SKRIPSI

ANALISIS PEMBIAYAAN PRODUK BSI GRIYA HASANAH DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KABUPATEN PINRANG



OLEH

SARINA
NIM: 2120203861206003

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE
2026

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

ANALISIS PEMBIAYAAN PRODUK BSI GRIYA HASANAH DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KABUPATEN PINRANG

OLEH

SARINA
NIMI: 2120203861206003

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Perbankan (S.E) pada program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE
2026

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi	:	Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya Hasanah dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kab. Pinrang
Nama Mahasiswa	:	Sarina
NIM	:	2120203861206003
Program Studi	:	Perbankan Syariah
Fakultas	:	Ekonomi dan Bisnis Islam
Dasar Penetapan Pembimbing	:	SK Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Nomor :B-3931/In.39/FEBI.04/PP.00.9/07/2024

Disetujui Oleh:

Pembimbing	:	Besse Faradiba, M.M. (.....)
NIP	:	19891017 201903 2 004

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.
NIP. 19710208 200112 2 002

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi	:	Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya Hasanah dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kab. Pinrang
Nama Mahasiswa	:	Sarina
NIM	:	2120203861206003
Program Studi	:	Perbankan Syariah
Fakultas	:	Ekonomi dan Bisnis Islam
Dasar Penetapan Pembimbing	:	SK Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Nomor :B-3931/In.39/FEBI.04/PP.00.9/07/2024
Tanggal Kelulusan	:	22 Januari 2026

Disahkan oleh Komisi Penguji

Besse Faradiba, S.E., M.M.	(Ketua)	(.....)
Arwin, S.E., M.Si.	(Anggota)	(.....)
Ikhsan Gasali, M. Si.	(Anggota)	(.....)

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.
NIP. 19710208 200112 2 002

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

KATA PENGANTAR

بِسْـــــــــــــمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

اَلْحَمْدُ ِللهِ رَبِّ الْعَالَمِيْنَ وَالصَّلاَةُ وَالسَّلاَمُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِيْنَ وَعَلَى اَلِهِ وَصَحْبِهِ

أَجْمَعِيْنَ أَمَّا بَعْد

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT. atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini sebagai salah satu syarat kelulusan dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Parep are.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada kedua orang tua (wali) (Bapak H. Alimuddin Budung dan Ibu Haeruni) serta saudara(i)ku yang senantiasa memberi semangat, dukungan, dan doa-doanya sehingga peneliti berusaha sebaik mungkin untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis mengakui bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat berhasil tanpa dukungan dan bimbingan yang diberikan oleh ibu Besse Faradiba, M.M. sebagai dosen pembimbing. Terima kasih yang tak terhingga penulis sampaikan atas bimbingan dan bantuan yang telah diberikan. Selain itu, dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis juga mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dan dengan ini penulis ingin mengungkapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada mereka.

1. Bapak Prof. Dr. Hannani, M.Ag. sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah berusaha menjadikan IAIN Parepare menjadi kampus yang lebih baik dan maju.
2. Ibu Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag. sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Parepare, serta ibu Dr. Damirah, S.E., M.M. sebagai Wakil Dekan II.
3. Bapak Dr. Andi Bahri S., M.E., M.Fil.I. sebagai Wakil Dekan I
4. Ibu Hj. Ulfah Hidayati, M.M selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah.
5. Bapak/Ibu dosen pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah meluangkan waktunya untuk mendidik dan memberikan ilmu pengetahuannya selama proses perkuliahan di IAIN Parepare.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

6. Bapak/Ibu dan jajaran staf administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak membantu dan memberikan informasi terkait akademik.
7. Kepala Perpustakaan IAIN Parepare beserta jajarannya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN parepare
8. Kepada Pimpinan dan seluruh jajaran Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian.
9. Ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya penulis sampaikan orang tua tercinta kepada Bapak H. Alimuddin Budung dan Ibu Haeruni (wali) yang telah menjadi orang tua bagi penulis setelah orang tua (Ibu) penulis berpulang. Dengan penuh keikhlasan, Bapak dan Ibu telah memberikan kasih sayang, perhatian, doa, serta dukungan lahir dan batin dalam mendampingi perjalanan hidup dan pendidikan penulis hingga tahap ini. Kesabaran, pengorbanan, serta nasihat yang senantiasa diberikan menjadi sumber kekuatan dan semangat bagi penulis dalam menghadapi setiap proses dan tantangan selama menempuh Pendidikan. Penulis juga mendoakan orang tua kandung tercinta yang telah mendahului, semoga Allah SWT melapangkan kuburnya dan menempatkannya di tempat terbaik di sisi-Nya. Segala pengorbanan dan ketulusan Bapak dan Ibu wali menjadi sumber kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan studi ini. Semoga seluruh kebaikan tersebut mendapatkan balasan terbaik dari Allah SWT.
10. Kelima saudara saya (Sulaiman, Sukarman, Sudirman, Suhelmi dan Khairul Nizam) tercinta, yang selalu hadir memberikan dukungan moral dan meterial selama proses pengerjaan skripsi ini.
11. Om saya (Ustadz Haeruddin) serta tante saya (Hj. Nirwana), serta keluarga besar yang tak sempat saya sebutkan satu persatu. Terima kasih selalu memberikan keceriaan,motivasi, do'a, dan dukungan sehingga penulis menyelasaikan pendidikan dan penelitian ini terselesaikan.
12. Terkhususnya kepada sahabat-sahabat seperjuangan penulis, (Mutiara Ramadani, Asmilasari, Wahyu Anna, Mihajuddin Mursalim dan Muh. Abduh Rahman). Terimakasi telah menjadi teman yang baik yang selalu memberikan

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

motivasi,arahan dan semangat disaat penulis tidak percaya akan dirinya sendiri.

13. Sahabat-sahabat tercinta penulis (Nur Afni,Dini Hariani,Sulfitri,Nursamsila) atas support, kekeluargaan dan kebersamaan yang tidak mungkin di lupakan selama perkuliahan
14. Dan terakhir, Terimakasih kepada "Sarina" yang telah berjuang dengan penuh kesabaran, keteguhan, dan tanggung jawab dalam menyelesaikan seluruh proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Terima kasih telah bertahan di tengah berbagai keterbatasan, tetap melangkah meskipun menghadapi banyak tantangan, serta tidak menyerah hingga mencapai tahap ini. Semoga setiap proses dan perjuangan yang telah dilalui menjadi bekal berharga bagi Sarina untuk melangkah ke masa depan dengan lebih baik.

Penulis berharap untuk menerima masukan dan saran konstruktif dari semua pihak yang telah membaca skripsi ini, agar dapat melakukan perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini memberikan manfaat yang besar bagi para pembacanya. Sebagai penutup, semoga Allah SWT memberikan balasan yang lebih baik atas segala kebaikan atau bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis mengucapkan terima kasih atas perhatiannya.

Parepare, 18 November 2025

Penulis



SARINA

NIM: 2120203861206003

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Sarina
NIM	: 2120203861206003
Tempat/Tgl. Lahir	: Pinrang, 01 September 2002
Program Studi	: Perbankan Syariah
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi	:Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya Hasanah dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang

Saya dengan sungguh-sungguh dan penuh kesadaran menyatakan bahwa skripsi in merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila pada masa yang akan datang terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh akan dinyatakan batal secara hukum.

Parepare, 18 November 2025

Penulis

SARINA

NIM: 2120203861206003

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

ABSTRAK

Sarina, *Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya Hasanah Dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang* (Dibimbing Oleh Ibu Besse Faradiba, S.E., M.M)

Pemenuhan kebutuhan papan masih menjadi kendala bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang. Produk pembiayaan BSI Griya diharapkan dapat membantu pemenuhan kebutuhan hunian, namun penyalurannya belum optimal dan cenderung fluktuatif. Kondisi ini mengindikasikan adanya hambatan pada strategi pemasaran, literasi keuangan syariah, serta kesesuaian produk dengan kebutuhan MBR. Penelitian ini bertujuan menganalisis strategi pembiayaan, kelayakan pembiayaan, dan mekanisme pengambilan keputusan dalam penetapan standar kelayakan BSI Griya di Kabupaten Pinrang.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi di BSI KCP Pinrang. Analisis data dilakukan melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dengan uji keabsahan menggunakan triangulasi sumber. Fokus penelitian mencakup strategi pemasaran, analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C, serta tahapan pengambilan keputusan pembiayaan bagi MBR.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan BSI KCP Pinrang telah menerapkan prinsip keadilan dan musyawarah (syura) dengan pendekatan humanis dan pendampingan. Namun, efektivitasnya masih terkendala oleh faktor operasional, khususnya catatan negatif SLIK BI dan legalitas properti, serta proses verifikasi yang berulang dan cenderung kaku. Oleh karena itu, BSI perlu menyeimbangkan komitmen sosial (maslahah) dengan tuntutan administratif guna mewujudkan pembiayaan perumahan yang lebih inklusif bagi MBR.

Kata Kunci: *BSI Griya, Pembiayaan Syariah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Kelayakan Pembiayaan, Strategi Pembiayaan*.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ii
PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING iii
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI iv
KATA PENGANTAR v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI viii
ABSTRAK ix
DAFTAR ISI x
DAFTAR TABEL xii
DAFTAR GAMBAR xiii
TRANSLITERASI DAN SINGKATAN xiv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 8
D. Manfaat Penelitian 8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 10
A. Tinjauan Penelitian Relevan 10
B. Landasan Teoritis 17
1. Teori Analisis 17
2. Teori Pembiayaan 22
3. BSI Griya 38
4. Pengambilan Keputusan 45
5. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) 49
C. Kerangka Konseptual 53
D. Kerangka Pikir 55
BAB III METODE PENELITIAN 57
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian 57

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

B. Lokasi dan Waktu Penelitian 58
C. Fokus Penelitian 58
D. Jenis dan Sumber Data 58
E. Teknik Pengumpulan dan Pengelolaan Data 60
F. Uji Keabsahan Data 61
G. Teknik Analisis Data 62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 64
A. Hasil penelitian 64
B. Pembahasan 99
BAB V PENUTUP 105
A. Kesimpulan 105
B. Saran 106
DAFTAR PUSTAKA 107
LAMPIRAN-LAMPIRAN 113
BIODATA PENULIS 127

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
1.1	Jumlah Nasabah Pembiayaan GRIYA Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang	4

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
1.2	Penelitian Terdahulu	23-24

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Bagan Kerangka Pikir	49

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

TRANSLITERASI DAN SINGKATAN

1. Transliterasi

a. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda. Daftar huruf Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba	B	be
ت	ta	T	te
ث	tha	Th	te dan ha
ج	jim	J	je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	de
ذ	dhal	Dh	de dan ha
ر	ra	R	er
ز	zai	Z	zet
س	sin	S	es

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

ش	syin	Sy	es dan ye
ص	shad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	ẓ	zet (dengan titik di bawah
ع	‘ain	‘	koma terbalik ke atas
غ	gain	G	ge
ف	fa	F	ef
ق	qaf	Q	qi
ك	kaf	K	ka
ل	lam	L	el
م	mim	M	em
ن	nun	N	en
و	wau	W	we
ه	ha	H	ha
ء	hamzah	’	apostrof
ي	ya	Y	ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

b. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vocal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal Tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal tunggal (*monoftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fathah	A	a
إ	Kasrah	I	I
أ	Dammah	U	U

2. Vokal rangkap (*diftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَيْ	fathah dan ya	Ai	a dan i
ـَوْ	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : kaifa

حَوْل : ḥaula

c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasi berupa huruf dan tanda, yaitu:

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ـَا / ـَى	fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ـِيْ	kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
ـُوْ	dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : māta

رَمَى : ramā

قِيْلَ : qīla

يَمُوْتُ : yamūtu

d. Ta Marbutah

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

1. *ta marbutah* yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah [t].

2. *ta marbutah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h]. Kalau ada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (*h*).Contoh:

رَوْضَةُ الجَنَّةِ : *rauḍah al-jannah atau rauḍatul jannah*

اَلْمَدِيْنَةُ الْفَاضِلَةِ : *al-madīnah al-fāḍilah atau almadīnatul fāḍilah*

اَلْحِكْمَةُ : *al-hikmah*

e. *Syaddah* (*Tasydid*)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (ـّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan sebuah perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

رَبَّنَا : *rabbanā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

اَلْحَقُّ : *al-haqq*

اَلْحَجَّ : *al-hajj*

نُعِّم : *nu'ima*

عَدُوٌّ : *'aduwwun*

Jika huruf ى bertasydid diakhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (ـِيّ), maka ia litransliterasi seperti huruf maddah (i).Contoh:

عَرَبِيٌّ : 'Arabi (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

عَلِيٌّ : 'Ali (bukan 'Alyy atau 'Aly)

f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contoh:

اَلشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asysyamsu*)

اَلزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalah* (bukan *azzalzalah*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

اَلْبِلاَدُ : *al-bilādu*

g. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun bila hamzah terletak diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contoh:

تَأْمُرُوْنَ : *ta'murūna*

النَّوْءٌ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أمِرْتُ : *umirtu*

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

h. Kata Arab yang lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dar*Qur'an*), *Sunnah*, khusus dan umum. Namun bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī ẓilāl al-qur'an

Al-sunnah qabl al-tadwin

Al-ibārat bi 'umum al-lafẓ lā bi khusus al-sabab

i. *Lafẓ al-Jalalah* (الله)

Kata "Allah" yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِيْنُ اللهِ : *Dīnullah*

بِاللهِ : *Billah*

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمْ فِي رَحْمَةِ اللهِ : *Hum fī rahmatillāh*

j. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga berdasarkan pada pedoman Ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al*-). Contoh:

Wa mā Muhammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lalladhī bi

Bakkata mubārakan

Syahru Ramadan al-ladhī unzila fih al-Qur'an

Nasir al-Din al-Tusī

Abū Nasr al-Farabi

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Walid Muhammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: *Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muhammad* (bukan: *Rusyd, Abū al-Walid Muhammad Ibnu*)

Naṣr Ḥamīd Abū Zaid, ditulis menjadi: *Abū Zaid, Naṣr Ḥamīd* (bukan:*Zaid, Naṣr Ḥamīd Abū*)

2. Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

swt.	= subḥānahū wa ta'āla s
aw.	= ṣallallāhu 'alaihi wa sallam
a.s.	= 'alaihi al- sallām
H	= Hijriah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
l.	= Lahir tahun
w.	= Wafat tahun
QS …/…: 4	= QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrahīm/ …, ayat 4
HR	= Hadis Riwayat

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Beberapa singkatan dalam bahasa Arab:

ص	= صفحة
دم	= بدونمكان
صلعم	= صلى الله عليه وسلم
ط	= طبعة
دن	= بدون ناش
الخ	= إلى آخر ها/ آخره
ج	= جزء

Beberapa singkatan yang digunakan secara khusus dalam teks referensi perlu dijelaskan kepanjangannya, diantaranya sebagai berikut:

ed. : Editor (atau, eds. [dari kata editors] jika lebih dari satu orang editor). Karena dalam bahasa Indonesia kata "editor" berlaku baik untuk satu atau lebih editor, maka ia bisa saja tetap disingkat ed. (tanpa s).

et al.: "Dan lain-lain" atau "dan kawan-kawan" (singkatan dari et alia). Ditulis dengan huruf miring. Alternatifnya, digunakan singkatan dkk. ("dan kawan-kawan") yang ditulis dengan huruf biasa/tegak.

Cet. : Cetakan. Keterangan frekuensi cetakan buku atau literatur sejenis.

Terj.: Terjemahan (oleh). Singkatan ini juga digunakan untuk penulisan karya terjemahan yang tidak menyebutkan nama penerjemahnya.

Vol.: Volume. Dipakai untuk menunjukkan jumlah jilid sebuah buku atau ensiklopedi dalam bahasa Inggris. Untuk buku-buku berbahasa Arab biasanya digunakan kata juz.

No. : Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan bertambahnya keinginan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan merupakan salah satu kondisi dimana manusia merasakan ketidak puasan atas dasar tertentu yang sifatnya ada dan terletak dalam tubuh dan kondisi manusia. Kebutuhan manusia beraneka ragam, namun kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas sedangkan keinginannya selalu meningkat. Kebutuhan dasar manusia itu terdiri dari kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Beberapa kebutuhan dasar tersebut kebutuhan papanlah yang tidak semua manusia bisa memenuhinya secara langsung. Karena untuk memenuhi kebutuhan tersebut memerlukan biaya yang tidak sedikit dan juga memerlukan waktu yang lama. Terlebih lagi di zaman seperti sekarang yang semua kebutuhannya serba mahal sehingga sangat sulit untuk memiliki rumah yang diinginkan oleh masyarakat sebagai tempat perlindungan.[1] Oleh karena itu, diperlukan berbagai upaya dan alternatif solusi, seperti fasilitas pembiayaan atau bantuan kepemilikan rumah, agar kebutuhan papan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dapat terpenuhi secara layak.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.[2] Adanya pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan

---

[1]Musdalifah, M., Isnaeni, N., & Lubis, P. (2023). Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah). *Najaha Iqtishod*: *Jou*rnal of Islamic Economic and Finance, 4(1), hal, 48-55.

[2] D. Purnamasari and E. Sugiarto, "Kebijakan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perkotaan," *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota* 32, no. 1 (2021), hal. 45-56.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak huni.[3] Kebutuhan pokok seperti perumahan memegang peran penting dalam menjaga stabilitas kehidupan sehari-hari masyarakat. Ketika kebutuhan dasar ini tidak terpenuhi, maka akan berdampak pada berbagai aspek kehidupan, baik dari sisi sosial, ekonomi, hingga psikologis.[4] Dalam konteks ini, Bank Syariah Indonesia (BSI) menghadirkan solusi pembiayaan melalui produk BSI Griya, sebagai bentuk komitmen dalam membantu masyarakat, khususnya yang berpenghasilan rendah, untuk memiliki rumah idaman secara syariah.

Pemerintah telah melakukan kebijakan untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah yaitu dengan adanya program rumah subsidi. Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016, tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).[5] Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pemerintah menyalurkan subsidi perumahan ini melalui Lembaga keuangan (perbankan) baik melalui Lembaga keuangan konvensional maupun Lembaga keuangan Syariah. Pada umumnya Lembaga keuangan konvensional menggunakan sistem bunga pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang sebenarnya dalam hukum islam tidak diperbolehkan. [6] Dengan adanya sistem bunga yang diberlakukan dalam lembaga keuangan konvensional menyebabkan

---

[3] R. A Putra and D. Lestari, "Ketimpangan Akses Perumahan Akibat Pembangunan Perkotaan: Studi di Kawasan Pinggiran Kota," *Jurnal Tata Ruang dan Lingkungan* 12, no. 2 (2021), hal. 87-98.

[4]Hannani, Besse Faradiba, and Nurhikmah, "Analasis Faktor Al-Saman Al-Adl Terhadap Keputusan Pembelian Sembako Pasar Kariango Kabupaten Pinrang," *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi* 3, no. 2 (2023), hal. 173.

[5]Tb. Yudi Muhtadi, "Implementasi Kebijakan Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Berbenghasilan Rendah di Kota Tangerang," *Jurnal Penelitian Dan Karya Ilmiah* 20, no. 2 (2020), hal. 188–97.

[6]Elvida Yanti, "Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah ((Studi PT.Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)," *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatra Medan*, 2022, hal. 88.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

masyarakat sulit untuk menggunakan produk pembiayaan tersebut. Sistem bunga yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional khususnya dalam skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menyebabkan masyarakat muslim ragu untuk menggunakan skema pembiayaan tersebut.

Pembiayaan rumah, atau KPR Syariah, adalah produk pembiayaan murabahah yang dikembangkan oleh bank syariah. Orang-orang di kalangan menengah tidak mampu membeli rumah dengan uang tunai, jadi bank syariah menawarkan pembiayaan dengan angsuran yang dibayar di muka setiap bulan. Margin keuntungan adalah perbedaan antara harga beli dan harga jual bank syariah. Apabila akad berakhir pada periode yang sama, bank syariah akan mengakui margin keuntungan pada periode terjadinya. Jika jangka waktu murabahah lebih dari satu periode, margin keuntungan atas jual beli pembiayaan murabahah dianggap sebagai keuntungan proporsional. Presentase keuntungan dihitung dengan mengalikan presentase piutang yang jatuh tempo pada periode tersebut. Harga jual rumah ditetapkan saat klien menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dan angsuran akan tetap berlaku sampai jatuh tempo pembiayaan. Karena bank syariah tidak menerapkan. sistem pinalti dalam pembiayaan akad nurabahah, nasabah mendapat manfaat ketika mereka ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir.[7] Ini disebabkan oleh fakta bahwa harga KPR telah ditetapkan sejak awal.

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang menawarkan produk keuangan kepemilikan rumah (KPR). Salah satu produknya adalah BSI Griya. BSI Griya merupakan pembiayaan yang ditawarkan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan rumah, baik untuk pembelian, pembangunan, renovasi, atau pengalihan dari KPR bank lain. Dengan skema margin tetap, tanpa penalti pelunasan, DP ringan bahkan 0%, serta cicilan

[7]Hasnurul, H. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Berdasarkan PSAK No. 102 Pada Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang (Doctoral Dissertation, IAIN Parepare).

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

terjangkau, BSI Griya menjadi pilihan yang relevan bagi MBR.[8] Akan tetapi, berdasarkan data kinerja BSI KCP Pinrang selama empat tahun terakhir, ditemukan bahwa jumlah pembiayaan BSI Griya mengalami fluktuasi, sebagaimana dalam tabel berikut:

Tabel 1. 1 Data Perkembangan Pembiayaan Griya Hasanh BSI KCP Pinrang

Tahun	Pembiayaan BSI Griya
2021	67
2022	148
2023	64
2024	86

Sumber Data: Laporan Kinerja BSI KCP Pinrang Tahun 2021-2024

Berdasarkan data tersebut terlihat bahwa pada tahun 2021 terdapat 67 pembiayaan, melonjak menjadi 148 pada 2022, lalu menurun tajam ke 64 di tahun 2023, dan sedikit meningkat menjadi 86 pada 2024. Fluktuasi ini menunjukkan adanya ketidakkonsistenan dalam capaian pembiayaan, yang bisa menjadi indikasi adanya permasalahan yang perlu ditelusuri lebih dalam.

Berdasarkan observasi awal dan hasil wawancara dengan pihak marketing BSI KCP Pinrang, ditemukan bahwa produk BSI Griya Hasanah belum sepenuhnya menjawab kebutuhan dan kemampuan pasar sasarannya, khususnya kalangan masyarakat berpenghasilan rendah. Minimnya pemahaman masyarakat terhadap prinsip dan manfaat produk keuangan syariah menjadi kendala utama, karena rendahnya literasi keuangan syariah di tingkat lokal. Selain itu, dari sisi internal bank, belum ada inovasi signifikan dalam strategi promosi maupun pengembangan produk. Kondisi ini turut berdampak pada tingkat kepuasan nasabah yang masih rendah, padahal kepuasan pelanggan seharusnya menjadi indikator penting dalam menilai keberhasilan suatu produk pembiayaan.

[8]BSI Griya, "BSI Griya," bankbsi.co.id, 2023, diakses di https://www.bankbsi.co.id/promo/bsi-griya.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Fenomena ini menunjukkan adanya tantangan dalam membangun kepuasan pelanggan, yang merupakan hasil dari proses evaluasi pelanggan terhadap suatu produk dalam memenuhi kebutuhannya. Tingkat kepuasan dipengaruhi oleh sejauh mana kinerja produk sesuai dengan harapan pelanggan. Jika produk tidak sesuai harapan, pelanggan akan merasa kecewa; namun bila melampaui harapan, pelanggan akan merasa puas.[9] Maka dari itu, rendahnya pemanfaatan produk BSI Griya dapat menjadi indikator bahwa harapan MBR terhadap kemudahan, manfaat, dan sistem pembiayaan belum sepenuhnya terpenuhi.

Terdapat beberapa kesenjangan penelitian dari penelitian-penelitian sebelumnya yang menggunakan variabel-variabel serupa dengan yang akan peneliti gunakan dalam penelitian ini. Dalam penelitian oleh Serliyana (2024) di BSI KCP Pinrang berfokus pada implementasi manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah secara umum, [10] tanpa menyoroti efektivitas produk BSI Griya sebagai pembiayaan rumah bagi MBR. Selain itu, penelitian oleh Rokhanah (2020) menganalisis efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Karawaci,[11] namun tidak mencakup produk BSI Griya dan tidak meneliti fluktuasi jumlah nasabah di daerah non-metropolitan seperti Kabupaten Pinrang. Penelitian Mustofa (2024) meneliti rekonstruksi pembiayaan pemilikan rumah non-bank oleh developer perumahan syariah berbasis nilai keadilan,[12] tetapi konteksnya berbeda karena tidak menyoroti pembiayaan oleh

[9] Besse Faradiba, "Kepuasan dan Kepercayaan Pelanggan Serta Loyalitas Pengguna Belanja Online Selama Pandemi COVID-19," *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 4, no. 1 (2021), hal. 22-23.

[10] Serliyana, "Implementasi Manajemen Resiko Pada Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang" (IAIN Parepare, 2024), hal. 86.

[11] Siti Rokhanah, "Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KCP Syariah Karawaci Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)" (Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2020, hal. 85).

[12] Zaenal Mustofa, "Rekontruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank oleh Developer Perumahan Syariah Berbasis Nilai Keadilan" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024), hal.80.

PAREPARE
CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

lembaga perbankan seperti BSI. Belum ada penelitian yang secara khusus menganalisis strategi, kelayakan, dan pengambilan keputusan dalam pembiayaan BSI Griya di daerah non-metropolitan seperti Pinrang.

Kebutuhan akan hunian layak merupakan kebutuhan dasar setiap individu. Namun, tidak semua lapisan masyarakat mampu memiliki rumah sendiri, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kabupaten Pinrang, fenomena keterbatasan akses terhadap pembiayaan perumahan menjadi kendala yang cukup signifikan. Banyak masyarakat yang tidak memiliki jaminan atau penghasilan tetap, sehingga kesulitan mengakses layanan pembiayaan konvensional. Dalam kondisi ini, produk pembiayaan perumahan dari lembaga keuangan syariah seperti BSI Griya menjadi salah satu solusi alternatif yang ditawarkan untuk menjembatani kesenjangan kebutuhan perumahan dengan prinsip ekonomi Islam.

Sama halnya dengan bisnis waralaba yang membutuhkan studi kelayakan untuk memastikan keberlangsungan dan efisiensi usaha,[13] pembiayaan rumah bagi MBR pun perlu dianalisis dari sisi kelayakan agar mampu menjawab kebutuhan dasar masyarakat akan hunian yang layak, terjangkau, dan sesuai syariat. Studi kelayakan merupakan rangkuman menyeluruh dari berbagai aspek yang digunakan untuk menilai potensi keberhasilan suatu proyek, dengan tujuan utama untuk meminimalkan risiko kegagalan dan memastikan proyek tersebut memberikan keuntungan.[14] Dengan demikian, analisis kelayakan pembiayaan menjadi penting untuk memastikan bahwa produk seperti BSI Griya benar-benar efektif dan berdaya guna bagi target sasarannya.

Meskipun telah banyak penelitian yang membahas pembiayaan perumahan, kajian yang secara khusus meneliti BSI Griya sebagai layanan

[13] Besse Faradiba and Musmulyadi, "Analisis Studi Kelayakan Bisnis Usaha Waralaba dan Citra Merek Terhadap Keputusan Pembelian 'Alpokatkocok_Doubig' di Makassar," *PAY: Jurnal Keuangan dan Perbankan* 2, no. 2 (2020), hal. 53.

[14] Arwin and Besse Faradiba, "Laundry Business Opportunities Of Covid-19: An Analyses From Maqashid Al Syariah," *LAA MAISYIR: Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2021), hal. 40.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pembiayaan syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Pinrang masih sangat terbatas. Inilah yang mendorong pentingnya penelitian ini sebagai kontribusi ilmiah yang tidak hanya memperkaya kajian akademik, tetapi juga memberikan masukan praktis bagi pengembangan layanan keuangan syariah di daerah.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul "Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang." Penelitian ini dilatarbelakangi oleh beberapa alasan, antara lain: pemenuhan kebutuhan papan yang masih menjadi persoalan utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama di tengah kondisi ekonomi yang semakin sulit; tingkat pemanfaatan rumah subsidi melalui skema KPR Syariah seperti BSI Griya yang fluktuatif dan cenderung menurun; minimnya pemahaman masyarakat mengenai sistem pembiayaan syariah serta keunggulan produk BSI Griya yang menyebabkan keraguan dalam mengakses produk ini; dan belum optimalnya kesesuaian produk dengan kebutuhan pasar (*market fit*), sehingga dibutuhkan inovasi lebih lanjut. Di samping itu, kurangnya promosi dari pihak marketing turut berkontribusi terhadap rendahnya minat masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji lebih dalam strategi, kelayakan, serta mekanisme pengambilan keputusan dalam menentukan standar kelayakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Pinrang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana strategi pembiayaan produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang?
2. Bagaimana analisis kelayakan pembiayaan produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang?

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

3. Bagaimana mekanisme pengambilan keputusan terhadap standar kelayakan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan oleh peneliti, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan peneliti yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis strategi pembiayaan produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kelayakan pembiayaan produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pengambilan keputusan terhadap standar kelayakan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis merupakan kontribusi dari hasil penelitian yang berguna untuk memperluas dan mengembangkan wawasan keilmuan yang berkaitan dengan objek penelitian.[15] Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi keilmuan maupun pengembangan wawasan akademik dalam bidang ekonomi syariah, khususnya terkait dengan praktik pembiayaan perbankan syariah. Dengan meneliti analisis pembiayaan produk BSI Griya dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang, penelitian ini bertujuan untuk memperluas pemahaman tentang implementasi pembiayaan syariah dalam konteks kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur akademik yang relevan dan menjadi

[15]Abd. Rahman Rahim, *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah* (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2020), hal. 31.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

referensi bagi studi-studi lanjutan yang membahas topik serupa, baik bagi penulis sendiri maupun bagi para pembaca yang tertarik memperdalam kajian di bidang ini.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan pemahaman, wawasan, serta keterampilan analitis dalam mengkaji lebih dalam terkait mekanisme, tantangan, dan peluang pembiayaan produk BSI Griya, khususnya dalam konteks pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah Kabupaten Pinrang. Penelitian ini juga menjadi sarana pembelajaran aplikatif dalam menerapkan teori ke dalam praktik nyata, sehingga memperkaya pengalaman akademik dan profesional peneliti.

b. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi tambahan dan rujukan akademik yang relevan, terutama bagi mereka yang tengah menyusun tugas akhir atau penelitian dalam bidang pembiayaan syariah, perbankan, atau ekonomi pembangunan. Penelitian ini juga berfungsi sebagai bahan literatur dalam pengembangan penelitian-penelitian berikutnya.

c. Bagi Lembaga Perbankan

Penelitian dapat dijadikan sebagai masukkan dan saran untuk memperbaiki memperhatikan aspek-aspek yang harus dilakukan perbankan syariah dalam menganalisis pembiayaan produk BSI Griya dalam pemenuhan kebutuhan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang.

PAREPARE
CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Berikut merupakan penelitian kajian yang telah penulis lakukan terhadap literatur atau karya ilmiah lainnya yang digunakan sebagai acuan penelitian-penelitian terdahulu pada penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana unsur-unsur baru dan unik yang terdapat dalam penelitian ini. Selain itu, penulis dapat membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang dijelaskan di bawah ini:

Penelitian yang dilakukan oleh Nabilah Syafithri, Muhammad Iqbal Fasa, dan Is Susanto, yang diterbitkan pada tahun 2024 dengan judul "Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Melalui Akad-akad pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Lampung," membahas tentang pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di BSI. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan PPR di BSI pada dasarnya menggunakan akad *murabahah* yang dilengkapi dengan akad *wakalah* untuk menyempurnakan proses transaksi *murabahah*. Namun, dalam proses pelaksanaannya, ditemukan beberapa permasalahan terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah di BSI.[16]

Persamaan antara penelitian yang dilakukan oleh Nabilah Syafithri, Muhammad Iqbal Fasa, dan Is Susanto dengan penelitian ini terletak pada fokus pembahasan keduanya, yaitu mengenai produk pembiayaan perumahan di Bank Syariah Indonesia (BSI) dan penerapan akad-akad syariah dalam pembiayaan

[16]Nabilah Syafithri, Muhammad Iqbal Fasa, and Is Susanto, "Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Melalui Akad Akad Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Lampung Analysis of Home Ownership Financing (PPR) Through Contracts at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Lampung," no. November (2024): 7224–36.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

tersebut. Perbedaan antara kedua penelitian ini adalah bahwa penelitian Nabilah Syafithri, Muhammad Iqbal Fasa, dan Is Susanto lebih berfokus pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di BSI KCP Lampung serta menganalisis berbagai akad yang digunakan dalam proses pembiayaannya. Sementara itu, penelitian ini lebih spesifik mengkaji produk BSI Griya, yaitu pembiayaan perumahan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang. Penelitian ini juga lebih menitikberatkan pada analisis dampak pembiayaan terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat di wilayah dan kelompok sasaran tertentu.

Penelitian yang dilakukan oleh Nanang Pujo Raharjo, yang diterbitkan pada tahun 2023 dengan judul "Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah," bertujuan untuk menggambarkan dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menghuni rumah tipe kecil. Hasil penelitian tersebut merekomendasikan bahwa dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang terus berkembang seiring perubahan kebutuhan masyarakat, perlu dilakukan perencanaan yang mempertimbangkan kebutuhan masyarakat di masa depan. Hal ini dapat diwujudkan dengan memberikan peluang untuk pengembangan lebih lanjut serta mengoptimalkan pemanfaatan sisa ruang yang tersedia.[17]

Persamaan antara penelitian Nanang Pujo Raharjo dengan penelitian ini terletak pada fokus keduanya yang sama-sama membahas tentang pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Keduanya

[17]Hasnurul, H. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Berdasarkan PSAK No. 102 Pada Pembiayaan Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang (Doctoral Dissertation, IAIN Parepare)."

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

juga menyoroti pentingnya strategi dalam membantu masyarakat berpenghasilan terbatas untuk memenuhi kebutuhan perumahan, baik melalui program-program pembangunan maupun produk pembiayaan. Adapun perbedaan utamanya terletak pada pendekatan dan ruang lingkup penelitian. Penelitian Nanang Pujo Raharjo bersifat umum dan membahas dinamika pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR dalam cakupan yang lebih luas, tanpa keterikatan pada lembaga keuangan tertentu. Sedangkan penelitian ini lebih spesifik, yaitu menganalisis pembiayaan perumahan melalui produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang, yang disediakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh Sevilla Ruhul Izza, Maria Lasma Fransissca, dan Wirawan Firman Nurcahya, yang diterbitkan pada tahun 2024 dengan judul "Analisis Dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)," bertujuan untuk menganalisis dampak dari fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) terhadap kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan FLPP dapat meningkatkan kesejahteraan MBR, karena telah memenuhi tiga indikator utama kesejahteraan, yaitu kesejahteraan materi, kesejahteraan sosial, dan keamanan.[18]

Persamaan antara penelitian Sevilla Ruhul Izza, Maria Lasma Fransissca, dan Wirawan Firman Nurcahya dengan penelitian ini terletak pada fokus

[18] Sevilla Ruhul Izza, Maria Lasma Franssisca, and Wirawan Firman Nurcahya, "Analisis Dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)," *Journal of Law, Administration, and Social Science* 4, no. 5 (2024): 738–49, https://doi.org/10.54957/jolas.v4i5.869.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

keduanya yang sama-sama mengkaji program pembiayaan yang bertujuan untuk membantu MBR mendapatkan akses terhadap kepemilikan rumah. Perbedaannya terletak pada jenis fasilitas pembiayaan yang diteliti. Penelitian Sevilla Ruhul Izza, Maria Lasma Fransissca, dan Wirawan Firman Nurcahya berfokus pada Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yaitu program pembiayaan perumahan dengan subsidi bunga rendah dari pemerintah. Sementara itu, penelitian ini secara khusus membahas produk BSI Griya yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia dengan pendekatan berbasis syariah dan menggunakan mekanisme pembiayaan yang berbeda dari program FLPP.

Penelitian yang dilakukan oleh Nabil Rifqi Zachary Ahsya, yang diterbitkan pada tahun 2024 dengan judul "Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat," bertujuan untuk menganalisis kesesuaian implementasi pembiayaan BSI Griya dengan ketentuan syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik wawancara mendalam kepada berbagai pihak yang terlibat dalam operasional pembiayaan BSI Griya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum implementasi pembiayaan BSI Griya telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, meskipun ditemukan beberapa kendala teknis, seperti adanya kebijakan pelunasan utang secara penuh sebelum masa angsuran berakhir serta belum optimalnya penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrasi Syariah.[19]

[19] Nabil Rifqi Zachary Ahsya, "Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat" (Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2024).

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Persamaan antara penelitian Nabil Rifqi Zachary Ahsya dengan penelitian ini terletak pada objek kajian yang sama, yaitu produk pembiayaan BSI Griya dan keterkaitannya dengan prinsip syariah. Namun, perbedaannya terletak pada fokus kajian: penelitian Ahsya lebih menitikberatkan pada analisis kesesuaian implementasi akad murabahah terhadap ketentuan syariah, sedangkan penelitian ini lebih fokus pada sejauh mana pembiayaan BSI Griya mampu memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang.

Penelitian yang dilakukan oleh Hayatan Toyyibah, yang diterbitkan pada tahun 2021 dengan judul "Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2," bertujuan untuk membahas secara mendalam mekanisme pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan BSI Griya Hasanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pembiayaan dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu pengumpulan data calon nasabah, BI checking, verifikasi dan investigasi, pelaksanaan akad pembiayaan, serta realisasi dana. Dalam implementasinya, akad murabahah diterapkan melalui dua model, yaitu: pertama, bank bertindak sebagai penjual murni yang sebelumnya telah membeli rumah dari developer secara tunai; dan kedua, melalui akad murabahah bil wakalah, di mana nasabah diberi kuasa untuk membeli rumah, kemudian setelah pembelian selesai, akad murabahah baru dilaksanakan.[20]

[20] Hayatan Toyyibah, "Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT.Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2" (Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2021), hal. 71.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Persamaan antara penelitian Hayatan Toyyibah dengan penelitian ini terletak pada objek penelitian yang sama, yaitu pembiayaan BSI Griya dan penggunaan akad murabahah sebagai dasar transaksi. Namun, perbedaannya terletak pada fokus pembahasan, penelitian Hayatan Toyyibah lebih menitikberatkan pada teknis pelaksanaan akad murabahah dalam proses pembiayaan, sedangkan penelitian ini lebih fokus pada peran pembiayaan BSI Griya dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memenuhi kebutuhan perumahan di Kabupaten Pinrang.

Tabel 1.2 Penelitian Terhahulu

NO	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1	Nabilah Syafithri, Muhammad Iqbal Fasa, dan Is Susanto (2024)	Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Melalui Akad-akad pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Lampung	Sama-sama membahas produk pembiayaan perumahan di BSI dan penerapan akad syariah	Fokus penelitian mereka pada PPR BSI KCP Lampung dan jenis akad yang digunakan; sedangkan penelitian utama fokus pada **produk BSI Griya untuk MBR di Kabupaten Pinrang** dan dampaknya terhadap kebutuhan perumahan.
2	Nanang Pujo Raharjo (2023)	Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Sama-sama membahas pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).	Penelitian Raharjo bersifat umum dan tidak terkait lembaga keuangan tertentu, sedangkan penelitian utama fokus pada **pembiayaan BSI Griya** di Pinrang.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

3	Nabil Rifqi Zachary Ahsya (2024)	Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Kalideres Jakarta Barat	Sama-sama meneliti **produk BSI Griya** dan kaitannya dengan prinsip syariah.	Ahsya fokus pada **kepatuhan syariah (akad murabahah)**, sementara penelitian utama fokus pada **dampak pembiayaan terhadap pemenuhan perumahan MBR di Pinrang**.
4	Sevilla Ruhul Izza, Maria Lasma Fransissca, dan Wirawan Firman Nurcahya (2024)	Analisis Dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Terhadap Kesejahteraan MBR	Sama-sama meneliti program pembiayaan yang membantu MBR memiliki rumah.	Penelitian mereka membahas **program FLPP (subsidi pemerintah)**, sedangkan penelitian utama fokus pada **BSI Griya berbasis syariah** dengan mekanisme pembiayaan berbeda.
5	Hayatan Toyyibah (2021)	Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2	Sama-sama meneliti pembiayaan **BSI Griya** dan penggunaan akad **murabahah**.	Toyyibah fokus pada **teknis pelaksanaan akad murabahah**, sedangkan penelitian utama pada **peran BSI Griya dalam membantu MBR memiliki rumah** di Pinrang.

Sumber: diolah oleh peneliti (2025)

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

B. Landasan Teoritis

1. Teori Analisis

a. Pengertian Analisis

Analisis adalah suatu tindakan yang terdiri dari serangkaian kegiatan seperti mengurai, membedakan, mengklasifikasikan, dan mengelompokkan sesuatu berdasarkan kriteria tertentu, menemukan hubungannya, dan menafsirkan maknanya.[21] Analisis merupakan langkah penting dalam memahami data secara mendalam untuk menghasilkan kesimpulan yang akurat dan bermanfaat.

Analisis merupakan serangkaian aktivitas intelektual yang berorientasi pada pemecahan masalah melalui penyusunan data yang relevan, penguraian variabel-variabel yang membentuk masalah, dan pengkajian hubungan antarvariabel tersebut secara logis dan sistematis. Dalam metodologi penelitian, analisis dipandang bukan hanya sebagai aktivitas teknis semata, melainkan sebagai proses ilmiah yang menuntut ketelitian, rasionalitas, dan kepekaan terhadap konteks teoritis yang melatarbelakangi data.[22] Dengan demikian, analisis merupakan langkah yang sangat menentukan dalam validitas suatu penelitian, karena pada tahap ini seorang peneliti membangun jembatan logis antara data empiris yang dikumpulkan dan kesimpulan yang akan diambil.

---

[21]Habibi dan Aprilian, *Tutorial dan Penjelasan Aplikasi E-Office Berbasis Web Menggunakan Metode RAD* (Bandung: Kreatif Industri Nusantara, 2020), hal. 78.

[22] Yusuf Tojiri, Hari Setia Putra, and Nur Faliza, *Dasar Metodologi Penelitian: Teori, Desain, dan Analisis Data* (Padang: Takaza Innovatix Labs, 2023), hal. 98-100.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Analisis merupakan usaha untuk memahami makna yang tersembunyi di balik sebuah fenomena sosial. Caranya adalah dengan memilah-milah data, mengelompokkannya, membandingkan satu dengan yang lain, dan menafsirkan maknanya secara mendalam. Analisis dalam penelitian kualitatif tidak hanya dilakukan setelah semua data terkumpul, tetapi berlangsung terus-menerus bersamaan dengan pengumpulan data. Hal ini dilakukan agar pemahaman terhadap masalah yang diteliti menjadi semakin dalam dan akurat.[23] Dengan demikian, analisis dalam penelitian kualitatif menjadi bagian integral yang tidak terpisahkan dari keseluruhan proses penelitian untuk menghasilkan temuan yang valid dan bermakna.

Berdasarkan pengertian analisis di atas, dapat dipahami bahwa analisis adalah serangkaian kegiatan intelektual yang bertujuan mengurai, mengklasifikasikan, membedakan, dan menafsirkan data secara sistematis untuk memahami makna yang tersembunyi di balik suatu fenomena. Dalam penelitian, analisis tidak hanya dilakukan setelah data terkumpul, melainkan berlangsung terus-menerus agar pemahaman terhadap masalah menjadi semakin mendalam. Proses ini menuntut ketelitian, rasionalitas, dan sensitivitas terhadap konteks teoritis, sehingga analisis menjadi langkah krusial dalam membangun jembatan logis antara data empiris dan kesimpulan penelitian, serta menentukan validitas hasil penelitian.

[23] Degdo Suprayitno et al., *Metodologi Penelitian Kualitatif: Teori Komprehensif dan Referensi Wajib Bagi Peneliti* (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024), hal. 143-144.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

b. Tujuan Analisis

Analisis merupakan tahap kunci dalam proses penelitian yang bertujuan untuk memahami dan menginterpretasi data yang terkumpul secara sistematis. Melalui analisis, peneliti dapat menggali informasi lebih dalam, mengidentifikasi pola, serta menarik kesimpulan yang dapat menjawab pertanyaan penelitian. Berikut ini adalah beberapa tujuan utama dari analisis dalam penelitian:[24]

1) Mengorganisasi dan Menyusun Data Secara Sistematis

Salah satu tujuan utama analisis adalah mengorganisasi data yang terkumpul dari berbagai sumber penelitian menjadi struktur yang sistematis dan teratur. Proses ini membantu peneliti untuk mengurangi kompleksitas data mentah yang besar, sehingga lebih mudah dipahami dan dianalisis lebih lanjut.

Melalui proses analisis, data yang semula bersifat mentah dapat diuraikan, diklasifikasikan, dikaitkan, dan ditafsirkan sesuai dengan fokus masalah penelitian. Misalnya, dalam penelitian kualitatif, data yang tidak terstruktur, seperti wawancara atau observasi, perlu disusun menjadi kategori yang lebih spesifik agar dapat dianalisis secara mendalam.[25] Analisis dalam penelitian kualitatif tidak hanya berfungsi untuk menyusun informasi, tetapi juga bertujuan untuk menghubungkan temuan lapangan dengan kerangka teori, memperdalam pemahaman

[24] Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Deepublish, 2022), h. 45-67.

[25] Fitri Nur Mahmudah, *Analisis Data Penelitian Kualitatif Manajemen Pendidikan Berbantuan Software Atlas.Ti Versi 8* (Yogyakarta: UAD Press, 2021), hal. 87.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

terhadap masalah, serta menghasilkan temuan penelitian yang valid dan kredibel.

2) Mengidentifikasi Pola dan Hubungan Antar Variabel

Tujuan analisis dalam prosesnya, peneliti berusaha untuk mengidentifikasi pola atau hubungan antara variabel yang ada dalam data. Hal ini memungkinkan peneliti untuk melihat kecenderungan atau hubungan yang mungkin tidak tampak pada pandangan pertama. Identifikasi pola ini sangat penting untuk memberikan pemahaman lebih mendalam terhadap fenomena yang sedang diteliti dan untuk membangun teori yang lebih kuat.

Tujuan analisis ini dalam penelitian adalah untuk mengubah data mentah yang diperoleh dari instrumen penelitian menjadi informasi yang dapat dipahami, diinterpretasikan, dan diambil maknanya dalam konteks menjawab rumusan masalah dan tujuan penelitian.[26] Analisis merupakan upaya aktif untuk memilah data yang relevan, mengidentifikasi pola dan kecenderungan, serta merumuskan jawaban atas pertanyaan penelitian melalui pendekatan logis dan sistematis.

3) Menginterpretasi Makna Data

Analisis bertujuan untuk menafsirkan makna yang terkandung dalam data, sehingga peneliti dapat memahami konteks di balik fenomena yang terjadi. Interpretasi ini tidak hanya mengandalkan data numerik atau deskriptif, tetapi juga melibatkan pemahaman terhadap konteks sosial dan kultural yang melatarbelakangi data tersebut.

[26] Kurniawan, *Analisis Data Penelitian* (Yogyakarta: Deepublish, 2020), hal. 59.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Tujuan analisis ini adalah menggali dan menemukan makna terdalam dari data yang diperoleh, sehingga dapat membangun pemahaman teoretis terhadap fenomena yang dikaji secara holistik dan mendalam.[27] Analisis bukan sekadar kegiatan teknis, melainkan sebuah proses reflektif dan kreatif yang berlangsung sepanjang proses penelitian, untuk merangkai potongan data menjadi suatu gambaran yang utuh dan bermakna.

4) Menghubungkan Temuan dengan Teori

Analisis bertujuan untuk menghubungkan temuan empiris dari data dengan kerangka teori yang ada. Proses ini memungkinkan peneliti untuk melihat apakah hasil yang ditemukan sesuai dengan teori yang ada atau bahkan membangun teori baru.

Analisis memberikan landasan ilmiah untuk menyimpulkan apakah fenomena yang diteliti relevan dengan teori yang sudah ada, atau memunculkan gagasan teoritis baru untuk penelitian selanjutnya.[28] Analisis statistik berfungsi untuk mengonfirmasi atau menolak hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya, sehingga memberikan landasan ilmiah yang kuat untuk pengambilan keputusan berbasis data.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa tujuan analisis adalah untuk mentransformasikan data mentah menjadi informasi yang bermakna, baik dalam rangka menguji hipotesis, membangun pemahaman

[27] Samiaji Sarosa, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Kanisius, 2021), hal. 101.

[28] Misbahuddin and Iqbal Hasan, *Analisis Data Penelitian dengan Statistik (Edisi Kedua)* (Jakarta: Bumi Aksara, 2022), hal. 45.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

teoritis, mengevaluasi program, maupun mendukung pengambilan keputusan berbasis bukti. Analisis berfungsi mengorganisasi, memilah, menginterpretasi, serta mengaitkan data secara logis dan sistematis, sehingga hasil penelitian dapat memiliki validitas ilmiah yang tinggi.

2. Teori Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sebagai suatu aktivitas keuangan yang bertujuan untuk menyediakan dana kepada pihak yang membutuhkan dengan syarat dan ketentuan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Pembiayaan syariah tidak hanya memperhatikan keuntungan finansial, tetapi juga menekankan pada prinsip keadilan, keseimbangan, serta pelarangan terhadap praktik riba, *gharar*, dan *maisir*. Pembiayaan ini didesain agar dapat menciptakan manfaat ekonomi secara berkelanjutan, sekaligus menjaga nilai-nilai moral dalam transaksi.[29] Pembiayaan syariah dalam implementasinya, memanfaatkan berbagai akad seperti *musyarakah* (kemitraan), *mudharabah* (bagi hasil), *murabahah* (jual beli), *ijarah* (sewa), dan *istishna* (pembiayaan pembuatan barang).

Pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 ayat 12 berbunyi:

> "Pembiayaan adalah penyedia 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."[30]

[29] Abdul Roni et al., *Manajemen Pembiayaan Syariah: Teori Dan Aplikasi Terkini* (Banten: PT. Sada Kurnia Pustaka, 2025), hal. 22-23.

[30] Ahmad Sofyan, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021), hal. 45.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Pembiayaan merupakan sebagai keseluruhan proses perencanaan, pengelolaan, penggunaan, dan pengendalian sumber dana yang diperlukan untuk menunjang pencapaian tujuan lembaga pendidikan. Dalam konteks pendidikan, pembiayaan tidak hanya berfungsi sebagai penyedia sumber daya finansial, tetapi juga sebagai alat ukur efektivitas dalam mencapai tujuan institusi.[31] Manajemen pembiayaan melibatkan tahapan analisis kebutuhan, perencanaan anggaran, pelaksanaan, hingga evaluasi penggunaan dana agar dapat mendorong efisiensi, efektivitas, dan akuntabilitas.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.[32] Pembiayaan dalam bank syariah tidak hanya berfungsi sebagai instrumen ekonomi, tetapi juga sebagai wujud amanah yang harus dijalankan dengan prinsip keadilan, transparansi, dan tanggung jawab sesuai ketentuan syariah.

Berdasarkan pengertian pembiayaan di atas, dapat dipahami bahwa pembiayaan adalah suatu aktivitas keuangan yang bertujuan menyediakan dana bagi pihak yang membutuhkan berdasarkan prinsip kesepakatan, baik dalam konteks syariah maupun umum. Pembiayaan dalam prinsip syariah, tidak hanya mengejar keuntungan, tetapi juga menjaga keadilan,

---

[31] Wisnu Panggah Setiyono and Detak Prapanca, *Buku Ajar Manajemen Pembiayaan Lembaga Pendidikan* (Sidoarjo: UMSIDA Press, 2020), hal. 14-16.

[32] Elman Johari, Agnes Yolanda, and Mardian Suryani, *Pembiayaan dalam Perbankan Syariah* (Bengkulu: CV. Sinar Jaya Berseri, 2023), hal. 26.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

keseimbangan, dan menghindari praktik riba, *gharar*, dan *maisir*. Pembiayaan meliputi seluruh proses perencanaan, pengelolaan, penggunaan, dan pengendalian dana untuk menunjang pencapaian tujuan, seperti dalam sektor pendidikan maupun perbankan, serta dijalankan dengan amanah, transparansi, dan tanggung jawab.

b. Dasar Hukum Pembiayaan

Berdasarkan dalam surah An-Nisa' ayat 29 berbunyi:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ٢٩

Terjemahanya:

> "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."[33]

Berdasarkan dari ayat di atas, tafsir Kementerian Agama RI mengemukakan bahwa ayat ini menegaskan larangan bagi umat Islam untuk memperoleh harta dengan cara yang batil, seperti mencuri, menipu, atau praktik tidak sah lainnya. Sebagai pengganti, Islam mengajarkan bahwa harta yang diperoleh harus melalui perniagaan yang sah, yang dilakukan atas dasar kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak, serta tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat. Selain itu, Allah melarang perbuatan membunuh diri sendiri maupun orang lain, yang menunjukkan bahwa tindakan semacam itu adalah bentuk keputusasaan yang tidak sesuai dengan keyakinan Islam. Oleh karena itu, ayat ini tidak

[33] Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), hal. 112.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

hanya mengatur masalah ekonomi, tetapi juga mengajarkan pentingnya menjaga nyawa dan hak-hak orang lain.[34] Semua larangan tersebut bertujuan untuk melindungi umat dari perbuatan yang merugikan diri sendiri dan orang lain, demi kebaikan dan kebahagiaan hidup di dunia serta akhirat.

c. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua kategori utama yaitu tujuan pembiayaan pada tingkat mikro dan makro. Pembiayaan pada tingkat makro memiliki beberapa tujuan sebagai berikut:[35]

1) Peningkatan ekonomi umat, yaitu pembiayaan yang bertujuan untuk memberikan akses ekonomi bagi masyarakat yang sebelumnya tidak memiliki akses, dengan demikian, dapat meningkatkan taraf hidup mereka.
2) Tersedianya dana bagi pengembangan usaha, yaitu untuk memperbesar dan mengembangkan usaha, diperlukan tambahan dana. Pembiayaan adalah solusi untuk mendapatkan dana tersebut.
3) Meningkatkan produktivitas, yaitu adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan produktivitas dan daya saing usaha mereka.

[34] "Tafsir An-Nisā' Ayat 29," Qur'an Kemenag, 2022.

[35] Ahmad Wibowo, *Pembangunan Ekonomi dan Pembiayaan UMKM di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2022), hal. 78-83.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

4) Membuka lapangan kerja baru, yaitu penambahan dana melalui pembiayaan akan membuka peluang usaha baru, yang pada gilirannya akan menciptakan lapangan kerja baru bagi masyarakat.
5) Terjadinya distribusi pendapatan, yaitu dengan adanya pembiayaan, masyarakat yang produktif dapat melakukan kegiatan usaha yang menghasilkan pendapatan, sehingga distribusi pendapatan menjadi lebih merata.

Sementara itu, tujuan pembiayaan pada tingkat mikro dapat dijelaskan dalam konteks berikut:[36]

1) Upaya memaksimalkan harta, setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka perlu dukungan yang cukup.
2) Upaya meminimalkan risiko, usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba yang maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui pembiayaan.
3) Pendayagunaan sumber ekonomi, sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusia ada, dan sumber modal tidak ada. Maka dapat dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian

[36] Siti Aisyah, *Teori dan Praktik Pembiayaan Ekonomi Syariah* (Yogyakarta: UGM Press, 2021), hal. 123-124.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.

4) Penyaluran kelebihan dana, dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan kepada pihak yang kekurangan.

d. Jenis-Jenis Pembiayaan

Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*) yang memiliki tugas utama dalam menghimpun dana dari masyarakat. Dana yang terkumpul ini diharapkan dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan yang tidak dapat disediakan oleh lembaga negara maupun swasta. Salah satu produk utama dari bank syariah adalah pembiayaan, yaitu penyediaan dana oleh bank kepada pihak lain guna mendukung realisasi investasi yang telah direncanakan, baik oleh individu maupun lembaga.[37] Pembiayaan ini menjadi bagian integral dari fungsi bank.

Pembiayaan dalam konteks lembaga keuangan, dapat dibedakan menjadi berbagai jenis berdasarkan beberapa tinjauan, seperti sifat penggunaan, cara pembayaran atau angsuran, metode perhitungan angsuran, jangka waktu pemberian, sektor usaha yang dibiayai, tujuan

[37] Syafril, *Bank dan Lembaga Keuangan Modern Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2020), hal. 48.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

penggunaannya, dan penyebab terjadinya. Berdasarkan sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibedakan menjadi dua jenis:[38]

1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, seperti untuk peningkatan usaha yang mencakup usaha produksi, perdagangan, atau investasi.
2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang setelah digunakan, dana tersebut akan habis dan tidak menghasilkan nilai tambah.

Berdasarkan cara pembayaran atau angsuran bagi hasil, pembiayaan dapat dibagi menjadi beberapa kategori:[39]

1) Pembiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil periodik, yaitu dalam jenis ini, angsuran pokok dan bagi hasil dibayar atau diangsur secara periodik, seperti bulanan.
2) Pembiayaan dengan bagi hasil angsuran pokok periodik dan akhir, yaitu pembayaran bagi hasil dilakukan secara periodik, sementara angsuran pokok dibayar penuh pada akhir periode.
3) Pembiayaan dengan angsuran pokok dan bagi hasil akhir, yaitu dalam hal ini, baik angsuran pokok maupun bagi hasil dibayar sekaligus pada akhir periode, dengan catatan periode tersebut tidak melebihi satu bulan.

Berdasarkan metode hitung angsuran, terdapat tiga jenis: [40]

[38] Munadi Idris, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Kendari: SulQa Press, 2022), hal. 4.

[39] Idris, hal. 4.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

1) *Efektif*, yaitu angsuran yang dibayarkan mencakup pokok pembiayaan yang meningkat dan bagi hasil yang menurun, dengan total pembayaran yang sama sepanjang periode angsuran.
2) *Flat*, yaitu angsuran pokok dan margin atau bagi hasil yang dibayar setiap periode adalah tetap atau merata untuk setiap periode angsuran.
3) *Sliding*, yaitu pmbiayaan dengan metode ini memiliki angsuran pokok yang tetap, sementara bagi hasilnya menurun mengikuti sisa pembiayaan yang belum dilunasi (*outstanding balance*).

Berdasarkan jangka waktu pemberian, pembiayaan dibedakan menjadi:[41]

1) Jangka waktu pendek, yaitu biasanya kurang dari satu tahun.
2) Jangka waktu menengah, yaitu umumnya sekitar satu tahun.
3) Jangka waktu panjang, yaitu biasanya lebih dari satu tahun, hingga tiga tahun.
4) Jangka waktu sangat Panjang, yaitu terkadang lebih dari tiga tahun, seperti pembiayaan investasi perumahan atau proyek besar lainnya.

Berdasarkan sektor usaha yang dibiayai, pembiayaan dapat mencakup:[42]

---

[40] Idris, hal. 4-5.

[41] Idris, hal. 5.

[42] Idris.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

1) Pembiayaan sektor perdagangan. Contohnya untuk pasar, toko kelontong, warung sembako, dan sebagainya.
2) Pembiayaan sektor industri. Untuk usaha seperti home industri, konfeksi, atau produksi sepatu.
3) Pembiayaan konsumtif. Biasanya digunakan untuk pembiayaan kendaraan bermotor, seperti motor dan mobil.

Berdasarkan tujuan penggunaannya, pembiayaan dapat dibedakan menjadi beberapa jenis:[43]

1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (*Ba'i*). Prinsip ini berhubungan dengan perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Keuntungan ditentukan di awal transaksi dan menjadi bagian dari harga barang yang dijual. Contoh transaksi jual beli dalam pembiayaan ini adalah murabahah, salam, dan istisna'.
2) Pembiayaan dengan prinsip sewa (*Ijarah*). Pembiayaan ini didasarkan pada perpindahan manfaat, bukan kepemilikan barang. Perbedaannya dengan jual beli adalah objek transaksi berupa jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat menjual barang yang disewakan kepada nasabah.
3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Pembiayaan ini didasarkan pada pembagian keuntungan antara dua pihak yang terlibat dalam usaha, seperti dalam musyarakah dan mudharabah.
4) Pembiayaan dengan akad pelengkap. Jenis pembiayaan ini digunakan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak

[43] Idris, hal. 5-6.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Akad pelengkap termasuk akad *hiwalah* (alih hutang/piutang), *rahn* (gadai), *qardh* (pinjaman), *wakalah* (perwakilan), dan *kafalah* (garansi bank).

Berdasarkan penyebab terjadinya, pembiayaan terbagi menjadi dua jenis:[44]

1) Pembiayaan dalam pinjam meminjam (Kredit), yaitu debitur meminjam sejumlah uang dari kreditur dan mengembalikannya dalam bentuk angsuran, dengan adanya bunga yang dikenakan.
2) Pembiayaan dalam jual beli, yaitu seorang penjual menjual barang kepada pembeli, yang kemudian membayar dengan cara ditangguhkan atau diangsur, dengan adanya margin yang dikenakan atas barang tersebut.

e. Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada prinsipnya diberikan berdasarkan kepercayaan. Pemberian pembiayaan merupakan suatu bentuk pemberian kepercayaan antara dua pihak yang terlibat. Berikut adalah unsur-unsur utama dalam pembiayaan:[45]

1) Kepercayaan, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib* atau nasabah) keduanya ialah hubungan kerja sama yang saling menguntungkan.
2) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan. Pemberi pembiayaan memberikan uang,

[44] Idris, hal. 7.
[45] Abdul Aziz, *Manajemen Risiko Pembiayaan pada Lembaga Keuangan Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2021), hal. 45-50.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

barang, atau jasa yang diterima oleh penerima pembiayaan dengan harapan dapat dikembalikan pada masa yang telah disepakati bersama.

3) Adanya persetujuan, yaitu dimana adanya kesepakatan anatara dua belapihak yang berjanji membayar ke nasabah kepada pemilik.
4) Unsur waktu, yaitu pembiayaan terjadi karena adanya unsur waktu, baik dari sisi *shahibul maal* maupun *mudharib*.
5) Unsur risiko, yaitu pihak *shahibul maal* menghadapi risiko gagal bayar karena kegagalan usaha atau ketidakmampuan membayar.
6) Balas jasa, yaitu dalam bank konvensional, balas jasa yang diberikan berbentuk bunga, biaya provisi, komisi, dan biaya administrasi yang menjadi keuntungan bank. Namun, dalam prinsip syariah, balas jasa dalam bentuk bagi hasil. Keuntungan yang diperoleh oleh bank sebagai kompensasi atas pemberian pembiayaan, yang didasarkan pada pembagian hasil sesuai dengan prinsip syariah.

f. Strategi Pembiayaan

Strategi pembiayaan merupakan serangkaian langkah sistematis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah dalam meningkatkan efektivitas distribusi pembiayaan kepada masyarakat, baik dari sisi cakupan layanan, jenis produk, maupun penetrasi pasar. Dalam konteks lembaga keuangan mikro syariah, strategi pembiayaan harus disusun secara matang agar dapat menjangkau lebih banyak segmen masyarakat serta meningkatkan kontribusi lembaga terhadap pembangunan ekonomi umat. Adapun

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

indikator strategi pembiayaan dapat dibedakan menjadi tiga dimensi utama, yaitu:[46]

1) Strategi Penetrasi Pasar

Strategi penetrasi pasar bertujuan untuk memperluas pangsa pasar di segmen yang telah ada dengan meningkatkan intensitas pembiayaan kepada nasabah lama maupun menjangkau nasabah baru dalam pasar yang sama. Meskipun mayoritas nasabah lembaga keuangan syariah berasal dari masyarakat muslim, lembaga ini memiliki potensi besar untuk merambah ke segmen non-muslim dengan menyesuaikan mekanisme layanan dan akad sesuai nilai yang dianut oleh masyarakat umum.

Langkah-langkah strategi penetrasi pasar:

a) Edukasi dan literasi keuangan syariah kepada masyarakat umum, termasuk non-muslim, guna menghilangkan stigma eksklusivitas lembaga keuangan syariah.
b) Optimalisasi promosi produk pembiayaan dengan pendekatan nilai universal (keadilan, transparansi, bebas riba).
c) Meningkatkan loyalitas nasabah melalui layanan prima, kemudahan akses pembiayaan, dan fasilitas digital.

Strategi ini memiliki risiko relatif rendah dan sangat efektif untuk meningkatkan kinerja pembiayaan tanpa perlu mengubah produk atau pasar secara signifikan.

[46] Indri Nadya, "Analisis Strategi Pembiayaan Koperasi Syariah dengan Akad Mudharabah Terhadap Peningkatan Pendapatan Usaha Mikro Kecil Tahun 2016-2018 pada BTM BiMU Sukarame di Bandar Lampung" (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020), hal. 34-41.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

2) Strategi Pengembangan Produk

Strategi ini mengacu pada inovasi dan diversifikasi produk pembiayaan syariah untuk menyesuaikan dengan kebutuhan dan preferensi masyarakat yang terus berkembang. Keunikan sistem keuangan syariah seperti adanya berbagai akad (*mudharabah, musyarakah, murabahah, ijarah*, dll) memungkinkan lembaga untuk menawarkan variasi produk yang sesuai dengan jenis usaha dan profil risiko nasabah.

Beberapa pendekatan strategi pengembangan produk:

a) *Mirroring* produk pembiayaan dari lembaga internasional, lalu disesuaikan dengan konteks lokal.
b) Menciptakan produk pembiayaan tematik, seperti pembiayaan usaha mikro berbasis komunitas, pembiayaan umrah dan haji, serta pembiayaan ramah lingkungan (*green financing*).
c) Meningkatkan nilai tambah produk melalui digitalisasi, fitur proteksi, dan integrasi dengan layanan non-finansial seperti pelatihan bisnis.

3) Strategi Pengembangan Pasar

Strategi ini bertujuan untuk menjangkau segmen pasar baru atau membuka akses pembiayaan di wilayah yang belum terjangkau sebelumnya. Dalam praktiknya, strategi ini sangat ditunjang oleh kemampuan teknologi informasi, promosi yang efektif, dan pendekatan pemasaran yang adaptif.

Elemen-elemen utama dalam strategi pengembangan pasar:

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

a) Digitalisasi layanan pembiayaan, seperti pembiayaan online, mobile financing, dan aplikasi berbasis syariah.
b) Penetapan harga yang kompetitif dan transparan, agar produk syariah dapat bersaing dengan produk konvensional.
c) Pemanfaatan media promosi digital dan lokal, termasuk kerja sama dengan tokoh masyarakat, komunitas usaha, dan pemerintah desa untuk memperluas jangkauan layanan.
d) Penyesuaian distribusi pembiayaan agar lebih responsif terhadap kebutuhan wilayah tertentu, misalnya pembiayaan pertanian di desa atau pembiayaan dagang di kota.

Strategi pembiayaan yang efektif merupakan kunci dalam memperkuat eksistensi lembaga keuangan syariah. Kombinasi antara penetrasi pasar, pengembangan produk, dan pengembangan pasar harus dirancang secara sinergis agar lembaga tidak hanya mampu memperluas jaringan dan layanan, tetapi juga meningkatkan kontribusinya dalam membangun perekonomian masyarakat secara adil, inklusif, dan berkelanjutan sesuai prinsip ekonomi Islam.

g. Kelayakan Pembiayaan

Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, lembaga pembiayaan menerapkan prinsip-prinsip tertentu untuk menilai apakah calon nasabah layak menerima pembiayaan atau tidak. Salah satu

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pendekatan yang sering digunakan adalah prinsip 5C yang meliputi beberapa aspek penting berikut:[47]

1) *Character* (Karakter)

Karakter mencerminkan sikap dan perilaku nasabah dalam mengajukan pembiayaan. Aspek ini menilai sejauh mana nasabah memiliki niat dan komitmen untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Penilaian karakter biasanya dilakukan dengan meneliti latar belakang pribadi nasabah dan kondisi lingkungan tempat ia tinggal.

2) *Capacity* (Kemampuan)

Lembaga pembiayaan perlu menilai kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, baik dari sisi manajerial maupun finansial. Analisis ini bertujuan untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kapasitas yang cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tepat waktu.

3) *Capital* (Modal)

Modal sendiri yang dimiliki oleh calon peminjam menjadi indikator penting dalam menilai kelayakan pembiayaan. Semakin besar modal pribadi yang dimiliki nasabah, semakin besar pula keyakinan lembaga pembiayaan bahwa usaha nasabah serius dan memiliki kemampuan menjalankan bisnisnya tanpa terlalu bergantung pada dana pinjaman.

[47] Taupik Rahman, "Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pembiayaan Musyarakah pada BMT Al-Fath IKMI Kedaung" (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2022), hal. 15-17.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

4) *Collateral* (Jaminan)

Jaminan berfungsi sebagai pengaman bagi lembaga pembiayaan apabila nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya. Idealnya, nilai jaminan yang diberikan harus lebih besar daripada jumlah pembiayaan yang diajukan. Selain itu, jaminan harus memenuhi aspek legal dan ekonomis, artinya jaminan harus sah secara hukum dan memiliki nilai ekonomi yang cukup untuk menutupi risiko.

a) Dari segi ekonomis, jaminan dinilai berdasarkan nilai pasar barang yang dijaminkan.
b) Dari segi yuridis, jaminan harus memenuhi ketentuan hukum agar dapat dijadikan agunan resmi.

5) *Condition* (Kondisi)

Kondisi mencakup faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kemampuan nasabah, seperti kebijakan pemerintah, situasi politik, serta aspek sosial dan budaya. Lembaga pembiayaan perlu memastikan kondisi ekonomi nasabah stabil dan tidak sedang mengalami masalah yang bisa memengaruhi kemampuan membayar, seperti beban hutang lain atau perubahan lingkungan usaha yang negatif.

Menilai kelayakan pembiayaan dengan prinsip 5C membantu lembaga pembiayaan untuk mengurangi risiko kerugian. Dengan memperhatikan karakter, kemampuan, modal, jaminan, dan kondisi calon nasabah, lembaga dapat memastikan bahwa dana yang disalurkan akan digunakan secara efektif dan pembayarannya dapat berjalan lancar.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

3. BSI Griya

a. Pengertian BSI (Bank Syariah Indonesia)

Bank adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara dalam kegiatan transaksi keuangan, di mana bank mengumpulkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan dana. Fungsi utama bank adalah sebagai lembaga intermediasi, yang mendukung kegiatan ekonomi dengan menyediakan pembiayaan untuk konsumsi dan investasi, serta menyediakan alat pembayaaran yang sah dalam bentuk uang.[48] Oleh karena itu, selain berfungsi sebagai lembaga keuangan pada umumnya, berkembang pula bentuk bank yang beroperasi dengan prinsip khusus, yaitu Bank Syariah.

Bank dapat didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat serta menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Penghimpunan dana dilakukan melalui kegiatan simpanan maupun investasi dengan tujuan utama memberikan keamanan atas dana yang disimpan, serta tujuan lain berupa memperoleh keuntungan. Sementara itu, penyaluran dana dilakukan dalam bentuk pemberian pembiayaan atau pinjaman kepada masyarakat sesuai dengan kebutuhan dan kelayakan yang telah dianalisis oleh bank. Dalam pelaksanaannya, bank konvensional memperoleh keuntungan melalui penerapan suku bunga dan biaya administrasi, sedangkan bank yang beroperasi

[48] A. Wangsawidjaja Z., *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia* (Yogyakarta: Andi Offset, 2020), hal. 45.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

berdasarkan prinsip syariah menekankan sistem bagi hasil sebagai bentuk pembagian keuntungan antara bank dan nasabah sesuai dengan prinsip keadilan dan kerja sama.[49]

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi syariah yang berasal dari ajaran Islam. Bank ini tidak mengenakan bunga (riba) pada setiap transaksi, dan seluruh aktivitas yang dilakukannya harus mematuhi prinsip-prinsip syariah, seperti larangan terhadap spekulasi (*maysir*) dan ketidakpastian (*gharar*). Bank syariah dalam sistem ini, menggunakan berbagai macam akad, seperti *murabahah* (jual beli dengan margin keuntungan), *mudharabah* (bagi hasil), *musyarakah* (kerjasama usaha), dan *ijarah* (sewa). Bank syariah juga berkomitmen untuk tidak terlibat dalam investasi yang haram, seperti perjudian atau alkohol.[50] Salah satu contoh nyata dari implementasi prinsip-prinsip tersebut dalam dunia perbankan di Indonesia adalah kehadiran Bank Syariah Indonesia (BSI).

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah salah satu bank syariah terbesar di Indonesia yang hadir sebagai hasil penggabungan antara Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah pada tahun 2021. Bank ini mengusung visi untuk menjadi bank yang memberikan solusi keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah, serta mendukung perekonomian umat dan masyarakat Indonesia secara keseluruhan. BSI hadir untuk memberikan alternatif layanan perbankan yang transparan dan adil, tanpa

[49] Arwin and Sutrisno, *Manajemen Kesehatan Bank* (Makassar: Cendekkia Publiser, 2022).hal.3-4

[50] Rahmat Ilyas et al., *Bank Syariah* (Jakarta: Az-Zahra Media Society, 2023), hal. 60.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

melibatkan unsur-unsur yang bertentangan dengan ajaran Islam. Sebagai lembaga perbankan syariah, BSI memiliki produk-produk yang dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek kehidupan, mulai dari tabungan, pembiayaan, hingga investasi, semuanya dengan prinsip yang sesuai dengan hukum Islam.[51] Dengan berbagai produk dan layanan berbasis syariah yang dimilikinya, BSI terus berupaya memperkuat posisinya sebagai pilihan utama masyarakat dalam memenuhi kebutuhan keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Sebagai bank yang besar dan memiliki peran strategis dalam perekonomian syariah, BSI berkomitmen untuk mendukung pertumbuhan ekonomi berkelanjutan melalui produk-produk yang tidak hanya memberikan keuntungan secara finansial tetapi juga memberikan dampak positif bagi masyarakat, dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip syariah. Salah satu wujud nyata dari komitmen tersebut adalah melalui produk pembiayaan yang inovatif dan berlandaskan prinsip syariah, seperti BSI Griya, yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat dengan tetap menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan keberkahan.

b. Pengertian BSI Griya

BSI Griya adalah produk layanan pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) yang berbasis pada prinsip syariah. Produk ini memberikan fasilitas pembiayaan untuk kepemilikan rumah, baik rumah baru maupun bekas, dengan menggunakan akad-akad

[51] Hasbi Hasan, *Merger dan Prospek Perbankan Syariah di Era Industri 4.0* (Jakarta: Gramedia, 2023), hal. 30.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

yang sesuai dengan syariah Islam, seperti *murabahah* (jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati) atau *ijarah muntahiah bi tamlik* (sewa yang pada akhirnya berpindah menjadi kepemilikan). BSI Griya bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki rumah tanpa melibatkan riba, sesuai dengan prinsip keuangan syariah.[52] BSI Griya menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan prinsip pembiayaan yang halal dan berkah.

Pembiayaan BSI Griya dalam praktiknya, termasuk dalam kategori pembiayaan *murabahah*, yang menjadi salah satu produk unggulan di industri perbankan syariah. Melalui skema ini, bank menyediakan barang (dalam hal ini rumah) setelah adanya permintaan dari nasabah, dan keuntungan bank ditetapkan secara pasti melalui kesepakatan di awal transaksi. Model pembiayaan ini memberikan keuntungan yang adil dan transparan, baik bagi pihak bank maupun nasabah, sehingga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap produk-produk perbankan syariah.[53] Oleh karena itu, pembiayaan berbasis murabahah di BSI Griya menjadi pilihan utama dalam memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah secara syariah.

c. Produk BSI Griya

Bank Syariah Indonesia (BSI) melalui produk BSI Griya menawarkan layanan pembiayaan rumah berbasis prinsip syariah yang

---

[52] PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, *Laporan Tahunan Bank Syariah Indonesia 2022* (Jakarta Selatan: Bank Syariah Indonesia, 2022), hal. 201.

[53] Toyyibah, "Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di PT.Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2," hal. 9.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

dirancang untuk memenuhi beragam kebutuhan masyarakat. Fasilitas ini mencakup pembiayaan untuk pembelian rumah tinggal, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen, serta pembelian kavling siap bangun. Produk ini juga mendukung pembangunan dan renovasi rumah, pengambilalihan (*take over*) pembiayaan dari bank lain, hingga *refinancing* untuk mendukung kebutuhan keuangan nasabah. Produk BSI Griya terdiri dari:

1) BSI Griya Hasanah

BSI Griya Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan atau pembangunan properti yang dapat dimanfaatkan oleh kalangan pegawai tetap, baik dari unsur ASN, TNI/Polri, profesional, hingga pegawai swasta. Produk ini memungkinkan nasabah membeli rumah baru atau bekas, merenovasi rumah, hingga melakukan *take over* pembiayaan dari bank lain. Besaran pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan dana nasabah.[54] Keunggulan Produk BSI Griya Hasanah antara lain:

a) Biaya ringan, skema layanan syariah yang memastikan bahwa setiap biaya yang diberikan sesuai dengan tujuan.
b) Pengajuan *real time* secara daring untuk memudahkan akses dan proses pembiayaan.
c) Angsuran tetap dan terencana, dengan skema akad jual beli yang menjamin cicilan sesuai kesepakatan awal tanpa fluktuasi.

2) BSI Griya Mabrur

[54] Bank Syariah Indonesia, "BSI Griya - Produk dan Layanan," 2025, diakses pada https://www.bankbsi.co.id/produk%26layanan/tipe/individu/parent/produk/bsi-griya.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BSI Griya Mabrur adalah produk pembiayaan rumah dari Bank Syariah Indonesia yang menggabungkan aspek kepemilikan rumah dengan insentif ibadah. Salah satu keunggulan unik dari produk ini adalah adanya hadiah porsi haji senilai Rp25.500.000 yang diberikan kepada nasabah secara langsung tanpa melalui undian. Program ini ditujukan bagi nasabah yang mengambil pembiayaan rumah minimal Rp350 juta dengan jangka waktu pembiayaan (tenor) minimal 15 tahun. Agar memenuhi syarat untuk mendapatkan hadiah tersebut, nasabah perlu disiplin dalam membayar cicilan tepat waktu selama 24 bulan pertama.[55] BSI Griya Mabrur tidak hanya membantu nasabah memiliki rumah, tetapi juga mendekatkan mereka pada tujuan ibadah haji secara finansial dan spiritual.

3) BSI Griya SiMuda

BSI Griya SiMuda dirancang khusus untuk kalangan muda yang ingin memiliki rumah sejak usia produktif. Produk ini menawarkan plafon pembiayaan tinggi, jangka waktu hingga 30 tahun, dan berbagai kemudahan lainnya seperti bebas biaya admin, provisi, dan appraisal hingga limit tertentu. Produk ini juga didukung oleh kemitraan dengan lebih dari 3.000 proyek properti di seluruh Indonesia.[56] BSI Griya SiMuda tidak hanya memberikan solusi

[55] Bank Syariah Indonesia, "BSI Griya Mabrur - Produk dan Layanan," 2025, diakses pada https://www.bankbsi.co.id/produk%26layanan/produk/bsi-griya-mabrur.

[56] Bank Syariah Indonesia, "GRIYA SIMUDA - Produk dan Layanan," 2025, diakses pada https://www.bankbsi.co.id/produk%26layanan/tipe/individu/parent/produk/griya-simuda.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

kepemilikan rumah yang terjangkau, tapi juga mendorong generasi muda untuk lebih awal merencanakan masa depan mereka secara mandiri.

Produk BSI Griya yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah BSI Griya Hasanah, yaitu fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang disediakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk membantu masyarakat memiliki hunian sesuai dengan prinsip syariah. Produk ini diperuntukkan bagi nasabah yang memiliki penghasilan tetap, seperti Aparatur Sipil Negara (ASN), anggota TNI/Polri, pegawai swasta, serta profesional, sehingga mencerminkan segmentasi nasabah yang relatif stabil dari sisi pendapatan[57]

Dalam implementasinya, BSI Griya Hasanah menggunakan akad pembiayaan syariah berupa akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah**.** Akad murabahah merupakan akad jual beli antara bank dan nasabah dengan penetapan harga jual serta margin keuntungan yang disepakati sejak awal. Sementara itu, akad musyarakah mutanaqisah adalah akad kerja sama kepemilikan aset, di mana porsi kepemilikan bank berkurang secara bertahap seiring dengan pembayaran angsuran oleh nasabah. Penerapan kedua akad tersebut telah dianalisis dalam penelitian yang menilai kepatuhan

[57]Damayanti, R., & Jamilah, S. (2025). Strategi pemasaran pembiayaan perumahan syariah pada produk BSI Griya Hasanah. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan (JIEP) h. 45-48*

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pembiayaan terhadap prinsip syariah serta praktiknya di cabang-cabang Bank Syariah Indonesia[58]

Untuk memperoleh pembiayaan BSI Griya Hasanah, calon nasabah diwajibkan memenuhi persyaratan administratif dan kelayakan pembiayaan sesuai dengan prinsip kehati-hatian bank, seperti kepastian penghasilan dan kemampuan membayar angsuran. Penerapan seleksi kelayakan ini bertujuan untuk meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah serta menjaga keberlanjutan pembiayaan Syariah.

Keunggulan utama BSI Griya Hasanah terletak pada kepastian angsuran, karena besaran cicilan ditetapkan sejak awal akad dan tidak mengalami perubahan hingga akhir masa pembiayaan. Selain itu, produk ini dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan, seperti pembelian rumah baru atau bekas, renovasi rumah, serta pengalihan pembiayaan (*take over)* dari bank lain. Dengan karakteristik tersebut, BSI Griya Hasanah menjadi alternatif pembiayaan perumahan syariah yang relatif stabil dan dapat diakses oleh masyarakat, termasuk MBR, di kabupaten pinrang[59]

4. Pengambilan Keputusan

Secara umum, pengambilan keputusan merupakan proses logis dan rasional yang mencakup empat langkah utama, yaitu: mengidentifikasi permasalahan, merumuskan berbagai solusi alternatif, memilih solusi yang paling tepat, dan menerapkan serta mengevaluasi hasil dari solusi tersebut.

[58]Sijabat, R., Hidayat, M., & Nasution, A. (2025). Analisis penerapan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan perumahan syariah Bank Syariah Indonesia. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah*, 12(2), h. 101–115.

[59] Rahmawati, N., & Yusuf, M. (2024). Analisis prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan perumahan syariah. *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 6(1), h. 67–79.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Kreitner dan Kinicki menekankan pentingnya berpikir rasional bagi para manajer ketika mengambil keputusan. [60]

Dalam perspektif Islam, pengambilan keputusan dalam konteks perumusan kebijakan publik juga mengikuti tahapan tertentu yang sistematis. Setidaknya terdapat empat tahapan utama yang harus dilalui: [61]

1. Perumusan Masalah (*Defining the Problem*)

Langkah pertama dalam merancang kebijakan adalah memahami secara menyeluruh masalah yang dihadapi. Pemahaman ini bertujuan untuk mengungkap akar permasalahan, mengenali asumsi tersembunyi, menentukan tujuan yang relevan, serta menjembatani pandangan yang mungkin saling bertentangan demi menemukan peluang solusi kebijakan baru.

Masalah yang dirumuskan secara tepat akan menjadi dasar kuat bagi lahirnya kebijakan yang efektif. Tahapan ini idealnya dilakukan oleh pihak yang terdampak langsung atau mereka yang memiliki tanggung jawab terhadap isu tersebut, dan tentunya harus memiliki kapasitas dalam menyusun kebijakan.

Keberhasilan kebijakan publik sangat ditentukan oleh ketepatan dalam merumuskan masalah pada tahap awal ini. Jika langkah ini tidak dilakukan dengan baik, maka seluruh proses selanjutnya akan ikut terdampak.

2. Penyusunan Agenda Kebijakan

Dari berbagai persoalan publik yang ada, hanya sebagian kecil yang berhasil menarik perhatian para pengambil kebijakan. Ketertarikan atau kecenderungan pihak pembuat kebijakan terhadap suatu isu akan

[60] Mahanum, "Pengambilan Keputusan dan Perencanaan Kebijakan", Sabilarrasyad: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Pendidikan, h. 155.

[61] Mahanum, "Pengambilan Keputusan dan Perencanaan Kebijakan", Sabilarrasyad: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Pendidikan, h. 156-158.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

mempengaruhi apakah masalah tersebut bisa masuk ke dalam agenda kebijakan atau tidak.

Sebelum sebuah masalah ditangani, ia akan bersaing dengan isu-isu lain untuk mendapatkan prioritas. Cob dan Elder, sebagaimana dikutip oleh Islamy, menyatakan bahwa agenda sistemik mencakup isu-isu yang dianggap penting oleh masyarakat politik dan berada dalam lingkup kewenangan sah pemerintah di setiap level.

Menurut Abdul Wahab, agar suatu persoalan bisa masuk dalam agenda kebijakan, setidaknya harus memenuhi beberapa kriteria, yaitu:

1. Masalah telah mencapai titik kritis yang tidak dapat diabaikan.
2. Isu tersebut memiliki dampak signifikan yang bersifat dramatis.
3. Isu berkaitan dengan kepentingan dan emosi masyarakat luas.
4. Dampaknya meluas ke berbagai aspek kehidupan.
5. Menyentuh aspek kekuasaan dan legitimasi sosial.
6. Merupakan isu yang sedang ramai diperbincangkan, walau mungkin sulit dijelaskan secara teknis tapi sangat terasa keberadaannya.

3. Menentukan Alternatif Kebijakan

Setelah suatu masalah berhasil masuk ke dalam agenda kebijakan, tahap selanjutnya adalah mencari solusi yang tepat. Pada fase ini, pembuat kebijakan perlu mengeksplorasi berbagai alternatif yang mungkin dilakukan untuk menyelesaikan masalah.

Menurut Winarno, inilah tahap di mana berbagai pilihan kebijakan mulai dikaji. Islamy menyebutkan bahwa penyusunan alternatif kebijakan melibatkan beberapa langkah, yaitu:

1. Mengidentifikasi berbagai kemungkinan solusi.
2. Merumuskan dan menjelaskan setiap alternatif tersebut.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

3. Menilai kelebihan dan kekurangan masing-masing alternatif.
4. Memilih satu alternatif yang paling rasional dan memungkinkan untuk diterapkan.

Pada tahap ini, sering kali terjadi dinamika antar berbagai aktor yang terlibat. Setiap pihak biasanya memiliki usulan dan kepentingan masing-masing. Oleh karena itu, keputusan akhir biasanya dihasilkan melalui proses kompromi dan negosiasi antara pihak-pihak yang berkepentingan.

4. Penetapan Kebijakan (*Policy Adoption*)

Langkah terakhir dalam pengambilan keputusan kebijakan adalah menetapkan alternatif yang telah disepakati sebagai solusi resmi atas permasalahan tersebut. Kebijakan yang ditetapkan ini nantinya akan memiliki kekuatan hukum dan menjadi acuan pelaksanaan di lapangan.

Proses penetapan ini tidak bisa dipisahkan dari proses perumusan sebelumnya karena merupakan kelanjutan yang saling terkait.

Menurut Anderson yang dikutip oleh Islamy, tahap pengesahan kebijakan melibatkan dua pendekatan utama:

- Persuasi, yaitu meyakinkan pihak lain agar menerima nilai atau kebenaran tertentu dan menjadikannya sebagai bagian dari pandangan pribadi.
- Tawar-menawar (Bargaining), yaitu perundingan antara dua pihak atau lebih yang memiliki kewenangan dan kepentingan berbeda, dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama. Proses ini bisa mencakup negosiasi, saling memberi dan menerima, serta kompromi.

Melalui keempat tahapan tersebut, proses pengambilan keputusan dalam kebijakan publik dapat dilakukan secara sistematis, demokratis, dan sesuai dengan nilai-nilai Islam yang menjunjung keadilan dan kemaslahatan bersama.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

5. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

a. Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam hal kemampuan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar, termasuk akses terhadap perumahan yang layak. Pengertian MBR dalam konteks kebijakan perumahan di Indonesia, secara eksplisit dijelaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 24, yaitu:

> "Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah". [62]

Definisi ini menekankan bahwa MBR adalah kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam kemampuan finansial untuk membeli rumah, sehingga memerlukan intervensi atau dukungan dari pemerintah. Dukungan tersebut dapat berupa subsidi, bantuan pembiayaan, atau program-program perumahan yang ditujukan untuk meningkatkan akses mereka terhadap kepemilikan rumah yang layak.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang dalam hal ini individu atau keluarga yang pendapatannya terbatas dan tidak mampu membeli atau memiliki satuan rumah susun umum tanpa adanya bantuan dari pemerintah. Keterbatasan daya beli ini menjadi pertimbangan utama pemerintah dalam

[62] Sekretariat Jenderal DPR RI, *Kajian Akademik Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman* (Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2021), hal. 3.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

mengarahkan kebijakan pembangunan perumahan berbasis keadilan sosial. Dukungan tersebut bisa berbentuk bantuan pembiayaan, subsidi uang muka, maupun keringanan bunga pinjaman.[63] Kebijakan-kebijakan ini kemudian dituangkan dalam berbagai program strategis pemerintah di bidang perumahan.

Pemerintah Indonesia telah meluncurkan berbagai program untuk mendukung MBR dalam memperoleh rumah yang layak. Salah satunya adalah Program Sejuta Rumah (PSR) yang dicanangkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Program ini bertujuan untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah di seluruh wilayah Indonesia. Hingga 30 Juli 2021, tercatat sebanyak 515.107 unit rumah telah dibangun, dengan 451.506 unit di antaranya diperuntukkan bagi MBR. Ini menunjukkan bahwa hampir 90% capaian pembangunan rumah dari program ini difokuskan pada kelompok yang paling membutuhkan.[64] Capaian tersebut menjadi bukti konkret upaya pemerintah dalam menjalankan regulasi yang telah mengatur definisi dan perlindungan terhadap kelompok MBR.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli dan memerlukan dukungan pemerintah

---

[63] Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun* (Jakarta: Kementerian Sekretariat Negara, 2021).

[64] Yanita Petriella, "Kementerian PUPR Catat Sudah Ada 451.506 Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah," Bisnis.com, 2021, diakses pada https://ekonomi.bisnis.com/read/20210816-/47/1430109/kementerian-pupr-catat-sudah-ada-451506-rumah-masyarakat-berpenghasilan-rendah.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

untuk memperoleh rumah yang layak. Definisi MBR telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia, dengan batasan pendapatan tertentu sebagai salah satu indikatornya.

b. Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) didefinisikan sebagai kelompok masyarakat yang memiliki pendapatan terbatas, yang hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan dasar sesuai dengan standar kehidupan minimum. Masyarakat ini umumnya menghadapi berbagai keterbatasan dalam aspek ekonomi, sosial, dan tempat tinggal. Adapun ciri-ciri dari MBR antara lain:[65]

1) Pendapatan di Bawah Upah Minimum Regional (UMR)

Individu atau keluarga yang tergolong MBR umumnya memiliki penghasilan yang berada di bawah rata-rata pendapatan masyarakat di wilayahnya, bahkan di bawah standar UMR yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Hal ini menyebabkan keterbatasan daya beli dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak.

2) Kondisi Hunian yang Tidak Layak

Mereka cenderung tinggal di kawasan permukiman kumuh yang padat, sempit, dan tidak memenuhi standar kesehatan lingkungan. Lingkungan semacam ini dapat meningkatkan risiko kesehatan dan memperburuk kualitas hidup penghuninya.

3) Hunian Bersama atau Tidak Tetap

[65] Ahmad Ainul Rofiq, "Faktor-Faktor yang Berpengaruh dalam Keputusan Memilih Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Salatiga" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024), hal. 23.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Banyak dari mereka tinggal di rumah petak atau bangunan yang dihuni secara kolektif oleh beberapa keluarga. Bahkan, dalam kondisi tertentu, beberapa keluarga tidak memiliki tempat tinggal tetap sehingga bergantung pada rumah kontrakan atau tinggal berpindah-pindah.

4) Keterbatasan Sarana Dasar

Tempat tinggal yang dihuni oleh MBR umumnya tidak dilengkapi dengan fasilitas pribadi seperti WC, kamar mandi, atau dapur. Oleh karena itu, mereka bergantung pada fasilitas umum secara bersama, yang sering kali tidak memadai.

5) Status Kepemilikan Tanah yang Tidak Jelas

Banyak MBR tinggal di atas lahan dengan status legalitas yang tidak sah atau tidak memiliki surat-surat kepemilikan resmi. Hal ini membuat mereka rentan terhadap penggusuran dan konflik agraria.

6) Hubungan Sosial yang Kuat

Meskipun hidup dalam keterbatasan, masyarakat MBR cenderung memiliki hubungan sosial yang erat dengan tetangganya. Keakraban sosial ini tumbuh dari kebutuhan untuk saling bergantung dan mendukung dalam kehidupan sehari-hari.

7) Nilai Gotong Royong yang Tinggi

Nilai solidaritas dan semangat gotong royong menjadi ciri khas dalam kehidupan MBR. Mereka terbiasa saling membantu dalam berbagai kegiatan sosial, mulai dari kerja bakti hingga bantuan dalam kondisi darurat.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

C. Kerangka Konseptual

Untuk memperjelas ruang lingkup dan arah pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyusun kerangka konseptual berdasarkan beberapa istilah kunci yang menjadi fokus penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Pembiayaan BSI Griya

   Pembiayaan BSI Griya merupakan salah satu produk pembiayaan dari Bank Syariah Indonesia (BSI) yang ditujukan untuk membantu masyarakat dalam memiliki hunian, baik berupa rumah tapak, rumah susun, maupun renovasi rumah. Skema pembiayaan menggunakan prinsip *murabahah* (jual beli) di mana harga rumah dan margin keuntungan ditentukan di awal, serta diangsur secara tetap.[66] Produk ini merupakan alternatif pembiayaan syariah yang bebas dari unsur riba.

2. Pemenuhan Kebutuhan Perumahan

   Pemenuhan kebutuhan perumahan dimaknai sebagai upaya individu atau rumah tangga dalam memperoleh tempat tinggal yang layak, aman, dan terjangkau. Pemenuhan ini adalah hak setiap warga negara, sebagaimana dijamin dalam UUD 1945 Pasal 28H, UU HAM No. 39 Tahun 1999, dan UU No. 1 Tahun 2011, yang menegaskan hak atas rumah layak di lingkungan yang aman dan sehat.[67] Pemenuhan kebutuhan perumahan dalam penelitian ini, merupakan tujuan akhir dari pembiayaan BSI Griya, di mana

[66] Hidayatullah Silva Roziannur and Syofia Ulfah, "Analisis Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR BSI Griya Simuda," *Saqifah: Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* 8, no. 2 (2023), hal. 2.

[67] Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, "Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Yang Layak Bagi MBR Melalui Rusun/Rusus Bagi MBR dan Pekerja," disperakim, 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

keberhasilan produk ini diukur dari seberapa mampu ia menjawab kebutuhan perumahan MBR secara adil, berkelanjutan, dan tidak menimbulkan beban berlebih.

3. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut budaya miskin. Masyarakat berpenghasilan rendah ini terperangkap dalam budaya miskinnya.[68] Sehingga mereka tidak dapat lagi melihat potensi-potensi yang dimiliki. Penelitian ini menyoroti sejauh mana BSI Griya dapat menjadi solusi alternatif bagi MBR dalam mengakses perumahan yang layak.

4. Kabupaten Pinrang (BSI KCP Pinrang)

Kabupaten Pinrang merupakan salah satu wilayah di Sulawesi Selatan yang menghadapi tantangan dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi sasaran utama produk pembiayaan perumahan. Berdasarkan wilayah ini, Bank Syariah Indonesia melalui KCP Pinrang hadir sebagai lembaga keuangan yang menyediakan layanan pembiayaan BSI Griya, sebuah produk yang dirancang untuk membantu masyarakat memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak sesuai prinsip syariah. Melalui kerangka ini, penelitian difokuskan untuk mengkaji bagaimana implementasi pembiayaan BSI Griya mampu menjawab kebutuhan perumahan bagi MBR di Kabupaten Pinrang, termasuk

[68] Sekretariat Jenderal DPR RI, *Kajian Akademik Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman* (Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2021), hal. 3.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

strategi yang diterapkan, hambatan yang dihadapi, serta dampak yang dirasakan langsung oleh penerima manfaat.

D. Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan hubungan antar konsep yang membentuk suatu struktur berpikir yang sistematis dalam penelitian. Secara analogi, kerangka pikir dapat diibaratkan seperti bangunan rumah yang terdiri dari pondasi, dinding, dan atap yang saling berkaitan satu sama lain. Kerangka pikir dalam penyusunannya, didasarkan pada kajian teori dan pustaka yang relevan dan idealnya mencakup tiga komponen utama, yaitu: 1) keterkaitan antar konsep yang menjawab pertanyaan penelitian pertama, 2) keterkaitan yang menjawab pertanyaan penelitian kedua, dan 3) keterkaitan yang berkaitan dengan pertanyaan penelitian ketiga.[69] Penelitian ini disusun untuk menjawab seluruh rumusan masalah secara terarah dan logis, serta memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang diteliti.

Kerangka pikir dalam penelitian ini menjelaskan bagaimana kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang mendorong adanya pemanfaatan produk pembiayaan syariah BSI Griya. Kebutuhan ini menjadi dasar awal yang mengarah pada pemanfaatan fasilitas pembiayaan rumah dari Bank Syariah Indonesia (BSI), khususnya produk BSI Griya yang dirancang untuk memberikan solusi kepemilikan rumah berbasis syariah. Selanjutnya, dilakukan analisis terhadap pembiayaan BSI Griya untuk menilai sejauh mana produk ini efektif dalam menjangkau dan memenuhi kebutuhan MBR. Analisis tersebut meliputi kajian terhadap skema akad, jangka waktu, kemampuan mengakses pembiayaan, hingga mekanisme pengembalian

[69] Wahyudin Darmalaksana, *Cara Menulis Proposal Penelitian* (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2020), hal. 11.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pembiayaan. Mekanisme pengembalian keputusan di sini menggambarkan proses penilaian kelayakan dan kemampuan debitur dalam melaksanakan kewajiban pembayaran, yang pada akhirnya mengarah pada evaluasi efektivitas pembiayaan BSI Griya secara keseluruhan. Evaluasi ini memberikan pemahaman tentang apakah produk tersebut mampu menjadi solusi yang adil, berkelanjutan, dan sesuai prinsip ekonomi Islam dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah yang layak huni.

Secara sederhana untuk mempermudah penelitian ini, peneliti membuat bagan kerangka pikir sebagai berikut:



Gambar 2. 1 Bagan Kerangka Pikir

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan ini menggunakan pendekatan kualitatif, dilakukan dalam situasi yang wajar (*natural setting*) dengan metode kualitatif peneliti berusaha memahami dan menafsirkan makna dari suatu peristiwa interaksi tingkah laku manusia dalam situasi tertentu menurut perspektif peneliti sendiri. Pendekatan penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang tidak menggunakan prosedur statistik dalam proses perolehannya. Fokus utama dari pendekatan ini adalah untuk memahami dan menafsirkan makna dari suatu peristiwa, interaksi, atau perilaku subjek dalam konteks tertentu berdasarkan perspektif peneliti.[70] Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh dan mendalam yang disajikan dalam bentuk naratif, serta mengungkap pandangan informan secara rinci. Melalui pendekatan kualitatif, peneliti dapat memperoleh data yang kompleks dan mendalam.

Metode kualitatif dipilih dalam penelitian ini karena bertujuan untuk menggali lebih dalam informasi dan pemahaman mengenai strategi pembiayaan BSI Griya, proses analisis kelayakan, serta persepsi masyarakat dan pihak bank terhadap mekanisme pengambilan keputusan. Melalui pendekatan kualitatif, peneliti dapat memperoleh data yang mendalam dari wawancara, observasi, dan dokumentasi, yang tidak bisa dijelaskan hanya melalui angka dan statistik.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Menurut Dedy Mulyana penelitian lapangan (*field research*) adalah

[70]Feny Rita Fiantika, et.al., *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi, 2022), h. 3-4.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

jenis penelitian yang mempelajari fenomena dalam lingkungannya yang alamiah. Untuk itu, data primernya adalah data yang berasal dari lapangan. Sehingga data yang didapat benar-benar sesuai dengan realitas mengenai fenomena-fenomena yang ada di lokasi penelitian tersebut.[71] Maka dari itu disini peneliti menggunakan jenis penelitian *Field Research*, agar dapat mencari data di lapangan secara detail dan terperinci dengan cara mengamati dari fenomena terkecil.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

   Penelitian ini akan dilakukan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Pinrang yang beralamat di Jalan Sultan Hasanuddin No. 34, Kelurahan Sawitto, Kecamatan Watang Sawitto, Kabupaten Pinrang.

2. Waktu Penelitian

   Adapun jangka waktu penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini dilaksanakan selama dua bulan mulai tanggal 3 Juni-3 Agustus 2025

C. Fokus Penelitian

Berdasarkan judul yang diangkat oleh peneliti, maka penelitian ini berfokus untuk menganalisis bagaimana produk pembiayaan BSI Griya dapat membantu masyarakat dengan penghasilan rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Kabupaten Pinrang.

D. Jenis dan Sumber Data

Data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini disesuaikan dengan fokus kajian, yaitu analisis pembiayaan produk BSI Griya dalam pemenuhan kebutuhan

[71] Habib Ahmarudin, "Analisis Produk Pembiayaan Murabahah dalam Pengembangan Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri KC. Kedaton Kota Bandar Lampung." (IAIN Metro, 2020), hal. 55.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang. Berdasarkan cara memperolehnya, data penelitian ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Data Primer

   Data primer merupakan jenis data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber pertama melalui interaksi langsung di lapangan. Data ini umumnya berupa hasil wawancara, observasi, atau dokumentasi yang dikumpulkan secara sistematis sesuai kebutuhan penelitian.[72] Data primer dalam penelitian ini akan berkomunikasi langsung dengan pegawai Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang serta nasabah yang menggunakan produk pembiayaan BSI Griya.

2. Data Sekunder

   Data sekunder adalah data yang diperoleh tidak secara langsung dari subjek utama penelitian, melainkan bersumber dari pihak atau dokumen lain yang bersifat tidak langsung. Data ini digunakan sebagai pelengkap dan penguat terhadap data primer yang dikumpulkan. Sumber data sekunder dapat diperoleh melalui literatur buku-buku pustaka, karya ilmiah, dan tulisan lain yang memiliki keterkaitan dengan penelitian, sehingga dapat melengkapi data penelitian.[73] Data sekunder dalam konteks penelitian ini, dapat diperoleh melalui berbagai literatur seperti buku-buku pustaka, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta dokumen resmi.

---

[72]Eko Haryono, "Metodologi Penelitian Kualitatif di Perguruan Tinggi Keagamaaan Islam," *The Journal of Islamic Studies* 13, No. 2 (2023), hal. 4.

[73]Abdul Fattah Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Harfa Creative, 2023), hal.6.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

E. Teknik Pengumpulan dan Pengelolaan Data

Teknik pengumpulan dan pengelolaan data merupakan tahapan penting dalam proses penelitian, yang bertujuan untuk memperoleh informasi yang relevan dan mendukung tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik pengumpulan dan pengelolaan data sebagai berikut:

1. Observasi (Pengamatan)

   Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati secara langsung objek penelitian untuk memperoleh pemahaman mengenai kondisi nyata di lapangan.[74] Peneliti akan melakukan observasi terhadap pelaksanaan pembiayaan produk BSI Griya di BSI KCP Pinrang. Observasi ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana produk BSI Griya dijalankan dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), baik dari sisi prosedur, layanan, maupun kendala yang dihadapi.

2. Wawancara

   Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui komunikasi langsung antara peneliti dan informan guna memperoleh informasi yang relevan dan mendalam.[75] Teknik ini digunakan dalam bentuk wawancara mendalam (*in-depth interview*), dengan mengajukan pertanyaan terbuka kepada pihak-pihak terkait seperti pegawai BSI KCP Pinrang, nasabah BSI Griya yang tergolong MBR, serta pihak lain yang memiliki keterkaitan langsung dengan implementasi produk pembiayaan tersebut.

---

[74]Nasaruddin et.al, *Studi Kasus dan Multi Situs dalam Pendekatan Kualitatif* (Padang: Gita Lentera, 2024), hal. 54.

[75]Hardani et.al., *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif* (Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020), hal. 137-138,

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan sebagai pelengkap dalam pengumpulan data dengan memanfaatkan berbagai dokumen tertulis maupun digital yang relevan dengan fokus penelitian.[76] Dokumen tersebut dapat berupa data laporan pembiayaan BSI Griya, brosur produk, kebijakan internal bank, catatan transaksi, data nasabah MBR, serta referensi dari literatur dan sumber lain yang mendukung. Dokumentasi ini membantu peneliti memperkuat temuan yang diperoleh dari observasi dan wawancara.

F. Uji Keabsahan Data

Keabsahan data adalah data yang tidak berbeda antara data yang diperoleh peneliti dengan data yang terjadi sesungguhnya pada objek penelitian sehingga keabsahan data yang disajikan dapat dipertanggungjawabkan. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi:[77]

1) Uji Kredibilitas

Uji kredibilitas bertujuan untuk memastikan bahwa data yang diperoleh dapat dipercaya dan mencerminkan realitas yang sebenarnya. Salah satu teknik yang digunakan adalah triangulasi, yaitu proses validasi silang data dengan membandingkan dan mengkaji informasi dari berbagai sumber, metode, dan waktu.

2) Uji Dependability

Uji Dependability adalah menguji keandalan peneliti kepada orang lain dinilai dari integritas, kejujuran dan kepercayaan peneliti. Uji ini menekankan pentingnya transparansi prosedural agar hasil penelitian dapat diuji kembali.

---

[76] Hardani et al, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, hal. 138.

[77] Muhammad Kamal Zubair et.al, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press, 2020), hal. 23.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan serangkaian langkah sistematis yang dilakukan untuk mengolah dan menginterpretasikan data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi.[78] Proses ini melibatkan kegiatan mengorganisasi informasi, memilah data yang relevan, menemukan pola-pola tertentu, serta menarik kesimpulan berdasarkan temuan di lapangan.[79] Dalam penelitian, teknik analisis data kualitatif yang terdiri dari tiga tahapan utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi. Ketiga tahap ini berlangsung secara bersamaan dan saling berkaitan. Berikut penjelasan masing-masing tahap:

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

   Reduksi data adalah proses awal dalam analisis data, yang bertujuan untuk menyederhanakan, memfokuskan, serta menyaring informasi dari data mentah yang diperoleh selama penelitian. Langkah ini dilakukan secara berkelanjutan sejak awal pengumpulan data hingga penyusunan laporan akhir.[80] Reduksi dilakukan dengan cara memilih data yang relevan, mengeliminasi informasi yang tidak sesuai, serta mengorganisasikan data ke dalam kategori tertentu agar lebih mudah dipahami dan dianalisis.[81] Proses ini membantu

[78]Marinu Waruwu, "Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)," *Jurnal Pendidikan Tambusai* 7, No. 1 (2023), hal. 2901.

[79]Siti Fatimah, "Peran Guru Menanamkan Pendidikan Karakter di Sekolah Dasar Negeri Mojorejo 2 Sukoharjo," *Jurnal Dikdas Bantara* 3, No. 2 (2020), hal. 23-24.

[80]Yudin Citriadin, *Metode Penelitian Kualitatif (Suatu Pendekatan Dasar)* (Mataram: Sanabil, 2020), hal. 181.

[81]Munawaroh, *Panduan Memahami Metodologi Penelitian* (Malang: Inteligensia Media, 2022), hal. 102.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

peneliti dalam membentuk gambaran awal terhadap pola-pola dan tema yang muncul dari data.

2. Penyajian Data (*Data Display*)

   Tahap selanjutnya adalah penyajian data, yaitu proses mengorganisasi informasi yang telah direduksi ke dalam bentuk yang sistematis dan mudah dipahami. Penyajian ini dilakukan melalui uraian naratif yang didukung dengan kutipan hasil wawancara, catatan observasi, dan dokumen yang relevan.[82] Tujuan dari penyajian data adalah untuk memberikan gambaran yang utuh dan mendalam mengenai implementasi pembiayaan produk BSI Griya dalam memenuhi kebutuhan perumahan MBR di Kabupaten Pinrang. Melalui penyajian yang terstruktur, peneliti dapat melihat keterkaitan antar data dan mempermudah dalam proses penarikan kesimpulan.

3. Penarikan Kesimpulan atau Verifikasi data

   Tahap akhir dalam analisis data adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan merupakan sintesis dari berbagai temuan yang telah dianalisis, yang memberikan jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian. Namun, setiap kesimpulan yang diambil harus melalui proses verifikasi untuk memastikan keabsahan dan keakuratannya. Verifikasi dilakukan dengan cara meninjau kembali data lapangan, mencocokkan antar sumber informasi, serta berdiskusi dengan pihak lain apabila diperlukan.[83] Proses ini bertujuan agar kesimpulan yang diperoleh benar-benar mencerminkan realitas di lapangan dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

---

[82]Basri Bado, *Model Pendekatan Kualitatif: Telaah dalam Metode Penelitian Ilmiah* (Klaten: Tahta Media Group, 2022), h. 355.

[83]Fatimah, "Peran Guru Menanamkan Pendidikan Karakter di Sekolah Dasar Negeri Mojorejo 2 Sukoharjo," hal. 24.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Bab ini menyajikan hasil penelitian yang diperoleh peneliti melalui proses wawancara mendalam, observasi lapangan, dan dokumentasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pembiayaan produk BSI Griya Hasanah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang.

1. Strategi Pembiayaan Produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang

Strategi pembiayaan produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang, Khususnya dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), kemungkinan besar berfokus pada adabtasi dan inovasi. Berdasarkan praktik umum dan studi kasus terkait BSI Griya, bank ini di pinrang kemungkinan telah mengimplementasikan produk pembiayaan rumah murabahah, seperti Griya Hasanah, dengan patuh pada standar akuntansi syariah. Produk yang ditawarkan mungkin bervariasiu, meliputi pembelian, take over, top up, dan refinancing, dengan persyaratan yang mencakup data diri, penghasilan, dan agunan.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Didi Widayadi.A selaku marketing BSI Griya di Kabupaten Pinrang ia mengatakan bahwa di BSI KCP Pinrang khususnya dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR), mengungkapkan bahwa BSI KCP Pinrang telah mengadaptasi praktik pembiayaan Murabahah sesuai standard akuntansi syariah. Berikut hasil wawancara dengan Bapak Didi Widayadi A.

> "Kami berupaya keras agar produk Griya Hasanah kami bisa diakses MBR, tapi tantangannya memang besar, terutama daya beli dan persaingan bunga bank lain"[84]

[84]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Dari hasil wawancara di atas, dapat disumpulkan bahwa strategi pembiayaan produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang menghadapi dilema antara tujuan sosial untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarkat berpenghasilan rendah (MBR) dan realitas ekonomi pasar, menunjukkan komitmen dalam mengimplementasikan produk Griya Hasanah sesuai prinsip syariah, namun secara jujur mengakui tantangan signifikan yang dihadapi MBR, seperti daya beli yang terbatas dan persaingan ketat dari bank konvensional dengan penawaran bunga yang kompetitif. Pernyataan ini mengindikasikan bahwa meskipun ada keinginan untuk membantu MBR, faktor eksternal seperti kondisi ekonomi makro dan dinamika pasar perbankan tetap menjadi penghalang.

Sebagai lembaga keuangan syariah yang terus berkembang, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang menetapkan berbagai strategi untuk memperluas penggunaan produk BSI Griya Hasanah yaitu salah satu produk pembiayaan rumah berbasis syariah. Produk ini tidak hanya menyasar masyarakat muslim, tetapi juga terbuka untuk semua kalangan yang ingin mendaptkan pembiayaan rumah tanpa sistem bunga dan denda.

Berikut ini adalah strategi-strategi pembiayaan produk BSI Griya Hasanah di Kabupaten Pinrang:

a. Strategi Penetrasi Pasar

Stragei ini bertujuan untuk memperluas pangsa pasar dengan mengoptimalkan pembiayaan kepada sekmen pasar yang sudah ada, terutama masyarkat Kabupaten Pinrang yang memilikinpenghasilan tetap dan membutuhkan pembiayaan rumah.

Bedasarkan hasil temuan beberapa strategi nyata yang dilakukan, antara lain:

1) Pemasaran Langsun di Berbagai Tempat

Pihak BSI KCP Pinrang melakukan promosi dan pemasaran secara langsung di beberapa lokasi strategis, seperti perumahan (Graha

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Madani, Aufa Residence), acara open house, dan stand pameran. Hal ini bertujuan untuk menjangkau calon nasabah secara langsung dan memberikan edukasi mengenai pembiayaan rumah syariah (Griya Hasanah).

2) Kerja Sama Dengan Pengembang Perumahan

BSI bekerja sama dengan pengembang agar calon pembeli yang sudah memilih rumah dapat langsung diarahkan ke BSI untuk mengajukan pembiayaan. Kerja sama ini mempercepat proses pengajuan pembiayaan karena dokumen dan alurnya sudah terkoordinasi dengan baik.

3) Sosialisai dan Edukasi ke Komunitas

BSI juga mengadakan kegiatan roadshow edukasi ke komunitas masyarakat, seperti aparatur sipil negara (ASN), guru, dan karyawan swasta di lingkungan Pemda Pinrang. Mereka menjelaskan manfaat pembiayaan rumah syariah, seperti:

a) Tidak ada bunga (bebas riba),
b) Cicilan tetap selama masa pembiayaan,
c) Tidak ada denda jika pelunasan dipercepat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Didi Widiyadi A., selaku *Marketing Staff* BSI KCP Pinrang, menyampaikan bahwa pendekatan yang dilakukan BSI yang tujuan untuk lebih dekat dengan masyarakat:

"Kami tidak menunggu masyarakat datang ke kantor, tetapi kami hadir langsung di tengah mereka. Baik di lokasi perumahan, di kantor pemerintahan, maupun di komunitas-komunitas. Nah tujuannya itu agar masyarakat lebih paham bahwa pembiayaan rumah secara syariah itu bukan hanya bebas riba, tetapi juga aman, jelas, dan menguntungkan." [85]

Beliau juga menambahkan:

"Dengan adanya kerja sama bersama pengembang, proses pembiayaan rumah bisa lebih cepat dan praktis. Masyarakat tidak perlu repot, karena

[85]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

kami bantu dari awal hingga proses akad." [86]

Berdasarkan wawancara di atas, dapat di pahami bahwa strategi penetrasi pasar dalam pembiayaan produk BSI Griya dilakukan denga cara aktif menjangkau masyarakat, bukan menunggu mereka datang ke kantor. BSI hadir langsung di lokasi-lokasi strategis seperti perumahan, kantor pemerintahan, dan komunitas-komunitas untuk memberikan edukasi mengenai pembiayaan rumah syaria yang bebas riba, aman, dan menguntungkan. Selain itu, kerja sama dengan pengembang perumahan juga mempermudah proses pengajuan pembiayaan, karena nasabah dibantu mulai dari pemilihan unit rumah hingga akad, sehingga proses menjadi lebih cepat, praktis, dan efisien.

b. Strategi Pengembangan Produk

Dalam rangka mengembangkan produk ini secara optimal di Kabupaten Pinrang, BSI KCP Pinrang menerapkan strategi pengembangan produk berbasis kebutuhan riil masyarakat dan inovasi berkelanjutan.

1) Penyesuaian Produk dengan Kebutuhan Nasabah

BSI Griya Hasanah menawarkan berbagai jenis akad syariah agar nasabah dapat memilih sesuai dengan kemampuan dan kenyamanan mereka:

a) Murabahah (jual beli): Harga rumah disepakati di awal dan dibayar cicilan tetap.

b) Ijarah Muntahiyah Bittamlik (sewa beli): Nasabah menyewa dulu, lalu memiliki di akhir masa pembiayaan.

c) Musyarakah Mutanaqisah (kemitraan): BSI dan nasabah bersama-sama membeli rumah, lalu porsi BSI berkurang setiap bulan hingga rumah sepenuhnya milik nasabah.

[86]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Bapak Rahul selaku *Back Office Staff* di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang menyampaikan:

"Nah tidak semua nasabah punya kondisi keuangan yang sama. Dengan pilihan akad ini, nasabah bisa memilih skema yang paling cocok dan sesuai dengan penghasilan mereka." [87]

Berdasarkan wawancara di atas bahwa BSI memahami kondisi keuangan masyarakat yang beragam, baik dari sisi penghasilan maupun tanggungan keluarga. Oleh karena itu, BSI menyediakan beberapa pilihan akad syariah (Murabahah, Ijarah, dan Musyarakah Mutanaqisah), sehingga nasabah dapat menyesuaikan bentuk pembiayaan dengan kemampuan finansial masing-masing.

2) Layanan Digital untuk Kemudahan

Untuk memudahkan akses dan mempercepat proses pengajuan, BSI menghadirkan fitur digital:

a) Simulasi cicilan bisa dilakukan di aplikasi BSI Mobile, sehingga nasabah bisa menghitung kemampuan cicilan mereka sendiri.
b) Pengajuan awal (pre-approval) juga bisa dilakukan secara online, tanpa harus datang langsung ke kantor.

Bapak Rahul selaku *Back Office Staff* di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang menjelaskan:

"Kami ingin masyarakat merasa mudah, cukup dari HP saja mereka bisa hitung cicilan dan ajukan. Apalagi masyarakat Pinrang sekarang sudah paham digital." [88]

Berdasarkan wawancara di atas mengatakan bahwa BSI menekankan pentingnya kemudahan akses layanan bagi masyarakat. Ia menyampaikan bahwa dengan adanya fitur digital seperti simulasi cicilan dan pengajuan awal secara online melalui aplikasi BSI Mobile, masyarakat tidak perlu repot

[87]Rahul, *Back Office Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang pada tanggal 25 Juni 2025.

[88]Rahul, *Back Office Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang pada tanggal 25 Juni 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

datang ke kantor. Hal ini sangat relevan dengan perkembangan masyarakat Pinrang yang mulai terbiasa menggunakan teknologi dalam aktivitas sehari-hari. Strategi ini bertujuan untuk menjangkau lebih banyak calon nasabah, khususnya generasi muda dan pekerja sibuk.

3) Fitur Tambahan yang Menarik dan Bermanfaat

Produk Griya Hasanah juga dilengkapi dengan berbagai fitur perlindungan dan keuntungan lainnya:

a) Asuransi jiwa: Melindungi nasabah jika terjadi risiko meninggal dunia selama masa cicilan.
b) Asuransi kebakaran: Rumah nasabah otomatis terlindungi dari risiko kebakaran.
c) Tanpa denda pelunasan awal: Jika nasabah ingin melunasi lebih cepat, tidak akan dikenakan biaya tambahan.
d) Cicilan tetap: Nominal cicilan tidak berubah dari awal hingga akhir masa pembiayaan.

Bapak Rahul selaku *Back Office Staff* di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang menyampaikan:

"Ini yang paling disukai nasabah, karena mereka merasa tenang. Tidak ada bunga mengambang, tidak khawatir cicilan naik." [89]

Berdasarkan wawancara di atas, mengungkapkan bahwa salah satu keunggulan yang paling diminati nasabah dari Griya Hasanah adalah cicilan yang tetap selama masa pembiayaan. Nasabah merasa aman karena tidak ada perubahan nominal cicilan akibat naik turunnya suku bunga seperti pada sistem konvensional. Ditambah lagi dengan fitur-fitur seperti asuransi jiwa dan kebakaran serta bebas denda pelunasan awal, nasabah merasa lebih nyaman dan terlindungi secara finansial.

[89]Rahul, *Back Office Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang pada tanggal 25 Juni 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

4) Segmentasi Produk Sesuai Profesi dan Gaya Hidup

BSI mengembangkan beberapa versi Griya Hasanah berdasarkan profesi dan gaya hidup nasabah:

a) Griya ASN: Dikhususkan untuk aparatur sipil negara, dengan kemudahan verifikasi dan tenor panjang.
b) Griya Milenial: Cicilan lebih ringan dan tenor hingga 30 tahun.
c) Griya Ramah Lingkungan: Untuk rumah yang hemat energi dan mendukung gaya hidup hijau.

Bapak Rahul selaku Back Office Staff di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang juga diketahui:

"Penghasilan minimal nasabah yang bisa mengajukan Griya Hasanah biasanya sekitar Rp 3,5 juta per bulan, tergantung juga pada jumlah tanggungan dan harga rumah. Kami sesuaikan secara fleksibel dengan kemampuan bayar nasabah." [90]

c. Strategi Pengembangan Pasar

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang terus melakukan pengembangan pasar untuk produk pembiayaan rumah Griya Hasanah. Salah satu strategi utamanya adalah memperluas jangkauan ke daerah-daerah yang belum memiliki kantor cabang BSI, khususnya kecamatan terpencil, dengan memanfaatkan platform digital serta kemitraan lokal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Didi Widiyadi A., selaku *Marketing Staff* BSI KCP Pinrang, beliau menjelaskan:

"Kami buat konten simulasi cicilan Griya Hasanah, testimoni nasabah yang sudah berhasil punya rumah, dan kadang kami juga memposting video edukasi tentang bedanya KPR syariah dan konvensional. Jadi walaupun mereka jauh, tetap bisa tahu info lengkap." [91]

Berdasarkan hasil wawancara menjelaskan bahwa pihak BSI secara aktif memanfaatkan media sosial dan aplikasi WhatsApp sebagai sarana promosi dan komunikasi untuk menjangkau calon nasabah, khususnya

[90]Rahul, *Back Office Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang pada tanggal 25 Juni 2025.

[91]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

generasi muda serta masyarakat yang berdomisili di wilayah yang jauh dari pusat kota.

Berikut beberapa langkah nyata yang dilakukan oleh tim marketing BSI KCP Pinrang dalam strategi pengembangan pasar:

1) Pengajuan secara online melalui e-formulir BSI yang mudah diakses oleh calon nasabah dari rumah.
2) Partisipasi dalam kegiatan masyarakat seperti expo perumahan, bazar UMKM lokal, dan penyuluhan literasi keuangan untuk memperkenalkan produk BSI Griya Hasanah secara langsung.

Strategi ini ditujukan untuk membuka akses yang lebih luas bagi masyarakat yang belum tersentuh layanan KPR syariah, serta menjangkau mereka yang sudah terbiasa menggunakan media digital sebagai sarana informasi dan komunikasi.

Strategi ini terbukti efektif melalui testimoni Ibu Haeruni, salah satu nasabah pembiayaan Griya Hasanah yang berasal dari Kecamatan Duampanua, Kabupaten Pinrang. Ia mengungkapkan bahwa awalnya mengetahui informasi mengenai produk Griya Hasanah melalui media sosial Instagram, dan melanjutkan komunikasi melalui WhatsApp hingga proses pengajuan selesai. Ibu Haeruni mengatakan:

> " Awalanya saya tahu soal BSI Griya itu dari Instagram. Nah kebetulan to lewat di beranda saya. Setelah saya lihat itu videonya, saya langsung tertarik karena sistemnya tanpa riba. Nah di situ mi saya langsung hubungi nomor yang ada, dan Alhamdulillah dilayani dengan baik lewat WhatsApp. Nah sekarang saya sudah akad dan rumah sedang dalam proses pembangunan." [92]

Berdasarkan wawancara di atas, dapat disimpulkan bahwa strategi digital marketing yang dilakukan oleh BSI KCP Pinrang tidak hanya berhasil memperluas jangkauan pasar, tetapi juga mampu membangun kepercayaan dan kedekatan emosional dengan calon nasabah. Pemanfaatan media sosial

[92]Haeruni, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 01 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

dan WA secara aktif terbukti membantu masyarakat dari berbagai latar belakang dan wilayah untuk mendapatkan informasi yang lengkap, cepat, dan terpercaya mengenai produk syariah, terutama Griya Hasanah.

Berdasarkan hasil penelitian di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang, strategi pembiayaan produk BSI Griya dilakukan dengan memberikan kemudahan akses bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah yang layak. Strategi ini diwujudkan melalui kebijakan uang muka ringan, margin tetap, tenor pembiayaan yang panjang, serta proses pengajuan yang sederhana. Selain itu, pihak bank juga aktif melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat agar lebih memahami manfaat dan mekanisme pembiayaan berbasis syariah. Strategi ini bertujuan untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap produk pembiayaan syariah sekaligus mendukung program pemerintah dalam penyediaan rumah layak huni bagi MBR.

Temuan ini sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Bank Syariah Indonesia Pusat, yang menegaskan bahwa salah satu fokus utama produk BSI Griya Subsidi adalah membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian layak dengan tenor panjang dan uang muka yang terjangkau.[93] Pandangan serupa juga disampaikan oleh Bank Mega Syariah, yang melalui produk *Flexi* Sejahtera menyalurkan pembiayaan rumah bersubsidi dengan margin rendah dan uang muka ringan guna mendukung pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR.[94] Dengan demikian, hasil penelitian ini mendapatkan penguatan dari praktik nyata bahwa strategi prmbiayaan perumahaan syariah memang diarahkan untuk menjangkau MBR.

Namun, beberapa penelitian tidak sependapat bahwa strategi pembiayaan tersebut sudah sepenuhnya efektif bagi MBR. Penelitian di BTN Syariah Purwokerto menunjukkan bahwa walaupun produk diperuntukkan

[93] Bank Syariah Indonesia, "Dukung Pembiayaan KPR Subsidi Bagi MBR," 2023, bankbsi.co.id.

[94] Bank mega syariah, "Siaran Pers Pembiayaan FLPP," 2023, megasyariah.co.id.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

bagi masyarakat berpenghasilan rendah, masih terdapat kendala administratif dan keterlambatan pembayaran yang menunjukkan bahwa program pembiayaan belum optimal menjangkau seluruh MBR yang membutuhkan.[95] Selain itu, Arifin dan Mukhlis (2022) dalam penelitiannya menyatakan bahwa strategi pemasaran produk pembiayaan syariah masih cenderung bersifat umum dan belum spesifik menyasar kelompok MBR, sehingga efektivitas program belum maksimal.[96] Maka dapat disimpulkan bahwa strategi BSI Griya telah mencerminkan komitmen nyata terhadap inklusi keuangan, tetapi masih menghadapi hambatan administratif dan segmentasi pasar yang perlu disempurnakan agar benar-benar menyentuh kebutuhan MBR secara menyeluruh.

2. Analisis Kelayakan Pembiayaan Produk BSI Griya Di Kabupaten Pinrang

Analisis kelayakan pembiayaan produk BSI Griya di Kabupaten Pinrang adalah proses krusial untuk mengevaluasi kemampuan dan kesanggupan calon nasabah, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dalam memenuhi kewajiban pembiayaan perumahan dari Bank Syariah Indonesia (BSI). Proses ini dirancang untuk meminimalkan risiko gagal bayar bagi bank sambil memastikan bahwa pembiayaan tersebut realistis dan terjangkau bagi pemohon. Evaluasi ini mencakup aspek-aspek vital seperti karakter (integritas calon nasabah), kapasitas (kemampuan finansial untuk membayar angsuran berdasarkan pendapatan dan pengeluaran), modal (aset yang dimiliki), agunan (nilai dan legalitas properti yang dibiayai), serta kondisi ekonomi makro dan lokal yang dapat memengaruhi kemampuan bayar.

[95] Fitriani, "Efektivitas Program KPR Syariah Subsidi Bagi MBR," *UIN Sunan Kalijaga*, 2022, digilib.uin-suka.ac.id.

[96] Muhammad Nur Arifin and Imam Mukhlis, "Pengaruh Literasi Keuangan Syariah Dan Religiusitas Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Usaha Rakyat Di Bank Syariah Indonesia Malang Soetta," *Jurnal Ekonomi Dan Pendidikan* vol.2 no.1 (2022): hal.68-78., journal3.um.ac.id.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Dalam konteks pemenuhan kebutuhan perumahan MBR di Pinrang, analisis kelayakan ini menjadi lebih kompleks karena segmen ini memiliki daya beli dan profil risiko yang berbeda. Oleh karena itu, BSI perlu menerapkan standar kelayakan yang adaptif dan mungkin lebih fleksibel, seperti mempertimbangkan skema uang muka yang lebih rendah atau angsuran bertahap (*step-up pricing*) agar pembiayaan Griya Hasanah dapat diakses secara lebih luas. Tujuannya bukan hanya untuk melindungi bank dari risiko, tetapi juga untuk mendukung misi sosial dalam menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Pinrang.

Dalam rangka menilai sejauh mana produk BSI Griya Hasanah dapat diakses dan dimanfaatkan oleh masyarakat, khususnya kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang, maka dilakukan analisis terhadap kelayakan pembiayaan yang ditawarkan oleh BSI KCP Pinrang. Penelitian ini didasarkan pada pendekatan teori 5C *(Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition)* yang umum digunakan dalam proses penilaian pembiayaan oleh lembaga keuangan, termasuk lembaga keuangan syariah.

Selain itu, peneliti juga melakukan wawancara langsung dengan pihak internal BSI dan beberapa nasabah aktif guna mendapatkan gambaran konkret mengenai proses, tantangan, serta tingkat kepuasan terhadap layanan pembiayaan rumah melalui produk Griya Hasanah.

Pembahasan ini akan menguraikan hasil temuan lapangan yang dikaitkan langsung dengan teori 5C, untuk menggambarkan bagaimana prinsip-prinsip kelayakan diterapkan dalam praktik pembiayaan syariah di BSI KCP Pinrang.

Berikut adalah pembahasan hasil penelitian berdasarkan prinsip kelayakan pembiayaan:

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

a. *Character* (Karakter)

Penilaian karakter nasabah menjadi tahapan awal dalam proses kelayakan pembiayaan. Pegawai BSI melakukan survei lapangan, meninjau kondisi lingkungan tempat tinggal, serta mengakses riwayat pembayaran kredit melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK).

Bapak Didi Widiyadi A. menyampaikan bahwa pihak bank memastikan kelayakan nasabah dengan melihat rekam jejak keuangan dan sikap tanggung jawabnya terhadap pinjaman:

> "Sebelum disetujui, kami survei karakter calon debitur. Kalau dia dikenal baik, aktif di masyarakat, dan tidak punya catatan kredit buruk, itu jadi poin besar. Apalagi kalau dia pernah ambil pembiayaan sebelumnya dan lancar."[97]

Berdasarkan wawancara di atas dapat dipahami bahwa nilai moral dan sosial calon nasabah sangat penting. Pihak bank tidak hanya melihat dokumen formal, tetapi juga kepribadian dan kebiasaan nasabah di masyarakat. Karakter yang baik menunjukkan bahwa nasabah beritikad baik dan bisa dipercaya untuk membayar angsuran tepat waktu.

Ibu Haeruni adalah salah satu nasabah yang berhasil lolos pada tahap penilaian karakter. Beliau dikenal sebagai pribadi yang aktif di kegiatan sosial lingkungan, seperti pengajian ibu-ibu dan kegiatan PKK, serta dikenal sangat bertanggung jawab terhadap keuangan keluarga.

> "Waktu saya ajukan pembiayaan ini, pegawai bank datang ke rumah. Mereka tanya-tanya ke tetangga juga. Alhamdulillahnya saya sudah lama aktif di kegiatan kampung, jadi banyak yang kenal dan kasih tanggapan positif. Saya juga pernah ambil pembiayaan motor dan tidak pernah menunggak, itu katanya juga dicek di sistem mereka." [98]

Dari penuturan Ibu Haeruni, dapat disimpulkan bahwa proses penilaian karakter memang sangat rinci dan menyeluruh. Petugas BSI tidak hanya percaya pada ucapan nasabah, tapi juga melakukan pengecekan secara objektif melalui sistem SLIK, dan konfirmasi sosial dari masyarakat sekitar.

[97]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

[98]Haeruni, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 01 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Ibu Haeruni memenuhi kriteria karakter yang baik karena tidak pernah memiliki tunggakan pembiayaan,aktif dalam kegiatan masyarakat, bertanggung jawab dan dikenal memiliki komitmen tinggi terhadap kewajiban.

Penilaian karakter adalah fondasi penting dalam menentukan kelayakan nasabah. BSI KCP Pinrang secara konsisten menerapkan prinsip ini sebagai bentuk kehati-hatian dan tanggung jawab agar dana yang disalurkan benar-benar jatuh ke tangan orang yang tepat. Nasabah dengan karakter yang baik, seperti Ibu Haeruni, akan lebih mudah memperoleh persetujuan pembiayaan, karena telah membangun reputasi sosial dan keuangan yang dapat dipercaya.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Aspek capacity atau kemampuan membayar merujuk pada sejauh mana calon nasabah memiliki kemampuan finansial untuk membayar cicilan pembiayaan secara rutin dan tepat waktu. Ini menjadi salah satu komponen paling krusial karena menyangkut keberlanjutan pembiayaan jangka panjang.

Dalam praktiknya di BSI KCP Pinrang, penilaian kemampuan nasabah dilakukan dengan cara:

1) Meminta dokumen pendukung seperti slip gaji, mutasi rekening, surat keterangan penghasilan, atau laporan usaha.
2) Menganalisis rasio pendapatan dan pengeluaran bulanan nasabah.
3) Melakukan simulasi angsuran bulanan yang akan disesuaikan dengan penghasilan nasabah agar tidak memberatkan.
4) Memastikan nasabah tidak memiliki utang besar di tempat lain yang bisa mengganggu pembayaran cicilan Griya Hasanah.

Bapak Rahul selaku *Back Office Staff* di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang menjelaskan:

"Biasanya kami lihat slip gaji atau omzet usaha selama 6 bulan terakhir. Kalau memang penghasilannya jelas dan cukup untuk cicilan, itu jadi

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

indikator utama kelayakan. Tapi kami juga edukasi agar mereka ambil tenor yang sesuai supaya angsuran tidak berat." [99]

Berdasarkan wawancara di atas menekankan bahwa BSI tidak ingin membebani nasabah dengan cicilan di luar kemampuan. Maka dari itu, penyesuaian tenor, margin, dan nominal pembiayaan sangat diperhatikan sejak awal.

Ibu Fardilah adalah seorang pegawai honorer di salah satu instansi pendidikan di Kabupaten Pinrang. Meskipun penghasilannya tidak terlalu tinggi, namun ia berhasil mendapatkan persetujuan pembiayaan karena pengelolaan keuangannya dianggap sehat dan stabil. Beliau memgatakan:

"Saya ajukan rumah tipe 36. Gaji saya tidak besar ji, tapi saya tidak punya utang lain. Saya tunjukkan ji juga slip gajiku dan buku rekening. Alhamdulillah, pihak bank bantu saya sesuaikan angsuran supaya saya bisa bayar lancar. Saya juga disuruh pilih tenor sampai 20 tahun supaya angsurannya lebih ringan. Jadi, saya merasa mampu dan tidak terbebani." [100]

Berdasarkan wawancara di atas, dapat disimpulkan bahwa pihak BSI dalam menilai kelayakan pembiayaan tidak hanya berfokus pada besar kecilnya penghasilan nasabah, tetapi juga memperhatikan beberapa hal penting lainnya. Misalnya, apakah nasabah masih memiliki tanggungan lain seperti cicilan atau pinjaman aktif, apakah nasabah terbiasa menyisihkan penghasilan secara rutin untuk memenuhi kewajiban keuangan, serta apakah nasabah bersikap jujur dan terbuka mengenai kondisi keuangannya saat pengajuan pembiayaan.

Aspek *capacity* menunjukkan komitmen BSI untuk menyalurkan pembiayaan secara bertanggung jawab. Penilaian kemampuan nasabah dilakukan secara detail agar cicilan tidak menjadi beban dan risiko macet bisa diminimalkan. Kasus seperti Ibu Fardilah memperlihatkan bahwa dengan

[99]Rahul, *Back Office Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang pada tanggal 25 Juni 2025.

[100]Fardilah, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 02 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pengelolaan keuangan yang baik, nasabah dengan penghasilan terbatas pun tetap bisa lolos dan menjalankan pembiayaan secara lancar.

c. *Capital* (Modal)

Aspek capital dalam pembiayaan merujuk pada modal awal atau aset yang dimiliki oleh calon nasabah yang bisa menunjukkan kemampuan finansial jangka panjang. Dalam konteks pembiayaan rumah, capital juga mencerminkan:

1) Kepemilikan aset, seperti kendaraan, tanah, tabungan, emas, atau usaha.
2) Dana awal (*down payment*/DP) yang disanggupi oleh nasabah.
3) Kemampuan menyiapkan biaya tambahan, seperti notaris, asuransi, dan administrasi.

BSI KCP Pinrang menilai capital sebagai jaminan internal bahwa nasabah memiliki cadangan keuangan jika terjadi kendala dalam pembayaran cicilan ke depan.

Menurut Bapak Didi Widiyadi A., selaku *Marketing Staff* Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang, menyampaikan bahwa:

> "Modal itu penting. Biasanya kami tanya, berapa DP yang bisa dibayar? Apakah punya tabungan, emas, atau aset lain? Itu menunjukkan komitmen dan kesiapan mereka untuk pembiayaan jangka panjang. Kalau ada calon nasabah yang tidak bisa siapkan DP sama sekali, biasanya kami arahkan ke produk lain dulu, atau kami bantu cari promo subsidi DP, supaya tetap bisa lanjut." [101]

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dipahami bahwa modal awal bukan hanya diartikan sebagai ketersediaan uang tunai, melainkan juga mencerminkan kesiapan dan sikap finansial calon nasabah dalam menjalankan pembiayaan jangka panjang.

Salah satu contoh kasus adalah Bapak Marzuki, seorang pengusaha kecil di bidang percetakan. Meskipun tidak memiliki slip gaji, beliau memiliki

[101]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

rekap usaha dan tabungan pribadi. Saat mengajukan pembiayaan rumah, beliau menyampaikan kesanggupan untuk membayar uang muka (DP) sebesar 10% dari harga rumah serta memiliki simpanan emas sebagai cadangan modal. Ia menyampaikan:

> "Saya bilang ke petugas, saya punya tabungan dan emas di rumah. Kalau disuruh ka bayar DP, siap jaka saya. Terus mereka survei dan bantu saya hitungkan semua biayanya, jadi saya tahu apa saja yang harus disiapkan. Saya juga punya usaha kecil, tapi stabil. Itu yang bikin saya percaya diri ambil pembiayaan ini." [102]

Berdasarkan hasil wawancara di atas, terlihat bahwa kesiapan finansial awal seperti memiliki tabungan, emas, atau usaha kecil yang stabil menjadi faktor penting dalam penilaian kelayakan pembiayaan. Dalam konteks pembiayaan BSI Griya Hasanah, aspek capital mencakup kemampuan calon nasabah dalam menyediakan uang muka (DP) minimal 10%–20% dari harga rumah, memiliki aset pendukung seperti kendaraan atau simpanan, serta menunjukkan bukti kemampuan finansial jangka panjang, meskipun berasal dari sektor informal. Pihak BSI juga memahami bahwa tidak semua nasabah memiliki DP besar, sehingga mereka menyediakan berbagai solusi seperti promo DP ringan, kerja sama dengan pihak developer, hingga skema pembayaran bertahap agar pembiayaan tetap dapat diakses oleh masyarakat luas

Aspek capital menunjukkan bahwa pembiayaan rumah bukan hanya tentang penghasilan bulanan, tapi juga kesiapan finansial jangka menengah-panjang. Nasabah yang memiliki cadangan aset dan kesiapan membayar DP lebih besar kemungkinan disetujui, karena dianggap mampu menanggung risiko jangka panjang. BSI Griya Hasanah berkomitmen membantu nasabah dari berbagai latar belakang, asalkan menunjukkan modal, komitmen, dan manajemen keuangan yang bertanggung jawab.

[102]Marzuki, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 03 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

d. *Collateral* (Jaminan)

Collateral adalah bentuk jaminan atau agunan yang diberikan nasabah kepada pihak bank atas pembiayaan yang diajukan. Dalam pembiayaan rumah seperti Griya Hasanah, jaminan utama biasanya berupa objek rumah itu sendiri, yang akan menjadi hak tanggungan selama masa pembiayaan berlangsung.

Namun, BSI juga melakukan penilaian terhadap:

1) Legalitas sertifikat rumah atau tanah,
2) Kesesuaian objek agunan dengan syarat bank (tidak dalam sengketa atau kawasan terlarang),
3) Nilai appraisal (taksiran harga properti) dari pihak penilai internal/eksternal.

Bapak Didi Widiyadi A. (Marketing staff BSI KCP Pinrang) mengatakan:

> " Jaminan yang paling utama ya rumah yang dibiayai itu. Tapikan kami juga harus pastikan legalitasnya jelas,ada IMB, sertifikat SHM/SHGB, dan tidak dalam sengketa.kadang ada rumah yang sertifikatnya masih gabung atau tidak dipecah, itu perlu waktu lebih untuk ditindak lanjuti. Tapi kalau syarat lengkap, prosesnya bisa cepat." [103]

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat dipahami bahwa aspek collateral (jaminan) dalam pembiayaan tidak hanya dinilai berdasarkan nilai ekonomis dari aset yang dijaminkan, tetapi juga mencakup aspek legalitas dan kepastian hukum dari objek jaminan tersebut. Pihak bank memastikan bahwa rumah yang dijadikan agunan memiliki dokumen yang sah dan tidak bermasalah secara hukum untuk meminimalisir risiko pembiayaan di kemudian hari.

Dalam kasus Ibu Fardilah, seorang pegawai honorer dengan penghasilan yang relatif terbatas, ia tetap berhasil memperoleh persetujuan

[103]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pembiayaan karena kelengkapan dokumen agunan yang diajukan. Rumah yang dipilih memiliki sertifikat hak milik (SHM) yang sah, dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), serta terbukti bebas dari sengketa. Selain itu, pengelolaan keuangan pribadinya yang baik juga menjadi nilai tambah dalam penilaian kelayakan pembiayaan. Ibu Fardilah mengatakan:

> "Saya pilih rumah yang memang sudah ada sertifikat dan surat lengkapnya. Dan pihak bank minta semua dokumen saya di lengkapi dulu, seperti IMB dan bukti kepemilikan, supaya proses lebih cepat. Alhamdulillahnya, karena tidak ada masalah, langsung dibantu prosesnya." [104]

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dipahami bahwa kelengkapan legalitas objek rumah menjadi faktor utama dalam penilaian collateral. Pihak bank memastikan bahwa agunan yang dijaminkan telah memenuhi syarat dari segi dokumen, seperti sertifikat kepemilikan, IMB, serta status tanah yang bebas sengketa. Karena rumah yang diajukan Ibu Fardilah telah memenuhi semua syarat tersebut, proses persetujuan pembiayaan dapat berjalan dengan lancar tanpa kendala administratif.

Collateral menjadi jaminan fisik atas risiko yang ditanggung bank. Dalam produk Griya Hasanah, rumah yang dibiayai itu sendiri menjadi jaminan utama. Namun, proses tetap memperhatikan legalitas dan nilai properti secara objektif. Jika dokumen belum lengkap, BSI masih memberikan pendampingan dan solusi agar nasabah tetap bisa melanjutkan proses, selama tidak melanggar prinsip kehati-hatian bank.

e. *Condition* (Kondisi atau Tujuan Pembiayaan)

Condition mengacu pada tujuan penggunaan dana pembiayaan serta kondisi eksternal yang dapat memengaruhi kelayakan pembiayaan. Pada produk BSI Griya Hasanah, pembiayaan diberikan untuk kebutuhan seperti:

1) Pembelian rumah baru atau bekas,
2) Renovasi rumah,
3) *Take over* (pindah pembiayaan dari bank lain ke BSI),

[104]Fardilah, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 02 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

4) *Refinancing* (mencairkan dana dengan jaminan rumah milik sendiri).

Pihak bank akan meninjau kesesuaian tujuan pembiayaan dengan produk yang diajukan serta mempertimbangkan situasi ekonomi, kondisi properti, dan lokasi rumah yang akan dibiayai.

Bapak Didi Widiyadi A. (*Marketing Staff* BSI KCP Pinrang) mengatakan:

"Nah kami lihat dulu tujuannya. Kalau memang untuk membeli beli rumah tinggal, tentu bisa. Tapi kalau untuk buat usaha, itu beda program. Nah kami juga pertimbangkan lokasi rumah, misalnya kalau memang rawan banjir, kami harus evaluasi lebih. Kalau nasabah ambil Griya untuk rumah sendiri dan lokasi bagus, itu sangat mendukung proses persetujuan." [105]

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dipahami bahwa kondisi eksternal seperti kestabilan ekonomi, regulasi pemerintah, dan kondisi sosial juga menjadi bahan pertimbangan. Saat inflasi tinggi atau daya beli masyarakat menurun, pihak bank akan lebih selektif,

Bapak Marzuki salah satu nasabah mengatakan:

"Saya memang butuh rumah untuk tempat tinggal keluarga, bukan buat usaha. Saya tunjukkan rekap usaha saya ke petugas bank, walau tidak ada slip gaji. Alhamdulillah, mereka bisa terima asal jelas dan saya bisa tunjukkan kemampuan bayar. Saya juga punya tabungan dan emas untuk jaga-jaga." [106]

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dilihat bahwa tujuan pembiayaan yang jelas dan sesuai dengan ketentuan produk BSI Griya Hasanah yaitu untuk membeli rumah tinggal menjadi salah satu faktor penting dalam proses analisis condition. Meskipun beliau tidak memiliki slip gaji karena merupakan pelaku usaha informal, ia mampu menunjukkan rekap pendapatan serta tabungan dan aset pribadi sebagai bentuk kesiapan keuangan. Selain itu, lokasi rumah yang diajukan strategis dan tidak berada di kawasan rawan risiko, sehingga mendukung kelayakan persetujuan. Hal ini

[105]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

[106]Marzuki, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 03 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

menunjukkan bahwa pihak bank tidak hanya melihat dokumen formal, tetapi juga menilai rasionalitas dan kesesuaian tujuan pembiayaan secara menyeluruh.

Bapak Marzuki mengajukan pembiayaan rumah Griya Hasanah untuk membeli rumah bekas di pinggiran kota. Lokasi rumah strategis, dekat jalan poros dan fasilitas umum. Rumah akan digunakan untuk tempat tinggal bersama keluarganya.

Bapak Marzuki mengatakan:

"Saya jelaskan juga ke pihak bank kalau rumah ini memang untuk tempat tinggal. Saya juga tunjukkan bahwa lokasi tidak rawan banjir dan fasilitas umum seperti sekolah dan masjid dekat. Mereka survei dan tanya-tanya soal kondisi sekitar, alhamdulillah proses berjalan lancar."

Berdasarkan wawancara di atas, memperjelas bahwa kondisi properti dan tujuan penggunaannya sangat memengaruhi penilaian bank. Rumah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal dan berada di lingkungan strategis lebih cepat mendapatkan persetujuan dibanding rumah di lokasi bermasalah (misalnya zona merah bencana).

Bank juga mempertimbangkan faktor-faktor eksternal seperti:

1) Stabilitas ekonomi daerah,
2) Kondisi pasar properti setempat,
3) Risiko bencana (banjir, longsor, gempa),
4) Tujuan pembiayaan: konsumtif atau produktif.

Poin Condition menekankan bahwa kesesuaian tujuan pembiayaan dan kondisi properti harus sejalan dengan kebijakan dan prinsip kehati-hatian bank. BSI mengutamakan pembiayaan yang jelas peruntukannya, aman secara lokasi, serta tidak menyalahi ketentuan syariah. Tujuan pembiayaan yang tidak sesuai atau kondisi properti yang tidak layak bisa menjadi faktor penolakan atau perlu pengkajian ulang.

Meskipun permintaan pembiayaan rumah melalui produk BSI Griya Hasanah cukup tinggi di Kabupaten Pinrang, pegawai di lapangan

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

menghadapi sejumlah kendala yang berulang, khususnya dalam proses verifikasi dan kelengkapan berkas. Beberapa kendala umum tersebut meliputi:

1) Catatan Riwayat Keuangan yang Tidak Lancar (SLIK BI)

Calon nasabah sering kali memiliki catatan negatif dalam sistem SLIK—seperti tunggakan cicilan kendaraan, pinjaman di koperasi, atau pemakaian kartu kredit yang tidak terkendali. Hal ini menjadi faktor utama dalam penilaian karakter dan dapat langsung menyebabkan penolakan pembiayaan.

2) Dokumen Tidak Lengkap atau Tidak Valid

Beberapa nasabah mengajukan properti yang belum memiliki legalitas lengkap seperti sertifikat hak milik, IMB, atau surat keterangan waris. Ini menghambat proses appraisal dan validasi jaminan.

3) Penghasilan Tidak Terbukti atau Tidak Stabil

Nasabah dengan pekerjaan informal atau usaha mikro sering tidak memiliki laporan keuangan tertulis. Tanpa bukti arus kas yang jelas, bank kesulitan menilai kemampuan bayar secara objektif.

4) Kurangnya Pemahaman Nasabah terhadap Prosedur

Sebagian besar nasabah tidak memahami kewajiban biaya awal seperti BPHTB, biaya notaris, dan asuransi jiwa. Hal ini menyebabkan keterlambatan saat akad karena calon nasabah tidak menyiapkan dana pendukung.

Bapak Didi Widiyadi A. (*Marketing Staff* BSI KCP Pinrang) menjelaskan”

“SLIK itu penting. Kadang penghasilan bagus, tapi ternyata punya tunggakan cicilan motor di leasing. Itu jadi pertimbangan besar. Kalau belum lunas, kami minta diselesaikan dulu. Masalah lain juga dari dokumen rumah. Ada yang sertifikatnya masih gabung, belum dipecah, atau rumah warisan yang belum balik nama. Kita bantu arahkan ke notaris, tapi prosesnya jadi lebih lama. Banyak juga nasabah belum tahu kalau selain DP, mereka harus siapin BPHTB dan biaya notaris. Jadi kami edukasi dari

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

awal biar tidak kaget." [107]

Berdasarkan hasil wawancara di atas, tampak jelas bahwa ketertiban administrasi dan rekam jejak keuangan menjadi kunci kelancaran proses pembiayaan. Bahkan ketika calon nasabah secara finansial dinyatakan mampu, catatan negatif di SLIK dapat langsung menghambat proses. Selain itu, banyak kasus di mana dokumen properti masih bermasalah—baik karena belum dipecah, tidak sesuai nama, atau belum memiliki IMB. Pegawai di lapangan harus bersabar dan aktif membantu nasabah menyelesaikan masalah ini melalui pendampingan dan edukasi hukum.

Secara umum, ini menunjukkan bahwa proses pembiayaan tidak hanya mengandalkan sistem administratif, tetapi juga mengharuskan petugas lapangan memiliki kemampuan komunikasi, pemahaman hukum properti, serta pendekatan edukatif kepada masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BSI KCP Pinrang menerapkan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) dalam menilai kelayakan calon nasabah. Aspek karakter dan kemampuan membayar menjadi faktor utama dalam proses penilaian, sementara aspek jaminan dan kondisi ekonomi diperhatikan sebagai pelengkap. Pendekatan ini menunjukkan kehati-hatian bank agar pembiayaan yang diberikan tetap sesuai dengan prinsip keadilan dan keseimbangan dalam ekonomi Islam.

Hasil ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Arifin dan Mukhlis (2022) yang menyatakan bahwa karakter nasabah dan kemampuan membayar memiliki pengaruh besar terhadap pengambilan keputusan pembiayaan di bank syariah. Prinsip ini dinilai mampu mengurangi risiko macet sekaligus menjaga kepercayaan antara pihak bank dan nasabah.[108] Pendapat ini juga didukung oleh Astuti dan Oktapianti (2023) yang menemukan

[107]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

[108] Muhammad Nur Arifin and Imam Mukhlis, "Pengaruh Literasi Keuangan Syariah Dan Religiusitas Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Usaha Rakyat Di Bank Syariah Indonesia Malang Soetta," *Jurnal Ekonomi Dan Pendidikan* vol.2 no.1 (2022): hal. 70-72.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

bahwa analisis 5C dalam pembiayaan perumahan di BSI KC Purwakarta mampu memberikan hasil yang objektif serta membantu bank menentukan kelayakan nasabah secara akurat.[109]

Meskipun demikian, terdapat beberapa pandangan tidak sependapat. Fitriani (2022) menjelaskan bahwa proses analisis kelayakan pada produk KPR Syariah masih menyulitkan MBR karena keterbatasan aset dan kemampuan melengkapi dokumen administratif. Kondisi ini menandakan bahwa prinsip 5C belum sepenuhnya adaptif terhadap karakteristik nasabah berpenghasilan rendah.[110] Selain itu, penelitian lain oleh Suhartini (2021) menyebutkan bahwa rendahnya literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat menyebabkan banyak calon nasabah gagal memenuhi syarat pembiayaan walaupun memiliki niat baik. Oleh karena itu, analisis kelayakan BSI Griya sudah mencerminkan prinsip syariah, tetapi masih perlu kebijakan afirmatif agar penilaian lebih fleksibel bagi MBR yang memiliki potensi tetapi terbatas dari sisi finansial.[111]

3. Mekanisme Pengambilan Keputusan Terhadap Standar Kelayakan dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang

Mekanisme pengambilan keputusan dalam konteks kebijakan publik, menurut Kreitner dan Kinicki, merupakan proses logis dan rasional yang mencakup empat tahapan utama, yaitu: (1) mengidentifikasi permasalahan, (2) merumuskan alternatif solusi, (3) memilih alternatif terbaik, dan (4) menerapkan serta mengevaluasi hasil keputusan. Dalam perspektif Islam, proses ini dikenal dengan prinsip *syura'* (musyawarah), *'adl* (keadilan), dan *maslahah* (kemaslahatan), yang mengedepankan keseimbangan antara

[109] Neng Risma Windy Astuti and Milasari Oktapianti, "Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia Kc Purwakarta Gandanegara," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah* vol.3 no.1 (2023): hal.15-17.

[110] Fitriani, "Efektivitas Program KPR Syariah Subsidi Bagi MBR."

[111] Suhartini, "Analisis Literasi Keuangan Syariah Terhadap Kelayakan Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Jurnal Ekonomi Islam UNESA* vol.12 no. (2021): hal.45-49, journal.unesa.ac.id.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

kepentingan individu dan masyarakat.[112] Dalam konteks pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang menerapkan mekanisme pengambilan keputusan yang tidak hanya berorientasi pada aspek administratif, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai sosial dan prinsip keadilan ekonomi Islam. Berikut tahapan dan analisisnya:

a. Perumusan Masalah (*Defining the Problem*)

Langkah pertama yang sangat penting dalam mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Pinrang adalah perumusan masalah. Tahapan ini dilakukan dengan cara mengidentifikasi hambatan-hambatan nyata yang dihadapi oleh masyarakat berpenghasilan tidak tetap seperti buruh harian, pedagang kecil, nelayan, dan ibu rumah tangga dalam mengakses fasilitas pembiayaan rumah, khususnya produk BSI Griya Hasanah.

Langkah awal dalam mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan produk BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang dimulai dari perumusan masalah, yakni identifikasi kendala yang dihadapi segmen masyarakat berpenghasilan tetap tetapi tergolong dalam kelompok ekonomi bawah, atau dikenal sebagai segmen BOLDERTAP *(Bottom Layer of the Middle Class and Upper Poor).*

Meskipun mereka memiliki penghasilan rutin seperti gaji bulanan, mayoritas dari mereka tetap mengalami hambatan dalam mengakses pembiayaan rumah, baik karena keterbatasan jumlah gaji, kurangnya literasi keuangan, maupun keraguan terhadap sistem akad dalam perbankan syariah.

Bapak Didi Widiyadi A., Marketing Staff BSI KCP Pinrang menjelaskan:

"Sebagian besar masyarakat datang dengan rasa takut—takut ditolak karena penghasilan kecil, takut tidak paham akadnya, padahal kami terbuka untuk

[112] Mahanum, "Pengambilan Keputusan dan Perencanaan Kebijakan", Sabilarrasyad: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Pendidikan, h. 156-158.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

mendampingi mereka dari awal sampai akhir." [113]

Pernyataan ini menunjukkan bahwa permasalahan utama bukan terletak pada ketiadaan penghasilan, melainkan pada keterbatasan daya beli dan ketidak yakinan diri masyarakat yang berada pada level bawah penghasilan tetap. Banyak dari mereka adalah pegawai honorer, tenaga kontrak, guru tidak tetap, atau staf administrasi swasta dengan gaji rendah. Mereka merasa bahwa status pekerjaan dan nominal gaji tidak akan memenuhi syarat formal lembaga keuangan.

Padahal, dari sisi prinsip ekonomi syariah, keberpihakan terhadap masyarakat yang memiliki istiṭā'ah (kemampuan terbatas) tetapi tetap jujur, bertanggung jawab, dan punya komitmen keuangan, adalah hal penting yang patut diperhatikan.

Permasalahan yang dialami oleh segmen ini bersifat struktural dan administratif. Misalnya, meskipun mereka memiliki gaji tetap, namun nominalnya tidak cukup untuk membayar uang muka (down payment), atau rasio angsuran terhadap penghasilan (DSR – Debt Service Ratio) mereka terlalu tinggi menurut standar perbankan umum. Selain itu, mereka juga kurang memahami proses, seperti akad murabahah atau akad istishna' dalam pembiayaan perumahan.

Sebagai respons terhadap hal ini, BSI KCP Pinrang merancang kebijakan dan prosedur yang lebih humanis dan solutif. Penilaian terhadap kelayakan tidak dilakukan secara kaku, melainkan lebih fleksibel dengan memperhatikan nilai karakter dari calon nasabah, termasuk gaya hidup hemat, beban keluarga, serta konsistensi dalam pengelolaan keuangan pribadi.

Ibu Haeruni, Nasabah BSI Griya Hasanah mengatakan:

"Saya hanya guru kontrak dengan gaji tetap bulanan, awalnya saya ragu karena gaji saya tidak besar. Tapi katanya BSI bisa bantu karena saya

[113]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

punya tanggung jawab dan tidak pernah nunggak cicilan sebelumnya." [114]

Berdasarkan wawancara di atas, testimoni dari Ibu Haeruni, seorang guru kontrak, memperjelas bahwa BSI tidak menjadikan besar kecilnya penghasilan sebagai satu-satunya indikator kelayakan pembiayaan. Dalam mekanisme pengambilan keputusan, aspek character menjadi penentu utama dalam prinsip 5C, yang menilai integritas, komitmen, dan rekam jejak keuangan calon nasabah. Strategi ini menunjukkan bahwa BSI berpihak pada kelompok rentan dengan penghasilan tetap, namun dalam batas minimum, asalkan mereka menunjukkan keseriusan dan tanggung jawab.

Dengan memahami kondisi nyata di lapangan, BSI KCP Pinrang kemudian merumuskan pendekatan pembiayaan yang menyelaraskan prinsip keadilan sosial dalam Islam dengan kebutuhan ekonomi modern. Hal ini sejalan dengan tujuan maqāṣid al-syarī'ah, khususnya dalam hal ḥifẓ al-māl (perlindungan terhadap harta) dan ḥifẓ al-maslahah (menjaga kemaslahatan), yaitu memberikan akses kepada mereka yang berhak, bukan hanya yang mampu secara finansial.

Berdasarkan tahapan perumusan masalah ini, dapat disimpulkan bahwa BSI KCP Pinrang mengadopsi pendekatan pengambilan keputusan yang inklusif, dengan fokus pada kelompok masyarakat berpenghasilan tetap namun berdaya beli rendah (BOLDERTAP). Mereka tidak hanya mengandalkan evaluasi kuantitatif seperti besaran gaji atau jaminan aset, melainkan juga memasukkan nilai-nilai syariah dan empati sosial dalam menilai kelayakan calon nasabah.

Dengan pendekatan ini, BSI mampu memperluas jangkauan pelayanan keuangan kepada kelompok rentan, sekaligus tetap menjaga prinsip kehati-hatian (prudential) dalam pengelolaan risiko.

[114]Haeruni, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 01 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

b. Penyusunan Alternatif Solusi (*Developing Alternative Solutions*)

Setelah merumuskan permasalahan utama yang dihadapi oleh segmen masyarakat berpenghasilan tetap (BOLDER-TAP: PNS, pegawai swasta, guru honorer, dan sejenisnya), langkah selanjutnya yang dilakukan oleh BSI KCP Pinrang adalah merancang alternatif solusi yang realistis, terjangkau, dan tetap sejalan dengan prinsip syariah.

BSI memahami bahwa keterbatasan uang muka, kekhawatiran terhadap sistem perbankan, dan pemahaman terbatas tentang akad syariah merupakan kekendala yang menghambat minat nasabah untuk mengakses pembiayaan rumah. Maka, strategi yang dibangun ditujukan untuk menjembatani antara keterbatasan kemampuan finansial dengan harapan memiliki rumah yang layak dan halal secara akad.

1) Skema Uang Muka Ringan dan Fleksibel

Salah satu inovasi yang dikembangkan adalah kemudahan pembayaran uang muka (down payment/DP) dengan sistem cicilan. Skema ini memungkinkan nasabah untuk membayar DP secara bertahap dalam kurun waktu tertentu, sehingga tidak memberatkan pada awal pengajuan.

Bapak Didi Widiyadi A., Marketing Staff BSI KCP Pinrang menjelaskan:

"DP 5 juta bisa dicicil dulu selama 6 bulan, yang penting gajinya tetap." [115]

Berdasarkan wawancara di atas, kebijakan ini sangat membantu PNS golongan rendah atau pegawai honorer dengan gaji pas-pasan yang kesulitan mengumpulkan DP sekaligus. Cicilan ringan juga menjadi insentif untuk tetap menjalankan komitmen jangka panjang.

2) Akad Syariah yang Disesuaikan dengan Kebutuhan

Dalam sistem pembiayaan syariah, akad merupakan perjanjian hukum yang mendasari seluruh transaksi keuangan antara pihak bank dan

[115]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

nasabah. Akad tidak hanya berfungsi sebagai kontrak administratif, tetapi juga sebagai manifestasi prinsip keadilan, transparansi, dan kesepakatan bersama dalam Islam. Oleh karena itu, pemilihan jenis akad yang tepat menjadi salah satu faktor penting dalam keberhasilan pembiayaan produk BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai BSI KCP Pinrang, sejauh ini tingkat kepuasan nasabah terhadap produk BSI Griya Hasanah tergolong sangat baik, terutama karena fleksibilitas dalam pemilihan jenis akad. Bank memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memilih akad yang paling sesuai dengan kondisi dan kesiapan finansial masing-masing.

Adapun akad yang paling umum digunakan dalam pembiayaan rumah adalah akad Murabahah (jual beli), di mana bank membeli rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang disepakati (harga pokok ditambah margin keuntungan). Selain itu, tersedia pula akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) yang digunakan pada kasus tertentu, seperti pembiayaan rumah yang masih dalam pembangunan atau dalam skema sewa-beli bertahap.

Salah satu nasabah bernama Bapak Marzuki, menyampaikan pengalamannya dalam memilih akad pembiayaan:

> "Waktu saya konsultasi di BSI, petugasnya jelaskan beberapa pilihan akad. Karena rumah yang saya ambil sudah siap huni, mereka sarankan akad *Murabahah*. Saya juga lebih paham karena cicilannya tetap, jadi bisa saya atur penghasilan tiap bulan. Kalau saya ambil akad lain yang masih ada bagi hasil, takutnya susah saya prediksi. Jadi saya pilih yang paling sesuai dengan kemampuan saya." [116]

Berdasarkan pernyataan tersebut, dapat dipahami bahwa fleksibilitas dalam pemilihan akad syariah memberikan rasa aman dan kejelasan bagi nasabah. Dalam kasus Bapak Marzuki, akad Murabahah menjadi pilihan yang paling tepat karena rumah yang dibiayai sudah siap huni, besaran angsuran bersifat tetap sehingga mudah disesuaikan dengan penghasilan usaha, serta

[116]Marzuki, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 03 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

tidak terdapat unsur ketidakpastian atau spekulasi dalam transaksi. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar akad Murabahah, yaitu transparansi harga dan kesepakatan margin keuntungan di awal transaksi sehingga nasabah mengetahui secara pasti jumlah angsuran hingga akhir periode pembiayaan.

3) Penilaian Berbasis Karakter dan Kapasitas, Bukan Sekadar Angka

Dalam proses persetujuan pembiayaan, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang tetap mengacu pada prinsip analisis kelayakan 5C, yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan membayar), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi). Namun, penerapan prinsip tersebut dilakukan dengan pendekatan yang lebih humanis dan fleksibel, terutama bagi masyarakat berpenghasilan tetap namun terbatas, seperti guru kontrak, tenaga honorer, atau pegawai non-PNS.

Bapak Rahul, selaku Back Office Staff pegawai BSI KCP Pinrang menjelaskan bahwa:

"Kalau memang dia PNS atau guru kontrak, asal cicilannya masuk akal, tetap bisa kami bantu." [117]

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa dalam praktiknya, penilaian pembiayaan tidak hanya berfokus pada angka-angka keuangan atau besar jaminan yang dimiliki, tetapi juga mempertimbangkan karakter dan tanggung jawab calon nasabah. BSI melihat bahwa komitmen dan integritas seseorang dalam memenuhi kewajiban menjadi aspek penting dalam menilai kelayakan pembiayaan.

Pendekatan ini memberikan kesempatan yang lebih luas bagi pegawai dengan penghasilan tetap namun tidak besar untuk memperoleh akses kepemilikan rumah. Berbeda dengan sistem perbankan konvensional yang cenderung menolak pengajuan pembiayaan karena tidak memenuhi standar kapital atau agunan, BSI justru menilai dari sisi kemampuan membayar realistis dan konsistensi perilaku keuangan nasabah. Hal ini sejalan dengan

[117]Rahul, *Back Office Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang pada tanggal 25 Juni 2025.

PAREPARE
CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

prinsip keadilan dan maslahah dalam ekonomi Islam, yang menempatkan manusia sebagai subjek utama, bukan sekadar objek ekonomi.

Berdasarkan catatan lapangan, kebijakan ini terbukti efektif dalam membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah memperoleh rumah layak huni tanpa menyalahi prinsip syariah. Dengan demikian, penilaian berbasis karakter dan kapasitas mencerminkan penerapan nilai kemanusiaan dalam pembiayaan syariah, di mana kepercayaan (trust) menjadi fondasi utama dalam hubungan antara bank dan nasabah.

4) Kemitraan Strategis dengan Developer Perumahan

Selain melalui pendekatan penilaian berbasis karakter, BSI KCP Pinrang juga memperluas akses pembiayaan melalui kemitraan strategis dengan pengembang perumahan (developer). Kerja sama ini bertujuan untuk mempercepat realisasi pembangunan rumah sekaligus meringankan beban biaya tambahan yang biasanya menjadi kendala bagi masyarakat berpenghasilan tetap.

Bapak Didi Widiyadi A., Marketing Staff BSI KCP Pinrang menjelaskan bahwa:

"Ada developer mitra kami yang siapkan rumah khusus ASN dan pegawai kontrak."[118]

Berdasarkan wawancara di atas, melalui kemitraan tersebut, nasabah mendapatkan beberapa keuntungan langsung, antara lain:

a) Rumah subsidi syariah dengan skema pembiayaan yang lebih terjangkau.
b) Bantuan dari pihak developer dalam menanggung sebagian biaya notaris dan administrasi.
c) Ketersediaan unit perumahan khusus bagi ASN, pegawai kontrak, serta tenaga honorer.

[118]Didi Widayadi A., *Marketing Staff*, Wawancara di Kantor BSI KCP Pinrang Pada tanggal 23 Juni 2025

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Catatan lapangan menunjukkan bahwa kerja sama ini tidak hanya mempercepat proses administrasi, tetapi juga mengurangi beban biaya awal seperti biaya akad, biaya notaris, dan uang muka (down payment). Langkah ini menjadi solusi strategis bagi segmen masyarakat yang selama ini sulit mengakses pembiayaan rumah akibat keterbatasan modal awal.

Kemitraan antara BSI dan pengembang lokal juga memperkuat ekosistem ekonomi daerah. Pihak developer mendapatkan kepastian pasar, sementara masyarakat memperoleh kemudahan pembiayaan. Dengan demikian, kolaborasi ini tidak hanya berdampak pada peningkatan realisasi pembiayaan BSI, tetapi juga mendukung pertumbuhan sektor perumahan dan usaha kecil di wilayah Pinrang.

5) Edukasi dan Simulasi Pembiayaan Syariah

Sebagai bentuk tanggung jawab sosial dan spiritual, BSI memberikan edukasi menyeluruh kepada nasabah tentang:

a) Perbedaan antara akad syariah dan sistem konvensio
b) Simulasi cicilan jangka pendek hingga panjang,
c) Prinsip pengelolaan keuangan rumah tangga berbasis syariah.

Ibu Fardilah, salah satu nasabah BSI Griya Hasanah menyampaikan pengalamannya:

"Setelah saya dijelaskan kalau ini bukan riba, saya baru berani ambil pembiayaan syariah." [119]

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa edukasi memiliki peran penting dalam membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembiayaan syariah. Banyak calon nasabah yang awalnya ragu karena kurang memahami konsep akad syariah, namun setelah mendapatkan penjelasan yang transparan, mereka menjadi lebih yakin untuk bertransaksi sesuai prinsip Islam.

[119]Fardilah, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 02 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Penyusunan alternatif solusi oleh BSI KCP Pinrang dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi nyata nasabah di lapangan. Fokusnya adalah keterjangkauan, fleksibilitas akad, dan pendekatan empatik yang mampu menjangkau segmen berpenghasilan tetap namun berdaya beli terbatas. Hal ini menunjukkan bahwa pembiayaan rumah syariah tidak hanya bersifat transaksional, tetapi juga sarat nilai sosial dan spiritual. Pendekatan BSI ini menjadi contoh nyata bagaimana lembaga keuangan syariah bisa beradaptasi terhadap tantangan lokal tanpa meninggalkan prinsip dasar syariah.

c. Menentukan Alternatif Kebijakan

Proses pengambilan keputusan terhadap standar kelayakan pembiayaan tidak dilakukan secara kaku atau seragam. Pihak BSI justru mengedepankan pendekatan adaptif dan kontekstual, dengan mempertimbangkan beragam kondisi sosial ekonomi nasabah, terutama kelompok BOLDERTAP (pegawai dengan penghasilan tetap seperti ASN, pegawai swasta, guru honorer, serta pelaku UMKM dengan penghasilan stabil).

Salah satu alternatif kebijakan yang diterapkan di BSI KCP Pinrang adalah memberikan kesempatan pembiayaan bagi nasabah yang tidak memiliki agunan kuat dalam bentuk aset fisik. Dalam hal ini, calon nasabah yang belum memiliki tanah atau bangunan tetap diberi ruang untuk dievaluasi berdasarkan kondisi ekonomi riil mereka, seperti pendapatan dari usaha kecil, pekerjaan tetap non-formal, atau dukungan penghasilan dari anggota keluarga lain. Langkah ini menunjukkan adanya orientasi sosial dalam pembiayaan, di mana tujuan utama bukan hanya profitabilitas, tetapi juga perluasan akses kepemilikan rumah bagi masyarakat yang benar-benar membutuhkan.

Salah satu nasabah BSI Griya Hasanah, Ibu Fardilah, menceritakan pengalamannya:

“Saya kira awalnya pasti ditolak karena saya cuma jualan makanan rumahan, tapi ternyata waktu saya konsultasi, mereka bantu hitung kemampuan saya.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Akhirnya saya lolos dan sekarang sudah nyicil rumah sendiri." [120]

Berdasarkan waawancara di atas, testimoni tersebut menunjukkan bahwa BSI KCP Pinrang membuka ruang kebijakan yang berbasis pada realitas sosial, bukan sekadar menilai calon nasabah dari kekuatan dokumen atau aset. Pendekatan ini sejalan dengan nilai-nilai keadilan dan inklusivitas dalam ekonomi Islam, yang menempatkan manusia sebagai subjek utama dalam aktivitas ekonomi.

Melalui penentuan dan evaluasi alternatif kebijakan, BSI KCP Pinrang menunjukkan komitmen untuk menghadirkan solusi pembiayaan perumahan yang inklusif, syariah, dan adaptif terhadap kondisi masyarakat lokal. Strategi ini tidak hanya memperkuat posisi BSI di sektor pembiayaan perumahan, tetapi juga menghadirkan praktik ekonomi Islam yang nyata dalam kehidupan masyarakat.

d. Penetapan Kebijakan (*Policy Adoption*)

Setelah melalui proses identifikasi masalah, penyusunan dan evaluasi berbagai alternatif solusi, langkah selanjutnya dalam mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan di BSI KCP Pinrang adalah penetapan kebijakan. Tahap ini merupakan titik akhir dari serangkaian proses pengkajian, di mana keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan dibuat secara kolektif oleh tim analis dan marketing. Namun, pendekatan yang digunakan oleh BSI KCP Pinrang tidak hanya bersifat teknis atau administratif, melainkan juga mengedepankan nilai-nilai musyawarah, keadilan, serta pertimbangan sosial dan syariah.

Penetapan pembiayaan tidak hanya didasarkan pada hasil analisis data keuangan atau skor kelayakan semata, melainkan juga mempertimbangkan latar belakang sosial nasabah, komitmen moral, dan kesesuaian akad dengan prinsip syariah. Dalam praktiknya, penetapan ini melibatkan proses verifikasi lapangan, wawancara langsung dengan calon

[120]Fardilah, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 02 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

nasabah, serta diskusi terbuka mengenai skema pembiayaan yang paling sesuai dengan kemampuan finansial mereka.

Ibu Haeruni, Nasabah Griya Hasanah mengatakan:

"Saya bangga akhirnya bisa punya rumah dengan akad syariah. Tidak pakai riba, prosesnya jujur. Saya sempat ditanya banyak soal penghasilan, tapi mereka sabar bantu saya sampai proses disetujui." [121]

Pernyataan di atas menunjukkan bahwa proses penetapan kebijakan pembiayaan di BSI KCP Pinrang bukanlah sekadar formalitas administratif, melainkan melalui pendampingan dan penilaian yang komprehensif. Calon nasabah tidak hanya dinilai berdasarkan dokumen, tetapi juga dibimbing agar dapat memenuhi syarat secara bertahap. Sikap sabar dan terbuka dari petugas bank dalam menjelaskan prosedur serta prinsip akad syariah mencerminkan komitmen lembaga terhadap pelayanan yang humanis dan edukatif.

Selain itu, keterbukaan komunikasi menjadi aspek penting dalam tahap penetapan kebijakan. Nasabah diberi ruang untuk berdiskusi, menyampaikan kendala, dan bahkan mengusulkan penyesuaian sebelum akad ditetapkan. Hal ini mencerminkan penerapan prinsip syura (musyawarah) yang menjadi nilai fundamental dalam ekonomi Islam.

Bapak Marzuki, Nasabah Griya Hasanah mengatakan:

"Saya diajak musyawarah waktu awal, bahkan diberi opsi lain kalau saya merasa keberatan dengan jumlah cicilan. Ini saya rasa nilai plus di BSI dibanding bank konvensional." [122]

Berdasarkan wawncara di atas, testimoni tersebut menegaskan bahwa partisipasi nasabah dalam proses pengambilan keputusan merupakan hal yang dijunjung tinggi di BSI KCP Pinrang. Bank memberikan berbagai opsi skema pembiayaan yang fleksibel—baik dari segi tenor, besar angsuran, maupun jenis akad agar sesuai dengan kemampuan ekonomi masing-masing calon nasabah. Fleksibilitas ini memperlihatkan keseimbangan antara kapasitas nasabah dan keberlangsungan lembaga.

[121]Haeruni, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 01 Juli 2025.
[122]Marzuki, *Nasabah BSI KCP Pinrang*, Wawancara di Pinrang pada tanggal 03 Juli 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Keterlibatan langsung tim analis dan marketing dalam verifikasi lapangan memperkuat keakuratan penilaian dan membangun kepercayaan antara bank dan masyarakat. Pendekatan ini merupakan wujud nyata penerapan prinsip *justice* dalam ekonomi Islam, yakni menempatkan setiap pihak secara adil sesuai hak dan kewajibannya. Dengan demikian, tahap penetapan kebijakan di BSI KCP Pinrang bukan hanya sekadar proses administratif, melainkan bagian dari sistem pengambilan keputusan strategis yang berlandaskan nilai-nilai Islam. Keputusan akhir pembiayaan diberikan kepada nasabah yang dinilai layak secara menyeluruh tidak hanya dari aspek ekonomi, tetapi juga dari komitmen, karakter, serta niat tulus untuk memiliki rumah dengan cara yang halal dan penuh keberkahan.

Proses pengambilan keputusan pembiayaan BSI Griya di Kabupaten Pinrang dilakukan secara bertahap, mulai dari survei lapangan, analisis 5C, hingga persetujuan akhir oleh tim pembiayaan. Mekanisme ini memperlihatkan penerapan prinsip kehati-hatian dan tanggung jawab sosial sesuai nilai syariah. Dari hasil penelitian lapangan, pihak bank juga mempertimbangkan aspek non-finansial seperti kondisi sosial dan pekerjaan calon nasabah sebagai bentuk perhatian terhadap kesejahteraan MBR.

Temuan ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Astuti dan Oktapianti (2023) yang menjelaskan bahwa mekanisme pembiayaan murabahah rumah di BSI Purwakarta dilakukan secara berlapis mulai dari pengajuan hingga penandatanganan akad, dan setiap tahap melibatkan analisis tim pembiayaan untuk memastikan kesesuaian prinsip syariah.[123] Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga mendukung kebijakan pembiayaan perumahan bagi MBR melalui penyederhanaan regulasi dan kebijakan inklusi pembiayaan.[124]

[123] Astuti and Oktapianti, "Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia Kc Purwakarta Gandanegara."

[124] Otoritas jasa keuangan, "Siaran Pers Dukungan Kebijakan Pembiayaan Perumahan," 2023, ojk.go.id.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Namun, beberapa penelitian tidak sependapat bahwa mekanisme tersebut benar-benar sudah efektif bagi MBR. Fitriani (2022) menegaskan bahwa di BTN Syariah masih ditemukan kendala seperti proses verifikasi berulang dan keterlambatan persetujuan yang membuat banyak MBR menunda pengajuan pembiayaan.[125] Selain itu, Suhartini (2021) menilai bahwa rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pembiayaan menyebabkan banyak permohonan tertolak bukan karena tidak layak, tetapi karena kurangnya informasi. Penelitian di Bank Panin Dubai Syariah juga menunjukkan bahwa proses pengambilan keputusan masih sangat berhati-hati dan cenderung kaku sehingga memperlambat pencairan dana. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa mekanisme pengambilan keputusan BSI Griya sudah sistematis dan sesuai prinsip syariah, tetapi perlu lebih fleksibel agar tidak menghambat akses pembiayaan bagi MBR yang memang membutuhkan bantuan kepemilikan rumah.[126]

B. Pembahasan

Bagian ini membahas hasil penelitian yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya dengan mengaitkannya pada landasan teori, konsep pembiayaan syariah, serta temuan-temuan penelitian terdahulu. Pembahasan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana strategi pembiayaan, analisis kelayakan, serta mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan produk BSI Griya Hasanah dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang.

1. Strategi Pembiayaan Produk BSI Griya Hasanah di Kabupaten Pinrang

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa strategi pembiayaan yang diterapkan oleh BSI KCP Pinrang dalam memasarkan

[125] Fitriani, "Efektivitas Program KPR Syariah Subsidi Bagi MBR."
[126] Suhartini, "Analisis Literasi Keuangan Syariah Terhadap Kelayakan Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah."

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

produk BSI Griya Hasanah telah mengarah pada upaya untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan perumahan berbasis syariah. Strategi tersebut mencakup promosi langsung, kerja sama dengan developer perumahan subsidi, serta pendekatan pelayanan yang humanis dan edukatif.

Dalam perspektif teori strategi pembiayaan, lembaga keuangan syariah dituntut untuk mampu melakukan penetrasi pasar dan memperluas jangkauan layanan kepada masyarakat, khususnya kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Strategi penetrasi pasar bertujuan untuk memperbesar pangsa pasar melalui peningkatan intensitas promosi, edukasi, serta kemudahan akses pembiayaan.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa BSI KCP Pinrang telah melakukan penetrasi pasar melalui:

a. Sosialisasi langsung kepada masyarakat
b. Edukasi produk pembiayaan di kantor cabang
c. Kerja sama dengan developer perumahan subsidi
d. Keikutsertaan dalam pameran perumahan

Namun demikian, strategi ini masih menghadapi kendala berupa rendahnya literasi keuangan syariah masyarakat. Banyak masyarakat yang belum memahami konsep pembiayaan syariah, khususnya terkait akad murabahah, margin tetap, serta perbedaan mendasar dengan sistem bunga pada perbankan konvensional.

Kondisi ini sejalan dengan teori literasi keuangan yang menyatakan bahwa tingkat pemahaman masyarakat terhadap produk keuangan sangat memengaruhi keputusan penggunaan produk tersebut. Rendahnya literasi menyebabkan masyarakat cenderung ragu dan enggan memanfaatkan layanan perbankan syariah meskipun produk yang ditawarkan memiliki keunggulan dari sisi kepastian angsuran dan kesesuaian dengan prinsip syariah.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Selain itu, pendekatan pelayanan berbasis humanis dan pendampingan yang diterapkan oleh BSI KCP Pinrang mencerminkan prinsip pelayanan dalam ekonomi Islam yang menekankan nilai keadilan, transparansi, dan amanah. Pendekatan ini penting untuk membangun kepercayaan (trust) masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah.

Dengan demikian, strategi pembiayaan BSI Griya Hasanah di Kabupaten Pinrang telah berjalan sesuai dengan prinsip strategi pembiayaan syariah, namun masih perlu diperkuat melalui peningkatan edukasi dan literasi keuangan agar dapat menjangkau lebih luas masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Analisis Kelayakan Produk BSI Griya Hasanah di Kabupaten Pinrang

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BSI KCP Pinrang menerapkan analisis kelayakan pembiayaan berdasarkan prinsip kehati-hatian (prudential banking) dengan menggunakan pendekatan analisis 5C, yaitu Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy.

Dalam teori pembiayaan perbankan, analisis kelayakan merupakan instrumen penting untuk meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah (non-performing financing). Prinsip kehati-hatian merupakan fondasi utama dalam menjaga stabilitas lembaga keuangan serta melindungi dana masyarakat.

Namun, dalam konteks masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), penerapan standar kelayakan yang terlalu ketat berpotensi menjadi hambatan struktural bagi kelompok masyarakat yang memiliki karakteristik ekonomi yang berbeda, seperti:

a. Penghasilan tidak tetap
b. Administrasi keuangan sederhana
c. Minimnya riwayat kredit
d. Ketergantungan pada sektor informal

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Dalam perspektif ekonomi Islam, pembiayaan tidak hanya berorientasi pada keuntungan semata, tetapi juga mengandung dimensi sosial yang bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan umat (maslahah). Oleh karena itu, bank syariah memiliki tanggung jawab moral untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dasar, termasuk kebutuhan perumahan.

Analisis kelayakan yang diterapkan oleh BSI KCP Pinrang pada dasarnya sudah sesuai dengan standar perbankan. Namun, hasil penelitian menunjukkan perlunya pendekatan yang lebih adaptif dan kontekstual terhadap karakteristik MBR, misalnya melalui:

a. Skema pembiayaan yang lebih fleksibel
b. Pendampingan administrasi bagi nasabah
c. Kerja sama lebih intensif dengan developer perumahan subsidi

Pendekatan ini sejalan dengan konsep keadilan distributif dalam ekonomi Islam, yang menekankan pemerataan akses terhadap sumber daya ekonomi bagi seluruh lapisan masyarakat.

Dengan demikian, analisis kelayakan pembiayaan BSI Griya Hasanah di Kabupaten Pinrang telah memenuhi prinsip kehati-hatian, namun perlu disinergikan dengan prinsip keadilan sosial agar pembiayaan perumahan dapat lebih inklusif bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Mekanisme Pengambilan Keputusan Terhadap Standar Kelayakan dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan di BSI KCP Pinrang dilakukan melalui tahapan yang sistematis dan terstruktur, mulai dari pengajuan pembiayaan hingga penandatanganan akad. Keputusan pembiayaan ditetapkan melalui rapat komite pembiayaan yang melibatkan pimpinan dan analis pembiayaan.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Dalam perspektif tata kelola perbankan (good corporate governance), mekanisme ini mencerminkan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan kehati-hatian. Keputusan tidak diambil secara sepihak, melainkan melalui pertimbangan kolektif yang mengedepankan objektivitas dan profesionalisme.

Selain itu, mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan juga mencerminkan prinsip musyawarah (syura) dalam ekonomi Islam. Prinsip syura menekankan pentingnya pengambilan keputusan secara bersama-sama dengan mempertimbangkan berbagai pandangan untuk mencapai keputusan yang adil dan bijaksana.

Pendekatan ini sejalan dengan nilai-nilai syariah yang menekankan keseimbangan antara kepentingan bisnis dan kepentingan sosial. Dalam konteks pembiayaan perumahan bagi MBR, pengambilan keputusan tidak hanya mempertimbangkan aspek risiko keuangan, tetapi juga aspek kemanusiaan dan kemaslahatan sosial.

Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa proses verifikasi yang panjang dan persyaratan legalitas yang ketat sering kali menjadi hambatan bagi MBR. Hal ini mengindikasikan perlunya inovasi kebijakan yang dapat mempercepat proses pembiayaan tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian.

Dengan demikian, mekanisme pengambilan keputusan pembiayaan BSI Griya Hasanah di Kabupaten Pinrang telah mencerminkan prinsip tata kelola yang baik dan nilai-nilai syariah, namun masih perlu dioptimalkan agar dapat lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan BSI Griya Hasanah memiliki peran strategis dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Pinrang untuk memiliki hunian yang layak. Strategi pembiayaan, analisis kelayakan, serta mekanisme pengambilan keputusan telah dijalankan sesuai dengan prinsip perbankan syariah dan tata kelola yang baik.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Namun, masih diperlukan penguatan strategi literasi keuangan syariah, penyesuaian standar kelayakan yang lebih adaptif, serta inovasi kebijakan agar pembiayaan perumahan dapat lebih inklusif dan efektif dalam menjawab kebutuhan dasar masyarakat.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang menerapkan strategi pembiayaan berbasis prinsip syariah melalui akad murabahah dan wakalah. Strategi yang diterapkan melalui Penetrasi Pasar (pemasaran langsung, kerja sama *developer*), Pengembangan Produk (fleksibilitas akad, *down payment* ringan), dan Pengembangan Pasar (memanfaatkan digital) telah mencerminkan komitmen nyata BSI untuk menjangkau MBR, sejalan dengan mandat kebijakan BSI Pusat dan Bank Mega Syariah. Meskipun demikian, strategi ini dinilai belum sepenuhnya optimal karena masih terhambat oleh masalah administratif dan belum spesifik menyasar kelompok MBR, sebagaimana dikritik dalam tinjauan literatur.
2. Berdasarkan Analisis Kelayakan prinsip *5C* (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition),* pembiayaan BSI Griya tergolong layak bagi MBR yang memiliki pendapatan tetap dan kemampuan memenuhi cicilan. Penilaian BSI yang menekankan pada integritas dan kemampuan membayar realistis didukung oleh penelitian Arifin dan Mukhlis dan Astuti dan Oktapianti**.** Namun, kondisi ini menciptakan dilema. Di satu sisi bank menjaga *prudential principle*, tetapi di sisi lain, standar yang kaku terhadap kelengkapan dokumen dan aset menghambat MBR, yang menyoroti rendahnya literasi dan keterbatasan aset formal.
3. Mekanisme Pengambilan Keputusan BSI KCP Pinrang telah mengadopsi nilai keadilan dan musyawarah (*syura*) dalam menetapkan kelayakan nasabah, namun efektivitasnya terganggu oleh kendala operasional**.** Proses keputusan yang melibatkan Perumusan Masalah hingga Penetapan Kebijakan dilakukan dengan pendekatan humanis, fleksibel, dan pendampingan. Namun, efektivitas mekanisme ini terkendala oleh faktor-faktor lapangan, terutama catatan negatif di SLIK BI dan masalah legalitas properti. Tinjauan literatur menegaskan bahwa proses tersebut masih menyisakan keluhan tentang verifikasi berulang dan proses yang kaku. Oleh karena itu, BSI perlu menyeimbangkan antara komitmen sosial (*maslahah*) dengan

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

tuntutan administratif untuk benar-benar menghadirkan solusi perumahan yang inklusif bagi MBR.

B. Saran

1. Bagi pihak bank syaraih indonesia, diharapkan agar terus meningkatkan strategi pemasaran dan edukasi kepada masyarakat terkait produk pembiayaan BSI Griya,terutama mengenai kemudahan dan keunggulan sistem syaraih yang bebas riba. Selain itu, bank perlu memeperluas kerja sama dengan developer perumahan bersubsidi agar masyarakat berepenghasilan rendah memiliki lebih banyak pilihan rumah yang sesuai kemampuan dan kebutuhan.
2. Bagi masyarakat atau nasabah, diharapkan agar masyarakat lebih aktif mencari informasi terkait produk pembiayaan syariah seperti BSI Griya dan memahami syarat serta ketentuannya sebelum memgajuian pembiayaan syariah, masyarakat dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan secara lebih optimal dan sesuai dengan kemampuan finansialnya.
3. Bagi penelitian selanjutnya , penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian berikutnya yang ingin mengkaji lebih dalam tentang pembiayaan perumahan berbasis syariah. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas objek penelitian, baik dari segi wilayah maupun variabel analisis, agar diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai efeltivitas pembiayaan produk BSI Griya terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

DAFTAR PUSTAKA

AL-Qur'an dan Al-Karim. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.

Ahmarudin, Habib. "Analisis Produk Pembiayaan Murabahah Dalam Pengembangan Usaha Mikro Di Bank Syariah Mandiri KC. Kedaton Kota Bandar Lampung." IAIN Metro, 2020.

Ahsya, Nabil Rifqi Zachary. "Analisis Ketentuan Syariah Terhadap Implementasi Pembiayaan BSI Griya Bank Syariah Indonesia KCP Kalideres Jakarta Barat." Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2024.

Aisyah, Siti. *Teori Dan Praktik Pembiayaan Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: UGM Press, 2021.

Arifin, Muhammad Nur, and Imam Mukhlis. "Pengaruh Literasi Keuangan Syariah Dan Religiusitas Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Usaha Rakyat Di Bank Syariah Indonesia Malang Soetta." *Jurnal Ekonomi Dan Pendidikan* vol.2 no.1 (2022): hal.68-78. journal3.um.ac.id.

Arwin, and Besse Faradiba. "Laundry Business Opportunities Of Covid-19: An Analyses From Maqashid Al Syariah." *LAA MAISYIR: Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2021).

Arwin, and Sutrisno. *Manajemen Kesehatan Bank*. Makassar: Cendekkia Publiser, 2022.

Astuti, Neng Risma Windy, and Milasari Oktapianti. "Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia Kc Purwakarta Gandanegara." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah* vol.3 no.1 (2023): hal.15-17.

Aziz, Abdul. *Manajemen Risiko Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah*. Depok: Rajawali Pers, 2021.

Bado, Basri. *Model Pendekatan Kualitatif: Telaah Dalam Metode Penelitian Ilmiah*. Klaten: Tahta Media Group, 2022.

Bank mega syariah. "Siaran Pers Pembiayaan FLPP," 2023. megasyariah.co.id.

Bank Syariah Indonesia. "BSI Griya - Produk Dan Layanan," 2025.

Bank Syariah Indonesia. "BSI Griya Mabrur - Produk Dan Layanan," 2025.

Bank Syariah Indonesia. "Dukung Pembiayaan KPR Subsidi Bagi MBR," 2023. bankbsi.co.id.

Bank Syariah Indonesia. "GRIYA SIMUDA - Produk Dan Layanan," 2025.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BSI Griya. “BSI Griya.” bankbsi.co.id, 2023.

Citriadin, Yudin. *Metode Penelitian Kualitatif (Suatu Pendekatan Dasar)*. Mataram: Sanabil, 2020.

Darmalaksana, Wahyudin. *Cara Menulis Proposal Penelitian*. Bandung: UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2020.

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah. “Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Yang Layak Bagi MBR Melalui Rusun/Rusus Bagi MBR Dan Pekerja.” disperakim, 2025.

Faradiba, Besse. “Kepuasan Dan Kepercayaan Pelanggan Serta Loyalitas Pengguna Belanja Online Selama Pandemi COVID-19.” *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora* 4, no. 1 (2021).

Faradiba, Besse, and Musmulyadi. “Analisis Studi Kelayakan Bisnis Usaha Waralaba Dan Citra Merek Terhadap Keputusan Pembelian ‘Alpokatkocok_Doubig’ Di Makassar.” *PAY: Jurnal Keuangan Dan Perbankan* 2, no. 2 (2020).

Fatimah, Siti. “Peran Guru Menanamkan Pendidikan Karakter Di Sekolah Dasar Negeri Mojorejo 2 Sukoharjo.” *Jurnal Dikdas Bantara* 3, no. 2 (2020): 21–29. https://doi.org/10.32585/dikdasbantara.v3i2.864.

Fiantika, Feny Rita, and Dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi, 2022.

Fitriani. “Efektivitas Program KPR Syariah Subsidi Bagi MBR.” *UIN Sunan Kalijaga*, 2022. digilib.uin-suka.ac.id.

Habibi, and Aprilian. *Tutorial Dan Penjelasan Aplikasi E-Office Berbasis Web Menggunakan Metode RAD*. Bandung: Kreatif Industri Nusantara, 2020.

Hannani, Besse Faradiba, and Nurhikmah. “Analasis Faktor Al-Saman Al-Adl Terhadap Keputusan Pembelian Sembako Pasar Kariango Kabupaten Pinrang.” *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi* 3, no. 2 (2023): hal. 173.

Hardani, Helmina Andriani, Jumari Ustiawaty, and Evi Fatmi Utami. *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020.

Haryono, Eko. “Metodologi Penelitian Kualitatif Di Perguruan Tinggi Keagamaaan Islam.” *The Journal of Islamic Studies* 13, no. 2 (2023): h. 4.

Hasan, Hasbi. *Merger Dan Prospek Perbankan Syariah Di Era Industri 4.0*. Jakarta: Gramedia, 2023.

“Hasnurul, H. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Berdasarkan PSAK No. 102 Pada Pembiayaan Griya Hasanah Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

(Doctoral Dissertation, IAIN Parepare).," n.d.

Idris, Munadi. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Kendari: SulQa Press, 2022.

Ilyas, Rahmat, Wahyi Busyro, Zaenab Mahmudah, Mardhiyaturrositaningsih, Muhammad Noor Sayuti, Putri Bunga Meiliana Daulay, Syarifah Isnaini, et al. *Bank Syariah*. Jakarta: Az-Zahra Media Society, 2023.

Izza, Sevilla Ruhul, Maria Lasma Franssisca, and Wirawan Firman Nurcahya. "Analisis Dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." *Journal of Law, Administration, and Social Science* 4, no. 5 (2024): 738–49. https://doi.org/10.54957/jolas.v4i5.869.

Johari, Elman, Agnes Yolanda, and Mardian Suryani. *Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah*. Bengkulu: CV. Sinar Jaya Berseri, 2023.

Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.

Kurniawan. *Analisis Data Penelitian*. Yogyakarta: Deepublish, 2020.

Mahmudah, Fitri Nur. *Analisis Data Penelitian Kualitatif Manajemen Pendidikan Berbantuan Software Atlas.Ti Versi 8*. Yogyakarta: UAD Press, 2021.

Misbahuddin, and Iqbal Hasan. *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik (Edisi Kedua)*. Jakarta: Bumi Aksara, 2022.

Muhtadi, Tb. Yudi. "Implementasi Kebijakan Program Penyediaan Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Berbenghasilan Rendah Di Kota Tangerang." *Jurnal Penelitian Dan Karya Ilmiah* 20, no. 2 (2020): 188–97. https://doi.org/10.33592/pelita.vol20.iss2.821.

Munawaroh. *Panduan Memahami Metodologi Penelitian*. Malang: Inteligensia Media, 2022.

"Musdalifah, M., Isnaeni, N., & Lubis, P. (2023). Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank 9 Jambi Syariah). Najaha Iqtishod: Journal of Islamic Economic and Finance, 4(1), 48-55.," n.d.

Mustofa, Zaenal. "Rekontruksi Pembiayaan Pemilikan Rumah Non Bank Oleh Developer Perumahan Syariah Berbasis Nilai Keadilan." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Nadya, Indri. "Analisis Strategi Pembiayaan Koperasi Syariah Dengan Akad Mudharabah Terhadap Peningkatan Pendapatan Usaha Mikro Kecil Tahun 2016-2018 Pada BTM BiMU Sukarame Di Bandar Lampung." Universitas Islam

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Negeri Raden Intan Lampung, 2020.

Nasaruddin, and Dkk. *Studi Kasus Dan Multi Situs Dalam Pendekatan Kualitatif*. Padang: Gita Lentera, 2024.

Nasution, Abdul Fattah. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Harfa Creative, 2023.

Otoritas jasa keuangan. "Siaran Pers Dukungan Kebijakan Pembiayaan Perumahan," 2023. ojk.go.id.

Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun*. Jakarta: Kementerian Sekretariat Negara, 2021.

Petriella, Yanita. "Kementerian PUPR Catat Sudah Ada 451.506 Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah." Bisnis.com, 2021.

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. *Laporan Tahunan Bank Syariah Indonesia 2022*. Jakarta Selatan: Bank Syariah Indonesia, 2022.

Purnamasari, D., and E Sugiarto. "Kebijakan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Perkotaan." *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota* 32, no. 1 (2021): h. 45-56.

Putra, R. A, and D. Lestari. "Ketimpangan Akses Perumahan Akibat Pembangunan Perkotaan: Studi Di Kawasan Pinggiran Kota." *Jurnal Tata Ruang Dan Lingkungan* 12, no. 2 (2021): h. 87-98.

Qur'an Kemenag. "Tafsir An-Nisā' Ayat 29," 2022.

Rahim, Abd. Rahman. *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*. Yogyakarta: Zahir Publishing, 2020.

Rahman, Taupik. "Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pembiayaan Musyarakah Pada BMT Al-Fath IKMI Kedaung." Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2022.

Rofiq, Ahmad Ainul. "Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Dalam Keputusan Memilih Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Salatiga." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Rokhanah, Siti. "Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN KCP Syariah Karawaci Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2020.

Roni, Abdul, Budiman, Mochamad Heru Riza Chakim, Harian Syaputra, Isma

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Nurrokhim, Izzatun Maghfirah, Husni Ahmad Sirojudin, et al. *Manajemen Pembiayaan Syariah: Teori Dan Aplikasi Terkini*. Banten: PT. Sada Kurnia Pustaka, 2025.

Roziannur, Hidayatullah Silva, and Syofia Ulfah. "Analisis Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR BSI Griya Simuda." *Saqifah: Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah* 8, no. 2 (2023): hal. 2.

Sahir, Syafrida Hafni. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.

Sarosa, Samiaji. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Kanisius, 2021.

Sekretariat Jenderal DPR RI. *Kajian Akademik Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2021.

Serliyana. "Implementasi Manajemen Resiko Pada Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pinrang." IAIN Parepare, 2024.

Setiyono, Wisnu Panggah, and Detak Prapanca. *Buku Ajar Manajemen Pembiayaan Lembaga Pendidikan*. Sidoarjo: UMSIDA Press, 2020.

Sofyan, Ahmad. *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021.

Suhartini. "Analisis Literasi Keuangan Syariah Terhadap Kelayakan Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah." *Jurnal Ekonomi Islam UNESA* vol.12 no. (2021): hal.45-49. journal.unesa.ac.id.

Suprayitno, Degdo, Ahmad, Tartila, Sa'dianoor, and Yuri Alfrin Aladdin. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Teori Komprehensif Dan Referensi Wajib Bagi Peneliti*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.

Syafithri, Nabilah, Muhammad Iqbal Fasa, and Is Susanto. "Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Melalui Akad Akad Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Lampung Analysis of Home Ownership Financing (PPR) Through Contracts at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Lampung," no. November (2024): 7224–36.

Syafril. *Bank Dan Lembaga Keuangan Modern Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2020.

Tojiri, Yusuf, Hari Setia Putra, and Nur Faliza. *Dasar Metodologi Penelitian: Teori, Desain, Dan Analisis Data*. Padang: Takaza Innovatix Labs, 2023.

Toyyibah, Hayatan. "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah Di PT.Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Praya Sudirman 2." Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, 2021.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Waruwu, Marinu. "Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif Dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 7, no. 1 (2023): h. 2901.

Wibowo, Ahmad. *Pembangunan Ekonomi Dan Pembiayaan UMKM Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2022.

Yanti, Elvida. "Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah ((Studi PT.Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)." *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatra Medan*, 2022.

Z., A. Wangsawidjaja. *Kredit Bank Umum Menurut Teori Dan Praktik Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset, 2020.

Zubair, Muhammad Kamal, and Dkk. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press, 2020.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

LAMPIRAN-LAMPIRAN

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 1. Pedoman wawancara

	KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDNESIA **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE** **FAKULTAS EKONOMI BISNIS ISLAM** **Jl. Amal Bakti No. 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307**
	VALIDASI INSTRUMEN PENELITIAN **PENULISAN SKRIPSI**

NAMA MAHASISWA : SARINA
NIM : 2120203861206003
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI : PERBANKAN SYARIAH
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PEMBIAYAAN PRODUK BSI GRIYA HASANAH DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KAB. PINRANG

PEDOMAN WAWANCARA

Pertanyaan kepada Pegawai BSI KCP Pinrang:

1. Bagaimana prosedur penawaran produk BSI Griya Hasana kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Pinrang?
2. Apa saja persyaratan utama bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan BSI Griya Hasana?
3. Bagaimana proses seleksi kelayakan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan Griya Hasana?
4. Apa strategi BSI KCP Pinrang untuk menarik nasabah MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) agar memanfaatkan produk BSI Griya Hasana?
5. Apa saja kendala yang sering dihadapi pegawai saat saat menangani pengajuan pembiayaan Griya Hasana?

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

6. Bagaimana BSI memastikan bahwa pembiayaan Griya Hasana benar-benar tepat sasaran untuk masyarakat berpenghasilan rendah?
7. Sejauh ini, bagaimana tingkat kepuasan nasabah terhadap produk BSI Griya Hasana?
8. Apakah ada program pendampingan atau edukasi khusus bagi nasabah Griya Hasana?
9. Apa upaya BSI dalam mempermudah proses administrasi pembiayaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

Pertanyaan kepada Nasabah :

1. Sejak kapan bapak/Ibu menjadi nasabah pembiayaan BSI Griya Hasana?
2. Apa alasan Bapak/Ibu memilih produk BSI Griya Hasana dibandingkan produk pembiayaan rumah lainnya?
3. Bagaimana proses pengajuan pembiayaan rumah di BSI KCP Pinrang menurut Bapak/Ibu?
4. Apakah persyaratan pembiayaan BSI Griya Hasana menurut Bapak/Ibu mudah dipenuhi?
5. Berapa besar pembiayaan yang Bapak/Ibu ajuikan.dan apakah sesuai dengan kebutuhan rumah Bapak/Ibu?
6. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu tentang besaran angsuran bulanan BSI Griya Hasana? Apakah sesuai dengan kemampuan penghasilan Bapak/Ibu?
7. Apakah Bapak/Ibu merasa produk BSI Griya Hasana membantu memenuhi kebutuhan rumah layak huni?
8. Apakah Bapak/Ibu mendapatkan pendampingan atau penjelasan yang cukup dari pihak bank selama proses pembiayaan?
9. Apa saja kendala yang Bapak/Ibu alami selama proses pembiayaan BSI Griya Hasana?

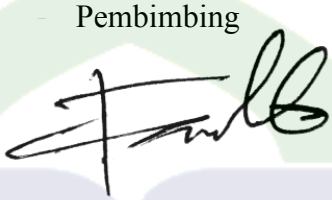
CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Setelah mencermati instrumen dalam penelitian proposal mahasiswa sesuai dengan judul diatas, maka instumen tersebut dipandang telah Memenuhi kelayakan untuk digunakan dalam penelitian yang bersangkutan.

Parepare, 14 April 2025

Mengetahui,

Pembimbing



Besse Faradiba, M.M.

NIP. 19891017 201903 2 004

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 2. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi

DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
NOMOR : B-3931/In.39/FEBI.04/PP.00.9/07/2024

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI/TUGAS AKHIR MAHASISWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAEREPARE

Menimbang
a. Bahwa untuk menjamin kualitas skripsi/tugas akhir mahasiswa FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM IAIN Parepare, maka dipandang perlu penetapan pembimbing skripsi/tugas akhir mahasiswa tahun 2024
b. Bahwa yang tersebut namanya dalam surat keputusan ini dipandang cakap dan mampu untuk diserahi tugas sebagai pembimbing skripsi/tugas akhir mahasiswa.

Mengingat
1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah RI Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 13 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah RI Nomor: 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 29 Tahun 2018 tentang Institut Agama Islam Negeri Parepare;
7. Keputusan Menteri Agama Nomor: 394 Tahun 2003 tentang Pembukaan Program Studi;
8. Keputusan Menteri Agama Nomor 387 Tahun 2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Program Studi pada Perguruan Tinggi Agama Islam;
9. Peraturan Menteri Agama Nomor 35 Tahun 2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja IAIN Parepare
10. Peraturan Menteri Agama Nomor 16 Tahun 2019 tentang Statuta Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Memperhatikan :
a. Surat Pengesahan Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Nomor: SP DIPA-025.04.2..307381/2024, tanggal 24 November 2023 tentang DIPA IAIN Parepare Tahun Anggaran 2024
b. Surat Keputusan Rektor Institut Agama Islam Negeri Parepare Nomor: 361 Tahun 2024 Tahun 2024, tanggal 21 Pebruari 2024 tentang pembimbing skripsi/tugas akhir mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam;

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
a. Keputusan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam tentang pembimbing skripsi/tugas akhir mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare Tahun 2024
b. Menunjuk saudara: **Besse Faradiba, M.M**, sebagai pembimbing skripsi/tugas akhir bagi mahasiswa :

Nama Mahasiswa	: SARINA
NIM	: 2120203861206003
Program Studi	: Perbankan Syariah
Judul Penelitian	: ANALISIS PEMBIAYAAN PRODUK BSI GRIYA DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KAB. PINRANG

c. Tugas pembimbing adalah membimbing dan mengarahkan mahasiswa mulai pada penyusunan sinopsis sampai selesai sebuah karya ilmiah yang berkualitas dalam bentuk skripsi/tugas akhir;
d. Segala biaya akibat diterbitkannya surat keputusan ini dibebankan kepada Anggaran belanja IAIN Parepare;
e. Surat keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan Parepare
Pada tanggal 26 Juli 2024
Dekan,

Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.
NIP 197102082001122002

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 3. Surat Pengantar Izin Meneliti dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Parepare

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Alamat : JL. Amal Bakti No. 8, Soreang, Kota Parepare 91132 ☎ (0421) 21307 (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 9110, website : www.iainpare.ac.id email: mail.iainpare.ac.id

Nomor : B-2403/In.39/FEBI.04/PP.00.9/06/2025 02 Juni 2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
H a l : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. BUPATI PINRANG
Cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
di
KAB. PINRANG

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama	: SARINA
Tempat/Tgl. Lahir	: PINRANG, 01 September 2002
NIM	: 2120203861206003
Fakultas / Program Studi	: Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Semester	: VIII (Delapan)
Alamat	: DUSUN KALUPPANG, DESA MASSEWAE, KECAMATAN DUAMPANUA, KABUPATEN PINRANG

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah BUPATI PINRANG dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

ANALISIS PEMBIAYAAN PRODUK BSI GRIYA DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KABUPATEN PINRANG

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada tanggal 03 Juni 2025 sampai dengan tanggal 03 Juli 2025.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

Dekan,

Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.
NIP 197102082001122002

Tembusan :

1. Rektor IAIN Parepare

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 4. Surat Izin Penelitian dari dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Pinrang



PEMERINTAH KABUPATEN PINRANG
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
UNIT PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jl. Jend. Sukawati Nomor 40. Telp/Fax : (0421)921695 Pinrang 91212

KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL
DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN PINRANG
Nomor : 503/0315/PENELITIAN/DPMPTSP/06/2025

Tentang

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Menimbang : bahwa berdasarkan penelitian terhadap permohonan yang diterima tanggal 05-06-2025 atas nama SARINA, dianggap telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan sehingga dapat diberikan Surat Keterangan Penelitian.

Mengingat :
1. Undang - Undang Nomor 29 Tahun 1959;
2. Undang - Undang Nomor 18 Tahun 2002;
3. Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007;
4. Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2009;
5. Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 97 Tahun 2014;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2018 terkait Penerbitan Surat Keterangan Penelitian;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014;
8. Peraturan Bupati Pinrang Nomor 48 Tahun 2016; dan
9. Peraturan Bupati Pinrang Nomor 38 Tahun 2019.

Memperhatikan :
1. Rekomendasi Tim Teknis PTSP : 0458/R/T.Teknis/DPMPTSP/06/2025, Tanggal : 05-06-2025
2. Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Nomor : 0319/BAP/PENELITIAN/DPMPTSP/06/2025, Tanggal : 05-06-2025

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

KESATU : Memberikan Surat Keterangan Penelitian kepada :

1.	Nama Lembaga	: INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE
2.	Alamat Lembaga	: JL. AMAL BAKTI NO. 8
3.	Nama Peneliti	: SARINA
4.	Judul Penelitian	: ANALISIS PEMBIAYAAN PRODUK BSI GRIYA DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KAB. PINRANG
5.	Jangka waktu Penelitian	: 1 Bulan
6.	Sasaran/target Penelitian	: KARYAWAN DAN NASABAH BANK BSI KAB. PINRANG
7.	Lokasi Penelitian	: Kecamatan Watang Sawitto

KEDUA : Surat Keterangan Penelitian ini berlaku selama 6 (enam) bulan atau paling lambat tanggal 05-12-2025.

KETIGA : Peneliti wajib mentaati dan melakukan ketentuan dalam Surat Keterangan Penelitian ini serta wajib memberikan laporan hasil penelitian kepada Pemerintah Kabupaten Pinrang melalui Unit PTSP selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah penelitian dilaksanakan.

KEEMPAT : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan, dan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Pinrang Pada Tanggal 05 Juni 2025

Ditandatangani Secara Elektronik Oleh :
ANDI MIRANI, AP.,M.Si
NIP. 197406031993112001
Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP
Selaku Kepala Unit PTSP Kabupaten Pinrang

Biaya : Rp 0,-

Balai Sertifikasi Elektronik

ZONA HIJAU

OMBUDSMAN

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 5. Surat Keterangan Selesai Meneliti di Bank Syariah Indonesia KCP Pinrang



BSI BANK SYARIAH INDONESIA

PT Bank Syariah Indonesia, Tbk
KCP Pinrang
Jl. Sultan Hasanuddin No. 34
Kec.Watang Sawitto Kab.Pinrang
Indonesia
www.bankbsi.co.id

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN
No : 05/016-03/19213

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama	:	Muliani Mahmud
Jabatan	:	Branch Operational & Service Manager
NIP	:	2186009770

Menerangkan Bahwa:

Nama	:	Sarina
NIM	:	2120203861206003
Program Studi	:	Perbankan Syariah
Fakultas	:	Ekonomi dan Bisnis Islam
Perguruan Tinggi	:	Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Prepare

adalah benar telah melaksanakan penelitian perihal **"Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang "**

Demikian dapat kami sampaikan, atas perhatian Bapak kami mengucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb

PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk.
KCP Pinrang

Muliani Mahmud
BOSM

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 6.1 Surat keterangan wawancara (Didi Widiyadi A.) *Marketing Staff*

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDNESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI BISNIS ISLAM
Jl. Amal Bakti No. 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Didi widayadi. A'
Umur	:	35 THN.
Alamat	:	BTP Blok AC 1 No. 51 Makassar.
Agama	:	Islam
Pekerjaan/Jabatan	:	Pegawai Bank / Marketing

Menyaakan telah di wawancarai oleh:

Nama	: Sarina
Nim	: 2120203861206003
Jurusan	: Perbankan Syariah
Judul Penelitian	: Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya Dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Pinrang

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dengan sesungguhnya untuk digunakan sebagaimana mestinya

Pinrang,

Responden

didi widayadi. A.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 6.2 Surat Keterangan Wawancara (Rahul) *Back Office Staff*

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDNESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI BISNIS ISLAM
Jl. Amal Bakti No. 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RAHUL
Umur : 28 TAHUN
Alamat : LISSE SELATAN
Agama : ISLAM
Pekerjaan/Jabatan : Back Office STAFF

Menyaakan telah di wawancarai oleh:

Nama : Sarina
Nim : 2120203861206003
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul Penelitian : Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya Dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Pinrang

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dengan sesungguhnya untuk digunakan sebagaimana mestinya

Pinrang,
Responden

RAHUL

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 6.3 Surat Keterangan Wawancara (Haeruni) Nasabah BSI KCP Pinrang

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan di Bawah ini

Nama	: Haeruni
Jabatan	: Nasabah
Jenis Kelamin	: Perempuan
Alamat	: Bulu
Umur	: 35 tahun

Menerangkan Bahwa

Nama	: Sarina
Nim	: 2120203861206003
Program Studi	: Perbankan Syariah
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam

Benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyelesaian skripsi yang berjudul " Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang".

Demikian surat keterangan ini diberikan sebagaimana mestinya

Pinrang, 01 Juli 2025

Haeruni

PAREPARE

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 6.4 Surat Keterangan Wawancara (Fardilah) Nasabah BSI KCP Pinrang

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan di Bawah ini

Nama : Fardilah
Jabatan : Nasabah
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Salo
Umur : 39 tahun

Menerangkan Bahwa

Nama : Sarina
Nim : 2120203861206003
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyelesaian skripsi yang berjudul " Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang".

Demikian surat keterangan ini diberikan sebagaimana mestinya

Pinrang, 02 Juli 2025

Fardilah

PAREPARE

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 6.5 Surat Keterangan Wawancara (Marzuki) Nasabah BSI KCP Pinrang

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan di Bawah ini

Nama : Marzuki
Jabatan : Nasabah
Jenis Kelamin : Laki-laki
Alamat : Jampue
Umur : 31 tahun

Menerangkan Bahwa

Nama : Sarina
Nim : 2120203861206003
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyelesaian skripsi yang berjudul " Analisis Pembiayaan Produk BSI Griya dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang".

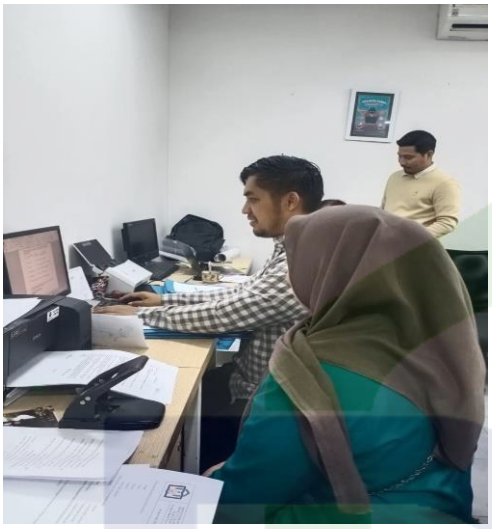
Demikian surat keterangan ini diberikan sebagaimana mestinya

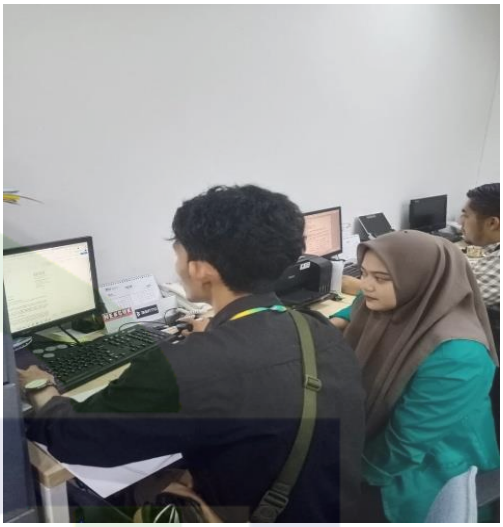
Pinrang, 03 Juli 2025

Marzuki

PAREPARE
CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Lampiran 7. Dokumentasi Wawancara











CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

BIODATA PENULIS



Nama lengkap penulis Sarina, lahir di Pinrang 01 September 2002, yang merupakan anak ketiga dari enam bersaudara. Penulis merupakan anak dari Bapak Mansur dan Ibu Suhaemi. Penulis bertempat tinggal di Pinrang, Desa Massewae, Kecamatan Duampanua, Kabupaten Pinrang.

Penulis memulai Pendidikan di SDN 48 Duampanua selama enam tahun lamanya pada tahun 2009 hingga tahun 2015, kemudian melanjutkan Pendidikan di Madrasah Tsanawiyah DDI Kaluppang (MTs) pada tahun 2015 hingga tahun 2018, Kemudian Melanjutkan Pendidikan di Madrasah Aliyah Negeri (MAN) Pinrang pada Tahun 2018 hingga pada tahun 2021.

Hingga pada saat ini penulis melanjutkan Pendidikan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare pada tahun 2021 dan mengambil jurusan Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan lulus pada tahun 2026.

Penulis menyususn skripsi ini sebagai tugas Akhir mahasiswa dan untuk memenuhi persyaratan dalam rangka meraih gelar Sarjana Ekonomi (S.E) untuk program S1 di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare dengan judul skripsi "Analisis Pebiayaan Produk BSI Griya Hasanah dalam Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Pinrang".

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE