

**ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS
SYARIAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

RAJA MAHFIRA RAMADHANI

NIM : 13622035



**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN
TANJUNGPINANG**

2020

**ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS
SYARIAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG TANJUNGPINANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi

Oleh

RAJA MAHFIRA RAMADHANI

NIM : 13622035

PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI



SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE) PEMBANGUNAN

TANJUNGPINANG

2020

TANDA PERSETUJUAN / PENGESAHAN SKRIPSI
**ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS SYARIAH
PADA BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG TANJUNGPINANG**

Diajukan Kepada:

Panitia Komisi Ujian
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan
Tanjungpinang

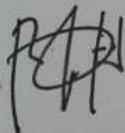
Oleh

RAJA MAHFIRA RAMADHANI
NIM : 13622035

Menyetujui :

Pembimbing Pertama ,

Pembimbing Kedua,



Ranti Utami, SE., M.Si., Ak. CA
NIDN.1004117701 / Lektor

Marvati, S.P. M.M
NIDN.1007077101 / Asisten Ahli

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Hendy Satria, SE., M.Ak
NIDN.1015069101 / Lektor

Skripsi Berjudul:
**ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS SYARIAH
PADA BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG TANJUNGPINANG**

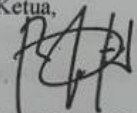
Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

Nama : RAJA MAHFIRA RAMADHANI
NIRM : 1310099622035

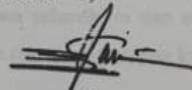
Telah dipertahankan di depan Panitia Komisi Ujian Pada Tanggal 15 Januari
Tahun 2020 Dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Panitia Komisi Ujian

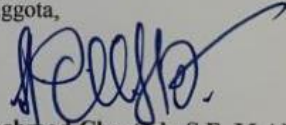
Ketua,


Ranti Utami S.E., M.Si., Ak., CA
NIDN. 1004117701 / Lektor

Sekretaris,


Sri Kurnia S.E., Ak., M.Si., CA
NIDN. 1020037101 / Lektor

Anggota,


Rachmad Chartady S.E., M.Ak
NIDN. 1021039101 / Asisten Ahli

Tanjungpinang, 15 Januari 2020
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan
Tanjungpinang



Charly Marlinda S.E., Ak., M.Si., CA
NIDN. 1029127801 / Lektor

KALAHAN PERSEMBARAN

PERNYATAAN

Dengan penuh rasa bangga...

Nama : Raja Mahfira Ramadhani
NIRM : 1310099622035
Tahun Angkatan : 2013
Indeks Prestasi Kumulatif : 3,32
Program Studi : Akuntansi / Strata I (Satu)
Judul Skripsi : Analisis Kredit Kepemilikan Rumah Berbasis
Syariah Pada Bank Syariah Mandiri
Tanjungpinang

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa seluruh isi dan materi dari skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan rekayasa maupun karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan apabila dikemudian hari saya membuat pernyataan palsu, maka saya siap diproses sesuai peraturan yang berlaku.

Tanjungpinang, 30 Januari 2020

Penyusun,



Raja Mahfira Ramadhani
NIRM: 1310099622035

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa bangga.....

Ku persembahkan karyaku ini kepada

*Kedua Orang tua, dan seluruh keluarga
besar serta teman-teman yang memberikan
dukungan, semangat dan kasih sayang
yang tidak terhingga, dan motivasi agar
skripsi ini dapat diselesaikan.*

HALAMAN MOTTO

*"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai
kesanggupannya."*

QS Al Baqarah 286

"Believe"

"a life without a risk is a live unlived"

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan sembah sujud yang mendalam penulis haturkan kepada Allah SWT dan Rasul-Nya atas segala kemudahan dan kebaikan yang telah di berikan kepada penulis dalam proses bimbingan dan penyelesaian sehingga skripsi yang berjudul :

“ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS SYARIAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG TANJUNGPINANG ” dapat terselesai dengan baik.

Segala yang tertuang dalam karya ini bukan hasil kerja penulis semata, berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan bimbingan, arahan, dukungan dan wawasan untuk terselesainya karya ini. Dalam kesempatan ini dengan penuh kebanggaan penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Ibu Charly Marlinda,SE.,M.Ak.,Ak.CA., selaku Ketua STIE
Pembangunan Tanjungpinang
2. Ibu Ranti Utami,SE.,M.Si.,Ak.,CA., selaku Wakil Ketua 1 STIE
Pembangunan Tanjungpinang sekaligus selaku dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, membantu dan memberikan saran – saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Sri Kurnia, SE.Ak.M.Si.CA selaku Wakil Ketua II Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.

4. Bapak Imran Ilyas, MM., selaku Wakil Ketua III Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
5. Bapak Hendy Satria, SE., M.Ak. selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
6. Ibu Masyitah As Sahara, S.E., M.Si. selaku Sekretaris Program Studi S1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.
7. Ibu Maryati, S.P, M.M selaku pembimbing II penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
8. Seluruh Dosen dan Staf Sekretariat Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang atas ilmu pengetahuan dan bantuan yang diberikan selama ini dan telah banyak membantu dan memberikan informasi demi kelancaran penulis.
9. Untuk Pimpinan dan staff Bank Syariah Mandiri Cabang Tanjungpinang yang telah membantu memberikan informasi berkaitan dengan kepentingan penelitian.
10. Untuk kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan dan motivasi yang baik dalam proses penyelesaian skripsi ini.
11. Untuk sahabat ku “ PEWE, SAKI, DESY, RIO, JOGER, DONA, NINDY, ASA, FIKI, SANDHY, ADIT, KRISNA” dan teman – teman BEM PERIODE 2015-2017 yang turut selalu menyemangatiku yang tidak dapat

penulis sebutkan satu persatu. Yang saling membantu, mendukung dan memotivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Akhirnya, penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak tersebut penulis mohon maaf semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati . akhirnya, hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya mudah – mudahan dapat bermanfaat khususnya bagi penulis umumnya bagi kita semua.

Tanjungpinang, 30 Januari 2020

Penulis

RAJA MAHFIRA RAMADHANI

NIM : 13622035

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI UJI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Kegunaan Penelitian.....	9
1.5. Sistematika Penulisan	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Tinjauan Teori	11
2.1.1 Bank.....	11
2.1.2 Kredit	13
2.1.3 Jenis Kredit	16
2.1.4 Fungsi Kredit.....	19
2.1.5 Unsur Pemberian Kredit.....	21
2.1.6 Kriteria Analisis Kredit	24
2.1.7 Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	28
2.1.8 Pembiayaan Syariah (Murabahah)	32
2.2. Kerangka Pemikiran	36
2.3. Penelitian Terdahulu	36
 BAB III METODE PENELITIAN.....	 43
3.1. Jenis Penelitian.....	43
3.2. Jenis Data	44
3.3. Metode Pengumpulan Data	44
3.4. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data.....	46
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 49
4.1. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri	49

4.1.1	Visi Bank Syariah Mandiri	51
4.1.2	Misi Bank Syariah Mandiri	51
4.1.3	Nilai-nilai Budaya Perusahaan	51
4.1.4	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Tanjungpinang	52
4.1.5	Aktivitas Perusahaan	53
4.1.6	Pembiayaan KPRS (Pembiayaan Griya)	55
4.2.	Hasil Penelitian.....	58
4.2.1	Proses Kredit Pemilikan Rumah Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang.....	58
4.2.2	Kesesuaian Kredit Perumahan dengan Prinsip Syariah..	60
4.2.3	Kendala dalam Proses Kredit Pemilikan Rumah.....	66
4.3.	Pembahasan	67
BAB V PENUTUP.....		73
5.1.	Kesimpulan	73
5.2.	Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

CURICULUM VITAE

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah KPR 2016-2018.....	6
Tabel 4.1 Tabel pembiayaan Bank Syariah Mandiri	57

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	38
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Tanjungpinang.....	52

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Pedoman wawancara
- Lampiran 2 Dokumentasi Penelitian
- Lampiran 3 Riwayat Hidup

A B S T R A K

ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS SYARIAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG TANJUNGPINANG

Raja Mahfira Ramadhani. 13622035. Akuntansi.Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Pembangunan Tanjungpinang.

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis proses Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri Syariah Tanjungpinang serta kendala dalam proses Kredit Kepemilikan Ruman.

Metode dalam penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif, pengolahan data dilakukan melalui tiga tahap yaitu meliputi reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan dengan menggunakan analisis 5C + 1S dalam penentuan Kredit Perumahan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Tanjungpinang.

Hasil penelitian yaitu pengajuan kredit perumahan Bank Syariah Mandiri dapat diketahui lebih dikenal dengan Pembiayaan Griya yang merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer dengan sistem murabahah. 2. Proses pembiayaan Griya atau kredit perumahan pada Bank Syariah sudah mengacu kepada prinsip syariah. Pelaksanaan prinsip syariah mutlak diberlakukan kepada setiap nasabah yang akan melakukan transaksi untuk kPRS Griya pada Bank Mandiri Syariah. Dapat diketahui juga analisis tentang prosedur proses pemberian pembiayaan yang dilaksanakan oleh bank syariah telah sesuai dengan aspek-aspek hukum syariah seperti pengajuan aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah, tahap analisis data yang diajukan oleh calon nasabah, penerbitan surat keputusan pembiayaan, penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan pembiayaan, dan pencairan pembiayaan

Kata Kunci : Kredit Kepemilikan Rumah

Pembimbing 1 : Ranti Utami, S.E, M.Si.Ak.CA

Pembimbing 2 : Maryati, S.P., M.M

A B S T R A C T

ANALYSIS OF SHARIA-BASED HOUSEHOLD CREDITS IN MANDIRI SYARIAH BANK TANJUNGPINANG BRANCH

Raja Mahfira Ramadhani. 13622035. Akuntansi.Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi
(STIE) Pembangunan Tanjungpinang.

The purpose of this study was to analyze the process of Home Ownership Loans at Bank Mandiri Syariah Tanjung Pinang and constraints in the Ruman Ownership Loans process.

The method in this research is descriptive with a qualitative approach, data processing is carried out through three stages which include data reduction, data presentation and drawing conclusions by using 5C + 1S analysis in the determination of Housing Credit at Bank Syariah Mandiri Tanjungpinang Branch.

The results of the study, namely the submission of Bank Syariah Mandiri housing loans can be known better known as Griya Financing which is a short, medium, or long term financing to finance the purchase of residential houses (consumers), both new and used, in the developer environment with a murabaha system. 2. The process of Griya financing or housing loans at Islamic Banks has referred to the Islamic principles. The implementation of sharia principles is absolutely applied to every customer who will conduct transactions for Griya KPRS at Bank Mandiri Syariah. It can also be seen that the analysis of the procedures for the financing process carried out by Islamic banks is in accordance with Islamic legal aspects such as the submission of financing applications by prospective customers, the stage of data analysis submitted by prospective customers, issuance of financing decisions, signing of financing agreements, binding guarantees financing, and financing disbursement

Keywords : Sharia Based Household Credits

Advisor 1 : Ranti Utami, S.E, M.Si.Ak.CA

Advisor 2 : Maryati, S.P., M.M

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi yang meningkat akhir-akhir ini mengakibatkan makin kompleksnya sektor kelembagaan ekonomi dan inovasi ekonomi yang berkembang. Peran serta lembaga keuangan baik perbankan maupun non perbankan sangat dibutuhkan terutama yang berkaitan langsung dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Lembaga keuangan merupakan bagian terpenting dan sangat berpengaruh terhadap kelancaran perekonomian di Indonesia, baik dilihat dari segi mikro maupun makro. Sebagai negara berkembang demi kelancaran perekonomian Indonesia dipengaruhi dengan perbankan yang baik. Semakin pentingnya bank untuk kebutuhan masyarakat dan meningkatnya perekonomian, maka diketahuilah pula bahwa fungsi bank yaitu sebagai penghimpunan dana bagi masyarakat serta menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat. Penyaluran dana yang diberikan bank kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Kondisi makroekonomi negara yang membaik harus memperhatikan kondisi mikroekonomi, seperti bagaimana kredit itu disalurkan ke bidang yang produktif sehingga kondisi makroekonomi dapat terjaga.

Kredit merupakan pinjaman yang disertai janji untuk membayar kembali dimasa mendatang. Konsumen biasanya membutuhkan kredit untuk memenuhi kehidupan mereka, sedangkan para pengusaha menggunakan kebutuhan kredit

untuk tujuan berlangsungnya proses produksi dengan baik dan tepat waktu. Untuk dapat memiliki dan bank menyetujui untuk memberikan kredit tersebut, maka calon debitur harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh bank yang bertindak sebagai kreditur.

Dalam memberikan pinjaman/kredit biasanya setiap bank mempunyai syarat dan ketentuan yang berbeda antara bank yang satu dengan bank yang lain. Biasanya yang paling umum pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun secara materil. Perjanjian kredit mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Untuk membedakan kredit menurut faktor-faktor dan unsur-unsur yang ada dalam pengertian kredit, maka kredit dapat dibedakan menjadi kredit konsumtif dan kredit produktif. Dimana kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk keperluan konsumsi atau uang akan habis terpakai untuk memenuhi kebutuhannya. Sedangkan kredit produktif adalah kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha, baik usaha – usaha produksi, perdagangan maupun investasi. Dalam melaksanakan kegiatan perkreditan semua bank yang beroperasi di Indonesia harus mengikuti aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI) sebagai lembaga pengawas bank. Salah satunya mengenai penetapan suku bunga, dimana pelaksanaan kredit perbankan didasarkan oleh tingkat suku bunga yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau

bentuk lainya dalam lainya dalam rangka menyalurkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurka itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, perbankan harus menyalurkan dana tersebut ke bidang bidang yang produktif, bagi pencapaian sarana pembagunan. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dipandang sangat menguntungkan karna dapat membantu kita memiliki rumah sendiri, Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah.

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan trobosan dari perbankan untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan masyarakat, produk perbankan ini pertama kali dikelola oleh bank konvensional akan tetapi seiring dengan perkembangan jaman masyarakat menginginkan pengelolaan dengan system syariah yang kemudian dikenal dengan KPRS (Kredit Kepemilikan Rumah Syariah). Meskipun perbankan syariah tersebut relatif baru di Indonesia, akan tetapi pertumbuhannya dari tahun ketahun baik dari sisi jumlah banknya maupun ekspansi penghimpunan dana dan pembiayaanya cukup menjanjikan dalam memberikan kontribusi pada *market share* perbankan nasional. Salah satu bank yang menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah berbasis syariah adalah Bank Syariah Mandiri cabang Tanjungpinang.

Dalam menjalankan prinsip syariahnya, bank syariah juga harus menjunjung nilai-nilai keadilan, amanah, kemitraan, transparansi dan saling menguntungkan baik bagi bank maupun bagi nasabah yang merupakan pilar dalam melakukan aktivitas muamalah. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan

kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam.

Secara umum konsep perbankan syariah menawarkan sistem perekonomian yang sesuai dengan syariat Islam/prinsip syariah. Ada beberapa perbedaan konsep dalam perbankan konvensional yang dianggap membawa kesengsaraan karena mengandung unsur riba, unsur riba dianggap sangat bertentangan dengan syariat menawarkan berbagai produk perbankan yang bebas bunga berupa pembiayaan bagi hasil. Seperti Bank Konvensional, Bank Syariah juga memberikan jasa-jasa pembiayaan. Jasa-jasa pembiayaan yang diberikan bank syariah jauh lebih beragam daripada jasa-jasa yang dapat diberikan oleh bank konvensional. Mengenai jasa pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank syariah bukan saja pembiayaan dalam bentuk apa yang disebut dalam istilah perbankan konvensional sebagai kredit, tetapi juga memberikan jasa-jasa pembiayaan yang biasanya diberikan oleh lembaga pembiayaan (*multi finance company*), seperti *leasing*, *hire purchase*, pembelian barang oleh nasabah bank kepada bank syariah yang bersangkutan dengan cicilan, pembelian barang oleh bank syariah kepada perusahaan manufaktur dengan pembayaran di muka, penyertaan modal (*equity participation atau venture capital*).

Produk-produk pendanaan di dalam Bank Umum syariah yang menggunakan sistem titipan maupun investasi diantaranya tabungan, giro, dan deposito. Sistem titipan digunakan untuk produk tabungan dan giro, sedangkan skema investasi bisa dipergunakan untuk tabungan, giro, dan investasi. Selain kegiatan menghimpun dana terdapat juga kegiatan penyaluran dana. Kegiatan

penyaluran dana dalam bank umum syariah tidak disebut dengan kredit melainkan pembiayaan. Dana yang bersumber dari modal dan dana pihak ketiga (tabungan, giro, deposito) tadi dikelompokkan menjadi satu, kemudian disalurkan kepada nasabah yang membutuhkan pembiayaan sesuai dengan produk dan kebutuhan.

Pembiayaan yang disalurkan di bank umum syariah secara prinsip dibagi menjadi tiga yaitu pembiayaan jual beli, pembiayaan sewa menyewa dan pembiayaan bagi hasil. Kegiatan yang berasal dari pembiayaan akan menghasilkan keuntungan, yaitu keuntungan atas jual beli dan keuntungan atas sewa dari semua kegiatan itu bank umum syariah tidak dipungkiri bahwa bank juga menginginkan profitabilitas yang tinggi. Untuk menghasilkan profit yang tinggi maka diperlukan penyaluran dana yang tinggi dan penghimpunan dana yang tinggi hingga dapat menghasilkan volume pembiayaan yang tinggi.

Bank Mandiri Syariah mempunyai sistem penyaluran dana khususnya PKR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) sesuai dengan kaidah-kaidah atau prinsip syariah. Sistem pembiayaan yang digunakan dalam PKR (Pembiayaan Kepemilikan Rumah) di Bank Mandiri Syariah adalah pembiayaan Murabahah. Murabahah merupakan jual beli barang (rumah) pada harga asal dengan tambahan keuntungan atau margin yang disepakati antara bank dan nasabah (Kariyoto, 2013). Porsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi harga asal. Teknis dalam perbankan, pembiayaan murabahah adalah penyaluran dana pada bank syariah yang prinsip penyalurannya adalah prinsip kepercayaan dari kreditur

(bank syariah) bahwa debiturnya (nasabah) akan mengembalikan pinjaman beserta margin keuntungan sesuai akad perjanjian kedua belah pihak.

Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Tanjungpinang memberikan pelayanan pembiayaan murabahah, yang salah satunya adalah pembiayaan pembelian rumah baik yang digunakan untuk keperluan konsumtif maupun untuk investasi. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Tanjungpinang memberikan bantuan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Dapat diketahui proses KPR pada Bank Syariah Mandiri Tanjungpinang pada tahun 2019 sebanyak 112 Unit dimana hal ini meningkat dari tahun sebelumnya yaitu 93 unit. Berikut dapat diketahui jumlah nasabah yang melakukan KPR pada Bank Syariah Mandiri Tanjungpinang pada 3 tahun terakhir sebagai berikut :

Tabel 1.1
Jumlah KPR 2016-2018

No	Tahun	Jumlah KPR
1	2016	76
2	2017	81
3	2018	93

Sumber : Bank Syariah Mandiri, 2019

Dalam menjalankan produk kepemilikan rumah (KPR), bank syariah memadukan dan mengali metode transaksi yang diperbolehkan dalam ajaran Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Namun dapat diketahui dalam kemudahan dan keunggulan bank syariah dalam menyediakan kepemilikan rumah dapat menjadi permasalahan, adapun fenomena permasalahan yang terjadi dari hasil observasi sementara yang dilakukan bahwa pengajuan kredit pada bank BSM dapat diketahui bahwa untuk kredit perumahan masih banyak nasabah yang

mengalami penunggakan angsuran karena alasan ekonomi yang menurun, hal ini tentunya menjadi permasalahan yang penting untuk diperhatikan, selanjutnya berkenaan dengan syarat-syarat yang tidak diperhatikan dengan baik berkenaan dengan pendapatan nasabah sehingga hal ini memberikan dampak demi kelancaran pembayaran angsuran kedepannya. Dapat diketahui juga bahwa fenomena permasalahan Pengalihan hak atas rumah dan tanah melalui Kredit Pemilikan Rumah (Bank Mandiri Syariah) dilakukan oleh nasabah lama kepada calon nasabah baru dimana jangka waktu pembiayaannya masih dalam masa angsuran, pengalihan ini biasanya terjadi karena dimana nasabah lama mengalami suatu kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran atau sebab lain nasabah lama pindah tugas dan menetap di kota lain dan kemungkinan lainnya karena semata-mata hanya untuk memperoleh keuntungan sehingga jika calon nasabah baru tidak memiliki surat-surat pendukung akan mengalami kesulitan untuk mengambil dokumen di Bank Mandiri Syariah. Hambatan-hambatan dalam proses pengalihan pembiayaan dari nasabah lama kepada calon nasabah baru pada PT. Mandiri Syariah kantor cabang Tanjungpinang pada umumnya tidak ada dan bisa segera diatasi, namun hambatan itu sebenarnya ada dari pihak ekstren yaitu dari pihak nasabah, dimana mereka dalam melakukan pengalihan atas kesepakatan mereka sendiri dan tidak memberitahukan kepada pihak bank bahwa telah melaksanakan pengalihan hak atas rumah dan tanah atau paling tidak menghadap notaris terlebih dahulu untuk dibuatkan kuasa menjual, kuasa mengambil dokumen dan pengikatan jual beli, dengan harapan calon nasabah baru setelah

melunasi pembiayaan tersebut diharapkan bisa mengambil dokumen yang selanjutnya akan dialihkan atas namanya.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis bermaksud melaksanakan penelitian dengan judul :“**ANALISIS KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS SYARIAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG TANJUNGPINANG**”.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk itu dalam penyusunan penelitian ini, dirumuskan masalah sebagai dasar kajian penelitian yang dilakukan seperti :

1. Bagaimana proses pengajuan kredit pemilikan rumah pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang?
2. Apakah Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang sudah sesuai dengan prinsip syariah?
3. Apa saja kendala dalam proses KPR pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang ada, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis proses Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri Syariah Tanjungpinang.

2. Untuk menganalisis apakah Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang telah sesuai dengan prinsip syariah.
3. Untuk menganalisis kendala apa saja dalam proses KPR rumah pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber informasi untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang kegiatan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri Syariah Tanjungpinang.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk masyarakat dalam mengetahui kegiatan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri Syariah Tanjungpinang.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk lebih mempermudah dan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai isi skripsi ini, pembahasan dilakukan secara komprehensif dan sistematis meliputi:

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan landasan teori yang berupa penjabaran teori-teori yang mendukung perumusan masalah serta sangat membantu dalam analisis hasil penelitian. Bab ini juga akan menjelaskan tentang kerangka pemikiran penelitian.

BAB III Metode Penelitian

Bab ini berisikan deskripsi bagaimana penelitian akan dilakukan secara operasional. Bab ini akan berisikan metode penelitian yang didapatkan dengan reduksi data, penyajian data serta penarikan kesimpulan.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini akan dibahas mengenai hasil penelitian dan pembahasan.

BAB V Penutup

Berisi uraian kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Bank

Bank didefinisikan sebagai suatu badan yang tugas utamanya menghimpun uang dari pihak ketiga. Sedangkan definisi lain mengatakan bank adalah suatu badan yang tugas utamanya sebagai perantara untuk menyalurkan penawaran dan permintaan kredit pada waktu yang ditentukan. Pengertian Bank menurut Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 2 mengatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Adapun Pengertian Bank menurut (Kasmir, 2014) lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Definisi lain dari bank menurut (AL-MASHRAFIYAH, 2018) badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (*financial assets*) serta bermotifkan profitabilitas dan juga sosial, jadi bukan hanya mencari keuntungan saja.

Dari definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat khususnya pensiunan dalam bentuk simpanan baik itu giro, tabungan, deposito, dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Fungsi bank pada umumnya adalah sebagai lembaga *Financial intermediary* yaitu bank dapat menghimpun dana dari masyarakat secara langsung, dan sekaligus dapat menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkan. Fungsi bank menurut (Kasmir, 2014) adalah :

1. *Agent of trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan, baik dalam hal penghimpunan maupun penyaluran dana

2. *Agent of Development*

Sektor dalam kegiatan perekonomian masyarakat yaitu, sektor moneter dan sektor riil merupakan sektor yang tidak dapat dipisahkan. Tugas bank sebagai penghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan untuk kelancaran kegiatan perekonomian di sektor riil.

3. *Agent of Service*

Bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan yang lain kepada masyarakat, antara lain jasa pengiriman uang, jasa penitipan barang berupa barang berharga, jasa pemberian jaminan bank, dan jasa penyelesaian tagihan.

2.1.1.1 Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan dengan hukum-hukum islam dan sangat berpegang prinsip pada Al-Quran dan AlHadits (Padmanty, Yani, Pos, & Kartasura-Sukoharjo, 2010). Dalam bank syariah ini juga tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Keuntungan bank syariah yang diperoleh berdasarkan akad atau

perjanjian dari kedua belah pihak yaitu bank dengan nasabah sejak awal. Perjanjian (akad) yang terdapat pada bank syariah harus tunduk patuh terhadap ajaran islam yang sudah ditentukan di Al-Quran dan AlHadits. Bank umum syariah yang berdiri sendiri sesuai dengan akta pendiriannya, maka bukan merupakan bank konvensional. Beberapa contoh bank umum syariah adalah bank mandiri syariah, bank syariah bukopin, bank muamalat Indonesia, dan lain-lain (AL-MASHRAFIYAH, 2018).

Pada bank syariah memiliki sistem yang berbeda dengan bank konvensional, dalam bank konvensional terdapat bunga namun dalam bank syariah penarikan bunga dilarang dalam bentuk transaksi apapun. Dalam bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik itu bunga dari nasabah yang meminjam uang ataupun bunga yang dibayar pada penyimpanan dana di bank syariah (Marcelina, 2016). Dengan adanya kehadiran bank syariah diharapkan dapat berpengaruh terhadap kehadiran suatu sistem ekonomi islam yang menjadi keinginan bagi setiap Negara islam. Kehadiran dari bank syariah ini diharapkan dapat menjadikan alternatif bagi masyarakat dalam memanfaatkan jasa perbankan yang selama ini masih didominasi oleh sistem bunga.

Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak membebankan bunga kepada nasabah, akan tetapi bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada Al Quran dan Hadist (Ismail, 2011). Semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi Al Quran dan hadis. Oleh karena itu didirikannya

lembaga perbankan yang bebas bunga diharapkan mampu membawa perubahan bagi peningkatan mutu dan kualitas perekonomian masyarakat Indonesia.

Menurut Firdaus (2012) Adapun perbedaan pokok antara bank syariah dengan bank konvensional terdiri dari beberapa hal. Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga dalam seluruh aktivitasnya, sedang bank konvensional memakai sistem bunga. Hal ini memiliki implikasi yang sangat dalam dan sangat berpengaruh pada aspek operasional dan produk yang dikembangkan oleh bank syariah. Bank syariah lebih menekankan sistem kerja serta partnership, kebersamaan terutama kesiapan semua pihak untuk berbagi termasuk dalam hal-hal keuntungan dan kerugian.

Bank syariah adalah bank yang menjalankan fungsi intermediasinya berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam. Menurut Arifin (2012) Peran dan fungsi bank syariah, di antaranya sebagai berikut:

1. Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat atau dunia usaha dalam bentuk tabungan (mudharabah), dan giro (wadiah), serta menyalurkannya kepada sektor riil yang membutuhkan.
2. Sebagai tempat investasi bagi dunia usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat-alat investasi yang sesuai dengan syariah.
3. Menawarkan berbagai jasa keuangan berdasarkan upah dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan.
4. Memberikan jasa sosial seperti pinjaman kebajikan, zakat dan dana sosial lainnya yang sesuai dengan ajaran Islam.

Fungsi Bank syariah menurut Antonio (2012) bahwa dalam paradigma islam, bank syariah memiliki fungsi sebagai berikut;

1. Manajemen investasi, menurut kontrak mudharabah bank (*Mudharib*) yang melaksanakan investasi dana dari pihak lain menerima persentase keuntungan hanya dalam kasus untung dalam terjadi kerugian sepenuhnya menjadi resiko penyedia dana (*shahibul maal*) sedangkan bank tidak ikut menanggungnya.
2. Investasi, bank islam menginvestasikan dana yang ditempatkan pada dunia usaha dengan menggunakan alat-alat investasi yang konsisten dengan syariah.
3. Jasa-jasa keuangan, bank islam dapat juga menawarkan berbagai jasa keuangan lainnya berdasarkan upah (*fee based*) dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan.
4. Jasa sosial, konsep perbankan islam mengharuskan bank islam melaksanakan jasa sosial yang sesuai dengan ajaran islam.

2.1.2 Kredit

Dalam membicarakan persoalan kredit, ada baiknya diketahui terlebih dahulu asal usul istilah kredit, agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda-beda terhadap istilah kredit itu sendiri. Istilah kredit berasal dari kata latin yaitu "*credere*" atau "*credo*" yang berarti saya percaya. Sedangkan kata "*credo*" itu sendiri merupakan kombinasi dari dua suku kata yaitu "*cred*" berarti percaya dan "*do*" berarti tempat. Berdasarkan uraian tersebut, maka istilah kredit mengandung

pengertian adanya suatu kepercayaan yang ditempatkan pada orang lain, bahwa yang bersangkutan dimana yang akan datang akan memenuhi segala sesuatunya sebagaimana telah disepakati bersama. Selanjutnya, dalam Undang-Undang pokok perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dinyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak ketiga, dalam hal ini maka pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Semakin pentingnya bank untuk kebutuhan masyarakat dan meningkatnya perokonomian, maka diketahuilah pula bahwa fungsi bank yaitu sebagai penghimpunan dana bagi masyarakat serta menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat. Penyaluran dana yang diberikan bank kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk.

Selanjutnya (Kasmir, 2014) menyatakan bahwa kredit adalah memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Sedangkan menurut Naja (Febrina, 2015) mengatakan bahwa kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang dan barang)

dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Menurut Muljono (2010 : 15) pengertian kredit adalah sebagai berikut : “Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayaran akan dilakukan ditangguhkan pada jangka waktu yang telah disepakati”. Berdasarkan pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu.

Demikian pula menurut (Hasibuan, 2011) mengatakan bahwa kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa tiap-tiap perjanjian dimana jasa dan balas jasa terpisah oleh waktu (sekarang berjasa dan kelak akan mendapatkan imbalan) dalam azasnya dapat dinamakan kredit. Atas dasar pengertian itu maka penjualan barang yang dilakukan sekarang dan pembayarannya dilakukan kelak, peminjaman uang sekarang yang baru akan dilunasi kelak dan sebagainya dapat dinamakan pemberian kredit. Kredit juga dapat berarti suatu pembukuan pada bagian kiri atau kanan sebuah perkiraan dalam system pembukuan.

Dengan demikian, perkiraan merupakan ganjalan ekonomi yang mempunyai arti penting, karena dapat mempengaruhi kegiatan ekonomi dalam kehidupan masyarakat pada umumnya. Hal yang demikian dengan berdasarkan kenyataan bahwa perkreditan merupakan ukuran bagi suatu penilaian tentang pertumbuhan ekonomi suatu Negara. Kalau kredit itu diperbesar, maka barang-

barang modal yang telah ada dimanfaatkan kesemuanya dan orang dapat menciptakan barang-barang model baru dan mendapatkan pelunasan dan/atau usaha produksi baru.

2.1.3 Jenis Kredit

Kredit yang dikeluarkan oleh bank dan dana yang jumlahnya lazim dan melebihi daripada jumlah deposito yang ada, Menurut (Hasibuan, 2011) jenis kredit biasanya dipergunakan oleh para pengusaha untuk:

1. Pembelian barang-barang modal dan investasi (kredit investasi)
2. Pembiayaan perusahaan (kredit perusahaan), dan
3. Peredaran barang (kredit sirkulasi).

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa setiap membahas tentang kredit, maka tidak akan terlepas dari kegiatan dan fungsi bank dan senantiasa memberikan prestasi dan kontra prestasi bagi masyarakat, dan bahkan kegiatan yang paling banyak memberikan hasil bagi bank adalah kredit.

Secara umum ada 2 (dua) jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya, menurut (Harun, 2010) yaitu kredit yang ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan kredit yang ditinjau dari segi jangka waktunya.

Jenis kredit dilihat dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa:

1. Kredit Produktif

Kredit produktif adalah kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usahanya. Untuk kredit jenis ini terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

- a. Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.
- b. Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal/jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

2. Kredit Konsumtif

Beragamnya jenis usaha menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah. Dalam prakteknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Salah satu diantaranya adalah kredit konsumtif.

Kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan dan kredit pribadi, kredit perabotan rumah tangga dan kredit konsumtif lainnya.

Sedangkan jenis kredit menurut (Sabila, 2014) ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa:

- a. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimal 1 tahun atau 12 bulan

- b. Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang mempunyai jangka waktu 1 tahun sampai 3 tahun
- c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.

Jenis-jenis kredit menurut Suyatno (2010:19) yaitu :

1. Menurut Kegunaan Kredit
2. Menurut Jangka Waktu Pemberian Kredit
3. Kredit Dilihat Dari Sudut Jaminannya
4. Menurut Cara Pembayaran.

Dalam kegiatan usaha dapat diketahui jenis kredit dapat ditinjau dari beberapa hal penting dimana hal ini memberikan kemudahan bagi para debitur untuk dapat menentukan kredit sesuai dengan kebutuhannya, jenis kredit menurut kegunaannya menurut Susilo (2011 : 66) yaitu :

1. Kredit Konsumtif yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumtif.
2. Kredit Produktif yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.
3. Kredit Perdagangan yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang dan untuk dijual kembali.

2.1.4 Fungsi Kredit

Fungsi kredit secara umum pada dasarnya menurut (Sabila, 2014) adalah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat (*to serve the society*)

dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa dan bahkan konsumsi yang kesemuanya itu pada akhirnya ditujukan untuk menaikkan taraf hidup rakyat banyak. Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Fungsi pemberian kredit tersebut tidak terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Selanjutnya fungsi kredit menurut Sunariyah (2011 : 31) yaitu untuk kegiatan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan menggunakan pembiayaan berkala sehingga dapat mencukupi kreditur untuk dapat mencukupi modalnya. Menurut (Kasmir, 2014) adapun fungsi utama pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Mencari keuntungan, yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut.
2. Membantu usaha nasabah, yaitu bertujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja.
3. Membantu pemerintah, yaitu bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

Selanjutnya menurut (Kasmir, 2014) suatu fasilitas kredit memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
3. Untuk meningkatkan daya guna barang
4. Untuk meningkatkan peredaran barang
5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha
7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan
8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Fungsi-fungsi tersebut pada hakekatnya diarahkan untuk mencapai tujuan kredit yaitu memperlancar operasi perusahaan. Fasilitas kredit menyebabkan modal yang ada pada masyarakat dapat digunakan lebih produktif, memperlancar peredaran uang dan memperlancar arus barang dan jasa. Sejalan dengan pendapat Hasibuan (2010 : 91) bahwa fungsi utama pemberian kredit dalam perbankan secara konvensional yaitu untuk dapat memberikan perputaran uang dengan memfasilitas nasabah dalam memenuhi kebutuhannya. Dewasa ini kredit pada umumnya dan kredit kelayakan pada khususnya (kredit yang langsung menyentuh kepentingan masyarakat), sudah menjadi salah satu kebutuhan masyarakat terutama masyarakat-masyarakat pedesaan yang mayoritas berpenghasilan rendah. Tujuan dasar kredit dimaksudkan untuk mencapai suatu tujuan tertentu yang tidak boleh merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai bersama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisa dan penelitian yang cermat untuk mencegah terjadinya kerugian bagi bank.

2.1.5 Unsur Pemberian Kredit

Adapun unsur-unsur pemberian kredit menurut (Sabila, 2014) adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit (bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa mendatang.

2. Kesepakatan

Kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian, dimana masing-masing pihak yaitu pihak bank dan nasabah menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka Waktu

Jangka waktu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

4. Risiko

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan risiko yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam.

5. Balas Jasa

Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi serta biaya administrasi kredit merupakan keuntungan utama bank sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

Sebelum suatu fasilitas kredit yang diberikan, bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Menurut (Muhammad Bahsan, 2011) dalam pemenuhan pembiayaan nasabah pihak perusahaan penyedia kredit harus menetapkan unsur-unsur dalam pemberian kredit sehingga memberikan kejelasan kepada nasabah untuk data akurasi keuangan yang mutlak dengan basis keyakinan. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit itu disalurkan. Bank hendaknya melakukan analisis kredit secara cermat terhadap calon debitur untuk memastikan bahwa nasabah memang benar-benar dapat dipercaya. Yang mencakup latar belakang nasabah, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor lainnya. Tujuannya agar kredit yang diberikan benar-benar aman serta mencegah dan meminimalisir kemungkinan akan adanya kredit bermasalah.

Menurut (Muhammad Bahsan, 2011) suatu kegiatan pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang;
- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain;
- c. Adanya kewajiban melunasi utang Adanya jangka waktu tertentu Adanya pemberian bunga kredit.

Suyatno (2010 : 98) mengemukakan bahwa unsur-unsur terdiri atas:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.

2.1.6 Kriteria Analisis Kredit

Menurut Thamrin Abdullah (2013 : 173) biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan analisis 5C dan 7P.kredit dengan penilaian 5c berisi penilaian tentang *Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition* dan sedangkan untuk analisis 7P kredit adalah *Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability dan Protection*. Untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan serta adanya persetujuan hasil analisis terhadap permohonan kredit, harus memenuhi criteria analisis 5C dan 7P. Menurut (Kasmir, 2014) kriteria analisis kredit dengan 5C adalah sebagai berikut:

1. *Charakter* (Karakter) Keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang nasabah, baik bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Seperti gaya hidup yang dianut serta keadaan keluarga.
2. *Capacity* (Kemampuan) Melihat dalam kemampuan nasabah dalam bidang bisnis dapat dilihat dari latar belakang pendidikan, kemampuan bisnis diukur dengan kemampuannya dalam memahami ketentuan pemerintah. Begitu pula kemampuan dalam menjalankan usahanya. Pada akhirnya akan terlihat kemampuan debitur dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
3. *Capital* (Modal) Melihat efektifitas penggunaan modal dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran

seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang.

4. *Collateral* (Jaminan) Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan serta harus diteliti keabsahannya. Apabila kelak terjadi suatu permasalahan, maka jaminan yang dititipkan dapat dipergunakan secepat mungkin.
5. *Condition* (Kondisi) Menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa datang sesuai sektor masing-masing serta prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memilih prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit bermasalah menjadi relatif lebih kecil.

Menurut (Kasmir, 2014) penilaian kredit dengan metode analisis 7P antara lain:

1. *Personality* Menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.
2. *Party* Menilai nasabah dengan membuat klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakter debitur. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke dalam golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
3. *Purpose* Mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk kredit yang diinginkan nasabah. Contohnya kredit yang diberikan guna keperluan modal kerja, investasi atau konsumtif.

4. *Prospect* Menilai prospek usaha nasabah di masa yang akan datang. Menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.
5. *Payment* Merupakan ukuran cara nasabah guna mengembalikan kredit yang diambil atau sumber dan pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka semakin baik apabila salah satu usaha merugi dapat ditutupi oleh sektor usaha lainnya.
6. *Profitability* Mengalisis kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dengan dari periode ke periode apakah tetap sama atau meningkat, apalagi ditambah kredit yang diperoleh oleh debitur.
7. *Protection* Cara menjaga usaha dan jaminan guna mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa analisis kredit adalah penilaian yang diberikan kepada nasabah dalam pengajuan kredit. Dengan adanya Analisis 5C dan 7P diharapkan dapat mencegah secara dini kemungkinan terjadinya kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit yang diterimanya. Prinsip pemberian kredit dapat pula dilakukan dengan studi kelayakan, selain menggunakan prinsip 5C dan 7P terutama untuk kredit dalam jumlah yang relatif besar dan mempunyai jangka waktu panjang. Menurut Suyatno (2011 : 99), di samping menggunakan 5C dan 7P, penilaian suatu kredit atau tidak untuk diberikan dapat dilakukan dengan menilai seluruh aspek yang ada. Penilaian dengan seluruh aspek yang ada dikenal dengan study kelayakan

usaha. Penilaian dengan modal ini biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang. Aspek-aspek studi kelayakan usaha tersebut terdiri dari:

1. Aspek Yuridis/Hukum Yang dinilai dalam aspek ini adalah masalah legalitas badan usaha serta izin-izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian dimulai dengan akte pendirian perusahaan, sehingga dapat diketahui siapa-siapa pemilik dan besarnya modal masing-masing pemilik. Kemudian juga diteliti keabsahannya seperti: (1) Surat Izin Usaha Industri (S.I.U.I) untuk sektor industri (2) Surat Izin Usaha Perdagangan (S.I.U.P) untuk sektor perdagangan (3) Tanda Daftar Perusahaan (TDP) (4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) (5) Keabsahan surat-surat yang dijaminan misalnya sertifikat tanah. (6) Serta hal-hal yang dianggap penting lainnya.
2. Aspek Pemasaran Dalam aspek ini yang dinilai adalah permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini dan di masa yang akan datang. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah: (1) Pemasaran produknya minimal 3bulan yang lalu atau 3 tahun yang lalu (2) Rencana penjualan dan produksi minimal 3 bulan atau 3 tahun yang akan datang (3) Peta kekuatan pesaing yang ada (4) Prospek produk secara keseluruhan
3. Aspek keuangan Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. Penilaian bank dari aspek keuangan biasanya dengan suatu kriteria kelayakan investasi yang mencakup antara lain: (1) Rasio-rasio

keuangan (2) *Payback Period* (3) *Net Present Value* (NPV) (4) *Profitability Index* (PI) (5) *Internal Rate of Return* (IRR) (6) *Break Event Point* (BEP)

4. Aspek Teknis/Operasi Aspek ini membahas masalah yang berkaitan dengan produksi seperti kapasitas mesin yang digunakan, masalah lokasi, *lay out* ruangan dan mesin-mesin termasuk jenis mesin yang digunakan.
5. Aspek Manajemen Aspek ini untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumberdaya manusia yang dimiliki serta latar belakang pengalaman sumberdaya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada dan pertimbangan lainnya.
6. Aspek Sosial Ekonomi Menganalisis dampaknya terhadap perekonomian dan masyarakat umum, seperti: (1) Meningkatkan ekspor barang. (2) Mengurangi pengangguran atau lainnya. (3) Meningkatkan pendapatan masyarakat. (4) Tersedianya sarana dan prasarana. (5) Membuka isolasi daerah tertentu.
7. Aspek AMDAL Aspek untuk menilai dampak lingkungan yang akan timbul dengan adanya suatu usaha, kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut.

2.1.7 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sebagai pembinaan keluarga, adapun perumahan didefinisikan sebagai

kelompok rumah yang didefinisikan sebagai lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan (Febrina, 2015). KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruktif dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan untuk KPR multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak boleh untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya (Baridwan, 2013).

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah (Ismail, 2010). Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruktif dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan untuk KPR multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak boleh untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya. pembinaan keluarga, adapun perumahan didefinisikan sebagai

kelompok rumah yang didefinisikan sebagai lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruktif dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan untuk KPR multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki (Setyaningtias, 2016). Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak boleh untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

2.1.7.1 Prosedur Pemberian Kredit KPR

Prosedur adalah suatu urutan pekerjaan kerani (*clerical*), biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu bagian atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi transaksi perusahaan yang sering terjadi (Baridwan, 2013).

Dalam pengertian sederhana kredit merupakan penyaluran dana dari pihak pemilik dana kepada pihak yang memerlukan dana. Penyaluran dana tersebut didasarkan kepada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Dalam bahasa latin, kredit berasal dari bahasa "*credere*" yang artinya percaya. Artinya pihak yang memberikan kredit percaya kepada pihak

yang menerima kredit bahwa kredit yang diberikan pasti akan terbayar (Ismail, 2010:3).

Kredit yang diberikan oleh bank dapat didefinisikan sebagai penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Termasuk kredit yang diberikan adalah kredit dalam kerangka pembiayaan bersama atau kredit dalam proses penyelamatan (M. Bahsan, 2010).

Kegiatan bank dalam penyaluran dana kepada pihak lain, yang paling besar dalam bentuk kredit. Dalam neraca bank pada sisi aktiva, kredit merupakan aktiva produktif yang terbesar dan memberikan pendapatan yang paling besar dibandingkan aktiva produktif lainnya (Ismail, 2010:190). Menurut undang undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, kredit yang diberikan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Persiapan pembiayaan adalah kegiatan tahap awal, yaitu pengumpulan informasi dalam proses pembiayaan (Juhaya, 2013:218). Tahap ini cukup penting artinya, terutama terhadap calon debitur yang baru pertama kalinya mengajukan pembiayaan ke bank yang bersangkutan. Dalam hal ini bank akan mengumpulkan informasi informasi tentang calon debitur, baik dengan jalan wawancara atau

meminta bahan-bahan tertulis secara langsung kepada yang bersangkutan maupun dari sumber-sumber intern bank itu sendiri maupun sumber-sumber lain. Informasi itu berkisar tentang keadaan usaha calon debitur, baik yang menyangkut sektor usaha, besarnya usaha, pembiayaan yang diminta serta tujuan penggunaannya, peralatan yang dimiliki, lokasi usaha, jaminan sertasurat-suratnya, dan sebagainya (Juhaya, 2013:218).

2.1.8 Pembiayaan Syariah (Murabahah)

Pembiayaan di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Menurut Undang-undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran Murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam Murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan atau melunasi piutang Murabahah

sebelum jatuh tempo. Harga yang disepakati dalam Murabahah ini adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Potongan yang diperoleh bank dari pemasok merupakan hak nasabah. Apabila potongan itu terjadi setelah akad, maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. Bank dapat meminta nasabah agunan atas piutang Murabahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank. Bank dapat meminta kepada nasabah urban sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat. Urban menjadi bagian pelunasan piutang Murabahah apabila Murabahah jadi dilaksanakan, tetapi apabila Murabahah batal, urban dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan. Ketika diketahui uang muka itu lebih kecil dari kerugian bank maka bank dapat meminta tambahan dari nasabah.

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkenaan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip pembiayaan dikenal dengan SC+1S (Febrina, 2015) yaitu :

1. *Character* (karakter), yaitu merupakan sifat atau watak seseorang yang akan diberikan pembiayaan sehingga benar-benar harus dapat dipercaya.
2. *Capacity* (kemampuan), yaitu analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar atau mengembalikan pembiayaan.
3. *Capital* (modal), yaitu biasanya bank tidak akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang mengajukan permohonan

pembiayaan harus menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri.

4. *Conditional* (kondisi), yaitu dalam penilain pembiayaan hendaknya juga melihat kondisi ekonomi, sosial, politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang.
5. *Collateral* (jaminan), yaitu jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Fungsinya yaitu sebagai pelindung bank dari risiko kerugian sehingga bank dapat terhindar dari kerugian tersebut.
6. Syariah yaitu dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usahanya yang tidak melanggar syariah sesuai fatwa DSN yaitu “pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan murabahah”.

Selain prinsip 5C juga terdapat prinsip 5P dan 3R,. Prinsip 5P terdiri dari (Muhtar Latuconsina, 2016):

1. *Party*, yaitu adanya pihak-pihak yang terlibat, yaitu mudharib dan shahibul maal yang merupakan titik sentral dalam setiap pemberian pembiayaan.
2. *Purpose*, yaitu tujuan dari pemberian pembiayaan sangat penting untuk diketahui oleh shahibul maal. Apakah pembiayaan tersebut digunakan untuk tujuan positif yang dapat menaikkan pendapatan perusahaan calon mudharib dan apakah pembiayaan tersebut benar-benar diperuntukan untuk tujuan seperti yang dijanjikan dalam akad pembiayaan.
3. *Payment*, yaitu memperhatikan apakah sumber pembayaran pembiayaan dari calon mudharib cukup tersedia dan cukup aman sehingga diharapkan

bahwa pembiayaan yang akan diluncurkan akan dapat dibayar kembali oleh calon mudharib yang bersangkutan.

4. *Profitability*, yaitu unsur perolehan laba usaha calon mudharib sangat penting dalam pemberian pembiayaan agar shahibul maal dapat mengetahui seberapa besar proyeksi keuntungan yang akan diperoleh shahibul maal berdasarkan nisbah yang telah disepakati dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali pembiayaan.
5. *Protection*, yaitu perlindungan terhadap pembiayaan oleh perusahaan mudharib atau jaminan dari holding atau jaminan pribadi pemilik perusahaan.

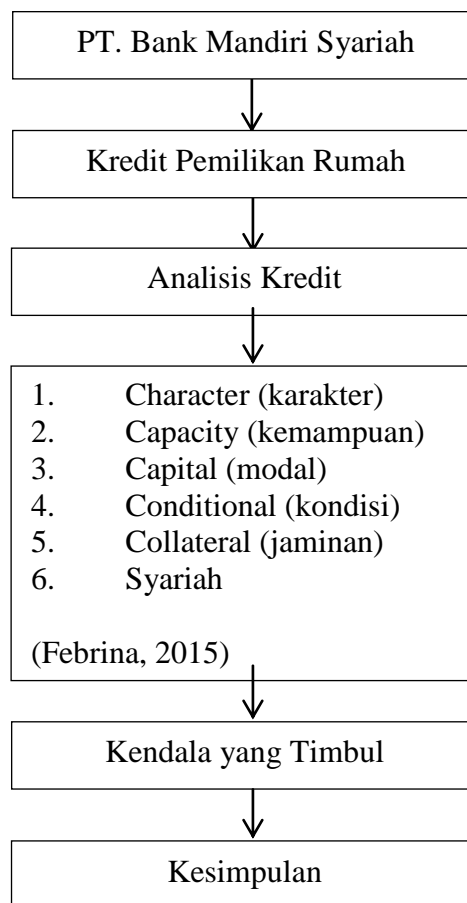
Prinsip 3R terdiri dari :

1. *Returns*, merupakan hasil yang akan diperoleh oleh calon mudharib ketika pembiayaan telah dimanfaatkan nantinya. Hasil yang diperoleh tersebut mestinya dapat diantisipasi oleh calon mudharib dari awal.
2. *Repayment*, yaitu kemampuan membayar dari calon mudharib. Kemampuan tersebut harus sesuai dengan jadwal pembayaran kembali dari pembiayaan yang akan diberikan tersebut.
3. *Risk Bearing Ability*, yaitu kemampuan calon mudharib untuk menanggung risiko dari pembiayaan yang akan diberikan. Tujuan analisis pembiayaan ini yaitu untuk meyakinkan bank bahwa pembiayaan yang dimohonkan itu adalah layak dan dapat dipercaya serta tidak fiktif.

2.2 Kerangka Pemikiran

Bedasarkan dari pemaparan teori di atas maka dapat dibuat kerangka pemikiran dalam penelitian ini sebagai berikut :

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran



Sumber : Konsep yang disesuaikan dalam penelitian, 2019

2.3 Penelitian Terdahulu

1. Aisyiatu Shahiyah Suharto (2018). Minat Masyarakat Terhadap Kprs (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) Dengan Skema Murabahah Pada Bni

Syariah Kc Surabaya. KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) merupakan salah satu produk unggulan dari BNI Syariah karena dirasa permintaan masyarakat akan produk tersebut mengalami peningkatan dari tahun ketahun, begitupun juga pendapatan terbesar yang didapat BNI Syariah didominasi oleh akad murabahah yang mayoritas berasal dari pembiayaan KPRS. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan tujuan untuk mengetahui seberapa besar minat masyarakat terhadap KPRS beserta alasannya, hasil penelitian yang didapat yakni minat masyarakat untuk menggunakan produk KPRS dengan akad murabahah mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan beberapa motif yang mendasari, salah satunya dikarenakan cicilan yang bersifat tetap serta tidak ada biaya administrasi.

2. Pipit Setyaningtyas (2016) Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dinamakan dengan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM adalah akad ah. Akad ah adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, di mana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah

disepakati. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri Syariah KC Purwokerto sesuai dengan penerapan akad m pada pembiayaannya. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif yaitu seorang penulis mengumpulkan data yang diperoleh, kemudian menginterpretasikannya dan menganalisisnya sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto tidak hanya menggunakan akad mudharabah, tetapi juga menggunakan akad wakalah dan menggunakan analisis 5C.

3. Dimas Setia Prayogo (2016). Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Mumalat Kantor Cabang Pembantu Magelang. Tugas Akhir. Jurusan D III Perbankan Syariah. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Data primer dan sekunder didapat dari hasil observasi, wawancara, dokumentasi, studi lapangan, dan dari literatur yang ada. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian pembiayaannya, bank berhak menerima atau menolak pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Layak atau tidak layaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan tersebut tergantung pada penilaian bank. Non litigasi dan litigasi merupakan

langkah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Magelang.

4. Shafinar Ismail (2014). *Selection Criteria For Islamic Home Financing In Malaysia*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa reputasi, kualitas layanan, agama, iklan media dan pengaruh sosial menjadi faktor penting yang mempengaruhi pemilihan pembiayaan rumah Islam. Reputasi adalah prediktor terbaik karena sebagian besar pelanggan percaya untuk memilih pembiayaan rumah syariah karena bank syariah memiliki reputasi dan citra yang baik. Penelitian ini dilakukan dalam bentuk agregat. Studi ini juga mengacu pada karyawan di satu lembaga keuangan. Penelitian di masa depan dapat menjelaskan karyawan dari lembaga keuangan lain. Analisis yang disajikan dalam penelitian ini dapat digunakan oleh pembuat kebijakan dan manajer sebagai panduan untuk mempromosikan produk dan layanan Islam. Studi ini memberikan kontribusi pada literatur tentang perbankan Islam di Malaysia. Ini adalah studi pertama yang secara khusus menyelidiki kriteria pemilihan rumah di Malaysia. Temuan yang dicapai dalam penelitian ini akan menarik bagi para praktisi dan akademisi yang peduli dengan perkembangan industri perbankan Islam Malaysia.
5. Muhammad Ali (2015). *Islamic home financing in Pakistan: A SEM based approach using modified TPB model*. Penelitian ini mencoba untuk memeriksa pembiayaan rumah Islam dengan menggunakan teori modifikasi dari model perilaku terencana (TPB). Sebuah sampel data dari 375 mudah diambil dari pelanggan yang datang dari bank syariah yang

berlokasi di kota terbesar Karachi. Studi ini menggunakan analisis faktor eksploratori (EFA) dan analisis faktor konfirmatori (CFA) untuk mengkonfirmasi validitas dan reliabilitas model pengukuran. Kerangka teori yang dimodifikasi diperiksa dengan menerapkan pemodelan persamaan struktural (SEM) menggunakan indeks *good-of-fit* yang sering dilaporkan. Temuan menunjukkan bahwa konstruksi asli model TPB, sikap (ATT), norma subyektif (SN) dan kontrol perilaku yang dirasakan memiliki dampak positif dan signifikan pada niat pelanggan untuk menggunakan pembiayaan rumah Islam. Selanjutnya, ATT ditemukan menjadi faktor yang paling berpengaruh dalam menentukan niat pelanggan terhadap pembiayaan rumah Islam. Di sisi lain, kami memperkenalkan dua faktor baru, penetapan harga pada pembiayaan rumah (PHF) dan keyakinan agama (RB), yang membuktikan kehadiran mereka dalam model TPB dengan menunjukkan dampak signifikan pada niat pelanggan untuk menggunakan fasilitas pembiayaan rumah. Selain itu, PHF memiliki dampak negatif sementara kepercayaan agama memiliki hubungan positif dengan niat pelanggan untuk menggunakan pembiayaan rumah Islam di Pakistan. Studi ini juga menunjukkan bahwa model TPB standar berhasil dimodifikasi dengan memperkenalkan faktor PHF dan RB. Oleh karena itu, manajer bank syariah harus mempertimbangkan studi ini untuk mempromosikan fasilitas pembiayaan rumah Islam di Pakistan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat penelitian deskriptif kualitatif, dimana penulis hanya menguraikan dan memaparkan hasil penelitian dengan jelas dan sistematis tanpa menghubungkan atau mengkaitkan unsur-unsur yang lain dalam penelitian.

Menurut (Umar, 2013) metode deskriptif adalah suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan sifat sesuatu yang tengah berlangsung pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu. Penelitian kualitatif deskriptif menurut (Moleong, 2010) yaitu data yang dikumpulkan berbentuk kata-kata, gambar, bukan angka-angka. Menurut Bogdan dan Taylor, sebagaimana yang dikutip oleh Moleong (Moleong, 2010), penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.

Dengan demikian penelitian ini bermaksud untuk mengumpulkan data tentang Analisis Kredit Kepemilikan Rumah Berbasis Syariah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Tanjungpinang, kemudian hasilnya dideskripsikan atau digambarkan secara jelas sebagaimana kenyataan di lapangan. Dengan penelitian ini, juga dimaksudkan agar mendapatkan informasi yang seluas-luasnya

3.2. Jenis Data.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data Primer adalah data informasi yang berasal dari informan yang diperoleh melalui obyeknya langsung yang disebut responden, yaitu meliputi orang-orang yang diteliti dan akan dimintai keterangan atau informasinya melalui interview atau pedoman wawancara.

Data sekunder yaitu data yang berfungsi sebagai pelengkap, bisa diperoleh dari berbagai sumber, serta bahan-bahan laporan ataupun arsip-arsip surat dan dokumen-dokumen yang tersedia.

3.3 Teknik Pengumpul Data.

Untuk mengumpulkan data penelitian maka digunakan teknik, yaitu:

1. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi antara dua orang yang melibatkan seorang yang ingin memperoleh informasi dari seorang lainnya dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan berdasarkan tujuan tertentu. Menurut (Moleong, 2010) wawancara mendalam merupakan proses menggali informasi secara mendalam, terbuka, dan bebas dengan masalah dan fokus penelitian dan di arahkan pada pusat penelitian. Dalam hal ini metode wawancara mendalam yang dilakukan dengan adanya daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya.

Selanjutnya menurut (Sugiyono, 2014) Wawancara secara garis besar dibagi 2(dua) yaitu wawancara tak terstruktur dan wawancara terstruktur. Wawancara tak terstruktur sering disebut dengan wawancara

mendalam, wawancara intensif, wawancara kualitatif dan wawancara terbuka. Sedangkan wawancara terstruktur sering disebut juga dengan wawancara baku yang susunan pertanyaannya sudah ditetapkan sebelumnya (biasanya tertulis) dengan pilihan jawaban yang juga sudah disediakan. Wawancara terstruktur adalah wawancara yang pewawancaranya menetapkan sendiri masalah dan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan. Wawancara ini dilakukan jika sejumlah sampel yang representatif ditanyai dengan pertanyaan yang sama. Sedangkan wawancara tak terstruktur digunakan untuk menemukan informasi yang bukan baku dan sifatnya lebih bebas dan mendalam.

2 Observasi.

Teknik pengumpulan data secara observasi mempunyai ciri-ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik lain. Menurut (Suharsimi, 2013) observasi seringkali diartikan sebagai suatu aktiva yang sempit, yakni memperhatikan sesuatu dengan menggunakan mata. Di dalam pengertian psikologik, observasi atau yang disebut pula dengan pengamatan, meliputi kegiatan pemuatan perhatian terhadap sesuatu objek dengan menggunakan seluruh alat indra.. Dalam penelitian yang dilakukan ini, observasi yang peneliti gunakan yaitu observasi terstruktur yang telah dirancang secara sistematis, tentang apa yang diamati, kapan dan di mana tempatnya, dengan alat pengumpul data yaitu *Check list*.

3. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data yang di arahkan kepada pencarian data dan informasi melalui dokumen-dokumen, baik dokumen

tertulis, foto-foto, gambar, maupun dokumen elektronik yang dapat mendukung dalam proses penulisan.”Hasil penelitian juga akan semakin kredibel apabila didukung foto-foto atau karya tulis akademik dan seni yang telah ada.”(Sugiyono,2017). Studi pustaka merupakan Maka dapat dikatakan bahwa studi pustaka dapat memengaruhi kredibilitas hasil penelitian yang dilakukan. Sehingga berdasarkan studi pustaka adapun data yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu :

1. Dokumen KPR Bank Syariah Mandiri Tanjungpinang
2. Foto-Foto Proses KPR Bank Syariah Mandiri Tanjungpinang

3.4 Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

Dalam rangka memberikan gambaran yang jelas, logis dan akurat mengenai hasil pengumpulan data, Data yang diperoleh dihimpun menurut jenis dan kelompoknya, maka selanjutnya dilaksanakan pengelolaan dan analisis data yang dilakukan dengan cara deskriptif kualitatif, yaitu mengemukakan masalah menurut apa adanya. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Analisa dan kualitatif adalah proses pengorganisasian, dan pengurutan data kedalam pola dan kategori serta satu uraian dasar, sehingga dapat dikemukakan tema yang seperti disarankan oleh data (Moleong, 2010)

Adapun pengolahan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Analisis proses pengajuan kredit kepemilikan rumah pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang

Proses analisis pengajuan kredit kepemilikan rumah pada Bank Mandiri Syariah merupakan tahapan yang dilakukan dalam penelitian untuk mengetahui bagaimana proses pengajuan kredit berbasis syariah yang terdiri dari persyaratan jumlah akad kredit dan prosedur lainnya.

2. Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang sudah sesuai dengan prinsip syariah

Proses kredit syariah yang dilakukan melalui prinsip SC+1S dimana hal ini merupakan proses kredit syariah yang akan dianalisis dalam pelaksanaan penelitian. Konsep pembiayaan kredit secara syariah meliputi prinsip pembiayaan syariah yang dikenal dengan SC+1S (Febrina, 2015) yaitu :

- a. *Character* (karakter), yaitu merupakan sifat atau watak seseorang yang akan diberikan pembiayaan sehingga benar-benar harus dapat dipercaya.
- b. *Capacity* (kemampuan), yaitu analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar atau mengembalikan pembiayaan.
- c. *Capital* (modal), yaitu biasanya bank tidak akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan harus menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri.

- d. *Conditional* (kondisi), yaitu dalam penilain pembiayaan hendaknya juga melihat kondisi ekonomi, sosial, politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang.
- e. *Collateral* (jaminan), yaitu jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Fungsinya yaitu sebagai pelindung bank dari risiko kerugian sehingga bank dapat terhindar dari kerugian tersebut.
- f. Syariah yaitu dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usahanya yang tidak melanggar syariah sesuai fatwa DSN yaitu “pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan murabahah”.

3. Kendala dalam proses KPR pada Bank Mandiri Syariah Cabang Tanjungpinang

Proses pendeteksian kendala dalam penelitian dilakukan untuk mengetahui kendala-kendala yang didapatkan dalam pelaksanaan kredit perumahan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Tanjungpinang.

DAFTAR PUSTAKA

- AL-MASHRAFIYAH. (2018). Keuangan dan Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi*.
- Bahsan, M. (2010). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bahsan, Muhammad. (2011). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia edisi Revisi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Baridwan, Z. (2013). *Intermediate Accounting*. Yogyakarta: BPFE.
- Febrina, P. (2015). *ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PT. BSM KANTOR CABANG PALEMBANG*.
- Harun, B. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hasibuan, M. (2011). *Dasar Dasar Perbankan Cetakan Kesebelas*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Kariyoto. (2013). Akuntansi dalam Perspektif Syariah Islam . *Akuntansi Dalam Perspektif Syariah Islam*.
- Kasmir. (2014). Laporan Keuangan Bank. In *Manajemen Perbankan*.
- Marcelina, saskya riskqi. (2016). Analisis Pengukuran. *Jurnal STIE HAS*.
- Moleong, L. (2010). Metodologi penelitian. In *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhtar Latuconsina, Y. (2016). Mengungkap Fenomena Potongan Angsuran Murabahah di Perbankan Syariah. *Jurnal Akuntansi Dan Investasi*. <https://doi.org/10.18196/jai.2016.0050.132-140>
- Padmantlyo, S., Yani, J. A., Pos, T., & Kartasura-Sukoharjo, P. (2010). ANALISIS MANAJEMEN LABA PADA LAPORAN KEUANGAN PERBANKAN SYARIAH (Studi pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia). *Analisis Manajemen Laba Laporan Perbankan BENEFIT Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 14(2), 53–65.
- Sabila, N. (2014). Analisis Penerapan PSAK 102 atas Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah, Tbk. *E-Journal Repository Universitas Gunadarma*.

Sugiyono. (2014). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Bandung: Alfabeta. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>

Suharsimi, A. (2013). Metodologi penelitian. In *bumi aksara*.

Umar, H. (2013). *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis Edisi Kedua*. jakarta: Rajawali Pers.

CURICULUM VITAE



Nama : Raja Mahfira Ramadhani

Jenis Kelamin : Perempuan

Tempat, Tanggal Lahir : Batam, 15 Februari 1996

Agama : Islam

E-Mail : Rajamahfira@yahoo.com

Alamat : Jalan Sultan Machmud no 80

No. Hp : +6289515323302

Pendidikan : - TK Al-Barqah Batam
- SD Negeri 003 Bukit Bestari Tanjungpinang
- SMP Negeri 4 Tanjungpinang
- SMA Negeri 2 Tanjungpinang