

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah kebutuhan utama manusia dalam kehidupan. Rumah adalah bagian penting dari sebuah keluarga karena merupakan tempat utama untuk berkumpul semua anggota keluarga. Saat ini, membangun rumah secara langsung sangat sulit. Harga tanah dan bangunan terus meningkat, membuat membangun rumah sulit dan tidak sesuai dengan pendapatan atau gaji masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Maka dari permasalahan ini para developer sangat bersemangat untuk memperluas bisnis mereka dalam bidang perumahan karena populasi yang terus meningkat. Karena setiap orang pasti membutuhkan rumah. Dengan ekonomi yang tidak stabil, para developer memikirkan berbagai cara untuk menarik pelanggan, salah satunya adalah dengan membangun rumah.¹ Dalam pembangunan ekonomi memerlukan peran lembaga keuangan, khususnya peran perbankan dalam memajukan perekonomian. Saat ini dan di masa depan, kita tidak akan pernah lepas dari dunia perbankan dalam melakukan aktivitas keuangan, baik sebagai individu maupun bisnis.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, bank adalah suatu badan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan atau tabungan dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat

¹ Analisis Harga, Pokok Produksi, and Rumah Pada, "Delfi Yulvita 017702223155," 2020.

melalui pinjaman dan cara lain untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998, perbankan syariah adalah bank umum yang menjalankan bisnis berdasarkan prinsip syariah dan memberikan jasa pembiayaan. Bank syariah memiliki fitur yang luar biasa karena didasarkan pada syariat Islam, dan semakin banyak klien yang memilih untuk menggunakan layanan yang mereka tawarkan. Paradigma awal bahwa bank syariah hanya ditujukan untuk masyarakat yang beragama Islam, tetapi seiring berjalannya waktu, paradigma tersebut berubah, dan masyarakat dengan latar belakang agama lain bisa bertransaksi di Bank Syariah.²

Sebagai lembaga keuangan memiliki peran utama dalam pembangunan ekonomi. Lembaga pembiayaan, bank membantu pemerintah mengurangi tantangan permasalahan ekonomi. Kehadiran sistem pembiayaan untuk nasabah Kredit Pemilikan Rumah, atau KPR, sangat penting bagi masyarakat dengan penghasilan ekonomi yang rendah.³

Pembiayaan adalah kegiatan perbankan syariah yang pemindahan dananya kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pinjaman didasarkan pada kepercayaan yang diberikan pemilik dana kepada pengguna dana. Penerima pinjaman dipercaya oleh pemberi pinjaman (bank) dan mempunyai kewajiban untuk mengembalikan jumlah

² Agus Supriyadi and Dwi Kartikasari, "Hubungan Analisis Kredit Terhadap Kualitas Pembiayaan Kpr Pada Pt Xyz Cabang Batam," *Jurnal Akuntansi, Ekonomi Dan Manajemen Bisnis* 3, no. 2 (2015): 128–34, <http://kbbsi.web.id>.

³ Kementerian Keuangan, "Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998," *JDIH Kemenkeu*, 2023, 1–11, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1998/10tahun~1998uu.htm>.

pinjaman dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam kontrak pinjaman.⁴ Oleh karena itu pemerintah melalui perbankan melaksanakan pemberian pembiayaan perumahan dalam bentuk pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi dan salah satu bank yang melayani pembiayaan kepemilikan rumah subsidi adalah pada Bank BTN.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau biasa disingkat BTN merupakan sebuah badan usaha milik negara Indonesia yang menyediakan berbagai jenis jasa keuangan. Namun bank ini terutama dikenal sebagai penyedia kredit kepemilikan rumah. Untuk menunjang operasionalnya, bank berencana memiliki 80 cabang dan 30 cabang syariah di seluruh Indonesia pada akhir tahun 2022.⁵

BTN Syariah tidak jauh berbeda dengan bank konvensional karena berperan sebagai lembaga intermediasi. Artinya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada pihak yang membutuhkan dalam bentuk skema pinjaman. Bedanya, bank syariah tidak beroperasi berdasarkan bunga atau non-bunga, melainkan berdasarkan prinsip bagi hasil.⁶

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan layanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan pinjaman untuk memenuhi kebutuhannya dalam pembangunan atau perbaikan rumah. Pengembang bekerja

⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*. (Jakarta: PT Prenada Media Group, cet. Ke -1 2011), h.10

⁵ “Bank Tabungan Negara - Wikipedia Bahasa Indonesia, Ensiklopedia Bebas,” n.d.

⁶ Asti Marlina and. Oki, “ANALISIS KEMAMPUAN MEMBAYAR (CAPACITY TO REPAYMENT) DALAM MENGAMBIL KPR BTN BERSUBSIDI IB DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH BOGOR,” *Moneter: Jurnal Keuangan Dan Perbankan* 6, no. 1 (2018): 1, <https://doi.org/10.32832/moneter.v6i1.2401>.

sama dengan perbankan untuk memudahkan masyarakat dalam membeli rumah dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu produk KPR Syariah PT. Bank Tabungan Negara Syariah yaitu KPR BTN Bersubsidi diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang ingin membeli rumah yang dibangun oleh pengembang dari bank sesuai kebutuhan nasabah.⁷

KPR Bersubsidi iB merupakan Program kepemilikan rumah pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah. Dimana kita dapat membeli rumah pertama yang dibangun oleh pengembang (rumah keluarga tunggal yang makmur atau rumah bertingkat rendah yang makmur) dengan cicilan rendah. KPR Bersubsidi iB Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang dikelola oleh BP Tapera KPR merupakan hibah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah tanpa peserta Tapera (MBR) Menggunakan Akad Murabahah.⁸ Akad Murabahah adalah salah satu bentuk perjanjian transaksi jual beli dalam perbankan syariah, dimana penjual menyatakan harga beli barang yang dijual kepada pembeli dan menambahkan margin keuntungan yang disepakati dengan catatan Bank wajib memberitahukan keuntungannya.⁹

Prosedur kelayakan merupakan tahap awal dalam proses pemberian pembiayaan KPR bersubsidi iB. Prosedur ini bertujuan untuk memastikan bahwa calon nasabah yang mengajukan KPR benar-benar memenuhi syarat dan

⁷ Harga, Produksi, and Pada, "Delfi Yulvita 017702223155."

⁸ "KPR BTN Sejahtera IB_Rumah Pertama MBR_PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk," n.d.

⁹ Muhammad, A. G. (2019). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

berhak mendapatkan subsidi. Kriteria yang digunakan dalam prosedur kelayakan ini meliputi verifikasi data pribadi, kemampuan finansial, dan kondisi rumah yang akan dibeli. Dengan demikian, prosedur ini tidak hanya penting untuk mengurangi risiko pembiayaan bermasalah, tetapi juga untuk memastikan bahwa bantuan pemerintah tepat sasaran.¹⁰

Meski program KPR bersubsidi iB memiliki tujuan yang baik, dalam pelaksanaannya masih terdapat berbagai tantangan. Diantaranya adalah proses verifikasi yang rumit dan memakan waktu, ketidakjelasan kriteria kelayakan yang dapat menimbulkan interpretasi yang berbeda-beda, serta masalah administrasi yang dapat menghambat penyaluran dana. Selain itu, adanya perbedaan ekonomi dan sosial di berbagai daerah, termasuk di Padang, Sumatera Barat, juga mempengaruhi efektivitas program ini. Bank Tabungan Negara (BTN) KC Syariah Padang sebagai salah satu cabang yang bertanggung jawab dalam penyaluran KPR Bersubsidi iB di wilayah Padang, menghadapi berbagai tantangan tersebut. Dengan melakukan analisis prosedur kelayakan pemberian pembiayaan untuk calon nasabah KPR bersubsidi iB di BTN KC Syariah Padang, diharapkan dapat ditemukan berbagai permasalahan yang spesifik di daerah tersebut serta solusi yang tepat guna meningkatkan efektivitas program.

Dengan demikian, dari latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut terkait pemberian pembiayaan untuk nasabah KPR Bersubsidi iB Di

¹⁰Ahmad R., "Prosedur Kelayakan dalam Pemberian KPR Bersubsidi di Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, vol. 15, no. 3, 2023, hlm. 45-58

Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang. Dengan mengangkat judul **“Analisis Prosedur Kelayakan Pemberian Pembiayaan Untuk Calon Nasabah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi iB Di Bank Tabungan Negara (BTN) KC Syariah Padang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur kelayakan pemberian pembiayaan untuk calon nasabah Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang?
2. Penyebab apa saja yang membuat bank menolak untuk memberikan pembiayaan bagi nasabah KPR Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, maka dapat diidentifikasi Batasan masalah yang akan diteliti hanya pada analisis prosedur kelayakan pemberian pembiayaan untuk calon nasabah KPR Bersubsidi iB dan Penyebab bank menolak memberikan pembiayaan KPR Bersubsidi iB kepada nasabah di Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang Periode Bulan Januari-Juni tahun 2024.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prodesur kelayakan pemberian pembiayaan untuk calon nasabah KPR Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang.
2. Untuk mengetahui penyebab bank menolak memberikan pembiayaan kepada nasabah KPR Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang.

E. Penjelasan Judul

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman terhadap penulisan penelitian ini, maka beberapa kata yang terdapat dalam judul tersebut yaitu:

Analisis : penguraian sistematis suatu topik dan menentukan hubungan antara bagian yang komprehensif untuk mencapai pemahaman yang tepat.¹¹

Prosedur : serangkaian langkah-langkah aktivitas atau kegiatan yang sistematis yang dilakukan secara berulang dengan cara yang sama.¹²

Kelayakan : Kemampuan nasabah dalam pemberian pembiayaan KPR berarti nasabah tersebut memiliki kemampuan keuangan yang cukup untuk memenuhi kewajiban keuangan mereka dan nasabah tersebut memenuhi syarat untuk diberikan pembiayaan.¹³

¹¹Andi Hidayat and Mukhlisin Mukhlisin, "Analisis Pertumbuhan Zakat Pada Aplikasi Zakat Online Dompot Dhuafa," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 6, no. 3 (2020): 675, <https://doi.org/10.29040/jiei.v6i3.1435>.

¹²Roy Irawan Darma Wijaya, "Prosedur Administrasi Penjualan Bearing Pada Usaha Jaya Teknik Jakarta Pusat," *Skripsi Pengertian Penjualan XVI*, no. 1 (2018): 40.

¹³D I Bmt, U G T Nusantara, and Capem Tanggul, *PEMBIAYAAN MURABAHAH DI MASA PANDEMI COVID-19 JEMBER FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM NOVEMBER 2021 PEMBIAYAAN MURABAHAH DI MASA PANDEMI COVID-19*, 2021.

Pembiayaan : Dukungan pendanaan untuk kebutuhan atau pengadaan barang/asset/jasa tertentu, dan mekanismenya biasanya mencakup pemberi pinjaman, penyediaan barang/asset/jasa tertentu, dan pihak yang memamfaatkannya.¹⁴

KPR Bersubsidi iB : Sistem Kredit Kepemilikan Rumah iB yang merupakan Sebuah program pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menawarkan kemudahan pembayaran cicilan dengan suku bunga rendah untuk pembelian rumah yang dibangun oleh pengembang dan pelaksanaannya didasarkan pada prinsip syariah.¹⁵

BTN Syariah : Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah merupakan badan usaha yang beroperasi berdasarkan prinsip Syariah Islam.

Didirikan pada tahun 1976, BTN Syariah adalah salah satu bank Syariah terkemuka di Indonesia, dengan visi menjadi “Unit Bisnis Strategis (SBU)” yang sehat dan

¹⁴ OTORITAS JASA KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, “Peraturan Ojk,” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2018.

¹⁵“Apa Itu KPR? Ketahui Jenis, Syarat, Dan Keuntungannya Di Sini | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk,” n.d., <https://www.btn.co.id/About/Gallery/Article/Article-Sharia/Listing/2024/05/20/Apa-Itu-KPR>.

terdepan dalam memberikan layanan keuangan dengan mengedepankan kesejahteraan masyarakat, dan akan berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan layanan keuangan syariah.¹⁶

Jadi dapat disimpulkan Analisis prosedur kelayakan pemberian pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi iB adalah proses penilaian yang dilakukan oleh bank atau lembaga keuangan untuk menentukan apakah calon nasabah memenuhi syarat untuk mendapatkan pembiayaan KPR yang disubsidi oleh pemerintah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan deskriptif yaitu penelitian langsung kelapangan (*field research*). Penelitian langsung ke lapangan (*field research*) adalah metode penelitian yang melibatkan pengumpulan data secara langsung dari lokasi penelitian.¹⁷ Penelitian ini menggambarkan keadaan yang akan diteliti, terlebih khusus dalam prosedur kelayakan pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi iB di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Padang.

2. Tempat Penelitian

¹⁶Bank Tabungan Negara, “Tentang Kami BTN: Komitmen Perbankan Untuk Indonesia | PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk,” n.d., <https://www.btn.co.id/id-ID/About/About-Us>.

¹⁷Suwardi Lubis dan Marihot Manulang, *Metode Penelitian Lapangan*, Edisi Kedua, (Jakarta: Penerbit XYZ, 2019), 45.

Penelitian ini dilakukan di BTN Kantor Cabang Syariah Padang yang berlokasi di Jl. Belakang Olo No. 47, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.

3. Sumber Data

Sumber data dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data atau sumber yang diperoleh secara langsung tanpa perantara. Data diperoleh langsung dari BTN KC Syariah Padang melalui wawancara dengan karyawan Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang bagian Layanan Pembiayaan (*finance service*).

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data atau sumber yang diperoleh secara tidak langsung melainkan melalui media perantara. Data sekunder bisa didapatkan melalui dokumen Bank BTN Syariah, buku, skripsi, jurnal dan sumber lainnya yang berkaitan dengan prosedur kelayakan pemberian pembiayaan KPR Bersubsidi iB.

4. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data dimana peneliti atau pewawancara mengajukan serangkaian pertanyaan secara langsung

kepada responden untuk memperoleh informasi yang diperlukan.¹⁸

Wawancara dilakukan dengan karyawan BTN KC Syariah Padang bagian layanan pembiayaan (*finance service*).

b. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan aktivitas meneliti dan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber tertulis seperti buku, jurnal ilmiah, artikel, tesis, disertasi, laporan penelitian, dan dokumen-dokumen lainnya yang relevan dengan objek yang diteliti.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pengumpulan data yang bersumber dari dokumen-dokumen yang telah ada. Dokumen-dokumen tersebut bisa berupa arsip, laporan, catatan, surat, foto, video, atau sumber lain yang telah dihasilkan sebelumnya.¹⁹ Dokumentasi dalam penelitian ini diambil dari laporan pembiayaan, foto kondisi perumahan dan lain-lain.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan yaitu Data Deskriptif Kualitatif. Proses analisis data dalam penelitian kualitatif terdiri dari tiga aliran dari kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.²⁰

a. Reduksi Data

¹⁸Nazir, M. (2014). *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia

¹⁹Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta

²⁰Sugiyono. 2017. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung : Penerbit Alfabeta.

Menurut Miles dan Huberman, reduksi data berarti memusatkan perhatian pada pemilihan data, penyederhanaan, gambaran dan pengubahan data yang diperoleh dari wawancara. Reduksi/gambaran data dalam konteks ini berarti menyederhanakan informasi mengenai KPR Subsidi iB agar lebih mudah dipahami tanpa menghilangkan esensi atau informasi penting.

b. Representasi Data

Representasi data adalah sekumpulan informasi terstruktur yang memberikan peluang untuk menarik kesimpulan dan apa yang harus dilakukan selanjutnya. Oleh karena itu, metode penyajian data yang paling umum digunakan dalam penelitian kualitatif adalah teks naratif.

c. Menarik kesimpulan

Kesimpulan adalah langkah terakhir dalam penelitian. Kesimpulannya merupakan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian. Teknik analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk mengumpulkan, mengolah, menganalisis, dan menyajikan data secara deskriptif.²¹

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri dari beberapa bab, pada masing-masing bab terdapat sub-sub yang terkait antara satu dengan yang lainnya.

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini mencakup pengantar yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan

²¹Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.

penelitian, manfaat penelitian, penjelasan judul, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Landasan teori yang menjelaskan tentang teori Pembiayaan diantaranya: pengertian, unsur-unsur, fungsi, jenis-jenis, tujuan analisis, dan prinsip analisis pembiayaan serta teori KPR Bersubsidi yaitu: pengertian, syarat dan ketentuan, prosedur kelayakan Pemberian pembiayaan, dan penyebab Bank menolak memberikan pembiayaan KPR Bersubsidi iB.

BAB III : GAMBARAN UMUM INSTANSI

Profil BTN KC Syariah Padang yang meliputi sejarah BTN Syariah, visi dan misi, logo dan makna, prinsip Bank Tabungan Negara, struktur organisasi dan produk PT. Bank BTN Syariah.

BAB IV : PEMBAHASAN

Merupakan pembahasan tentang penelitian penulis terhadap objek analisis prosedur kelayakan pemberian pembiayaan untuk calon nasabah KPR Bersubsidi iB dan penyebab bank menolak memberikan pembiayaan kepada nasabah di Bank Tabungan Negara KC Syariah Padang.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian

yang telah dilakukan.



