

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Konteks Penelitian**

Pembiayaan adalah salah satu aspek krusial dalam dunia ekonomi dan keuangan yang berperan penting dalam mendorong kegiatan usaha, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Secara umum, pembiayaan dapat diartikan sebagai penyediaan dana yang dibutuhkan oleh individu maupun perusahaan untuk membiayai berbagai kebutuhan, baik investasi, konsumsi, maupun modal kerja. Dana ini biasanya diperoleh dari lembaga keuangan seperti bank atau lembaga pembiayaan lainnya dalam bentuk pinjaman yang dikembalikan dengan persyaratan tertentu seperti bunga dan jangka waktu. Fungsi pembiayaan sangat vital karena menyediakan modal yang diperlukan untuk menjalankan usaha, mengembangkan usaha, dan memenuhi berbagai kebutuhan hidup sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>1</sup>

Di dalam sistem keuangan modern, pembiayaan memiliki berbagai bentuk dan mekanisme pelaksanaan tergantung pada tujuan dan prinsip yang dianut. Salah satu bentuk pembiayaan yang menjadi perhatian khusus adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau pembiayaan syariah. Pembiayaan syariah merupakan sistem pembiayaan yang berpedoman pada ketentuan hukum

---

<sup>1</sup> Jihan Nafisha, Ayudya Alya Tyfani, and Miko Ari Firmansyah, “Peran Dan Fungsi Lembaga Pembiayaan Dalam Perekonomian Indonesia” 2 (2024): 623–627.

Islam yang menghindari unsur-unsur *riba* (bunga), *gharar* (ketidakpastian), dan *maisir* (perjudian). Dalam pembiayaan syariah, mekanisme pemberian dana dilakukan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*, *salam* dan *istishna'*), atau penyediaan barang dengan menggunakan skema sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya perjanjian pemindahan kepemilikan pada pihak lain (*ijarah wa al iqtina'*). Hal ini bertujuan untuk menciptakan keadilan, transparansi, dan keberkahan dalam transaksi keuangan sekaligus memenuhi kebutuhan masyarakat muslim yang ingin bertransaksi sesuai dengan syariat Islam.<sup>2</sup> Salah satu jenis pembiayaan pada bank syariah dapat kita ambil berdasar tujuan penggunaannya pada bagian pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan perumahan yang berguna untuk membiayai fasilitas pembelian atau pembangunan rumah tinggal, ruko, rusun, dan lain sebagainya dengan jaminan obyek yang dibiayai.<sup>3</sup>

Dalam perbankan syariah, baik yang beroperasi sebagai bank umum syariah maupun unit usaha syariah di bank konvensional, produk pembiayaan kepemilikan rumah juga tersedia. Namun, imbalan yang dikenakan atas pembiayaan tersebut bukan berupa bunga seperti pada sistem konvensional, melainkan berupa imbalan atau bagi hasil yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Secara terminologi, penggunaan kata "kredit" sebenarnya kurang tepat karena mengandung konotasi bunga dalam konteks pinjaman. Meski demikian,

---

<sup>2</sup> Nurnasrina and P A Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, ed. FEBI UIN-SU Press, Pekanbaru: Cahaya Pirdaus (Medan, 2018).

<sup>3</sup> Nafisha, Tyfani, dan Firmansyah, "Peran Dan Fungsi Lembaga Pembiayaan Dalam Perekonomian Indonesia."

istilah KPR telah sangat umum digunakan untuk menyebut pembiayaan pemilikan rumah, sehingga bank syariah tetap memakai istilah tersebut dengan penambahan kata "syariah" atau singkatan "IB" (*Islamic Banking*) untuk membedakan produk mereka. Contoh yang sering digunakan adalah KPR Syariah, KPR IB, atau istilah resmi internasional dari brand bank syariah, yaitu *Islamic Banking*.<sup>4</sup>

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah program pemerintah Indonesia yang dirancang untuk memberikan akses pembiayaan perumahan yang lebih mudah dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini diluncurkan sebagai respons terhadap tingginya kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau, terutama bagi kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan finansial. FLPP bertujuan untuk mengurangi kesenjangan dalam kepemilikan rumah, dengan menyediakan dana yang dapat diakses oleh masyarakat yang tidak mampu mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan konvensional. Melalui FLPP, pemerintah berharap dapat meningkatkan angka kepemilikan rumah di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan mereka.<sup>5</sup>

Beberapa produk pembiayaan subsidi meliputi pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan Kredit Pemilikan Rumah tinggal dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia

---

<sup>4</sup> Naufal Satria Nugraha, "Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Bank Syariah Dalam Perbandingan Mekanisme Risiko Dan Keuntungan Bagi Nasabah" 2, no. June (2025): 159–164.

<sup>5</sup> Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, "Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), 2020."

dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan. Sedangkan, KPR subsidi TAPERA (Tabungan Perumahan Rakyat) merupakan skema pembiayaan perumahan yang menyediakan dana murah jangka panjang dan berkelanjutan bagi MBR, dananya berasal dari tabungan peserta Tapera yang telah dikumpulkan. Meskipun keduanya bertujuan membantu MBR memiliki rumah, terdapat perbedaan dalam hal persyaratan peserta, skema pembiayaan yang ditawarkan, serta manfaat yang diberikan. Berikut adalah perbedaan utama antara kedua program tersebut dikutip dari laman BP Tapera.

**Tabel 1.1**

**Perbedaan Produk Pembiayaan Subsidi di Bank BTN Syariah**

No	Keterangan	KPR FLPP	KPR TAPERA
1	Tujuan Program	Dikhususkan untuk pembiayaan rumah pertama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	Menyediakan pembiayaan perumahan dengan beberapa skema, termasuk kredit, tabungan, dan investasi
2	Penghasilan	Memiliki penghasilan kurang lebih Rp2.500.000 sampai Rp3.000.000 lebih per bulan	Memiliki penghasilan bersih maksimal Rp 8.000.000 per individu
3	Status	Orang atau perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri	Peserta suami-istri tidak dapat mengajukan program Pembiayaan Tapera secara bersamaan dan tidak dapat memilih jenis pembiayaan yang sama.

4	Kelayakan Nasabah	Tidak memiliki rumah dan Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah berupa KPR atau kredit pembiayaan pembangunan rumah swadaya	Belum pernah memiliki rumah, dan berminat untuk mengajukan program Pembiayaan Tapera.
5	Sumber Dana	Berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)	Bersumber dari simpanan nasabah yang berkontribusi pada program Tapera seperti, anggota TNI, Polri, dan PNS.
6	Suku Bunga	Menawarkan suku bunga tetap yang lebih rendah dan disubsidi oleh pemerintah	Suku bunga kompetitif yang ditentukan berdasarkan simpanan nasabah
7	Tenor Pembiayaan	Tenor maksimal 20 tahun	Tenor maksimal 30 tahun

Sumber: Data Sekunder dari Web Medcom.id<sup>6</sup>

Salah satu fitur utama dari FLPP adalah suku bunga yang rendah dan tetap, yang ditetapkan oleh pemerintah. Suku bunga ini jauh lebih rendah dibandingkan dengan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional, sehingga membuat cicilan bulanan menjadi lebih terjangkau bagi nasabah. Selain itu, tenor atau jangka waktu pembiayaan FLPP juga cukup panjang, biasanya mencapai 20 tahun, yang memberikan keleluasaan bagi nasabah dalam melakukan pembayaran. Dengan demikian, FLPP tidak hanya memberikan kemudahan akses, tetapi juga memberikan beban finansial yang lebih ringan bagi nasabah, sehingga mereka dapat memiliki rumah tanpa harus terjebak dalam

<sup>6</sup> Medcom, “Perbedaan KPR FLPP Dan KPR Tapera,” *Medcom.Id*, last modified 2024, [https://www.medcom.id/properti/news-properti/JKRdY57b-perbedaan-kpr-flpp-dan-kpr-tapera#google\\_vignette](https://www.medcom.id/properti/news-properti/JKRdY57b-perbedaan-kpr-flpp-dan-kpr-tapera#google_vignette).

utang yang berat.<sup>7</sup>

FLPP bekerja sama dengan berbagai lembaga keuangan, termasuk bank syariah dan bank konvensional, untuk menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam implementasinya, lembaga keuangan tersebut bertindak sebagai perantara yang mengelola dan menyalurkan dana FLPP kepada nasabah yang memenuhi syarat. Proses pengajuan pembiayaan FLPP biasanya melibatkan beberapa tahapan, mulai dari pengisian formulir aplikasi, verifikasi data, hingga penandatanganan perjanjian pembiayaan. Lembaga keuangan juga melakukan analisis kelayakan nasabah berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan, seperti penghasilan, karakter, dan jaminan, untuk memastikan bahwa dana yang disalurkan tepat sasaran.<sup>8</sup>

KPR subsidi yang didukung oleh FLPP memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan KPR konvensional. Salah satu keunggulan utama adalah suku bunga yang lebih rendah, yang ditetapkan oleh pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah. Suku bunga yang lebih rendah ini membuat cicilan bulanan menjadi lebih terjangkau, sehingga nasabah tidak terbebani dengan biaya yang tinggi. Selain itu, tenor atau jangka waktu pembiayaan KPR subsidi melalui FLPP biasanya lebih panjang, memberikan keleluasaan bagi nasabah dalam merencanakan pembayaran. Produk KPR subsidi ini dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang

---

<sup>7</sup> Nahdah Dzakiyyah Radwa and Suci Megawati, “Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik,” *Publika* (2022): 1496.

<sup>8</sup> Sukirno, “Analisis Kelayakan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah,” *Ekonomi dan Kebijakan Publik* (2018).

kurang mampu, sehingga mereka dapat memiliki rumah tanpa harus terjebak dalam utang yang berat.<sup>9</sup>

Namun, meskipun FLPP memberikan dukungan yang signifikan terhadap KPR subsidi, tantangan tetap ada dalam pelaksanaannya. Proses pengajuan KPR subsidi yang melibatkan FLPP sering kali memerlukan analisis kelayakan yang ketat, yang dapat menjadi hambatan bagi beberapa calon nasabah. Lembaga keuangan harus memastikan bahwa dana FLPP disalurkan dengan tepat kepada masyarakat yang benar-benar membutuhkan, agar program ini dapat mencapai tujuannya dalam meningkatkan kepemilikan rumah di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan lembaga keuangan untuk terus melakukan evaluasi dan perbaikan dalam mekanisme penyaluran FLPP dan KPR subsidi, sehingga dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat.<sup>10</sup>

KPR FLPP sering dipilih oleh masyarakat berpenghasilan rendah karena menawarkan sejumlah keuntungan yang membuatnya lebih terjangkau. Program ini juga menyediakan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), yang tidak tersedia dalam KPR Tapera, sehingga mengurangi beban awal bagi peminjam. Dengan tenor pembiayaan hingga 20 tahun, KPR FLPP memberikan fleksibilitas dalam pembayaran cicilan.<sup>11</sup> Fokus program ini pada pembiayaan rumah pertama membuat proses pengajuan lebih sederhana dan terfokus, dengan persyaratan

---

<sup>9</sup> Z. Hasan, “Islamic Banking: A Practical Perspective,” *Journal of Islamic Banking and Finance* (2011).

<sup>10</sup> J Fredland, J. & MacRae, “Financial Failure in Housing Projects: A Study of the Causes and Consequences,” *Journal of Urban Economics* (2016).

<sup>11</sup> Medcom, “Perbedaan KPR FLPP Dan KPR Tapera.” Diakses pada tanggal 25 April 2025 pukul 19:00.

yang tidak terlalu rumit. Dukungan dari pemerintah melalui pendanaan APBN menunjukkan komitmen untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan berbagai keuntungan ini, KPR FLPP menjadi pilihan yang menarik bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara yang lebih terjangkau dan mudah.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) berperan penting dalam mendukung program Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang merupakan produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan untuk membantu individu dalam membeli rumah. KPR adalah pinjaman yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya kepada nasabah untuk membeli rumah, di mana rumah tersebut biasanya dijadikan sebagai jaminan. Dalam konteks FLPP, program ini bertujuan untuk memberikan akses pembiayaan yang lebih mudah dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga mereka dapat memiliki rumah yang layak huni.<sup>12</sup> Dengan adanya FLPP, lembaga keuangan dapat menawarkan KPR subsidi dengan suku bunga yang lebih rendah dan syarat yang lebih ringan, sehingga mendorong lebih banyak masyarakat untuk mengajukan pembiayaan.<sup>13</sup>

Penelitian ini mengacu pada teori asimetri informasi yang dikemukakan oleh Joseph E. Stiglitz, yang menyatakan bahwa dalam hubungan antara pemberi dan penerima pembiayaan terdapat ketimpangan informasi, di mana pihak peminjam umumnya memiliki informasi yang lebih lengkap terkait kondisi

---

<sup>12</sup> Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, “Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), 2020.”

<sup>13</sup> Bank Tabungan Negara, “Laporan Tahunan BTN 2020.”

keuangan dan kemampuan bayar mereka.<sup>14</sup> Ketimpangan ini berpotensi menimbulkan risiko *adverse selection* dan *moral hazard* dalam proses pembiayaan. Untuk mengatasi hal tersebut, Stiglitz memperkenalkan konsep *screening*, yaitu proses seleksi dan evaluasi informasi secara sistematis oleh lembaga keuangan guna memperoleh gambaran yang lebih akurat mengenai profil risiko calon nasabah. Konsep ini menjadi pijakan penting dalam praktik analisis kelayakan pembiayaan. Dalam konteks perbankan syariah, pendekatan *screening* tersebut selanjutnya diperkuat oleh Ismail yang menjelaskan pentingnya penerapan prinsip **5C** yang terdiri dari *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition* sebagai instrumen yang tidak hanya berfungsi untuk mengukur kelayakan pembiayaan, tetapi juga memastikan bahwa proses seleksi tetap sejalan dengan nilai-nilai syariah serta prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan risiko.<sup>15</sup>

Berikut beberapa perbandingan antara analisis 5C Standar dan 5C FLPP BTN Syariah yang digunakan sebagai pembeda, sebagai berikut:

**Tabel 1.2**

**Perbandingan 5C Standar dan 5C FLPP BTN Syariah**

No.	Keterangan	Standar	FLPP
1	Karakter ( <i>Character</i> )	a. Memeriksa biografi calon nasabah b. Mewawancara ke rekan bisnis calon nasabah c. BI Checking	Sama seperti standar namun ada tambahan untuk usia minimal 21-55 tahun, dokumen yang diperlukan seperti pada umumnya.

<sup>14</sup> Joseph E. Stiglitz and Andrew Weiss, "Credit Rationing in Markets with Imperfect Information," *The American Economic Review* Vol. 71 (1981): 393–410.

<sup>15</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).

2	Kapasitas (Capacity)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Memperhatikan Laporan Keuangan</li> <li>b. Slip gaji</li> <li>c. Rekening tabungan</li> <li>d. Peninjauan tempat usaha calon nasabah</li> </ul>	Tetap memerhatikan prinsip 5C yang ada namun penghasilan kurang lebih 2,5 juta - 3 juta per bulan menunjukkan kapasitas peminjaman untuk membayar cicilan.
3	Modal (Capital)	Menilai jumlah modal atau dana sendiri yang dimiliki nasabah mulai dari tabungan, aset, atau investasi.	Mendapat bantuan uang muka sebesar Rp4.000.000 untuk pemberian KPR FLPP Subsidi.
4	Jaminan (Collateral)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tanah yang bebas sengketa dan memiliki sertifikat yang jelas</li> <li>b. Aset seperti kendaraan, deposito, atau surat berharga yang dapat dinilai</li> <li>c. Sertifikat hak milik (SHM) atau hak guna bangunan (HGB) yang sah dan tidak dalam sengketa</li> </ul>	Dapat berupa keabsahan sertifikat rumah atau tanah yang akan dibeli.
5	Kondisi (Condition)	Menilai kondisi ekonomi masa depan terhadap usaha yang ditekuni calon nasabah	Sama-sama melihat dari kondisi ekonomi calon nasabah mulai dari gaji atau usahanya.

Sumber: Data primer diolah peneliti, 2025.<sup>16</sup>

Tabel di atas menjelaskan bahwa beberapa keunikan dari analisis kelayakan pemberian FLPP BTN Syariah misal sebagai contoh penghasilan untuk pengajuan KPR Subsidi masyarakat berpenghasilan rendah adalah kurang lebih Rp2.500.000-Rp3.000.000 per bulan, maka bisa sebagian dari gaji mereka untuk pemberian rumah atau sebagai angsurannya. Namun, dengan seiring perkembangan zaman maka ketentuan yang diberlakukan oleh lembaga BTN

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak Sulun selaku Head KPR (BTN Syariah Cabang Malang, 24 Mei 2025).

Syariah mengenai pendapatan calon nasabah yang akan melakukan pengajuan KPR minimal Rp3.300.000.<sup>17</sup>

KPR bersubsidi dipilih dikarenakan masyarakat berpenghasilan rendah seringkali tidak mampu mengakses rumah melalui mekanisme pasar biasa karena harga rumah yang tinggi dan daya beli yang rendah. Program KPR subsidi dirancang untuk menutup kesenjangan ini. Namun, dalam praktiknya, ada banyak tantangan: mulai dari prosedur yang rumit, lokasi rumah yang jauh dari pusat aktivitas ekonomi, hingga masalah transparansi dan distribusi.

Dalam penelitian ini, Unit Usaha Syariah (UUS) dipilih dibandingkan Bank Umum Syariah (BUS) karena UUS lebih efisien dalam pengelolaan biaya, berkat struktur organisasi yang ramping dan fleksibilitas operasional yang tinggi.<sup>18</sup> Efisiensi ini didukung oleh skala operasi yang memungkinkan sinergi sumber daya dengan bank induk konvensional, sehingga mengurangi beban operasional yang lebih besar pada BUS yang berdiri sendiri. Dengan potensi yang besar, UUS diharapkan dapat berkontribusi pada pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif. Tingkat efisiensi yang tinggi, inklusi keuangan yang lebih luas, dan stabilitas keuangan yang kuat menjadikan UUS sebagai pilar penting dalam mendukung tujuan pembangunan berkelanjutan (SDGs) dan transformasi ekonomi berbasis syariah di Indonesia. Unit Usaha Syariah yang memiliki pembiayaan KPR diantaranya:

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Web Admin, "Studi Efisiensi Bank Syariah: Perbandingan BUS Dan UUS Dalam Mendukung SDGs," *Departemen Ekonomika Dan Bisnis Sekolah Vokasi Universitas Gadjah Mada*, last modified 2024, <https://deb.sv.ugm.ac.id/studi-efisiensi-bank-syariah-perbandingan-bus-dan-uus-dalam-mendukung-sdgs>. Diakses pada tanggal 02 Agustus 2025 pukul 10.00.

**Tabel 1.3**  
**Daftar UUS Yang Memiliki Pembiayaan KPR Subsidi**

No	Keterangan	Tahun	Jumlah Pembiayaan KPR (Miliar)
1	BTN Syariah	2022	Rp 5.161.000
		2023	Rp 13.038.000
		2024	Rp 26.032.000
2	CIMB Niaga Syariah	2022	Rp 6.000
		2023	Rp 2.076.000
		2024	Rp 7.000
3	OCBC NISP Syariah	2022	Rp 943
		2023	Rp 4.100
		2024	Rp 5.900
4	Bank Danamon Syariah	2022	Rp 100
		2023	Rp 500
		2024	Rp 600
5	Maybank Syariah	2022	Rp 665
		2023	Rp 1.177.000
		2024	Rp 1.262.000

Sumber: Data sekunder diolah peneliti, 2025.

Bank Penyalur Pembiayaan FLPP dengan capaian tertinggi tahun 2024 diberikan kepada Bank BTN Syariah yang telah menyalurkan jumlah pembiayaan sebanyak Rp26.032.000 Miliar. Lalu, disusul oleh Maybank Syariah sebanyak Rp1.262.000 Miliar dan selanjutnya disusul CIMB Niaga Syariah sebanyak Rp7.000 Miliar.

BTN Syariah dipilih sebagai objek penelitian karena bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk memberikan akses kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Bank Tabungan Negara (BTN), sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN), memegang peranan strategis dalam penyediaan pembiayaan perumahan bersubsidi di Indonesia. Melalui produk unggulannya, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, BTN

berkontribusi signifikan dalam mewujudkan kepemilikan rumah bagi masyarakat. Keunggulan kompetitif BTN terletak pada jangkauan jaringan yang luas dan dukungan ekosistem yang terintegrasi di seluruh Indonesia. Sebagai salah satu bank pelopor penyalur Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), BTN memainkan peran kunci dalam menyediakan akses terhadap kredit perumahan bersubsidi (KPR). Selain itu, BTN mencatat sejarah sebagai bank pertama yang memfokuskan diri pada bisnis pembiayaan perumahan, menegaskan posisinya sebagai mitra terpercaya bagi masyarakat dalam mewujudkan impian memiliki rumah yang layak dan terjangkau. Kerja sama ini menggunakan akad *murabahah* atau jual-beli, yang menawarkan berbagai keuntungan, seperti angsuran tetap setiap bulan, pembebasan dari pajak pertambahan nilai (PPN) untuk rumah tersebut, serta penyediaan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang ditanggung oleh bank, dan berbagai manfaat lainnya.<sup>19</sup>

Pengambilan objek penelitian di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Malang karena satu-satunya cabang BTN Syariah di Jawa Timur yang memiliki kantor cabang pembantu di berbagai kota dan lokasi Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya.<sup>20</sup> Sehingga segmen nasabah pembiayaan KPR Subsidi ini lebih tepat ke masyarakat yang menengah kebawah. Salah satu bank di Malang yang menawarkan fasilitas

---

<sup>19</sup> Nabila Azmi, "Pentingnya Asuransi KPR, Kenali Jenis Dan Penerapannya!," *BTN Properti*, last modified 2022, <https://www.btnproperti.co.id/blog/pentingnya-asuransi-kpr-kenali-jenis-dan-penerapannya>.

<sup>20</sup> Selayang Pandang Kota Malang, <https://jatim.bpk.go.id/kota-Malang/> . Diakses pada tanggal 11 Maret 2025 pukul 13.00.

Kredit Pemilikan Rumah adalah Bank BTN Syariah Cabang Malang. Saat ini, bank BTN Syariah Cabang Malang menyediakan dua produk pembiayaan perumahan yang menjadi andalan, yaitu KPR Subsidi yang terdiri dari KPR Sejahtera BTN iB, KPR Tapera BTN iB, dan KPR BTN Bersubsidi iB, sedangkan KPR Non Subsidi antara lain KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent iB, dan Pembiayaan Properti BTN iB.<sup>21</sup>

BTN Syariah Cabang Malang juga banyak menyalurkan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang membiayai perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. FLPP digunakan pada KPR Sejahtera yang persyaratan bebas biaya asuransi, jangka waktu hingga 20 tahun, dan bunga yang kompetitif.<sup>22</sup> Hal tersebut menjadikan Bank BTN Syariah Cabang Malang banyak diminati oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin mengajukan KPR. Kantor Cabang BTN Syariah Malang juga menahkodai beberapa Kantor Cabang Pembantu Syariah yang meliputi Kota Malang, Kabupaten Malang, Kota Pasuruan, Kabupaten Pasuruan, Kota Probolinggo, Kabupaten Probolinggo, Kota Kediri, dan Kabupaten Kediri dimana masing-masing KCPS memiliki data KPR masing-masing.

**Tabel 1.4**  
**Jumlah Pembiayaan FLPP Kantor Cabang dan Kantor Cabang**  
**Pembantu BTN Syariah Malang**

No	Keterangan KCPS	Tahun	Jumlah Unit	Nilai FLPP (Rp)
1	Malang Kota/Kabupaten	2022	385	40.020.660.000
		2023	658	71.335.278.000
		2024	1.461	171.462.788.250
2	Pasuruan Kota/Kabupaten	2022	464	49.332.615.000
		2023	568	63.080.545.500
		2024	879	104.079.756.750
3	Probolinggo	2022	307	32.236.293.750

<sup>21</sup> Yoyo Angelica, “Yuk, Kenali KPR Syariah Yang Diminati Millenials,” last modified 2022, <https://www.btnproperti.co.id/>. Diakses pada tanggal 11 Maret 2025 pukul 16.00.

<sup>22</sup> <https://www.bankaltimtara.co.id/>. Diakses pada tanggal 11 Maret 2025 pukul 20.00.

	Kota/Kabupaten	2023	372	40.569.630.000
		2024	629	73.469.028.750
4	Kediri Kota/Kabupaten	2022	38	4.033.162.500
		2023	46	5.015.460.000
		2024	1.159	135.229.005.750

Sumber: Web BP Tapera<sup>23</sup>

Tabel tersebut menunjukkan bahwa perkembangan KPR dari masing-masing Kantor Cabang Pembantu Syariah mengalami kenaikan, misal pada Malang Kota/Kabupaten tahun 2022 terdapat 385 unit menjadi 1.461 unit di tahun 2024. Pasuruan Kota/Kabupaten tahun 2022 terdapat 464 unit menjadi 879 unit di tahun 2024. Probolinggo Kota/Kabupaten tahun 2022 terdapat 307 unit menjadi 629 unit di tahun 2024 dan terakhir Kediri Kota/Kabupaten termasuk KCPS termuda tahun 2022 terdapat 38 unit menjadi 1.159 unit di tahun 2024 yang mana Kediri mengalami perkembangan yang sangat baik. Namun realisasi atau pembiayaan FLPP terbanyak tetap pada Kantor Cabang Syariah Malang yaitu sebesar 1.461 unit dengan jumlah FLPP Rp171.462.788.250.

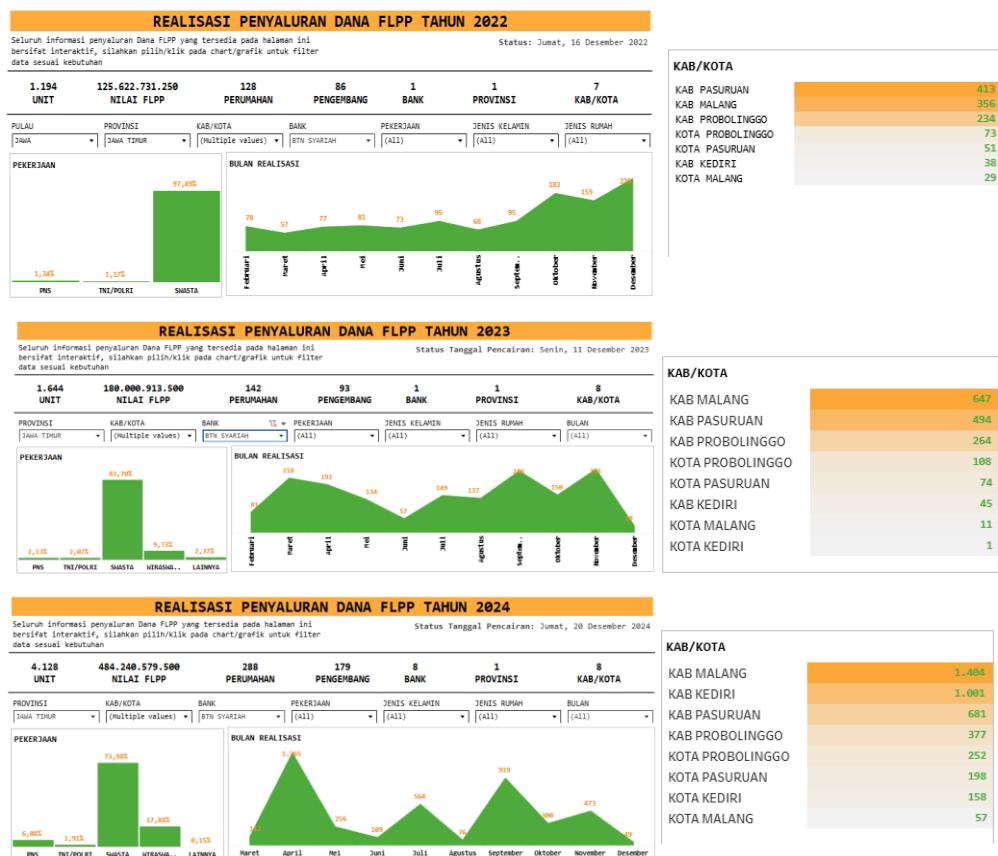
Adapun dibawah ini merupakan gambar perkembangan penyaluran pembiayaan BTN Syariah Cabang Malang pada sektor KPR Subsidi 3 tahun terakhir:

---

<sup>23</sup> BP Tapera, “Realisasi Penyaluran Dana FLPP,” *Tapera*, last modified 2022, <https://www.tapera.go.id/realisasi/>. Diakses pada 01 Juni 2025 pukul 22.00.

**Gambar 1.1**

### Perkembangan Pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah Cabang Malang



Sumber data: Web BP Tapera<sup>24</sup>

Gambar perkembangan pembiayaan diatas menunjukkan bahwa pada 3 tahun terakhir ini jumlah penyaluran pembiayaan terhadap KPR bersubsidi tiap tahunnya mengalami peningkatan yang baik. Terbukti pada tahun 2023 penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi meningkat sebanyak Rp180 miliar dengan penjualan 1.644 ribu unit dibandingkan pada tahun sebelumnya sebesar Rp125 miliar dengan penjualan 1.194 unit rumah. Kemudian disusul pada tahun 2024 mencapai Rp484,240 miliar dengan penjualan rumah sebanyak 4.128 ribu

<sup>24</sup> Ibid.

unit.

Berdasarkan hasil wawancara awal yang dilakukan oleh peneliti pada *MCFU Head KPR BTN Syariah Cabang Malang* mengatakan bahwa:

“Untuk proses penetapan kelolosan, kami pakai prinsip 5C, mulai dari karakter nasabah, kemampuan bayar, sampai kondisi pekerjaan dan usia. Kami juga cek riwayat kredit lewat SLIK, lalu lihat dokumen pendukung kayak slip gaji atau mutasi rekening, apalagi buat yang dari sektor informal. Kalau data lengkap, penghasilan cukup, dan nggak ada masalah kredit, biasanya pengajuan bisa lolos. Tapi kalau ada yang kurang, ya bisa ditolak atau diminta lengkapi dulu.”(Wawancara Bapak Sulun Head KPR BTN Syariah Cabang Malang, Mei 2025).<sup>25</sup>

Dari wawancara awal tersebut untuk proses penetapan kelolosan pengajuan pembiayaan melibatkan analisis keputusan yang didasarkan pada kriteria tertentu. Bank akan menggunakan data yang diperoleh dari analisis kelayakan untuk membuat keputusan apakah pengajuan dapat disetujui atau ditolak. Indikator untuk menentukan kelolosan mengacu pada analisis 5C yang meliputi *Caracter, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*.<sup>26</sup> Dari hal tersebut ada beberapa jumlah calon nasabah yang akan mengajukan KPR bersubsidi dan jumlah yang dinyatakan lolos mendapatkan pembiayaan KPR. Dapat dilihat pada tabel berikut ini:

---

<sup>25</sup> Usman Sulun, *Mortgage and Costumer Financing Unit* (MCFU) BTN Syariah Cabang Malang, 24 April 2025.

<sup>26</sup> Arif Rahman Siregar dan Nurul Inayah, “Penerapan 5C Pada Pembiayaan Dan Hubungannya Terhadap Kolektibilitas Nasabah Do PT BPRS Puduarta Insani,” *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi dan Manajemen (JIKEM)* Vol. 2 No. (2022).

**Tabel 1.5**  
**Daftar Jumlah Pengajuan KPR Subsidi, Lulos Pengajuan KPR Subsidi**  
**dan Tidak Lulos Pengajuan di BTN Syariah Cabang Malang**

No	Tahun	Jumlah Pengajuan KPR Subsidi (per individu)	Jumlah Lulos Pengajuan KPR Subsidi (per individu)	Rata-rata yang Tidak Lulos (persentase)
1	2022	1.230	887	27,8%
2	2023	1.340	890	33,5%
3	2024	1.490	934	37,3%

Sumber: Wawancara pihak Bank BTN Syariah Cabang Malang

Berdasarkan tabel tersebut data menunjukkan tren peningkatan jumlah pengajuan KPR subsidi dari tahun ke tahun, yaitu dari 1.230 pengajuan pada 2022 menjadi 1.490 pengajuan pada 2024. Namun, jumlah pengajuan yang lolos hanya mengalami peningkatan kecil, dari 887 pada 2022 menjadi 934 pada 2024. Akibatnya, persentase pengajuan yang tidak lolos juga meningkat secara bertahap, dari 27,8% pada 2022 menjadi 37,3% pada 2024 dengan jumlah rata-rata persentase pengajuan KPR Subsidi yang tidak lolos selama periode 2022-2024 adalah sekitar 32,86%. Hal ini mengindikasikan bahwa meskipun permintaan KPR subsidi terus naik, seleksi kelayakan menjadi semakin ketat.

Dalam proses penetapan kelolosan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan di Bank BTN Syariah Cabang Malang, terdapat beberapa kriteria yang harus dipenuhi oleh calon nasabah dalam program KPR subsidi FLPP. Pertama, calon nasabah harus berada dalam segmentasi usia produktif, yaitu antara 21 hingga 55 tahun, agar dianggap ampuh secara finansial dan fisik untuk menjalankan kewajiban pembiayaan jangka panjang. Kedua, calon nasabah tidak

boleh memiliki rumah sebagai tempat tinggal utama, sehingga program ditujukan untuk membantu masyarakat yang belum memiliki hunian. Selanjutnya, calon nasabah diwajibkan memiliki pekerjaan tetap yang menjamin kestabilan penghasilan bulanan. Pendapatan tetap ini menjadi syarat utama agar nasabah dapat melunasi cicilan KPR secara rutin tanpa kendala finansial. Bant BTN Syariah menetapkan batas minimal pendapatan bulanan sekitar Rp3.300.000 agar calon nasabah memenuhi persyaratan kelayakan pembiayaan. Dengan memenuhi semua syarat tersebut, nasabah memiliki peluang besar untuk diterima dalam program pembiayaan KPR subsidi FLPP, sehingga dapat membantu mewujudkan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>27</sup>

Penelitian oleh Haswandi (2024)<sup>28</sup> di BTN Syariah Parepare menunjukkan bahwa prinsip 5C secara signifikan dapat menilai kelayakan nasabah dalam program KPR subsidi. Hasil penelitian tersebut mengindikasikan bahwa penerapan karakter (*character*), kapasitas (*capacity*), dan kondisi (*condition*) menjadi indikator utama dalam menyaring nasabah layak. Penelitian ini mendukung bahwa proses analisis kelayakan sangat penting dalam meminimalisir risiko kredit bermasalah, terutama untuk nasabah berpenghasilan rendah yang menjadi target program FLPP. Demikian pula, penelitian oleh Agestina Pinatih (2023)<sup>29</sup> pada BSI Mojokerto menunjukkan bahwa prinsip 5C

---

<sup>27</sup> F. Rahman dan Putri, “Strategi Pemasaran KPR Subsidi Di Perbankan Syariah: Studi Kasus Bank BTN Syariah Cabang Malang,” *Jurnal Manajemen Bisnis Islam* Vol. 8 No. (2023): 112–127.

<sup>28</sup> Haswandi, “Implementasi Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi Di BTN Syariah Perpare” (Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2024).

<sup>29</sup> Agestina Pinatih, “Peran 5C Dalam Menilai Kelayakan Penyaluran Pembiayaan Griya Hasanah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Surodinawan)” (IAIN Kediri, 2023).

membantu menekan tingkat kredit bermasalah (*non-performing financing*) jika diterapkan dengan optimal. Dalam penelitiannya, strategi seperti survei lapangan dan validasi data usaha nasabah dinilai efektif dalam mengukur kemampuan membayar calon debitur dari sektor informal.

Namun demikian, tidak semua hasil penelitian menunjukkan keberhasilan pendekatan kelayakan pembiayaan. Penelitian oleh Mar'atus Sholikhah (2020)<sup>30</sup> di BTN KCPS Madiun mengungkap bahwa implementasi analisis karakter dalam prinsip 5C masih belum maksimal, karena penilaian hanya dilakukan melalui wawancara sepihak tanpa melibatkan lingkungan sosial nasabah. Hal ini menimbulkan ketidakakuratan dalam penilaian dan membuka peluang moral hazard. Akibatnya, terjadi penyaluran pembiayaan kepada nasabah yang kurang tepat sasaran. Selanjutnya, M. Aqiel Gibran Al-Biruni (2023)<sup>31</sup> dalam penelitiannya pada koperasi syariah menunjukkan bahwa meskipun prinsip 5C digunakan, tidak semua aspek dapat diterapkan secara ketat pada nasabah sektor informal yang tidak memiliki dokumentasi pendukung. Terbatasnya data menjadi tantangan utama dalam melakukan validasi terhadap kelayakan nasabah, yang kemudian berdampak pada efektivitas realisasi pembiayaan.

Dari berbagai hasil penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun prinsip 5C telah diterapkan secara luas dalam menilai kelayakan pembiayaan, masih terdapat tantangan dan perbedaan efektivitas dalam implementasinya,

---

<sup>30</sup> Mar'atu Solikhah, "Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun" (Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020).

<sup>31</sup> M. Aqiel Gibran Al Biruni, "Analisis Implementasi Prinsip 5c Untuk Mengurangi Risiko Kredit Macet Dalam Pembiayaan Murabahah Di Koperasi Syariah Rizky Amanah Jaya Kediri" (IAIN Kediri, 2023).

terutama pada nasabah dari sektor informal dan berpenghasilan rendah. Terlebih lagi, belum banyak penelitian yang secara khusus mengkaji proses seleksi kelolosan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP pada lembaga keuangan syariah dengan cakupan objek di tingkat cabang seperti BTN Syariah Cabang Malang. Di sisi lain, data dari BTN Syariah menunjukkan bahwa dari total pengajuan KPR FLPP tahun 2022–2024, rata-rata 32,86% pengajuan ditolak (tidak lolos). Persentase ini menunjukkan bahwa terdapat proporsi signifikan masyarakat yang tidak memenuhi kriteria kelayakan, namun alasan spesifik penolakannya belum terpetakan secara rinci berdasarkan indikator kelayakan.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh fakta bahwa sebagian besar penelitian terdahulu mengenai Kelayakan Pembiayaan FLPP hanya berfokus pada teori 5C secara keseluruhan (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) tanpa menyoroti bagaimana penerapan teori tersebut di lapangan khususnya pada lembaga keuangan syariah seperti BTN Syariah Cabang Malang.

Namun, berdasarkan kondisi di lapangan, BTN Syariah Cabang Malang tidak sepenuhnya menerapkan seluruh aspek teori 5C, karena aspek Capital dan Condition dianggap kurang relevan untuk nasabah wiraswasta dan pelaku usaha kecil yang menjadi sasaran utama program KPR Bersubsidi. Penilaian kelayakan justru lebih difokuskan pada aspek *Character, Capacity* dan *Collateral*, yang menilai tanggung jawab, jaminan dan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya.

Dengan demikian, terdapat kesenjangan (*gap*) antara teori yang berlaku umum dan praktik yang dilakukan oleh bank syariah di lapangan. Penelitian ini

hadir untuk mengisi celah tersebut, dengan menganalisis bagaimana proses penilaian kelayakan pembiayaan FLPP benar-benar diterapkan dalam konteks KPR Bersubsidi BTN Syariah Cabang Malang, serta sejauh mana prinsip keuangan syariah diimplementasikan dalam pengambilan keputusan kelolosan pembiayaan.

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah disampaikan, peneliti merasa ter dorong untuk memilih judul **“Analisis Kelayakan Pembiayaan Nasabah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Dalam Penetapan Kelolosan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Pada BTN Syariah Cabang Malang”**.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kelayakan Pembiayaan Nasabah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Dalam Penetapan Kelolosan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada BTN Syariah Cabang Malang?
2. Bagaimana Penetapan Kelayakan Pembiayaan Nasabah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Dalam Penetapan Kelolosan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada BTN Syariah Cabang Malang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus penelitian diatas, maka tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk Menjelaskan Kelayakan Pembiayaan Nasabah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Dalam Penetapan Kelolosan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada BTN Syariah Cabang Malang.
2. Untuk Menjelaskan Penetapan Kelayakan Pembiayaan Nasabah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Dalam Penetapan Kelolosan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Pada BTN Syariah Cabang Malang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini, antara lain:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Memberikan wawasan atau pengetahuan kepada nasabah mengenai mekanisme yang akan melakukan pembiayaan KPR bersubsidi dengan menggunakan FLPP terkhusus pada Bank BTN Syariah.
  - b. Dapat digunakan sebagai sumber acuan bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian selanjutnya dengan subjek dan pokok bahasan yang sama.
  - c. Sebagai dedikasi kelimuan pada bidang Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang

Studi ini berguna sebagai sumber pembelajaran dan acuan tambahan bagi pemimpin lembaga untuk mengevaluasi risiko yang terkait dengan kelayakan pembiayaan KPR bersubsidi, sehingga lembaga dapat membuat keputusan yang lebih tepat dalam memberikan pembiayaan.

### b. Bagi Akademik

Studi ini berguna untuk menambah daftar pustaka Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri serta menjadi bahan acuan bagi peneliti lain yang tertarik dengan persoalan yang sama demi perbaikan selanjutnya yang lebih baik.

### c. Bagi Penulis

Studi ini sebagai persyaratan dalam menempuh Strata 1 (S1) jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri, dan juga memahami aktivitas dilapangan sebagai bentuk implementasi kuliah di kampus, serta dapat menambah pemahaman di aspek perbankan.

## E. Definisi Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam penafsiran judul ini, penting untuk menjelaskan beberapa istilah atau kata yang dianggap krusial agar lebih mudah dipahami.

Adapun beberapa istilah yang dimaksud sebagai berikut:

## 1. Kelayakan

Kelayakan merupakan suatu kajian mendalam yang bertujuan untuk mengevaluasi apakah suatu usaha mampu menghasilkan manfaat yang melebihi biaya yang harus dikeluarkan. Dengan demikian, kelayakan dapat diartikan sebagai kapasitas suatu usaha dalam menghasilkan keuntungan, baik secara finansial maupun nonfinansial, sesuai dengan sasaran yang telah ditetapkan.<sup>32</sup>

## 2. Pembiayaan

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah diartikan secara rinci sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan atau perjanjian antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai agar mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>33</sup>

## 3. KPR

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan produk bank syariah dengan berbasis prinsip syariah yang diberikan kepada individu untuk tujuan pembelian atau pembangunan rumah tinggal,<sup>34</sup> dimana sistem bagi hasil dan pembagian risiko (*risk sharing*), sehingga pembayaran bunga pinjaman tidak diperkenankan karena dianggap tidak sesuai dengan hukum Islam. Oleh sebab itu,

---

<sup>32</sup> Indra Agus, “Analisis Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian KPR Subsidi Di BTN Syariah Parepare” (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2020).

<sup>33</sup> Presiden Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998,” <https://bphn.go.id/>.

<sup>34</sup> Fitriani Hasna Khairiyyah,dkk. “Studi Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional,” *Karimah Tauhid* Vol. 2 No. (2023).

KPR Syariah umumnya difasilitasi oleh bank syariah yang menerapkan setidaknya dua jenis akad, yaitu akad jual beli (*murabahah*) dan akad *musyarakah mutanaqisah* (kerja sama yang disertai mekanisme sewa hingga kepemilikan beralih sepenuhnya kepada nasabah).<sup>35</sup>

#### 4. Subsidi

Subsidi merujuk pada berbagai jenis bantuan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat, yayasan, dan lembaga tertentu untuk mendukung pengembangan aktivitas ekonomi. Dengan kata lain, pemberian subsidi merupakan bagian dari tanggung jawab pemerintah untuk memastikan keberlangsungan aktivitas ekonomi di suatu negara.<sup>36</sup>

#### 5. FLPP

FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan suatu program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disubsidi, yang diperuntukkan bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan tujuan untuk memfasilitasi perolehan rumah layak huni. Program ini diimplementasikan oleh lembaga perbankan yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat guna memfasilitasi kepemilikan maupun penyediaan perumahan bersubsidi yang dikembangkan oleh pengembang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Nugraha, “Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Bank Syariah Dalam Perbandingan Mekanisme Risiko Dan Keuntungan Bagi Nasabah.”

<sup>36</sup> Wisda Zulaeha Suwardi dan Nurhidayati Islamiah, “Analisis Pengeluaran Pemerintah Di Sektor Subsidi Dan Pendidikan: Tidak Ada Hubungan Langsung Dengan Kemiskinan,” *Jurnal Online Manajemen ELPEI* Vol. 4 No. 2 (2024).

<sup>37</sup> BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera

## 6. Bank Tabungan Negara Syariah

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank BTN (Persero) Tbk. Yang menjalankan kegiatan bisnis berdasarkan prinsip-prinsip syariah. BTN Syariah memulai operasionalnya pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta, dan hingga Juli 2024 telah mengembangkan jaringan yang terdiri dari 33 kantor cabang syariah, 67 kantor cabang pembantu syariah, serta 5 kantor kas syariah.<sup>38</sup>

## F. Penelitian Terdahulu

Sebelum melanjutkan, peneliti melakukan kajian terhadap penelitian-penelitian yang relevan dengan judul yang telah ditentukan. Langkah ini diambil untuk memastikan bahwa penelitian yang sedang dilakukan saat ini memiliki keterkaitan dengan penelitian sebelumnya, meskipun tetap memiliki perbedaan. Berikut penelitian terdahulu yang digunakan penulis:

1. Analisis Penilaian Kelayakan Dalam Pemberian Pembiayaan Tanpa Agunan Ditinjau Dari Manajemen Pembiayaan Bank Syariah (Studi Pada Bank Wakaf Mikro Amanah Makmur Sejahtera Di Malang).

Ditulis oleh Hulwah Khodliroh (2024). Menunjukkan bahwa menganalisis penilaian kelayakan salah satu langkah penting untuk merealisasikan pembiayaan pada lembaga keuangan perbankan. Dalam menilai layak atau tidaknya pembiayaan diberikan kepada calon nasabah,

---

<sup>38</sup> Aziz, “BTN Syariah Perkuat Layanan Dengan Menambah Jaringan Kantor,” *Pasar Dana*, last modified 2023. <https://pasardana.id/>. Diakses pada tanggal 25 Maret 2025 pukul 20:10.

maka menggunakan prinsip 5C. Prinsip tersebut antara lain, *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capitall* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of economi* (kondisi ekonomi). Selain menggunakan prinsip 5C juga menerapkan prinsip *POAC* (*Planning, Organizing, Actuating*, dan *Controloing*).<sup>39</sup>

Persamaan dengan penelitian saat ini adalah sama-sama mengkaji mengenai penilaian kelayakan pembiayaan dengan prinsip 5C. Perbedaan dengan penelitian saat ini dimana, penelitian Hulwah Khodliroh mengkaji penilaian kelayakan pembiayaan 5C pada Bank Wakaf Mikro Amanah Makmur Sejahtera Malang, sedangkan penelitian saat ini juga menggunakan prinsip 5C dalam penilaian kelayakan pembiayaan KPR, perbedaan juga terletak pada tempat dan tahun penelitian.

2. Penerapan 5C Dalam Menilai Kelayakan Penyaluran Pembiayaan Griya Hasanah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto Surodinawan).

Ditulis oleh Agestina Pinatih (2023). Menunjukkan bahwa menganalisis kelayakan pembiayaan menggunakan metode pengecekan riwayat pinjaman melalui BI *Checking*/SLIK, survei dan wawancara kepada calon nasabah. Selain menggunakan metode tersebut juga menggunakan prinsip 5C, namun dalam penelitian tersebut kurang diterapkan secara maksimal dan untuk solusi yang digunakan dengan menekan angka

---

<sup>39</sup> Hulwah Khodliroh, “*Analisis Penilaian Kelayakan Dalam Pemberian Pembiayaan Tanpa Agunan Ditinjau Dari Manajemen Pembiayaan Bank Syariah (Studi Pada Bank Wakaf Mikro Amanah Makmur Sejahtera Di Malang)*”, (Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Malang, 2024).

pembiayaan bermasalah.<sup>40</sup>

Persamaan dalam penelitian ini adalah sama-sama mengkaji bagaimana menilai kelayakan pembiayaan dengan prinsip 5C, sedangkan perbedaan terdapat pada topik pembahasan yang mengarah pada KPR dan objek penelitian.

3. Analisis Implementasi Prinsip 5C Untuk Mengurangi Risiko Kredit Macet Dalam Pembiayaan Murabahah Di Koperasi Syariah Rizky Amanah Jaya Kediri.

Ditulis oleh M. Aqiel Gibran Al Biruni (2023). Menunjukkan bahwa bahwa penerapan prinsip 5C secara signifikan mengurangi risiko kredit macet dalam pembiayaan murabahah di Koperasi Syariah Rizky Amanah Jaya Kediri, terutama pada aspek *Character*, *Capacity*, dan *Capital*. Proses pembiayaan dilakukan secara transparan, meliputi pengajuan berkas, survei jaminan, dan pengolahan data, sehingga kesepakatan harga tercapai tanpa paksaan. Implementasi prinsip 5C terbukti efektif menurunkan jumlah pembiayaan bermasalah, menegaskan pentingnya analisis cermat untuk menjaga kesehatan keuangan koperasi.<sup>41</sup>

Persamaan dalam penelitian ini juga serupa dalam hal menganalisa kelayakan pembiayaan dengan menggunakan prinsip yang ada dalam 5C, sedangkan perbedaan penelitian ini terdapat pada produk yang diteliti yaitu

---

<sup>40</sup> Agestina Pinatih, “*Penerapan 5C Dalam Menilai Kelayakan Penyaluran Pembiayaan Griya Hasanah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Kcp Mojokerto Surodinawan)*”, (Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kediri, 2023).

<sup>41</sup> M. Aqiel Gibran Al Biruni, “Analisis Implementasi Prinsip 5c Untuk Mengurangi Risiko Kredit Macet Dalam Pembiayaan Murabahah Di Koperasi Syariah Rizky Amanah Jaya Kediri.”

KPR dan objek penelitian.

#### 4. Analisis Prinsip 5C Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran KPR Bersubsidi pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun.

Ditulis oleh Mar'atus Solikhah (2020). Menjelaskan hasil evaluasi terhadap lima prinsip kelayakan nasabah, teridentifikasi bahwa terdapat satu prinsip yang belum diimplementasikan secara optimal, yaitu analisis karakter. Praktik yang berlaku saat ini menunjukkan bahwa analisis karakter hanya dilakukan melalui wawancara langsung dengan nasabah, tanpa melibatkan pihak ketiga yang relevan atau masyarakat sekitar. Akibatnya, penilaian karakter nasabah hanya didasarkan pada satu perspektif, yang berpotensi menimbulkan adanya ketidakjujuran dan itikad tidak baik dari nasabah dalam memenuhi kewajiban pengembalian pembiayaan.<sup>42</sup>

Persamaan dalam penelitian ini juga serupa mengkaji dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan metode kualitatif dan sama-sama terkait analisis prinsip 5C, sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya tidak menganalisa kelayakan pembiayaan dan penelitian saat ini akan menggunakan kelayakan pembiayaan KPR FLPP serta perbedaannya pada objek penelitian.

#### 5. Implementasi Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah Parepare.

Ditulis oleh Haswandi (2024). Menjelaskan bahwa analisa kelayakan pembiayaan pada lembaga sangat penting diterapkan dikarenakan prinsip 5C

---

<sup>42</sup> Mar'atu Solikhah, "Analisis Prinsip 5c Terhadap Kelayakan Realisasi Penyaluran Kpr Bersubsidi Pada Nasabah Bank BTN KCPS Madiun."

ini sangat menentukan layak atau tidaknya calon nasabah diberikan pembiayaan KPR Subsidi. Ada juga beberapa faktor yang mempengaruhi calon nasabah ditolak pembiayaannya karena berkas calon nasabah yang tidak lengkap, penghasilannya tidak memenuhi syarat, usaha yang tidak stabil, dan penilaian karakter dan kapasitasnya kurang.<sup>43</sup>

Persamaan penelitian ini dalam hal menganalisa kelayakan pembiayaan KPR Subsidi pada lembaga keuangan BTN Syariah juga, sedangkan perbedaannya dalam penelitian yang akan dituliskan dalam penambahan pembahasan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan perbedaan pada objek kantor cabang.

---

<sup>43</sup> Haswandi, “Implementasi Prinsip 5C Pada Penilaian Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan KPR Subsidi Di BTN Syariah Perpare.”