

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Peluang pembiayaan kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare.

Peluang atau keboleh jadiaan atau dikenal juga sebagai probabilitas adalah cara untuk mengungkapkan pengetahuan atau kepercayaan bahwa suatu kejadian akan berlalu atau terjadi. Konsep ini telah dirumuskan dengan lebih ketat dalam matematika, dan kemudian digunakan secara lebih luas, tidak hanya dalam matematika dan statistik, tetapi juga keuangan sains dan filsafat.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Menurut undang-undang perbankan No. 10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Salah satu alternatif guna mendapatkan rumah yang diinginkan adalah melalui kredit kepemilikan rumah. “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dan yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Menurut Hardjono (2008) KPR atau kredit pemilikan rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan

perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari nasabah.

Prosedur pemberian KPR merupakan langkah yang harus ditempuh dibank BTN Syariah parepare untuk setiap permohonan kredit KPR yang diajukan oleh calon nasabah. Pihak pemohon terlebih dahulu memilih rumah yang akan di beli, setelah menentukan pilihan, kemudian pemohon daftar kepihak developer. Pihak developer baru mengajukan kepihak bank. Langkah tersebut harus dilalui oleh calon nasabah mulai dari ajukannya permohonan pembiayaan sampai dengan disetujui. Akan tetapi pihak bank harus yakin bahwa calon nasabah akan melunasi pembiayaan yang diterimanya.

Kegiatan perbankan bergerak dengan dana masyarakat atas dasar kepercayaan, maka setiap pelaku perbankan diharapkan tetap menjaga kepercayaan masyarakat terhadap dunia perbankan akan terjaga apabila sektor perbankan itu sendiri diselenggarakan dan dikelola dengan prinsip kehati-hatian sehingga terpelihara kondisi kesehatannya.

Ada beberapa tahapan dalam pembiayaan pada bank BTN syariah parepare

1. Tahap pengajuan

Pengajuan dilakukan setelah penawaran oleh bank BTN Syariah diterima oleh nasabah. Maka calon nasabah dapat mengajukan permohonan pembiayaan dengan prinsip mudharabahkepada bank BTN Syariah parepare. Dalam surat permohonan pembiayaan mudharabah, nasabah akan menjelaskan kebutuhan dana sebagai modal kerja untuk suatu usaha atau proyek tertentu. Nasabah juga menyertakan data-data perusahaan mengisi aplikasi permohonan pinjaman, menyertakan salinan letigasi usaha, menyerrahkan laporan keuangan, menyertakan salinan rekening bank 3bulan terakhir dan melengkapi persyaratan dokumen izin uasah untuk wiraswasta.

Seperti yang disampaikan oleh bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“Nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank BTN Syariah harus terlebih dahulu melengkapi data-data yang diberikan oleh pihak bank dan mengisi permohonan pinjaman, menyertakan salinan litigasi usaha, menyerahkan laporan keuangan, menyertakan salinan rekening bank 3 bulan terakhir dan melengkapi persyaratan dokumen izin usaha”<sup>1</sup>

A. Syarat mengajukan KPR di Bank BTN Syariah

Seluruh produk 1 BTN Syariah tidak hanya terbatas bagi nasabah muslim namun terbuka juga bagi nasabah non muslim yang membutuhkan pembiayaan rumah yang terjangkau sesuai kemampuan finansial pribadi,

1. Persyaratan umum

- a. Warga negara Indonesia (WNI)
- b. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
- d. Memiliki pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal 1 tahun.
- e. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- f. Memiliki NPWP atau SPT Pasal 21.

Khusus untuk KPR BTN bersubsidi iB ada persyaratan tambahan yaitu

- a. Penghasilan pokok tidak lebih dari Rp4 juta untuk rumah tapak, atau Rp7 juta untuk rumah susun.
- b. Pemohon maupun pasangan (suami istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- c. Menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

2. Syarat pembayaran

- a. Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembayaran.

---

<sup>1</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

- b. Proses permohonan yang mudah dan cepat
  - c. Fleksibel untuk membeli rumah baru maupun bekas.
  - d. Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan 5 milyar.
  - e. Jangka waktu pembiayaan yang panjang.
  - f. Fasilitas autodebet dari tabungan bank BTN syariah parepare.
3. Dokumen yang diperlukan
- a. Kelengkapan data formulir aplikasi
  - b. Foto pemohon atau pasangan 3x4 (1 lembar)
  - c. Fotocopy kartu tanda penduduk pemohon.
  - d. Fotocopy kartu keluarga.
  - e. Fotocopy surat menikah (bila sudah menikah)
  - f. Asli slip gaji dan keterangan kerja.
  - g. Fotocopy tabungan/rekening koran 3 bulan terakhir.
  - h. Fotocopy NPWP untuk pembiayaan diatas Rp. 50.000.000
  - i. Fotocopy akta nikah atau akta cerai atau surat keterangan belum nikah dari kelurahan
  - j. Fotocopy rekening telpon dan listrik.
  - k. Surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan atau desa.
4. Persyaratan bagi pegawai sipil
- a. Foto copy SK pengangkatan awal dan akhir, atau
  - b. Surat keterangan asli dari atasan/pimpinan.
  - c. Slip gaji asli 3 bulan terakhir
  - d. Fotocopy RK/ tabungan/ giro 3 bulan terakhir
  - e. Surat kuasa potongan gaji.
5. Wiraswasta
- a. Surat keterangan usaha dari kelurahan (memuat nama usaha, jenis usaha, lama usaha dan penghasilan usaha)
  - b. Laporan keuangan 1 tahun terakhir (penjualan dan pembelian dibuat bulanan)

- c. Fotocopy rekening koran giro/ tabungan 6 terakhir(untuk yang sudah memiliki rekening tabungn \ giro)
- d. Bon/nota penjualan pembelian
- e. Foto tempat usaha
- f. Dena tempat praktek
- 6. Profesional
  - a. Fotocopy dokumen ijin praktek
  - b. Laporan keuangan 3 bulan
  - c. Fotocopy rekening koran giro/ tabungan 6 terakhir(untuk yang sudah memiliki rekening tabungn \ giro)
  - d. Bon/nota
  - e. Foto tempat praktek
  - f. Dena tempat praktek
- 7. Data rumah sejaterah yang akan dibeli
  - a. Surat pemesanan rumah
  - b. Fotocopy sertivikat(SHM/SHGB)
  - c. Fotocopy IMB dan fotocopy PBB terakhir
  - d. Bukti pembayaran uang muka
  - e. Brosur perumahan

## 2. Tahap Verifikasi

Keputusan pembiayaan sangat dipengaruhi oleh keakuratan data dan informasi. Untuk itu verifikasi diperlukan untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta, diantaranya melakukan kunjungan langsung ketempat usaha nasabah yang dimaksudkan untuk mengecek kebenaran data dengan melihat secara fisik tempat usaha, mengecek informasi kredit yang pernah diperoleh debitur sebelumnya beserta kolektibilitasnya, serta nilai debitur dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Seperti yang disampaikan oleh bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“Jika ketika berkas masuk misalnya nasabah bekerja sebagai pengusaha maka pihak bank akan meninjau terlebih dahulu lokasi usahanya terkait kebenaran usahanya apakah benar-benar ada atau hanya usaha fiktif.”<sup>2</sup>

Pada tahap verifikasi dokumen yang telah dilampirkan akan diverifikasi. Setiap dokumen akan dicocokkan dengan formulir yang sudah diisi oleh calon nasabah. Begitu juga dengan kelengkapan dokumen yang telah dilampirkan.

### 3. Tahap analisis

Analisis pembiayaan adalah serangkaian kegiatan dalam rangka menilai informasi, data-data serta fakta lapangan sehubungan dengan diajukan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, setelah melakukan pengecekan keadaan calon nasabah di lapangan, selanjutnya bagian administrasi Bank BTN Syariah akan melakukan analisis terhadap permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.

“setelah dilakukan analisis data yang dilakukan maka dilakukan langkah-langkah ini seperti yang di data, seperti BI Cheking, verifikasi data, OTS, LPA, persetujuan dari direktur, setelah itu pencairan, sebelum dilakukan pencairan kami melakukan akad kepada nasabah yang bertujuan untuk mengikat antara kami dengan nasabah dan membuat perjanjian”

### 4. Tahap pemutusan

Terhadap presentasi usaha oleh account officer atau marketing, pemute pembiayaan akan memberikan penilaian apakah proyek tersebut layak atau tidak dibiayai. Bila proyek dianggap tidak layak dan tidak layak dan tidak memenuhi kriteria untuk dibiayai, maka seluruh dokumen harus

---

<sup>2</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

dikembalikan pada nasabah dan account officer atau marketing menyampaikan penolakan proyek tersebut kepada nasabah.

Seperti yang disampaikan oleh bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“setelah kami memeriksa semua permohonan pembiayaan dari nasabah bank akan memutuskan apakah sih nasabah layak atau tidak dalam memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank. Bila nasabah dianggap layak dan memenuhi kriteria komite pembiayaan akan memberikan persetujuan dan mengeluarkan keputusan yang memuat identitas nasabah, yaitu nama pengurus (komisaris utama, komisaris direktur utama) jenis dan jumlah pembiayaan. Tujuan penggunaan rasio agunan dengan syarat yang ditanda tangani oleh komite pembiayaan.”<sup>3</sup>

Setelah dinyatakan layak atau memenuhi kriteria berdasarkan persetujuan komite pembiayaan maka bagian account officer atau marketing akan mengirim surat penegasan persetujuan pembiayaan (SP3) memuat pemberitahuan bahwa komite pembiayaan Bank BTN Syariah parepare telah menyetujui pemberitahuan fasilitas pembiayaan mudharabah dengan syarat dan ketentuan

- a. Struktur pembiayaan yang memuat : jenis, tujuan limit pembiayaan, bagi hasil, jangka waktu, cara pembayaran dan jaminan.
- b. Syarat penanda tangan akad pembiayaan
  1. Nasabah telah menyerahkan surat penegasan pembiayaan yang telah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang di atas materai Rp. 6000,-

---

<sup>3</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

2. Nasabah telah menyerahkan bukti hasil pemilikan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan jaminan serta seluruh identitas pengurus, pemegang saham dan pemilik jaminan.
3. Terhadap jaminan telah dilakukan pengecekan keaslian sertifikat dan tidak dalam sengketa.
4. Nasabah telah menyetor biaya cadangan untuk pembayaran notaris biaya asuransi dan biaya lain yang timbul dari transaksi.
5. Telah membuka rekening di bank BTN Syariah Parepare untuk aktif keuangan atas nama nasabah.

#### 5. Tahap Pencairan

Pada tahap ini calon nasabah mengajukan permohonan pencairan pembiayaan kemudian dilakukan pengecekan terlebih dahulu oleh pihak bank antara lain mengenai kelengkapan pemenuhan persyaratan yang telah disepakati sebagai mana disebutkan dalam akad SP (Surat Permohonan Pembiayaan).

- a. Akad pembiayaan telah ditandatangani oleh nasabah diatas materai yang cukup.
- b. Surat sanggup telah ditandatangani nasabah diatas materai yang cukup.
- c. Jaminan yang diserahkan telah diikat sesuai ketentuan ditutp asuransi.
- d. Biaya administarsi da biaya pengikatan jaminan telah dibayarkan nasabah.
- e. Pengamanan sumber pelunasan pembiayaan telah dilakukan di bank.

Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank mengandung risiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Namun mengingat sebagai lembaga intermediasi, sebagian besar dana bank berasal dana masyarakat, maka pemberian kredit perbankan banyak dibatasi oleh ketentuan undang-undang dan ketentuan Bank Indonesia.



Setiap permohonan kredit akan dianalisis dengan teliti. Bila memenuhi syarat, baru diadakan dokumentasi (pengikatan kredit dan jaminan). Walaupun dalam analisis suatu permohonan kredit dinyatakan layak, tetapi bila dalam pengikatan kredit / jaminan ternyata terdapat masalah yang tidak dapat diselesaikan dan membahayakan bank, kredit tersebut harus diberhentikan. Setelah dokumentasi lengkap bank mengadakan pencairan dana sesuai perjanjian kredit. Dalam pencairan dana bank harus berhati-hati. Bila tidak sesuai dengan perjanjian pencairan dana tidak dapat dilakukan setekah kredit dicairan bank juga terus menerus melakukan pemantauan atas kredit yang diberikan.

Adapun hasil wawancara dengan bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare:

“Peluang pemberian kredit pada bank BTN Syariah parepare sangat besar peluangnya bagi nasabah yang ingin mengambil kredit kepemilikan rumah (KPR) karena pihak bank BTN Syariah sangat merespon nasabah yang ingin mengambil kredit, nasabah yang ingin mengambil kredit harus memenuhi persyaratan dari pihak bank”.<sup>4</sup>

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan di Bank BTN Syariah Parepare mengenai peluang pemberian pembiayaan kredit kepemilikan rumah pada bank BTN Syariah Parepare. Maka dapat disimpulkan bahwa di Bank BTN Syariah peluang pemberian kredit KPR sangat besar peluangnya bagi nasabah karena persyaratan yang diminta oleh bank tidak terlalu memberatkan nasabah yang ingin mengambil kredit KPR. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

---

<sup>4</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

#### **4.2.2 Faktor apa saja yang mempengaruhi pembiayaan kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare.**

Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah.

Pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank BTN Syariah berdasarkan undang-undang No 10 tahun 1998 adalah kepercayaan yang diberikan seseorang (kreditor) kepada orang lain dan percaya bahwa penerimaan kredit tersebut akan dilunasi segala sesuatu yang telah disepakati bersama. Kredit yang diberikan oleh lembaga kredit mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:kepercayaan, jangka waktu, tingkat resiko, prestasi atau objek kredit. Tujuan kredit adalah untuk memenuhi kebutuhan yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya. Selalu meningkat. Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut : kredit dapat meningkatkan daya guna uang, kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang, kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi, jenis-jenis kredit perbankan.<sup>5</sup>

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare yaitu faktor pelayanan, margin keuntungan dan promosi,

##### **1. Pelayanan**

Telah kita ketahui bahwa dalam memberikan suatu pelayanan seorang pegawai dengan nasabah di perlukan etika yang baik, sehingga kedua belah pihak baik baik nasabah maupun pegawai bank dapat saling menghargai. Nasabah yang hendak melakukan investasi dan pembiayaan pada sebuah bank syariah harus mendapatkan pelayanan yang baik agar merasa puas dengan kerja sama tersebut.

---

<sup>5</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *manajemen perbankan*,(Jakarta:PT Toko Gunung Agung),h.45.

Menurut bapak muhammad purkam alam karyawan bank BTN Syariah parepare

Pelayanan merupakan hal yang sangat penting di Bank BTN Syariah Parepare, karyawan dalam melayani nasabah dengan penuh keikhlasan dan sangat menghormati nasabah sehingga menjadi pengaruh yang sangat penting dan mempengaruhi pembiayaan. Bagi mereka nasabah adalah raja yang harus dihormati<sup>6</sup>

Dari hasil wawancara maka dapat dikatakan bahwa Bank BTN Syariah Parepare selalu memberikan pelayanan yang optimal kepada nasabah maupun calon nasabah dan melayani nasabah dengan layanan yang baik dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

## 2. Margin Keuntungan

Lembaga keuangan syariah menetapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contract* (NCC), yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*Quantity*), mutu (*Quality*), maupun waktu (*Timing*), seperti pembiayaan murabaha, ijarah, salam, isthisna.

“ salah satu faktor yang mempengaruhi adanya penyaluran pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare. Adalah margin keuntungan bank dari berbagai macam pembiayaan yang di peroleh Bank BTN Syariah.”<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Bapak Muhammad Purkam Alam Karyawan Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 3 November 2020

<sup>7</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase yang ditetapkan pertahun perhitungan margin keuntungan secara harian atau bulanan. Margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan pertahun. Perhitungan margin keuntungan secara seharian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari. Perhitungan margin keuntungan secara bulanan maka setahun ditetapkan selama 12 bulan.

Pada penerapan profit margin yang ditetapkan oleh bank BTN Syariah parepare untuk periode tahun 2019-2020 adalah sebesar 5% dari nilai KPR dengan jangka waktu 5 tahun, 7 tahun, 8 tahun, 15 tahun dan 20 tahun. Berikut tabel perhitungan angsuran KPR BTN Syariah parepare dengan margin keuntungan 5% angsuran tetap dari tanggal jatuh akadnya sampai angsuran berakhir, berikut adalah tabel tabel perhitungan pembiayaan KPR BTN Syariah:

No	Plafond	5 thn	7 thn	8thn	10thn	15 thn	20thn
1.	35.000.000	673.677	504.059	451.273	377.723	280.999	234.042
2.	36.000.000	692.925	464.166	464.166	388.515	289.028	240.729
3.	37.000.000	712.173	424.273	424.273	399.307	297.056	247.416
4.	38.000.000	731.421	410.099	410.099	384.380	305.085	254.103
5.	45.000.000	866.156	648.076	580.208	485.644	361.285	300.911

---

6.	47.000.000	904.625	676.879	605.995	507.228	377.342	314.285
7.	50.000.000	962.396	720.084	644.675	539.604	401.428	334.346

### 3. Promosi

Promosi merupakan sesuatu ungkapan dalam arti luas tentang kegiatan-kegiatan yang secara aktif dilakukan oleh perusahaan (pejual) untuk mendorong konsumen membeli produk yang ditawarkan. Dapat disimpulkan bahwa promosi merupakan suatu kegiatan yang aktif dilakukan oleh perusahaan dalam memasarkan produk yang dimilikinya kepada masyarakat luas dengan tujuan untuk memberikan informasi, mempengaruhi dan membujuk masyarakat..

Menurut bapak muhammad purkam alam karyawan bank BTN Syariah parepare

“Promosi yang di lakukan di bank BTN Syariah parepare yang digunakan adalah promosi dari rumah ke rumah pengusaha yang ada di parepare, serta dengan memanfaatkan media sosial seperti whatsapp, Facebook, dan Instagram untuk mempromosikan produk-produk media informasi sangat menunjang lancarnya komunikasi, dalam melakukan promosi tidak mengandung unsur penipuan.<sup>8</sup>

Dari hasil wawancara yang dilakukan di oleh bapak muhammad purkam alam karyawan bank BTN Syariah parepare mengenai promosi yang di lakukan pada produk-produk di bank BTN Syariah parepare. Dalam promosi merupakan tahapan yang sangat penting untuk menarik minat konsumen agar tertarik terhadap produk yang ditawarkan.

---

<sup>8</sup> Bapak Muhammad Purkam Alam Karyawan Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 3 November 2020

Faktor-faktor di Bank BTN Syariah Parepare adalah suatu kesatuan yang utuh, terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama dengan yang lain yakni unsur-unsur tersebut berinteraksi satu sama dengan yang lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan bersama. Dalam sistem pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare mempunyai ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi atau persyaratan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan perumahan di Bank BTN Syariah Parepare. Pembiayaan perumahan rakyat di Bank BTN Syariah Parepare angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan eksploitasi penghasilan.

Kredit adalah bagian investasi maupun risiko perbankan, menjadi investasi manakala kredit tersebut menjadi lancar dan menjadi risiko manakala kredit tersebut mengalami kemacetan. Status kredit pada perbankan biasa bergerak mulai dari lancar sampai bermasalah hal ini disebabkan karena adanya unsur kesengajaan dari pihak debitur untuk tidak mau membayar kewajibannya, maka dapat dilakukan lelang terhadap barang-barang yang dijaminkan kepada bank sehingga tidak dapat dipidana. Namun hal tersebut berbeda jika sebelumnya debitur telah melakukan penipuan, misalnya memalsukan identitasnya dan memalsukan rekening koran dan data-data yang diminta sebagai syarat debitur tidak diberikan dan dilindungi dengan baik maka dapat dituntut secara pidana. Ini merupakan pelanggaran dari pegawai bank juga karena tidak dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memilih nasabah. Namun untuk memperjelas masalah yang sebenarnya terjadi bukan hanya pegawai bank yang diperiksa, tetapi juga debiturnya, sebab debitur tersebut dapat dikenakan gugatan perdata atau pun sanksi pidana bila terbukti sengaja tidak mau melunasi kewajibannya kepada bank.

Menurut bapak Muhammad Purkam Alam karyawan bank BTN Syariah Parepare:

“Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pembiayaan pada Bank BTN Syariah Parepare adalah faktor internal dinamika kurangnya

pemahaman bank terhadap bisnis/ usaha nasabah, kurangnya dilakukan evaluasi terhadap keuangan nasabah, proyeksi penjualan terlalu optimis. dan faktor eksternal. Dinama kapasitas usaha menurun, bahan baku sulit, piutang yang tak tertagih, tujuan pembiayaan tidak sesuai dengan perjanjian ”<sup>9</sup>

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan di bank BTN Syariah Parepare mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan adalah:

#### Faktor Internal

1. Kurang baiknya pemahaman bank terhadap bisnis/ usaha nasabah. Pihak bank kurang memahami kondisi usaha baik dari kinerja maupun dari sisi laporan keuangan nasabah.
2. Kurangnya dilakukan evaluasi terhadap keuangan nasabah. Keuangan nasabah perlu diselidiki dan di evaluasi oleh bank, karena dengan melihat posisi keuangan nasabah bank dapat memperkirakan apakah nasabah tersebut pantas untuk melakukan pembiayaan dan mampu untuk melunasi pembiayaan tersebut atau tidak.
3. proyeksi penjualan terlalu optimis. Dalam penjualan suatu barang pihak terlalu optimis terhadap keuntungan yang besarkan didapatkan dari pembiayaan tersebut. Pihak bank harus mempertimbangkan antara barang yang akan dijual dengan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaan.

#### Faktor Eksternal

1. Kapasitas usaha menurun. Ketika kapasitas barang menurun, maka tingkat pendapat nasabah juga akan mengalami penurunan. Jika

---

<sup>9</sup> Bapak Muhammad Purkam Alam Karyawan Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 3 November 2020

hal ini terjadi maka akan mempengaruhi terhadap kemampuan nasabah dalam membayar angsuran atas pembiayaan.

2. Bahan baku sulit. Sebuah usaha memerlukan bahan baku dalam proses usahanya atau produksinya. Ketika terjadi hal tersebut maka pemilik perusahaan mencari alternative lain agar usahanya tersebut tetap berjalan dengan pendapatan nasabah akan tetapi ada guna untuk melunasi pembiayaanya.
3. Piutang yang tak tertagih. Artinya adalah ketika seseorang petani menanam sayur kemudian petani tersebut menjualnya kepada pedagang sayur, pedagang sayur bermaksud akan membayar setelah semua sayur terjual habis, akan tetapi sampai waktu yang ditentukan pedagang sayur tersebut tidak membayar utangnya kepada petani. Hal ini dapat diatas bila nasabah memiliki ketegasan terhadap para pedagang sayur, agar mereka dapat membayar tepat waktu.

Kredit kepemilikan rumah beberapa keuntungan dimana nasabah harus tetap memberikan jaminan. Menurut ketentuan pasal 2 Ayat (1) Surat keputusan Direksi bank indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan, sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 yang di maksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Fungsi utama jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa kreditur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama sehingga nasabah debitur KPR akan lebih berhati-hati dalam menggunakan kredit kepemilikan rumah (KPR) dari bank syariah atau pun



bank konvensional karena nasabah harus tetap memberikan jaminan dimana jaminan tersebut akan disita apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, kemudian yang kedua adalah bahwa nasabah akan termotif agar supaya angsuran lunas ada agar jaminan tidak disita.<sup>10</sup>

Pembiayaan pada intinya berasal *I Believe, I Trust*, saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (thurst) berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut tersebut terus digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Pembiayaan merupakan penyaluran dana yang paling banyak disalurkan oleh bank kepada masyarakat

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran kredit pemilikan rumah

1. Nominal Pinjaman

Yaitu jumlah uang yang dipinjamkan oleh pemberi pinjaman

2. Jangka Waktu Pinjaman (Periode Pinjaman)

Yaitu periode (jangka waktu) yang terletak diantara tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit dan tanggal pelunasan kredit.

3. Bunga atas Pinjaman (Bunga Nominal)

Bank layak untuk memungut bunga atas pinjaman (uang) yang diberikan kepada nasabahnya karena bank telah berkorban dan telah menyediakan dana untuk keperluan nasabah sehingga bank tidak dapat menggunakan dana (menutar dana) untuk menutup kebutuhan yang lain. Bank menuntut balas jasa berupa bunga yang dibebankan oleh bank kepada para nasabah dan harus dibayar oleh nasabah yang bersangkutan dengan demikian bunga merupakan

---

<sup>10</sup> Mahammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Edisi 1, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2015), 280-282.

balas jasa yang harus dibayarkan para nasabah kepada bank karena pinjaman yang diterimanya dari bank.

#### 4. Prepayment Penalty

Yaitu suatu biaya tambahan yang harus dibayar oleh peminjam jika semua atau sebagian dari pinjaman dilunasi sebelum jatuh tempohnya.

#### 5. Finance Charge

Yaitu setelah pinjaman kredit disetujui oleh bank maka debitur harus melunasi biaya-biaya awal setelah terkait kontrak perpinjaman kredit dengan bank finance charge yang terdiri dari biaya provisi, biaya administrasi, biaya asuransi kebakaran, biaya asuransi, biaya appraisal dan biaya notaris.

Adapun faktor penyebab terjadinya kegagalan dalam pengajuan.

pada Bank BTN Syariah Parepare ada yang berasal dari pihak nasabah, dari pihak perusahaan (intern) ketidak jujuran nasabah keterbatasan penghasilan nasabah(Condition) dan nilai jaminannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku pada prosedur perusahaan(Collateral). Dari pihak nasabah (ekstn) lebih disebabkan adanya nasabah yang tidak sungguh-sungguh dalam mengajukan permohonan KPR yang terbukti dengan persyaratan yang tidak lengkap, terdapat nasabah yang melarikan diri, mampu membayar tapi tidak mau melunasi kewajiban(Character).

Dari hasil wawancara oleh bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“Di Bank BTN Syariah pembiayaan kredit kepemilikan rumah, dalam pembiayaan KPR Bank BTN Syariah dalam memberikan kredit harus berdasarkan prinsip hati-hatian”.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa di bank BTN Syariah Parepare pembiayaan kredit kepemilikan rumah selalu mengedepankan faktor-faktor yang sesuai dengan syariah. Dalam melakukan pembiayaan kredit unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit diperlukan sehingga dalam menyalurkan kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada nasabah tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan. Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank untuk selalu hati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan iktikat baik.

#### **4.2.3 Analisis Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian Menggunakan Analisis 5C Bank BTN Syariah KCPS Parepare.**

Analisis Kredit adalah suatu proses pemeriksaan atau penganalisan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang akan di ambil oleh seorang Debitur / nasabah pada suatu bank. Sehubungan dengan hal tersebut bank hanya memberikan kredit (pinjamman) kepada nasabah yang layak. Bank harus dapat mengendalika risiko kredit yang diberikannya. Untuk itu, bank mengembakan suatu proses seleksi untuk menyaring setiap proposal kredit yang masuk. Melalui proses penyaringan tersebut diharapkan kredit yang diberikan adalah kualitas yang baik.

Analisis pembiayaan adalah suatu kajian untuk mengetahui kelayakan dari suatu proposal pembiayaan yang diajukan nasabah. Kelayakan pembiayaan merupakan fokus dan menjadi hal yang penting dalam pengambilan keputusan pembiayaan karena sangat menentukan kualitas pembiayaan dan kelancaran pembiayaan. Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank syariah melakukan upaya preventif

---

dengan melakukan analisis 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral dan condition on economi*.

### 1. *Character*

Character adalah keadaan watak/sifat dari calon penerima pembiayaan, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Untuk mengetahui karakter calon penerima pembiayaan maka dilakukan wawancara dari jawaban pertanyaan-pertanyaan yang di ajukan dapat diketahui karakter calon nasabah pembiayaan. Bank BTN Syariah KCPS Parepare pihak bank juga mencari informasi di Bank Indonesia tentang calon penerima pembiayaan apakah calon nasabah pembiayaan mempunyai hutang di bank lain dan apakah nasabah pembiayaan mempunyai kredit macet. Dapat di lihat dari masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, maupun hasil wawanncara dengan nasabah.

“karekter manusia berbeda-beda maka kami melakukan analisis terhadap karakter nasabah kami pertanyaan-pertanyaan seputar kehidupan mereka, Seperti yang kami lakukan pada ibu Hj. Erni dengan jenis usahanya wiraswasta kami melihat usahanya dan menganalisis jenis usahanyaapakah mampu membayar kreditnya atau tidak. Pihak bank benar-benar meneliti tentang karakter nasabah supaya pengembalian kredit nantinya berjalan lancar dan tidak mengalami kredit macet.”

Dari hasil wawancara dapat di katakan bahwa bank BTN Syariah parepare dalam memberikan pembiayaan selalu menganalisis terlebih dahulu dari watak calon debitur hingga usaha si calon debitur apakah layak untuk memberikan kredit atau tidak. Ada beberapa faktor yang di pertimbangkan oleh bank dalam memberikan pembiayaan BI Checng dan informasi dari pihak lain..

Cara yang perlu dilakukan oleh bank untuk mengetahui *character* calon nasabah antara lainnya;

#### a. BI Checking

Bank dapat melakukan penelitian dengan melakukan BI Checking, yaitu melakukan penelitian terhadap calon nasabah dengan melihat data nasabah

melalui computer yang online dengan bank indonesia. BI Checking dapat digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas oleh nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah bila telah menjadi debitur lain.

Adapun hasil wawancara dari bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“kita melakukan BI Checking kepada nasabah untuk mengetahui character dari nasabah tersebut, misalnya apakah nasabah tidak ada tunggakan pembiayaan sebelumnya/ atau kredit macet dan juga untuk mengetahui kualitas calon nasabah.”<sup>12</sup>

Analisa ini merupakan analisa kualitatif yang tidak dapat dideteksi secara *numerik*, karakter merupakan gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon nasabah dapat berakibat fatal pada kemungkinan pembiayaan terhadap orang yang beritikad buruk seperti berniat membobol bank, penipu, pemalas, pemabuk, pelaku kejahatan dan lain-lain.

b. Informasi dari pihak lain

Dalam hal calon nasabah masih belum memiliki pinjaman dari bank lain, maka cara yang efektif ditempuh yaitu dengan meneliti calon nasabah melalui pihak-pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah. Misalnya mencari informasi tentang karakter calon nasabah melalui tetangga, teman kerja, atasan langsung, dan rekan usahanya. Karakter merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah.

Adapun hasil wawancara dari bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“kita melihat informasi dari pihak lain, maka cara yang efektif ditempuh untuk mengetahui karakter calon nasabah melalui tetangganya dan teman kerjanya

---

<sup>12</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat Di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

misalnya kita melakukan survei 2 rumah dari kanan dari rumahnya jika informasinya tidak akurat maka bank bisa melakukan survei 2 rumah dari kiri untuk membandingkan hasil surveinya. »<sup>13</sup>

Untuk membaca sifat atau watak dari calon nasabah dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi, seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang akan diperolehnya.

## 2. *Capacity*

Analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan keuangan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan, kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk pembiayaan konsumtif dan usaha yang dibiayai untuk pembiayaan perdagangan atau produktif. Kemampuan ini penting untuk dinilai agar tidak mengalami kerugian. Untuk menilai kemampuan nasabah dapat dinilai dari dokumen yang dimiliki.

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah:

- a. Melihat laporan keuangan calon nasabah, maka akan dapat diketahui sumber dananya, dengan melihat laporan arus kas. Didalam laporan arus kas secara keseluruhan dapat diketahui kondisi keuangan secara tunai dari calon nasabah, dengan membandingkan antar sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

Adapun hasil wawancara dari bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

---

<sup>13</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat Di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

“dengan adanya capacity ini kita dapat melihat kemampuan bayar calon nasabah dari laporan arus kas secara keseluruhan dapat diketahui kondisi keuangan setor tunai calon nasabah”<sup>14</sup>

Untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan inidengan latar belakang pendidikan dan pengalaman selama ini dalam mengelolah usahanya. Bank perlu `mengetahui denga pasti kemampuan calon nasabah memenuhi kewajibanya setelah pihak bank memberikan pembiayaan. Kemampuan calon nasabah sangat penting karena merupaka sumber utama pembayaran.

b. Memeriksa Slip Gaji Dan Rekening Tabungan

Cara lain yang dapat ditempuh

oleh bank syariah. Bila calon nasabah pegawai, maka bank dapat memintah fotocopy slip gaji tiga bulan trakhir dan didukung oleh rekening tabungan sekurang-kurangnya tiga bulan trakhir.

Adapun hasil wawancara dari bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“kita dapat melihat slip gaji dan rekening tabungan apabila jika calon nasabah tersebut adalah pegawai, maka bank dapat meminta fotocopy slip gaji tiga bulan terakhir jika merupakan PNS jika gaji perbulannya Rp. 5.936.487 maka kami hanya bisa memberikan angsuran kredit Rp. 1.200.000 dan sisanya itu adalah kebutuhan dan kewajiban nasabah itu

---

<sup>14</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat Di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020



sendiri dan didukung oleh rekening tabungan sekurang-kurangnya tiga bulan terakhir .<sup>15</sup>

Dari data slip gaji fotocopy rekening tabungan tiga bulan terakhir, maka akan dapat dianalisis tentang sumber dana dan penggunaan dana calon nasabah. Data keuangan digunakan sebagai asumsi dasar tentang kondisi keuangan calon nasabah setelah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah.

c. Survey ke lokasi usaha calon nasabah.

Survey ini dilakukan untuk mengetahui usaha calon nasabah dengan melakukan pengamatan secara langsung.

3. *Capital*

Yaitu untuk menilai modal yang dimiliki oleh nasabah untuk pembiayaan kredit. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai kredit tersebut 100%. Artinya harus ada modal dari nasabah. Tujuannya adalah jika nasabah juga ikut memiliki modal ditanamkan pada kegiatan tersebut, nasabah juga akan merasa memiliki sehingga termotivasi untuk bekerja sungguh-sungguh agar usaha tersebut berhasil, dan mampu untuk membayar kewajiban kreditnya. Cara yang ditempuh oleh bank untuk mengetahui capital antara lain:

a. Laporan keuangan nasabah

Dalam hal ini calon nasabah adalah perusahaan, maka struktur modal ini penting untuk menilai tingkat debt to equity ratio. Perusahaan dianggap kuat dalam menghadapi berbagai macam risiko apabila jumlah modal sendiri yang dimiliki cukup besar. Analisis rasio keuangan dapat dilakukan oleh bank untuk dapat mengetahui modal perusahaan. Analisis rasio keuangan ini dilakukan apabila calon nasabah merupakan perusahaan.

Adapun hasil wawancara dari bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare

---

<sup>15</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020



“dengan melihat laporan keuangan calon nasabah dapat kita ketahui sumber dananya, secara tidak langsung dapat juga kita ketahui dari calon nasabah, agar dapat dibandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana”

Dalam hal ini, pihak bank harus jeli dalam melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh, baik masalah dan masa akan datang. Dengan melihat aspek ini, dapat diketahui kemampuan nasabah pembiayaan dalam usaha nasabah yang di jelaskan.

b. Uang Muka

Uang Muka yang di bayarkan dalam memperoleh pembiayaan. Dalam hal ini calon nasabah adalah perorangan, dan tujuan penggunaanya jelas, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah, maka analisis capital dapat diartikan sebagai jumlah uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah kepada pengembang atau uang muka yang telah disiapkan. Semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah untuk membeli rumah, semakin yakin bagi bank bahwa pembiayaan yang akan disalurkan kemungkinan akan lancar.

Adapun hasil wawancara dari bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare

“dalam hal ini calon nasabah jika memberikan uang muka yang akan dibayarkan untuk melakukan pembelian semacam properti atau rumah dari pihak bank semakin yakin bahwa pembiayaan yang disalurkan kemungkinan akan lancar.”

Modal yang dimiliki oleh calon nasabah, semakin besar modal sendiri dalam perusahaan tentu semakin tinggi kesungguhannya calon debitur dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.

“uang muka yang saya berikan kepada bank BTN Syariah sebesar 5 juta dalam mengambil kredit KPR . dan saya juga menjiapkam biaya lainya sebelum mengambil KPR seperti biaya appraisal, biaya provisi, biaya notaris dan biaya premi asuransi jiwa dan kebakaran.”<sup>16</sup>

#### 4. *Collateral*

merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal ini nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaan. Bank tidak akan memberikan pembiayaan melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijaminan pembayarannya oleh pihak tertentu. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah perjual dari agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banya orang, maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjual belikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purnajualnya bagus, risikonya rendah.

Wawancara dengan bapak Muhammad Purkam Alam karyawan bank BTN Syariah Parepare.

“Jaminanya hanya surat berharga saja yaitu sertifikat rumah jika debitur tidak mampu melunasi utang maka kami menginformasikan kepada debitur untuk kepastian kreditnya. Kami akan memberikan mereka

---

<sup>16</sup> Awalia Au Nasabah Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat Di Jl. Andi Mappatola No 1. Parepare 13 Agustus 2020

pilihan apakah agunan tersebut mau dijual atau debitur sendiri yang menjualnya”.<sup>17</sup>

Di Bank BTN Syariah parepare agunan yang diberikan adalah surat-surat berharga seperti sertivikat rumah dan sertifikat tanah dan lain-lain. Pihak bank meminta jaminan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi pembiayaanya maka jaminan tersebut dapat dicairkan guna menutupi kredit calon debitur.

Menurut wawancara dengan ibu Herlia nasabah bank BTN Syariah parepare, menyatakan bahwa

“Dalam pengambilan kredit KPR saya hanya memberikan sertifikat tanah saya sebagai jaminan dalam pengambilan kredit, dan saya sudah hampir 1 tahun mengangsur kreditku di bank BTN Syariah parepare”.<sup>18</sup>

*a. Marketability*

agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjual belikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.

*b. Ascertainability of value*

Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti.

*c. Stability of value*

Agunan yang diserahkan oleh bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa mengcover kewajiban debitur.

*d. Transferability*

Agunan yang diserahkan bank mudah dipindah tangankan dan mudah di pindahkan dari satu tempat ke tempat lain.

---

<sup>17</sup> Muhammad Purkam Alam Karyawan Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat Di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 3 November 2020

<sup>18</sup> Herlina Nasabah Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat Di BTN Lapadde Mas. Parepare 13 Agustus 2020

Adapun hasil wawancara dari bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“Agunan yang diberikan oleh calon nasabah yang diajukan, karena merupakan sumber pembayaran kedua karena jika nantinya calon nasabah tidak lagi mampu membayar pembiayaan maka bank dapat melakukan penjualan terhadap agunan tersebut.”

Collateral (jaminan) yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak mampu melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu. Jaminan meliputi yang bersifat materil berupa barang atau benda yang bergerak atau benda yang tidak bergerak misalnya tanah, bangunan, mobil motor saham dan jaminan yang bersifat immateril merupakan jaminan yang secara fisik tidak dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi.

##### 5. *Condition of Economy*

Dalam menilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini apakah layak untuk membiayai kredit untuk sektor tertentu. Misalnya kondisi produksi tanaman tertentu sedang membludak dipasaran (jenuh). Maka, kredit untuk sektor tersebut sebaliknya dikurangi. Kondisi lain yang harus diperhatikan adalah kondisi lingkungan sekitar, misalnya kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat. Sebagaimana wawancara dengan bapak Muhammad Purkam Alam karyawan bank BTN Syariah Parepare.

“Kondisi ekonomi debitur berbeda-beda ada yang kondisi ekonominya baik tapi debitur biasanya tidak membayar kreditnya tepat waktu, ada juga yang kondisi ekonominya tidak bagus tapi mereka mempunyai tabungan jadi masih bisa membayar pinjamannya dengan tepat waktu. Jadi kami dalam memberikan

kredit kepada debitur kabi betul-betul teliti pada tahap ini karena dapat berpengaruh pada pinjamanya nantinya.”<sup>19</sup>

Jika kondisi ekonomi baik maka bank BTN akan memberikan pinjaman kepada debitur, akan tetapi pihak bank harus teliti dalam menganalisis kondisi ekonomi debitur karena suatu ketika jika usaha debitur gagal maka pinjamanya akan gagal juga.

“Yang sangat di perhatikan dalam analisis 5C adalah karakter bila calon nasabah pembiayaan dianggap memiliki karakter yang buruk walaupun memiliki penghasilan yang cukup maka permohonan pembiayaan akan ditolak. Jika jaminan yang besar tidak diikuti dengan kemampuan untuk membayar angsuran maka permohonan pembiayaan juga akan ditolak. Setelah analisis 5C dilakukan dan data diinput maka data calon nasabah pembiayaan akan diajukan ke pemutus apakah permohonan diterima atau ditolak.”<sup>20</sup>

Analisis kredit merupakan proses penilaian calon debitur dengan cara kualitatif dan kuantitatif. Secara umum perbankan menggunakan prinsip analisis kredit yang cukup populer di Indonesia yaitu prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral dan condition on ekonomi*). Bank BTN Syariah Parepare dalam memberikan kredit menggunakan 3 aspek dari prinsip 5C yaitu *character, capacity* dan *collateral*. Character atau watak merupakan tahap awal pihak bank BTN Syariah Parepare dalam menilai calon debitur, calon debitur yang hendak mengajukan pembiayaan akan diberikan beberapa pertanyaan ini menggunakan indikator hasil wawancara, hal ini untuk mengetahui karakter calon debitur tersebut. Di sini menggunakan indikator hasil penilaian wawancara mengenai aspek wajah, nama,

---

<sup>19</sup> Muhammad Purkam Alam Karyawan Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 3 November 2020

<sup>20</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

alamat rumah, tanda tangan, jumlah tanggungan, dan kesimpulan wawancara untuk mengukur aspek karakter tersebut. Aspek capacity atau kapasitas yang dimaksud dalam hal ini adalah kemampuan calon debitur dalam mengembalikan pinjaman. Ada ketentuan di bank BTN Syariah Parepare, rasio gaji bersih terhadap jumlah angsuran maksimal harus sebesar 33% itu berarti calon debitur hanya bisa memperoleh kredit dengan jumlah maksimal angsuran perbulan 30% dari penghasilan. Aspek berikutnya collateral atau jaminan lebih sering disebut agunan. Ketentuan yang di berikan bank BTN Syariah Parepare ialah memberikan kredit terhadap calon debitur maksimal 80% dari nilai agunan yang ada. Jika analisis kredit yang dilakukan mendalam dan akurat, diharapkan akan menghasilkan kualitas pembiayaan yang sehat secara kolektibilitasnya. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank mengandung risiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Namun mengingat sebagai lembaga intermediasi, sebagian besar dana bank berasal dari masyarakat, maka pemberian kredit perbankan banyak dibatasi oleh ketentuan undang-undang dan ketentuan Bank Indonesia.

Menurut Firdaus dan Ariyanti prinsip-prinsip pemberian kredit yang bisa digunakan oleh kreditur, yang biasa dikenal dengan prinsip 5C, yaitu karakter, sifat-sifat calon pelanggan seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya. Capacity, perhatian yang diberikan terhadap kemampuan calon pelanggan secara umum atau kondisi kekayaan yang dimiliki perusahaan. Capital, dilihat dari segi financial. Collateral, jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Condition, menunjukkan pengaruh langsung dari tren ekonomi pada umumnya terhadap perusahaan yang bersangkutan yang mungkin mempunyai kemampuan pelanggan dalam memenuhi kewajibannya.<sup>21</sup>

Adapun prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank BTN Syariah Parepare:

---

<sup>21</sup> Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: PT Rajagrafindo,2016),H.128

1. Pengajuan Permohonan Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah fasilitas kredit perumahan yang di berikan Bank BTN syariah Parepare kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan untuk melakukan kredit rumah.
2. Penyeleksian pemberian kredit macet atau *problem loan* adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Personality atau kepribadian calon nasabah merupakan segi yang subjektif namun menjadi suatu yang penting dalam penentuan pemberian KPR. Purpose menyangkut tujuan penggunaan kredit tersebut tidak mengandung unsur spekulatif. Payment yaitu cara membayarnya misalnya mengenai aliran dana. Income atau penghasilan calon nasabah apakah mampu membayar angsuran tersebut untuk jangka panjang. BI yaitu sejarah perkreditan nasabah apabila selama perjalanan kredit nasabah pernah melakukan kredit tempat lain atau sejenisnya dan ternyata sejarahnya buruk maka pengajuan KPRnya akan langsung ditolak oleh pihak analis kredit tanpa melakukan proses selanjutnya. Adapun apabila nasabah sejarahnya mengalami penunggakan yang tidak terlalu berat maka pihak analis memberikan persyaratan kepada nasabah agar nasabah bisa melanjutkan proses selanjutnya.
3. Keputusan atas permohonan kredit berkas-berkas mengenai calon nasabah dari pihak tahap awal hingga DUP atau OTS diserahkan kepada komisi pemutus kredit untuk di setujui. Dalam tahap ini dilakukan OTS 2 bagi calon nasabah yang berpenghasilan tetap apakah memenuhi kriteria atau tidak, apabila tidak memenuhi kriteria maka dibuat surat penolakan, jika memenuhi kriteria maka SP3K (surat penegasan persetujuan penyediaan kredit).
4. Pelunasan pemberian kredit adalah dipenuhinya semua kewajiban hutang pelanggan terhadap perusahaan yang berkaitan atau pelunasan pemberian kredit yang dilakukan pihak nasabah, nasabah telah diwajibkan



melakukan pembayaran bulan sampai tahun pelunasan dapat dilakukan melalui rekening bank tersebut di setiap bulannya langsung.

Berdasarkan hasil penelitian di bank BTN Syariah Parepare, bahwa beberapa tahapan prosedur permohonan kredit kepemilikan rumah (KPR) menggambarkan bahwa pihak bank BTN Syariah Parepare sangatlah hati-hatian dengan menggunakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan persetujuan kredit pemilikan rumah (KPR).

Menurut bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“Bank dalam melaksanakan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) menggunakan prinsip kehati-hatian. Karena bank jika bank tidak hati-hati dalam memberikan kredit, maka akan menimbulkan permasalahan yaitu kredit macet”<sup>22</sup>

Dalam prosedur pemberian kredit KPR bank BTN Syariah sudah berjalan cukup lama baik dan benar secara keseluruhan tetapi masih ada permasalahan yang harus di perhatikan dan di perbaiki untuk mengantisipasi kesalahan dalam proses pemberian KPR. Pada penyeleksian calon debitur terdapat masalah yang pertama adalah character

Debitur tidak bisa menaati kesepakatan pembayaran kewajiban yang telah diberikan dengan asumsi debitur dalam kesulitan keuangan karena usaha yang mereka jalankan juga mengalami masalah sehingga debitur menunggak pembayaran pada bulan yang telah disepakati, akibatnya terjadi penumpukan piutang karena keterlambatan debitur melakukan

---

<sup>22</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020



pembayaran. Hal ini dapat disimpulkan bahwa analisis kredit hanya melihat data seperti debitur belum memiliki rumah. Sebaiknya dalam masalah ini perusahaan memberikan surat kepada debitur dengan meminta penjelasan bagaimana pembayaran kredit yang telah diberikan untuknya selanjutnya. Permasalahan kedua collateral debitur tidak bisa membayar atau melunasi kewajibannya tetapi perusahaan belum mau menyita jaminan yang dijamin pada saat pengajuan permohonan KPR dengan asumsi perusahaan masih memberikan waktu tenggang atau kompensasi untuk membayar atau melunasi kewajiban bulan berikutnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelum KPR diberikan. Masalah yang terakhir adalah condition di saat keadaan krisis ekonomi debitur juga bisa terkena dampak dari krisis tersebut sehingga mempengaruhi kondisi ekonomi debitur akibatnya kreditur juga terkena dampak dari krisis tersebut karena debitur belum bisa membayar kewajibannya.

Menganalisis kredit ini meliputi aktivitas termasuk pengumpulan informasi dan data yang diperlukan untuk bahan analisis. Kualitas hasil analisis pembiayaan sangat tergantung kepada tiga faktor:

i. Faktor sumber daya manusia

Analisis pembiayaan dilaksanakan oleh seorang *account officer* (AO) yang harus mempunyai keterampilan yang bersifat teknis maupun pengetahuan yang bersifat teoristik, disamping mempunyai mental yang kuat.

ii. Faktor sumber daya manusia (SDM)

Informasi dan data yang diperlukan harus lengkap, dapat dipercaya, dan akurat. Untuk mendekati hal tersebut dapat ditempuh dengan cara:

- Melakukan penelitian secara fisik (*on the spot*)
- Untuk laporan keuangan (neraca dan daftar laba/rugi) bisa dengan cara meminta bantuan kantor akuntan.

iii. Teknik analisis

Analisis harus dilakukan secara teliti dan mengikuti ketentuan secara umum teknik analisis meliputi dua macam, yaitu:

- Analisis kuantitatif menganalisis laporan keuangan, *commo size*, analisis kecenderungan, dan analisis penggunaan dana
- Analisis kualitatif yang meliputi analisis terhadap faktor-faktor intern dan ekstern perusahaan.

Didalam suatu bank terdapat bagian tertentu yang bertugas untuk menganalisa nasabah yang hendak melakukan kredit pemilikan rumah “(KPR). Pada Bank BTN Syariah Parepare, bagian ini disebut dengan “*legal processing*” yang bertujuan untuk memeriksa atau menganalisa setiap nasabah yang mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) dengan berpedoman kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku telah ditetapkan oleh bank BTN Syariah Parepare. Dengan adanya unit atau bagian analisis kredit pemilikan rumah(KPR) maka nasabah yang akan mengambil kredit kepemilikan rumah (KPR) diproses terlebih dahulu dan di analisis sehingga di kemudian hari tidak terjadi kemacetan didalam pelunasan kewajiban nasabah yang bersangkutan”.

“Prinsip kehati-hatian mengharuskan pihak bank untuk selalu hati-hati dalam menjalankan pembiayaannya, bank harus selalu konsisten dalam melaksanakan prinsip kehati-hatianya.”<sup>23</sup>

Pengertian prinsip kehati-hatian oleh undang-undang perbankan sama sekali tidak dijelaskan, baik pada bagian ketentuan maupun dalam penjelasannya. Undang-undang perbankan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja sebagaimana dijelaskan dalam pasal 29 ayat (2),(3), dan

---

<sup>23</sup> Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat Di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

(4) semua bank, baik bank syariah maupun bank konvensional tanpa terkecuali dalam melakukan kegiatan usahanya, wajibnya menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) yang lebih lanjut dijabarkan dalam bentuk rambu-rambu kesehatan bank atau *prudential standard*. Pelanggaran terhadap rambu-rambu tersebut diancam sanksi bukan saja berupa sanksi administratif yang dapat dijatuhkan oleh bank maupun terhadap pengurus dan pemiliknya, namun juga diancam sanksi pidana penjara dan di serta sanksi perdata bagi pengurus bank syariah yang bersangkutan.

Prinsip kehati-hatian pada prosedur permohonan pada pembiayaan

1. Petugas pembiayaan yang menangani proses permohonan pembiayaan ditangani oleh *financing service* harus mengetahui hal-hal berikut: karakteristik prosedur pembiayaan, mengetahui prosedur dan syarat-syarat pembiayaan serta data yang di dipenuhi calon debitur berkaitan dengan pembiayaan berikut.
2. Dokumen

Untuk permohonan pembiayaan baru harus berdasarkan adanya permohonan pembiayaan secara tertulis dari calon debitur dan mengisi lengkap formulir aplikasi permohonan pembiayaan yang di tandatangi oleh pemohon disertai dengan dokumen-dokumen untuk kelengkapan permohonan pembiayaan. *Financing* mengecek dan meneliti kelengkapan dari persyaratan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk proses selanjutnya.

Prinsip kehati-hatian pada prosedur persetujuan pembiayaan

1. Di setuju oleh petugas kompeten yang berwenang:
  - 1) *FRS (financing risk staff)* untuk limit cabang atau *FRO (financing risk officer)* untuk limit manager. Kantor cabang pembantu syariah berwenang memutuskan persetujuan mulai dari plafon 150 juta sampai dengan 350 juta dan kantor cabang syariah berwenang memutuskan persetujuan 350 juta sampai 1,5 miliar.

- 2) *Financing risk asesor*, untuk *plafond* pembiayaan yang kewenangan untuk memutuskan persetujuan diatas kewenangan pimpinan cabang dan area manager.
  - 3) Komite pembiayaan (petugas yang memiliki limit wewenang *plafond*).
1. Apabila nasabah dinyatakan layak, bank akan memberikan persetujuan pembiayaan kepada nasabah atau disebut surat penawaran permohonan pembiayaan.(sp3)
  2. Apabila calon nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan,
    - Jika di setuju, maka dilanjutkan dengan tahap pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan:
      - 1) Apabila nasabah dan *developer* dinyatakan layak dan di setuju untuk diberikan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan.
      - 2) Bank akan mengecek seluruh keaslian dokumen jaminan.
      - 3) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan rekanan bank.
      - 4) Setelah pengikatan dilakukan bank menyimpan asli dokumen jaminan.
  3. Setelah itu dilanjutkan dengan tahap pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan seperti:
    - 1) Sebelum pencairan fasilitas pembiayaan nasabah wajib menyediakan dana minimal sebesar seluruh biaya-biaya yang timbul direkening nasabah.
    - 2) Biaya yang timbul ntara lain: biaya adminostrasi 1% dari total plafon dikenakan secara profesional pada saat pencairan, biaya asuransi dan biaya notaris dan biaya materi.

### Prinsip kehati-hatian pada prosedur pencairan pembiayaan

1. Bank hanya bisa melakukan pencairan bila semua dokumentasi pembiayaan telah di isi dan di tanda tangani secara lengkap oleh debitur dan *developer*.
2. Pencairan dilakukan tidak dengan cara langsung melainkan dengan cara bertahap. Bank BTN menggunakan sistem pencairan secara bertahap yaitu, 40% - 40% - 10% dan 10%. Pencairan secara bertahap merupakan penerpan prinsip kehati-hatian pada prosedur pencairan yaitu untuk memastikan bahwa *developer* menyelesaikan pembangunan rumahnya.<sup>24</sup>

Dari hasil wawancara oleh bapak Faruq Muhammad Reza selaku kepala unit bank BTN Syariah Parepare.

“Bank BTN Syariah dalam menerapkan prinsip-prinsip kehati-hatian, bank dalam memberikan kredit kepemilikan rumah (KPR) kepada calon nasabah sangat memperhatikan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*)”<sup>25</sup>

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa bank BTN Syariah parepare penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan KPR selalu mengedepankan analisis 5C, dimana *character* merupakan sifat atau watak seseorang, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan harus dapat di percaya. *Capacity* adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaanya. *Capital*

---

<sup>24</sup> Anugerah Sahvitri H, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah*, (studi kasus pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedatong), (jurnal skripsi: Universitas Islam Negeri Radeng Intan Lampung, 2018)

<sup>25</sup>Bapak Faruq Muhammad Reza Selaku Kepala Unit Bank BTN Syariah Parepare, Bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 13 Agustus 2020

digunakan untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangannya. *Collateral* adalah jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam pada bank. *Condition of economi* adalah keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

