

## IMPLEMENTASI PRINSIP 5C PADA ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH: STUDI KASUS BTN SYARIAH KCP KARAWACI TANGERANG

Abdul Rachman<sup>1</sup>, Indriani Utami<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Ibn Khaldun Bogor, Indonesia

<sup>2</sup>Universitas Cendekia Abditama

\*Corresponding Author: [abdulrachman@uika-bogor.ac.id](mailto:abdulrachman@uika-bogor.ac.id)

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prinsip 5C terhadap kelayakan nasabah dalam produk pembiayaan KPR Platinum iB pada BTN Syariah KCP Karawaci, Kota Tangerang, Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian yaitu kualitatif deskriptif. Pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan melakukan observasi pada kantor BTN Syariah KCP Karawaci, Tangerang, wawancara terstruktur dengan beberapa informan dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Prinsip 5C diterapkan dalam menilai kelayakan nasabah pada produk pembiayaan KPR Platinum iB pada BTN Syariah KCP Karawaci. Prinsip 5C yaitu *Character*, *Collateral*, *Capital*, *Capacity* dan *Condition of Economy*. Adapun implementasi Prinsip 5C pada BTN Syariah dilakukan untuk dapat menilai kelayakan nasabah pada pembiayaan KPR Platinum iB, yaitu pertama adalah *Character*. Penilaian *Character* dapat ditinjau dari riwayat pinjaman nasabah pada SLIK OJK yang dapat dikategorikan tidak memiliki catatan negatif atau kategori lancar. Sedangkan ketua adalah implementasi *Capacity* dilakukan dalam menentukan RPC yakni 55% dari take homepay dan terdapat pinjaman di bank lain akan tetapi kolektibilitas di pinjaman tersebut lancar. Penerapan *Capital* diukur dengan melihat uang muka yang dibayarkan oleh nasabah dengan kebijakan 5% uang muka dari harga rumah. Ketiga adalah penerapan *Collateral* dilakukan ada jaminan sertifikat sebagai agunan. Keempat adalah penerapan *Capacity* pada BTN Syariah KCP Karawaci dapat dilihat dari kemampuan nasabah dalam pembiayaan KPR Platinum iB. Kelima adalah implementasi *Condition of Economy* dapat diukur dari kemampuan membayar uang muka, kemampuan membayar biaya-biaya yang menjadi persyaratan KPR Platinum iB dan saldo mengendap di rekening tabungan nasabah.

**Kata Kunci:** prinsip 5c; pembiayaan; perumahan; BTN syariah; karawaci

**Abstract:** This study aims to analyze the application of the 5C principles in assessing customer eligibility for the KPR Platinum iB financing product at BTN Syariah KCP Karawaci, Tangerang City, Indonesia. The research employed a descriptive qualitative method. Data were collected through observations at BTN Syariah KCP Karawaci, structured interviews with several informants, and documentation. The findings reveal that the 5C principles are applied in evaluating customer eligibility for the KPR Platinum iB financing product at BTN Syariah KCP Karawaci. The 5C principles consist of *Character*, *Collateral*, *Capital*, *Capacity*, and *Condition of Economy*. The implementation of these principles at BTN Syariah is as follows: First, *Character* assessment is conducted by examining customers' loan history through the OJK SLIK system, which should show no negative records or be categorized as current (lancar). Second, *Capacity* is evaluated by determining the Repayment Capacity (RPC), set at 55% of the customer's take-home pay; although some customers may have loans with other banks, these loans are categorized as performing. Third, *Capital* is assessed by the down payment made by the customer, which follows the policy of a minimum of 5% of the house price. Fourth, *Collateral* is implemented through the requirement of a land certificate as loan security. Fifth, *Condition of Economy* is measured by the customer's ability to pay the down payment, fulfill administrative costs associated with the KPR Platinum iB product, and maintain a sufficient balance in their savings account.

**Keywords:** 5C principles, financing, housing, BTN Syariah, karawaci

## PENDAHULUAN

Perkembangan dan pertumbuhan ekonomi suatu negara sangat bergantung pada lembaga keuangan, khususnya sektor perbankan syariah. Lembaga keuangan di suatu negara, seperti perbankan syariah memegang peranan penting dalam kegiatan perekonomian karena fungsinya sebagai intermediary (perantara) antara pihak yang memiliki kelebihan dana (surplus spending unit) dan pihak yang membutuhkan dana (deficit spending unit).<sup>1</sup> Bank syariah ialah bank yang tidak mengandalkan bunga atau biasa disebut dengan Bank Bebas Bunga.<sup>2</sup> Secara substansial, perbankan syariah dapat dipandang sebagai adaptasi dari model perbankan konvensional yang diberi muatan prinsip-prinsip syariah dalam operasionalnya.<sup>3</sup> Bank syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang produknya dikembangkan sesuai dengan prinsip-prinsip yang mengacu pada Al-Qur'an dan Hadist.

Dalam Perbankan Syariah terdapat beberapa produk yang ditawarkan kepada nasabah salah satunya produk pembiayaan pemilikan rumah.<sup>4</sup> Produk tersebut merupakan sebuah kebutuhan dasar setiap manusia. Rumah memiliki fungsi yang memegang peranan terpenting bagi kehidupan setiap manusia, akan tetapi beberapa masyarakat yang tidak memiliki rumah, terutama bagi masyarakat yang penghasilannya kecil, untuk masyarakat yang memiliki penghasilan kecil sangat sulit untuk mempunyai rumah secara tunai, Sebab harga rumah yang terbilang cukup mahal. Hak setiap orang untuk bertempat tinggal telah dijamin dalam UUD 1945. Dalam UUD 1945 Pasal 28 H Ayat (1) dijelaskan bahwa "setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Oleh karena itu, kebutuhan terhadap rumah menjadi urgen dan kebutuhan mendesak bagi seluruh masyarakat di Indonesia yang belum memiliki rumah tinggal.<sup>5</sup>

Dalam memperoleh rumah, tentunya terdapat beberapa cara, salah satunya adalah melalui perbankan syariah. BTN Syariah merupakan salah satu bank syariah yang memiliki produk pembiayaan perumahan. Dalam memberikan pembiayaan perumahan, BTN Syariah memiliki mekanisme dalam menentukan kelayakan permohonan nasabah mengingat pembiayaan perumahan (mis. murābahah, istisnā', atau Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlik/IMBT) menempati porsi strategis karena menggabungkan tujuan maslahat (pemenuhan hājat al-ašliyyah), penguatan aset keluarga, dan akselerasi inklusi keuangan. Analisis pembiayaan yang digunakan oleh perbankan syariah ialah salah satu faktor yang dapat membantu menentukan kelayakan permohonan pembiayaan nasabah.<sup>6</sup> Salah satu mekanisme dalam menilai kelayakan nasabah pada pembiayaan perumahan syariah adalah

---

<sup>1</sup> Abdul Rachman Abdul dkk., "Tantangan Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia," *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 5, no. 2 (2022): 352–65, [https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5\(2\).9505](https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5(2).9505).

<sup>2</sup> Choiriyah Choiriyah dkk., "Development of Sharia Banking System In Indonesia," *Mizan: Journal of Islamic Law* 5, no. 1 (2021): 1, <https://doi.org/10.32507/mizan.v5i1.923>.

<sup>3</sup> Abdul Rachman, "Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 1 (2022): 47, <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i1.3616>.

<sup>4</sup> Hani Werdi Apriyanti, "Model Inovasi Produk Perbankan Syariah di Indonesia," *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 9, no. 1 (2018): 1, <https://doi.org/10.21580/economica.2018.9.1.2053>.

<sup>5</sup> Baladan Hadza, "Ini Bunyi Pasal 27, 28 dan 30 Undang-Undang Dasar 1945," detikedu, diakses 19 Agustus 2025, <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6977295/ini-bunyi-pasal-27-28-dan-30-undang-undang-dasar-1945>.

<sup>6</sup> Muslimah Muslimah dkk., "Pembiayaan Syariah dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2014 Tentang Jaminan Produk Halal," *Jurnal Keislaman* 6, no. 2 (2023): 411–20, <https://doi.org/10.54298/jk.v6i2.3914>.

dengan menggunakan strategi prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition), yaitu menilai dari segi kepribadian, agunan, modal, kemampuan, dan kondisi ekonomi.

BTN Syariah merupakan salah satu bank syariah yang memiliki produk unggulan dalam pembiayaan perumahan. Namun demikian, pembiayaan perumahan juga rentan terhadap berbagai risiko, seperti adanya ketidakpastian kemampuan bayar debitur, fluktuasi harga properti, keterlambatan pembangunan, serta persoalan legalitas tanah. Oleh karena itu, BTN Syariah menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential banking) dalam menganalisa kelayakan nasabah dalam mengakses pembiayaan perumahan. Prinsip kehati-hatian bagi bank dalam memberikan kredit bukan untuk memastikan ketidakjujuran peminjam, tetapi pada saat meyakinkan bank peminjam memiliki kemauan dan kemampuan untuk membayar kembali melalui analisis.

Kota Tangerang adalah salah satu wilayah yang memiliki populasi penduduk cukup padat karena menjadi kota penyangga DKI Jakarta sehingga pertumbuhan perumahan dan kawasan bisnis di Kota Tangerang sangat signifikan. Untuk dapat memenuhi kebutuhan perumahan, BTN Syariah KCP Karawaci mengambil peran menjadi salah satu bank syariah yang penyedia pembiayaan perumahan tingginya permintaan pembiayaan dari masyarakat terhadap perumahan. Bahkan berdasarkan Cushman and Wakefield Indonesia melaporkan bahwa di Tangerang terdapat penjualan rumah sebanyak 8.400 hingga 9.600 unit. Rata-rata transaksi mencapai 60 hingga 65 unit per hari, menjadikannya yang tertinggi di wilayah Jabodetabek.<sup>7</sup> Peningkatan penjualan tersebut juga didorong oleh perkembangan infrastruktur di Kota Tangerang. Namun demikian, beberapa tantangan yang dihadapi oleh bank syariah dalam memberikan pembiayaan perumahan di Kota Tangerang adalah adanya risiko tata ruang yang rentang seperti banjir, adanya potensi gagal bayar yang tinggi karena tingginya tingkat PHK di kalangan pekerja, adanya persaingan dengan bank konvensional yang menawarkan produk lebih variative, kepadatan penduduk bahkan ragam kualitas developer.

Untuk menghadapi ragam tantangan tersebut dan memitigasi berbagai risiko yang terjadi, tentunya BTN Syariah KCP Karawaci menerapkan analisis kelayakan pembiayaan dengan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition).<sup>8</sup> Walaupun prinsip 5C tersebut efektif di perbankan konvensional, namun penerapan prinsip ini di bank syariah memerlukan adaptasi.<sup>9</sup> Sebab, orientasi bank syariah tidak hanya mencari keuntungan, melainkan juga menjaga kepatuhan syariah (shariah compliance) serta menegakkan prinsip keadilan dan keberlanjutan. Selain itu, bank syariah juga harus mempertimbangkan aspek syariah selain aspek 5C diatas karena harus terhindar dari unsur riba, gharar dan maysir. Prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) merupakan kerangka analisis klasik dalam perbankan yang digunakan untuk menilai kelayakan pemberian kredit atau pembiayaan, tetapi BTN Syariah tetap menggunakan prinsip tersebut untuk dapat

---

<sup>7</sup> "Mengintip Pesatnya Perkembangan Rumah Subsidi di Tangerang," diakses 19 Agustus 2025, <https://www.btnproperti.co.id/blog/mengintip-pesatnya-perkembangan-rumah-subsidi-di-tangerang>.

<sup>8</sup> Wenny Djuarni dan Rita Ratnasari, "IMPLEMENTASI PRINSIP 5C DALAM MENENTUKAN KELAYAKAN PEMBERIAN KREDIT PADA NASABAH," *Ar-Rihlah : Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah* 2, no. 2 (2022): 99–113, <https://doi.org/10.35194/arps.v2i2.2626>.

<sup>9</sup> Lilis Wardianti dan Dewi Sartika, "Pengaruh Prinsip 5C Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Pada Bank Aceh Syariah Cabang Singkil," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 2 (2024): 1649–63, <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i2.9443>.

menerapkan prinsip kehati-hatian.

Penelitian ini penting untuk dilakukan karena kebutuhan terhadap perumahan terus meningkat sehingga permintaan terhadap perumahan melalui skema pembiayaan perbankan syariah terus tumbuh. Oleh karena itu, perbankan syariah dalam hal ini BTN Syariah KCP Karawaci perlu lebih berhati-hati dalam memberikan pembiayaan perumahan kepada nasabah dengan menerapkan prinsip 5C dalam menganalisa kelayakan nasabah. Selain itu, kajian empiris mengenai hubungan antara implementasi 5C dengan kualitas pembiayaan syariah (misalnya keterlambatan, restrukturisasi, dan potensi non-performing financing) masih terbatas. Dengan demikian, penelitian ini akan memberikan kontribusi signifikan baik secara akademis—melalui pengembangan model analisis 5C dan konteks lokal—maupun secara praktis, dengan menyediakan rekomendasi kebijakan bagi bank syariah untuk meningkatkan efektivitas manajemen risiko serta memperluas inklusi pembiayaan perumahan syariah yang berkelanjutan.

## METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus.<sup>10</sup> Pendekatan studi kasus pada penelitian ini adalah fokus pada implementasi prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah yang mengakses produk pembiayaan perumahan syariah pada KPR Platinum IB di BTN Syariah KCP Karawaci. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari observasi di kantor BTN Syariah KCP Karawaci dan wawancara mendalam dan dokumentasi yang berkaitan dengan penelitian. Dalam pengambilan informan menggunakan teknik purposive sampling yaitu memilih informan yang paling mengetahui masalah yang diteliti, yaitu penerapan Prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) oleh Bank BTN Syariah KCP Karawaci. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Selain itu, dalam penelitian kualitatif terdapat beberapa uji keabsahan data di antaranya adalah Kredibilitas (Credibility) atau kepercayaan; Keteralihan (Transferability); Kebergantungan (Dependability); Kepastian (Confirmability).<sup>11</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Kelayakan Nasabah Pembiayaan Perumahan KPT Platinum IB

Andrew Shandy Utama mengungkapkan bahwa bank syariah di Indonesia merupakan bank yang berbeda dengan bank konvensional karena bank syariah merupakan bank yang berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam dan fatwa DSN-MUI.<sup>12</sup> Hani Werdi Apriyanti dalam kajiannya tentang Perkembangan Industri Perbankan Syariah di Indonesia: Analisis Peluang dan Tantangan bahwa perkembangan perbankan syariah di Indonesia juga didukung oleh landasan hukum berupa Undang-Undang yang diterbitkan Pemerintah, serta berbagai

---

<sup>10</sup> John W. Creswell dan J. David Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (SAGE Publications, 2017).

<sup>11</sup> Matthew B. Miles dkk., *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook* (SAGE Publications, 2018).

<sup>12</sup> Andrew Shandy Utama, "PERKEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA," *UNES Law Review* 2, no. 3 (2020): 290–98, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v2i3.121>.

kebijakan yang dikeluarkan oleh otoritas perbankan syariah seperti BI dan OJK.<sup>13</sup> Oleh karena itu, dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank syariah memiliki mekanisme penilaian kelayakan karena bank syariah tunduk dan patuh terhadap regulasi dan kebijakan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Pengelolaan bank syariah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian karena bank merupakan lembaga intermediary dan lembaga pengelola dana nasabah.

BTN Syariah KCP Karawaci dalam menentukan kelayakan nasabah melakukan analisis keuangan nasabah dengan tujuan untuk mendeteksi sedini mungkin potensi gagal bayar (default) dari nasabah.<sup>14</sup> Analisis pembiayaan menjadi salah satu elemen krusial dalam menentukan apakah permohonan pendanaan di bank syariah disetujui atau ditolak. Apabila analisis dilakukan secara tepat, maka keputusan yang diambil pun akan lebih akurat. Penilaian ini ditujukan untuk menilai kelayakan komersial calon peminjam, meminimalisir risiko gagal bayar, serta menyesuaikan kebutuhan pembiayaan nasabah.<sup>15</sup> Oleh sebab itu, dalam proses pengambilan keputusan terkait pemberian pembiayaan, bank perlu menyusun pedoman yang jelas guna memastikan kelayakan seorang nasabah dalam memperoleh fasilitas pembiayaan. Sebelum pemberian kredit itu diberikan Bank BTN Syariah KCP Karawaci bank dalam proses pemberian kredit terlebih dahulu melakukan analisis yang mendalam terhadap setiap permohonan kredit yang diterima oleh pihak bank, untuk memperoleh keyakinan dan melindungi bank dari resiko dikemudian hari, maka bank BTN Syariah KCP Karawaci menganalisisnya dengan menggunakan Prinsip 5C.

Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah merupakan faktor penting dalam menilai kelayakan permohonan nasabah.<sup>16</sup> Untuk itu, bank syariah perlu menerapkan prinsip-prinsip fundamental dan melakukan kajian secara mendalam agar penyaluran dana tepat sasaran. Hal ini bertujuan supaya dana yang diberikan dapat kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah ada kaitannya dengan kinerja keuangan di mana kinerja keuangan merupakan bentuk analisis untuk menilai sejauh mana perusahaan, termasuk bank syariah, mampu menjalankan aktivitasnya sesuai prinsip dan aturan pengelolaan keuangan yang baik dan benar.<sup>17</sup> Analisis ini berfungsi sebagai tolak ukur efektivitas, efisiensi, serta kepatuhan bank syariah dalam mengelola dana, menyalurkan pembiayaan, dan menjaga kesehatan keuangan perusahaan.

Oleh karena itu, dalam menganalisis kelayakan nasabah pada pembiayaan KPR Platinum IB, BTN Syariah KCP Karawaci menetapkan klasifikasi nasabah dengan kategori nasabah yang layak atau diterima dan nasabah yang tidak diterima atau tidak layak untuk dapat mengakses pembiayaan perumahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Financing Service BTN Syariah KCP Karawaci yang menyatakan bahwa nasabah dapat dikatakan layak atau di terima apabila nasabah tersebut memiliki kolektibilitas yang baik atau bisa dikatakan nasabah tersebut Coll 1. Sedangkan, bagi nasabah yang memiliki RPC (Repayment Capacity)

---

<sup>13</sup> Hani Werdi Apriyanti, *PERKEMBANGAN INDUSTRI PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA : ANALISIS PELUANG DAN TANTANGAN*, 8, no. 1 (2017): 8.

<sup>14</sup> Duduh Sujana, "Pengaruh Akad Pembiayaan Murabahah dan Margin Keuntungan Kpr Tapak Ib terhadap Proses Keputusan Pembelian Nasabah Btn Syariah Cabang Bandung," *Al Amwal* 1, no. 1 (2018): 58–75.

<sup>15</sup> Neni Uciati dan Hasan Mukhibad, "Fraudulent Financial Statements at Sharia Banks," *Accounting Analysis Journal* 8, no. 3 (2019): 3, <https://doi.org/10.15294/aaaj.v8i3.33625>.

<sup>16</sup> Nabilah Farah Diba dkk., "Kebijakan Tata Kelola Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Di Indonesia," *Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan* 18, no. 2 (2020): 2, <https://doi.org/10.30863/ekspose.v18i2.485>.

<sup>17</sup> Debby Chyntia Ovami, "SHARIA COMPLIANCE DAN KINERJA KEUANGAN PADA BANK SYARIAH DI INDONESIA," *JURNAL MUTIARA AKUNTANSI* 5, no. 2 (2020): 11–15.

terbilang baik, serta calon nasabah memiliki gaji yang besar dan tidak memiliki pinjaman kepada pihak lain. Maka dapat dikatakan bahwa nasabah tersebut layak diberikan pinjaman, karena sudah memenuhi kategori kriteria kelayakan nasabah.

Nasabah yang tidak disetujui atau ditolak dikarenakan pada saat di analisis melalui SLIK OJK, terdapat kategori yang tidak lancar pada bank lain sehingga menjadi pertimbangan oleh pihak bank. Kemudian memiliki RPC (Repainment Capacity) yang minus, RPC minus tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya ialah jika memiliki hutang di atas jumlah gaji calon nasabah. Dapat dikatakan bahwasannya nasabah tersebut memiliki kolektibilitas yang kurang baik, jika calon nasabah tersebut memiliki kolektibilitas Npf yakni Coll 3, Coll 4, dan Coll 5. Maka calon nasabah tersebut tidak dapat ditoleransi dan dapat dikatakan nasabah tersebut tidak disetujui atau ditolak.

Tabel 1 Kategori Kualitas Kelayakan Mengakses Pembiayaan KPR Platinum IB

No	Kualitas Pembiayaan	Kategori	Keterlambatan
1	<i>Coll 1</i>	Lancar	0
2	<i>Coll 2</i>	Perhatian Khusus	1 s/d 90 hari
3	<i>Coll 3</i>	Kurang Lancar	90 s/d 180 hari
4	<i>Coll 4</i>	Diragukan	180 s/d 270 hari
5	<i>Coll 5</i>	Macet	≥ 270 hari

Sumber: Wawancara, 2023

### Strategi BTN Syariah Meningkatkan Kualitas Analisis Pembiayaan Perumahan

Pembiayaan yang dijalankan oleh bank syariah tidak terlepas dari adanya risiko yang harus dikelola dengan baik dalam mekanismenya.<sup>18</sup> Peningkatan penyaluran pembiayaan secara terus-menerus kepada masyarakat tanpa mempertimbangkan potensi dampak negatif berisiko menimbulkan kerugian.<sup>19</sup> Salah satu permasalahan yang paling sering muncul adalah kelalaian nasabah, baik disengaja maupun tidak, dalam membayar angsuran. Kondisi tersebut berimplikasi serius bagi bank karena dapat menimbulkan kerugian akibat timbulnya angsuran macet atau pembiayaan bermasalah (Non-Performing Financing/NPF).

Gama Pratama dkk mengkaji beberapa faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah disebabkan faktor eksternal yaitu nasabah bank. Pembiayaan bermasalah disebabkan karena pola hidup konsumtif nasabah, terjadinya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), pengajuan pembiayaan tambahan, karakter nasabah yang kurang bertanggung jawab, serta bekerja di perusahaan dengan kondisi yang kurang stabil.<sup>20</sup> Oleh sebab itu, sering kali pembiayaan bermasalah terjadi pada bank syariah sehingga dapat menurunkan kualitas kinerja keuangan. Berbeda halnya dengan kajian Firdaus Abdul Rahman dan Rona

<sup>18</sup> Zahratunnisa Zahratunnisa dkk., "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah," *JIOSE: Journal of Indonesian Sharia Economics* 2, no. 1 (2023): 93–106, <https://doi.org/10.35878/jiose.v2i1.552>.

<sup>19</sup> Muhammad Rizky Ramadhan dkk., "Perbandingan Risiko Pembiayaan Pada Bank Syariah Dan Bank Konvensional Di Indonesia," *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 9, no. 5 (2024), <https://doi.org/10.30651/jms.v9i5.24609>.

<sup>20</sup> Gama Pratama dkk., "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Bank Syariah," *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 2, no. 2 (2021): 101–14.

Naula Oktaviani yang menyatakan selain prinsip 5C, terdapat strategi analisis kelayakan nasabah dengan cara menganalisis studi kelayakan bisnis syariah dan analisis SWOT.<sup>21</sup>

Strategi menganalisis kelayakan nasabah menggunakan prinsip 5C merupakan sangat penting dalam menilai apakah nasabah diterima atau ditolak untuk mengakses pembiayaan perumahan pada produk KPR Platinum iB. Oleh karena itu, analisis 5C ini harus dilaksanakan sebelum diberikan pinjaman, harus dilaksanakan agar dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya resiko di kemudian hari. Pihak bank menerapkan prinsip ini karena agar meminimalisir resiko yang terjadi kedepannya yang menyebabkan kerugian pada bank BTN Syariah KCP Karawaci. Berdasarkan data jumlah nasabah produk pembiayaan KPR Platinum IB pada BTN Syariah KCP Karawaci dapat dijelaskan bahwa terdapat penurunan jumlah nasabah dari tahun 2020-2022 karena adanya penerapan prinsip 5C dalam menilai kemampuan nasabah dalam produk KPR Platinum IB.

Tabel 2 Data Jumlah Nasabah Produk Pembiayaan KPR Platinum IB BTN Syariah KCP Karawaci

No	Jumlah Nasabah	Tahun
1	78 orang	2020
2	53 orang	2021
3	32 orang	2022

Sumber: Observasi, 2023

Terlihat pada tabel di atas bahwa pada 2020 Bank BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang, mempunyai jumlah nasabah yaitu 78 orang, lalu pada 2021 dimana mulai terjadinya PHK pada Karyawan dan kerugian-kerugian yang terjadi pada sector ekonomi yang membuat meningkatnya pengangguran di Indonesia dikarenakan pada saat itu pandemi Covid- 19 sedang melonjak tinggi di negara Indonesia, pada tahun 2021 menurun sekitar 25 nasabah menandakan bahwa pandemic Covid-19 yang melanda negara ini sangat berdampak atas penurunan jumlah nasabah BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang

Beberapa strategi yang dilakukan oleh BTN Syariah KCP Karawaci Tangerang dalam meningkatkan kualitas analisis pembiayaan perumahan dengan beberapa langkah, yaitu pertama dengan memperkuat analisis pembiayaan melalui penerapan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition).<sup>22</sup> Kedua adalah dengan mengintegrasikan teknologi digital, seperti *scoring system* berbasis data serta *machine learning* untuk memprediksi risiko gagal bayar. Ketiga adalah dengan cara memperkuat kemampuan analisis dalam meningkatkan kualitas analisis pembiayaan. Keempat adalah dengan menjalin kerjasama

<sup>21</sup> Firdaus Abdul Rahman dan Rona Naula Oktaviani, "ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS SYARIAH PADA INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN DARI PERBANKAN SYARIAH," *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 5, no. 1 (2022): 108–21, [https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5\(1\).8864](https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5(1).8864).

<sup>22</sup> Abdul Kholiq dan Rizqi Rahmawati, "Dampak Implementasi Restrukturisasi Pembiayaan Terhadap Likuiditas Bank Syariah Pada Situasi Pandemi Covid-19," *El Barka: Journal of Islamic Economics and Business* 3, no. 2 (2020): 2, <https://doi.org/10.21154/elbarka.v3i2.2472>.

strategis dengan developer terpercaya dan lembaga asuransi untuk memperoleh akses data valid mengenai proyek perumahan di Kota Tangerang. Kelima adalah dengan memanfaatkan dukungan regulasi dan program pemerintah terkait program perumahan rakyat.<sup>23</sup>

### **Implementasi Prinsip 5C dalam Analisis Pembiayaan Perumahan KPR Platinum IB**

Dalam penilaian Character pada analisis kelayakan nasabah BTN Syariah KCP Karawaci bahwa kepribadian menjadi penentu dari lancarnya pembayaran terhadap utang setiap bulannya dan pelunasan pembiayaan ketika jatuh tempo tiba. Dalam menilai nasabah yang layak untuk di terima dalam pembiayaan KPR Platinum iB, bank BTN Syariah KCP Karawaci melihat dari berbagai aspek, yakni calon nasabah tidak memiliki pinjaman di SLIK OJK serta memiliki fasilitas pinjaman di bank lain dalam kategori lancar. Sedangkan penilaian dari segi Capacity (kemampuan), BTN Syariah KCP Karawaci dapat melihat kemampuan nasabah dalam pembiayaan KPR Platinum iB dengan menganalisis gaji atau pendapatan nasabah yang sesuai dengan ketentuan BTN Syariah. Bank BTN Syariah menentukan RPC yakni 55% dari *Take Homepay* serta tidak memiliki pinjaman pada bank lain. Nasabah produk KPR Platinum iB yang berstatus sebagai pegawai di perusahaan, dilihat dari perolehan pendapatan serta kebutuhan nasabah dalam kesehariannya yang meliputi sejumlah kewajiban nasabah seperti anak, pasangan, dan lain-lain. Informasi tentang tampilan ini dilihat melalui wawancara ke perusahaan tempat nasabah bekerja.

Prinsip 5C lainnya adalah Capital. Dalam menganalisis prinsip ini, BTN Syariah KCP Karawaci menganalisis dana nasabah dalam menentukan apakah nasabah memenuhi syarat untuk pembiayaan KPR Platinum iB dengan melihat kemampuan dalam membayar uang muka pada produk KPR Platinum IB. Pada saat ini kebijakan dari pihak bank BTN Syariah yaitu 5% uang muka dari harga rumah jika nasabah ingin membayar uang muka lebih dari 5% tidak menjadi masalah selama calon nasabah tersebut merasa mampu dan tidak memberatkan calon nasabah serta calon nasabah sanggup untuk memenuhi biaya bank dan biaya notaris. Dalam hal ini nasabah menyanggupi untuk memenuhi biaya yang telah ditetapkan oleh pihak bank, seperti biaya notaris, biaya SKMHT/APHT, biaya proses, biaya administrasi, biaya setoran awal/tabungan, biaya premi asuransi jiwa, biaya asuransi kebakaran, dan biaya yang berkaitan dengan notaris seperti biaya biaya sertifikat, biaya pajak dan biaya AJB (Akte Jual Beli) dan biaya balik nama.

BTN Syariah KCP Karawaci juga menerapkan prinsip Collateral (jaminan) dan menentukan jaminan bagi nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Platinum iB ialah Sertifikat. Sertifikat hak milik ataupun sertifikat hak guna bangunan rumah yang akan dibeli nasabah. Nasabah membeli rumah ke developer maka sertifikat tersebut masih atas nama developer ketika di bank sertifikat tersebut akan berubah nantinya menjadi atas nama nasabah yg membeli. Dokumen tersebut yang dijadikan agunan (jaminan) oleh pihak bank, maka dari itu wajib adanya sertifikat karena sertifikat tersebut bisa mengikat agunan tersebut dengan hak tanggungan, jika belum ada sertifikat maka belum bisa dijadikan sebagai jaminan.

Prinsip lainnya Condition Of Economic (Kondisi ekonomi). Dalam hal ini, BTN Syariah KCP Karawaci melihat kondisi ekonomi pada nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Platinum iB di BTN Syariah dengan cara melihat kemampuan dari nasabah pada saat membayar uang

---

<sup>23</sup> Rahmat Ilyas, "Analisis Kelayakan Pembiayaan Bank Syariah," *ASY SYAR'YYAH: JURNAL ILMU SYARI'AH DAN PERBANKAN ISLAM* 4, no. 2 (2019): 124–46, <https://doi.org/10.32923/asy.v4i2.999>.

muka (DP) yang telah ditetapkan oleh pihak bank, apabila nasabah tersebut membayar uang muka dengan jumlah di atas ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank maka dapat dikatakan ekonomi nasabah tersebut bagus. Jika nasabah tersebut membayar uang muka di bawah jumlah yang telah ditentukan oleh pihak bank maka dapat dikatakan kondisi ekonomi nasabah tersebut kurang bagus. Selanjutnya dengan cara melihat kemampuan nasabah berdasarkan berkas akad antara bank dengan nasabah terdapat beberapa biaya yang menjadi kebijakan pihak bank yang wajib di selesaikan oleh nasabah. Selanjutnya bank BTN Syariah melihat Kondisi ekonomi nasabah dengan cara melihat saldo yang mengendap di rekening tabungan nasabah (rekening pribadi nasabah), besar kecilnya jumlah saldo yang mengendap calon nasabah menentukan kondisi ekonomi dari calon nasabah itu sendiri

Tabel 3 Implementasi Prinsip 5C Dalam Analisis Kelayakan Nasabah KPR Platinum IB

Prinsip 5C	Indikator	Hasil Penelitian (Praktik di KCP Karawaci)	Analisis Kritis
<b>Character</b>	1) Integritas & rekam jejak nasabah 2) BI Checking/SLIK	1) Tidak memiliki pinjaman di SLIK OJK. 2) Jika ada fasilitas pinjaman di bank lain, tetap dianggap layak selama statusnya "lancar".	Penilaian masih berbasis formalitas data SLIK, belum mencakup aspek etika/amanah nasabah. Potensi bias untuk nasabah sektor informal yang tidak tercatat dalam sistem perbankan.
<b>Capacity</b>	Kemampuan membayar angsuran ( $RPC \leq 55\%$ dari take home pay).	1) BTN Syariah menetapkan RPC maksimal 55%. 2) Nasabah dianggap layak jika gaji sesuai ketentuan dan tidak memiliki pinjaman di bank lain.	Analisis cenderung statis berbasis slip gaji, sehingga kurang menangkap nasabah dengan penghasilan fluktuatif (pedagang/ojek online). Belum ada pendekatan cash flow rumah tangga yang lebih fleksibel.
<b>Capital</b>	1) Uang muka (DP) 2) Kesiapan modal awal.	1) Minimal DP 5% dari harga rumah. 2) Nasabah mampu membayar biaya bank & notaris.	Kebijakan DP rendah mendukung inklusi, tetapi berpotensi meningkatkan risiko NPF bila tidak dibarengi dengan analisis ketahanan modal. Modal sosial (dukungan keluarga/komunitas) belum dipertimbangkan.
<b>Collateral</b>	Jaminan aset yang dapat dieksekusi.	Sertifikat hak milik atau hak guna bangunan rumah yang dibiayai.	Collateral masih menjadi faktor dominan dalam mitigasi risiko. Potensi bias asset-based lending, padahal dalam akad syariah Collateral seharusnya sekunder terhadap akad dan kemampuan nasabah.
<b>Condition of Economic</b>	Kondisi ekonomi makro & mikro nasabah.	1) Melihat kemampuan nasabah membayar DP. - Memeriksa saldo tabungan mengendap. 2) - Menilai kelancaran nasabah memenuhi biaya prosedural.	Condition hanya dilihat dari indikator keuangan internal nasabah. Belum menyentuh risiko spasial (banjir, lokasi rumah, kualitas developer) maupun keberlanjutan. Aspek maqāsid & ESG masih absen.

Sumber: Observasi, 2023

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai penerapan prinsip 5C dalam analisis kelayakan nasabah pada produk pembiayaan KPR Platinum iB BTN Syariah KCP Karawaci, dapat disimpulkan bahwa prinsip 5C berperan signifikan dalam menjaga kualitas pembiayaan dan meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah. Penerapan Character dilakukan melalui penilaian riwayat kredit nasabah pada SLIK OJK untuk memastikan tidak adanya catatan negatif. Capacity diukur melalui perhitungan rasio angsuran terhadap pendapatan (RPC) dengan batasan 55% dari take home pay, termasuk mempertimbangkan kewajiban pinjaman lain yang tetap dalam kategori lancar. Capital dinilai dari kemampuan nasabah menyediakan uang muka, sesuai kebijakan minimum 5% dari harga rumah. Collateral diwujudkan dengan adanya sertifikat rumah sebagai agunan yang sah. Sementara itu, Condition of Economy dianalisis melalui kemampuan nasabah dalam memenuhi uang muka, membayar biaya administrasi, serta mempertahankan saldo mengendap pada rekening tabungan. Secara keseluruhan, penerapan prinsip 5C pada BTN Syariah KCP Karawaci menunjukkan efektivitas dalam menilai kelayakan nasabah, sehingga membantu bank dalam menyalurkan pembiayaan secara tepat sasaran. Hal ini tidak hanya mendukung tercapainya tujuan bank dalam menjaga kualitas aset dan mengurangi risiko Non-Performing Financing (NPF), tetapi juga memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap kredibilitas pembiayaan perumahan berbasis syariah. Temuan penelitian ini memberikan masukan bagi BTN Syariah untuk terus memperkuat mekanisme analisis pembiayaan dengan memperhatikan aspek risiko eksternal seperti ketidakstabilan ekonomi, pemutusan hubungan kerja (PHK), serta gaya hidup konsumtif nasabah yang berpotensi menimbulkan gagal bayar. Selain itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia (SDM) melalui pelatihan yang berkelanjutan, serta pemanfaatan teknologi digital untuk mempercepat verifikasi data nasabah, akan semakin memperkuat akurasi analisis pembiayaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, Abdul Rachman, Dewi Putri Mandiri, Widi Astuti, dan Siti Arkoyah. "TANTANGAN PERKEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 5, no. 2 (2022): 352–65. [https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5\(2\).9505](https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5(2).9505).
- Apriyanti, Hani Werdi. "Model Inovasi Produk Perbankan Syariah di Indonesia." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 9, no. 1 (2018): 1. <https://doi.org/10.21580/economica.2018.9.1.2053>.
- Apriyanti, Hani Werdi. *PERKEMBANGAN INDUSTRI PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA : ANALISIS PELUANG DAN TANTANGAN*. 8, no. 1 (2017): 8.
- Choiriyah, Choiriyah, Saprida Saprida, dan Emilia Sari. "Development of Sharia Banking System In Indonesia." *Mizan: Journal of Islamic Law* 5, no. 1 (2021): 1. <https://doi.org/10.32507/mizan.v5i1.923>.
- Creswell, John W., dan J. David Creswell. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications, 2017.

- Diba, Nabilah Farah, Hari Sutra Disemadi, dan Paramita Prananingtyas. "Kebijakan Tata Kelola Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Di Indonesia." *Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan* 18, no. 2 (2020): 2. <https://doi.org/10.30863/ekspose.v18i2.485>.
- Djuarni, Wenny, dan Rita Ratnasari. "IMPLEMENTASI PRINSIP 5C DALAM MENENTUKAN KELAYAKAN PEMBERIAN KREDIT PADA NASABAH." *Ar-Rihlah : Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah* 2, no. 2 (2022): 99–113. <https://doi.org/10.35194/arps.v2i2.2626>.
- Hadza, Baladan. "Ini Bunyi Pasal 27, 28 dan 30 Undang-Undang Dasar 1945." *detikedu*. Diakses 19 Agustus 2025. <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6977295/ini-bunyi-pasal-27-28-dan-30-undang-undang-dasar-1945>.
- Ilyas, Rahmat. "Analisis Kelayakan Pembiayaan Bank Syariah." *ASY SYAR'IYYAH: JURNAL ILMU SYARIAH DAN PERBANKAN ISLAM* 4, no. 2 (2019): 124–46. <https://doi.org/10.32923/asy.v4i2.999>.
- Kholiq, Abdul, dan Rizqi Rahmawati. "Dampak Implementasi Restrukturisasi Pembiayaan Terhadap Likuiditas Bank Syariah Pada Situasi Pandemi Covid-19." *El Barka: Journal of Islamic Economics and Business* 3, no. 2 (2020): 2. <https://doi.org/10.21154/elbarka.v3i2.2472>.
- "Mengintip Pesatnya Perkembangan Rumah Subsidi di Tangerang." Diakses 19 Agustus 2025. <https://www.btnproperti.co.id/blog/mengintip-pesatnya-perkembangan-rumah-subsidi-di-tangerang>.
- Miles, Matthew B., A. Michael Huberman, dan Johnny Saldana. *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. SAGE Publications, 2018.
- Muslimah, Muslimah, Nasir Hamzah, dan Siradjuddin Siradjuddin. "Pembiayaan Syariah dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2014 Tentang Jaminan Produk Halal." *Jurnal Keislaman* 6, no. 2 (2023): 411–20. <https://doi.org/10.54298/jk.v6i2.3914>.
- Ovami, Debby Chyntia. "SHARIA COMPLIANCE DAN KINERJA KEUANGAN PADA BANK SYARIAH DI INDONESIA." *JURNAL MUTIARA AKUNTANSI* 5, no. 2 (2020): 11–15.
- Pratama, Gama, Nur Haida, dan Sukma Nurwulan. "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Bank Syariah." *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 2, no. 2 (2021): 101–14.
- Rachman, Abdul. "Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 1 (2022): 47. <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i1.3616>.
- Rahman, Firdaus Abdul, dan Rona Naula Oktaviani. "ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS SYARIAH PADA INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN DARI PERBANKAN SYARIAH." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 5, no. 1 (2022): 108–21. [https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5\(1\).8864](https://doi.org/10.25299/jtb.2022.vol5(1).8864).
- Ramadhan, Muhammad Rizky, Nadra Sagita, dan Joni Hendra. "Perbandingan Risiko Pembiayaan Pada Bank Syariah Dan Bank Konvensional Di Indonesia." *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 9, no. 5 (2024). <https://doi.org/10.30651/jms.v9i5.24609>.
- Sujana, Duduh. "Pengaruh Akad Pembiayaan Murabahah dan Margin Keuntungan Kpr Tapak Ib terhadap Proses Keputusan Pembelian Nasabah Btn Syariah Cabang Bandung." *Al Amwal* 1, no. 1 (2018): 58–75.
- Uciati, Neni, dan Hasan Mukhibad. "Fraudulent Financial Statements at Sharia Banks." *Accounting Analysis Journal* 8, no. 3 (2019): 3. <https://doi.org/10.15294/aaj.v8i3.33625>.

- Utama, Andrew Shandy. "PERKEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA." *UNES Law Review* 2, no. 3 (2020): 290–98. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v2i3.121>.
- Wardianti, Lilis, dan Dewi Sartika. "Pengaruh Prinsip 5C Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Pada Bank Aceh Syariah Cabang Singkil." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 2 (2024): 1649–63. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i2.9443>.
- Zahratunnisa, Zahratunnisa, Khofifah Indar Mawar Sari, dan Jeby Fahira. "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah." *JIOSE: Journal of Indonesian Sharia Economics* 2, no. 1 (2023): 93–106. <https://doi.org/10.35878/jiose.v2i1.552>.