

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Venny Noviyanti 2011, pada penelitian yang berjudul “*Pelaksanaan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank konvensional dan Bank unit usaha syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian (studi khusus PT. Bank Permata Tbk cabang Surakarta)*” hasil yang di peroleh dari penelitian adalah pelaksanaan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank konvensional dan Bank unit usaha syariah berdasarkan prinsip kehati-hatian memiliki perbedaan dalam hal perjanjian, jangka waktu, ketentuan biaya dan perhitungan bunga atau bagi hasil. Persaman yang ada dalam keduanya adalah syarat pelaksanaan kredit pemilik rumah (KPR), jaminan. Pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Flowchart Pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sedangkan perbedaan Pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank konvensional adalah sistem perhitungan angsuran, dimana pada bank konvensional terkenal dengan sistem bunga. Sedangkan pada bank unit usaha syariah lebih terkenal sistem angsuran dengan bagi hasil, dimana kedua belah pihak mengadakan perjanjian sesuai dengan akad Mudarabah atau akan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT).

Penelitian yang dilakukan oleh Pramita Indah Berliana 2014, pada penelitiannya yang berjudul “*Analisis Yuridis Penerapan Prinsip 5C (Character, Capital, Capacity, Collateral, and Conditional of Economy) dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Solo*” hasil dari penelitiannya yaitu, analisis prinsip 5 C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, and Conditional of Economy*), analisis ini sangat penting untuk diperhatikan dan diterapkan oleh pihak perbankan sebelum memberikan kredit kepada nasabah debitur, karena pada kelima unsur analisis tersebut terkandung unsur-unsur yang mendasari layak atau tidaknya. Selanjutnya analisis modal, modal merupakan penilaian yang

dilakukan analisis kredit serupa dengan analisis kemampuan apabila dalam kredit KPR. Modal yang dimiliki oleh calon debitur diukur dari laporan keuangan calon debitur, laporan keuangan tersebut berisi penghasiland ebitur dikurangi biaya hidup perbulan.

Penelitian yang dilakukan oleh Ikkal 2019, pada penelitiannya yang berjudul *Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan renda (Studi di Bank Syariah KCPS Parepare)*, dimana hasil dari penelitiannya membahas tentang strategi pemasaran segmentasi pasar (*segmentation*), target pasar (*targeting*), dan posisi pasar (*positioning*) dalam pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi (KPR BTN Sejahtera iB) bagi masyarakat berpenghasilah renda pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare. Strategi pemasaran merupakan suatu strategi perusahaan dalam memasarkan produknya ataupun jasa yang ditawarkan kepada masyarakat/konsumen untuk tercapainya suatu tujuan yang ingin dicapai oleh suatu perusahaan.

Penelitian yang di lakukan oleh Anugerah Sahvitri H 2018, pada penelitiannya yang berjudul *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah Kc Bandar Lampung Kedaton)*, Dimana hasil penelitiannya membahas tentang hasil penelitian pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton mengenai implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu adanya penetapan minimal penghasilan pemohon. Menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad KPR Sejahterah BRISyariah iB, yang menggunakan akad murabahah bilwakalah diperbolehkan.

2.2 Tinjauan Teoritis

2.2.1 Teori Analisis

1. Pengertian Analisis

Menurut Spradley mengatakan bahwa analisis adalah sebuah kegiatan untuk mencari suatu pola selain itu analisis merupakan cara berpikir yang berkaitan dengan pengujian secara sistematis terhadap sesuatu untuk menentukan bagian, hubungan antar bagian dan hubungannya dengan

keseluruhan. Analisis adalah suatu usaha untuk mengurangi suatu masalah atau fokus kajian menjadi bagian-bagian (*decomposition*) sehingga susunan/tatanan bentuk sesuatu yang diurai itu tampak dengan jelas dan karenanya bisa secara lebih terang ditangkap maknanya atau lebih jernih dimengerti duduk perkaranya.

Menurut Wiradi, analisis adalah aktivitas yang memuat sejumlah kegiatan seperti mengurai, membedakan memilih sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan kembali menurut criteria tertentu kemudian dicari kaitannya dan ditafsirkan maknanya.¹

2. Prinsip analisis

a. Analisis 5 C

1. *Characte* / Watak

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti : cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hoby dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.

2. *Capacity* / Kemampuan

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalaman selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam

¹ Makinuddin dan Tri Hadiyanto Sasongko, *Analisis Sosial Beraksi dalam Advokasi Irigasi*, (Bandung:Yayasan Akatiga,2006),h.40.

mengembalikan kredit yang disalurkan. Capacity sering juga disebut dengan nama Capability

3. *Capital / Modal*

Capital Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis kapital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, beberapa modal sendiri dan beberapa modal pinjaman.

4. *Condition of Ecomoni / Kondisi Ekonomi*

Condition Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5. *Colleteral / Jaminan*

Colleteral Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah naik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin

b. Analisis 7 P

1. *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2. *Party*

Mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongangolongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Perpose*

Untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

4. *Prospect*

Menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini peting mengingat jika suatu fasilitas kredit tanpa mempunyai prospek, bukan hanya pemberi kredit yang rugi akan tetapi juga nasabah.

5. *Payment*

Ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengambilan kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka maka semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana mengukur kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapat jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Analisis kelayakan (*feasibility study*) telah dilakukan, maka sampailah pada keputusan dari komite pembiayaan untuk memberikan keputusan apakah menerima atau menolak permohonan fasilitas pembiayaan yang di ajukan oleh nasabah. Bahwa produk bank syariah dapat diberikan sesuai dengan keputusan riil dan motivasi dari nasabah. Dengan kata lain penulis tegaskan bahwa terhadap nasabah bank syariah dapat diberikan produk yang memang benar-benar sesuai dengan kebutuhannya.²

Ada beberapa prinsip pembiayaan yang dapat digunakan dalam melakukan analisa pembiayaan diantaranya, adalah :

a. Prinsip 3 R, yang terdiri dari :

- 1) *Return Principle*, yaitu prinsip dimana bank harus menilai pembiayaan itu akan menghasilkan tambahan pendapatan sehingga calon nasabah mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar pembiayaannya;
- 2) *Repayment Capacity*, yaitu prinsip dimana bank harus menilai kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali pembiayaan tepat pada waktunya;
- 3) *Risk Bearing*, yaitu prinsip dimana bank harus menilai tingkat risiko yang dihadapi usaha yang dibiayai oleh bank.

Ketentuan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menentukan, bahwa “dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UU wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan nasabah

² Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: PT RajaGrafindo,2016),h.217

yang mempercayakan dananya.” Agar penyaluran dana syariah tidak menimbulkan kerugian bagi Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 secara khusus menetapkan pedoman analisis kelayakan penyaluran dana kepada nasabah penerima fasilitas. Pedoman pembiayaan perbankan Syariah dimaksud ditentukan dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.

Pada prinsipnya ketentuan dalam pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 sejalan dengan ketentuan dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 1998, yang mewajibkan Bank Umum dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian antara bank yang bertindak sebagai *shahib l-maal* dan nasabah yang bertindak sebagai *mudharib*.

1.2.2 Teori Bank

1. Pengertian bank

Menurut kamus besar Indonesia bank adalah badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.³ Bank adalah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga.⁴

Secara sederhana Bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank

³ Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*,(Jakarta:Balai Pustaka, 2010),h.135

⁴ Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*,(Bandung; Alfabeta, 2014),h.12.

lainnya.⁵ Sedangkan menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka taraf hidup banyak. Secara lebih luas, Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan. Sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan.⁶

Bank syariah atau bank islam dalam istilah bank tanpa bunga sebenarnya dapat memberikan konotasi yang berbeda dari esensi Bank Syariah. Istilah Tanpa Bunga ini sering diasosiasikan dengan tanpa biaya (*No Interest*) yang sebenarnya tidak tepat. Oleh karena itu sebaiknya kita pakai saja istilah Bank Bagi Hasil yang juga dipakai Bank Indonesia atau tepatnya Bank Syariah. Memang Bank berdasarkan syariah ini tergolong baru dikalangan kita, Malaysia sudah mengenalnya sejak 10 tahun yang lalu. Di Negara lain seperti Arab Saudi, Pakistan, Kuwait dan sebagainya.⁷

Pengertian Bank islam menurut M. Amin Aziz adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan operasinya berdasarkan syariah islam. Ini berarti operasional perbankan mengikuti tata cara berusaha maupun perjanjian berusaha berdasarkan Alquran dan Sunah Rasul Muhammad, dan bukan tata cara perancangan berusaha yang bukan ditentukan oleh Alquran dan Sunah Rasul Muhammad, dalam operasional Bank Islam menggunakan sistem

⁵Kasmir, *Pemasaran Bank*,(Jakarta:Kencana,2008),h.8.

⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*,(Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada,2008),h.25.

⁷ Muchtar mandala,*Akuntansi Islam*,(Jakarta: PT Bumi Aksara,2004),h.94

bagi hasil dan imbalan lainnya yang sesuai dengan syariah Islam, tidak menggunakan bunga.⁸

2. Jenis-Jenis Bank

a. Dilihat Dari Fungsinya

1. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Dilihat Dari Kepemilikan

1. Bank Milik Pemerintah

2. Bank Milik Swasta Nasional

3. Bank Milik Koperasi

4. Bank Milik Asing

5. Bank Milik Campuran

c. Dilihat Dari Segi Status

1. Bank Devisa

Bank Devisa merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang secara keseluruhan.

2. Bank Non Devisa

Bank Non Devisa merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negeri (dalam negara).

⁸ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.35

d. Dilihat Dari Cara Menentukan Harga

1. Bank Yang Memiliki Prinsip Konvensional.

Bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode dalam mencari keuntungan maupun menentukan harga kepada para nasabahnya, yaitu menerapkan bunga sebagai sebagai harga untuk produk simpanan dan sistem pengenaan biaya (*fee based*).

2. Bank Yang Memiliki Prinsip Syariah

Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.⁹

2.2.3 Pengertian Prinsip Kehati-hatian

Prinsip Kehati-hatian Adalah prinsip yang mengatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang merupakan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 itu telah dengan tegas menentukan bahwa prinsip dan rambunnya melakukan kegiatan rambu tersebut harus pula diperhatikan dan patuhi oleh bank-bank yang melakukan kegiatannya berdasarkan Prinsip Syariah.¹⁰

Prinsip kehati-hatian dimaksudkan sebagai suatu asas saja yang harus menjadi bagian yang khusus yang menjadi pemandu bagi pelaku perbankan. Persoalannya adalah bahwa prinsip kehati-hatian tidak diberikan definisi yang cukup. Prinsip kehati-hatian atau yang dalam istilah lain disebut

⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*,(Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada,2008),h.35-41.

¹⁰ Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*,(jakarta:Pustaka Utama Grafiti,2007),h.171

dengan *banking prudential principles* merupakan prinsip yang umum yang digunakan dalam kegiatan atau aktivitas perbankan. Salah satunya adalah melalui pengawasan, yakni sampai sejauh mana bank diawasi kegiatan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian sebagai tolok ukur utama. Namun, pengawasan perbankan pada umumnya merupakan tindakan represif yang tidak cukup mencegah terjadinya kebangkrutan bank atau likuidasi, atau pembekuan kegiatan usaha dan ditempatkannya bank dalam pengawasan khusus di masa industri perbankan di tahun 2004. Bahkan bank-bank tersebut bangkrut karena “dirampok” oleh pemilik dan atau pengurusnya sendiri dan pengawas “terlambat” mengetahuinya. Beberapa studi memang meragukan efektifitas aturan kehati-hatian (*prudential regulation*) dan kinerja lembaga pengawas. Pendekatan alternatif yang ditawarkan adalah menerapkan *sunshine regulation* (aturan keterbukaan). Tujuannya adalah untuk meningkatkan kemampuan nasabah dan *stakeholder* lainnya mengawasi bank secara langsung. Aspek keterbukaan yang dilakukan perbankan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam setiap aktivitas perbankan di Indonesia.¹¹

Kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usaha perbankan, secara tegas dinyatakan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menetapkan, bahwa “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Oleh karena itu, maka prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usaha perbankan harus

Salah satu penyebab dari kegagalan usaha bank antara lain adalah penyediaan dana yang tidak didukung oleh kemampuan bank mengelola

¹¹ Zulkarnain Sitompul, *Transparansi Perbankan: Tantangan 2005*. Pilars N0.51/TH VII/27 Desember 2004-09 Januari 2005. h. 1.

konsentrasi penyediaan dana secara efektif. Dalam rangka mengurangi potensi kegagalan usaha bank sebagai akibat dari konsentrasi penyediaan dana tersebut maka bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, antara lain dengan melakukan penyebaran dan diversifikasi portofolio penyediaan dana terutama melalui pembatasan penyediaan dana, baik kepada pihak terkait maupun kepada pihak bukan terkait sebesar persentase tertentu dari modal bank atau yang dikenal dengan batas maksimum pemberian kredit (BMPK). Ketentuan BMPK terdapat dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.

Sebagaimana diketahui, dalam penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh Bank Syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya. Yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank yang bersangkutan. Selain itu, mengingat penyaluran dana dimaksud bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada Bank Syariah dan UUS, risiko yang dihadapi Bank Syariah dan UUS dapat berpengaruh pula kepada keamanan dana masyarakat tersebut. Oleh karena itu, untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahannya, bank diwajibkan menyebar risiko dengan mengatur penyaluran kredit ataupun pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan ataupun fasilitas lain, sehingga tidak terpusat pada nasabah debitur atau kelompok nasabah debitur tertentu. Ditetapkan dalam ketentuan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, yaitu:

1. *Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi, surat berharga yang berbasis syariah, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah dan UUS kepada Nasabah Penerima Fasilitas atau sekelompok nasabah penerima*

fasilitas yang terkait, termasuk kepada perusahaan dalam kelompok yang sama dengan Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.

2. *batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh persen) dari modal Bank Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.*
3. *Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasisurat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh Bank Syariah kepada:*
 - a. *Pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh persen) atau lebih dari modal disetor Bank Syariah;*
 - b. *Anggota dewan komisaris;*
 - c. *Anggota direksi;*
 - d. *Keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Huruf b, dan huruf c;*
 - e. *Pejabat bank lainnya; dan*
 - f. *Perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak sebagaimana dimaksud dengan huruf a sampai dengan huruf e.*
4. *Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh melebihi 20% (dua puluh persen) dari modal Bank Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.*
5. *Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.¹²*

Prinsip kehati-hatian yang dimaksud adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa lembaga keuangan dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam

¹² Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h 155

penghimpunan dana dan terutama penyaluran kredit kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian tertara dalam pasal 2 dan pasal 29 ayat (2) Nnomor 10 Tahun 1998, dan salah satu indikator kesehatan bank adalah rendahnya nilai NPL/NPF lembaga keuangan tersebut.¹³

Konsep kehati-hatian dalam transaksi sudah diterangkan dalam Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 282. Di ayat tersebut bahwa setiap transaksi hendaknya selalu di catat, terutama ketika pembayarannya ditunda.

Prinsip dengan menggunakan kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan/kredit yang salah satu wujudnya ialah *The Five C's of Credit Analysis* (5C) atau dikenal dengan prinsip 5C, yaitu prinsip yang cukup klasik yang sampai saat ini masih digunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit. Adapun prinsip 5C tersebut adalah:

1. *Character* atau watak berkaitan dengan itikad baik untuk memenuhi kewajiban (*willingness to pay*).
2. *Capacity*, berkaitan dengan kemampuan untuk membayar calon nasabah debitur (*willingness to ability*).
3. *Capital* berkaitan dengan struktru permodalan nasabah.
4. *Colleteral* berkaitan dengan agunan
5. *Condition Of Economi* berkaitan dengan prospek usaha nasabah.¹⁴

2.2.4 Teori Kredit

1. Pengertian Kredit

¹³ <https://kuliahade.wordpress.com/2010/04/19/hukum-perbankan-asas-prinsip-perbankan/>

¹⁴ Abd. Shomad, *Pernorma Prinsip Syariah dan Hukum Indonesia*,(Jakarta:Kharisma Putra Utama, 2017), h. 185.

Istilah kredit sebenarnya berasal dari bahasa latin yaitu *credere*, yang berarti kepercayaan. Sementara itu, berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia kredit berarti pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Menurut asal katanya, kredit berarti kepercayaan oleh karena itu kepercayaan menjadi salah satu faktor terpenting dalam sebuah proses kredit.¹⁵

Menurut Undang-Undang Perbankan No.10 tahun 1998 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 melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dan pemberian bunga.¹⁶

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, kemudian ada kesepakatan dengan nasabah penerima kredit, dengan perjanjian yang telah di buatnya. Dala perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak termasuk jangka waktu serta bunga yang telah ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah di buat bersama sebagaimana dala firman Allah SWT dalam QS Ar-Rum 39

وَمَا آتَيْتُم مِّن رَّبٍّ لِّيَرْبُو فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُو عِنْدَ اللَّهِ ۗ وَمَا آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْغِفُونَ

Terjemahan:

Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu

¹⁵<http://usaha-aku.blogspot.com/2012/04/unsur-unsur-dan-tujuan-dan-fungsi-kredit.html>, diakses, 26/02, 2020.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).¹⁷

Firman Allah yakni pada Q.S An-Nisa 4:29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahan:

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.¹⁸

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan No.14 Tahun 1967, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagiahan yang dapat disamakan dengan berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan lain pihak. Dalam hal ini pihak pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan. *Kredit jangka pendek* adalah kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Dalam kredit jangka pendek juga termasuk untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari 1 tahun. *Kredit jangka menengah* adalah kredit yang berjangka waktu 1 sampai 3 tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman tersebut diatas. *Kredit jangka panjang* adalah kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.¹⁹

Dalam hal pemberian kredit atau pembiayaan, masing-masing bank bersikap sangat hati-hati agar dana yang disalurkanannya bisa digunakan sebagaimana seharusnya, serta bisa menghasilkan pengembalian berupa bunga atau bagi hasil yang jelas. Untuk itu pihak bank sebelum memutuskan pemberian kredit selalu melakukan

¹⁷ Kementerian Agama RI Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2004)h. 408.

¹⁸ Kementerian Agama RI Al-Qur'an dan Terjemahannya, H.65

¹⁹ Malayu S.P. Hasibuan, *Manajemen Perbankan*,(Jakarta:PT Toko Gunung Agung),H.92.

analisis terhadap calon debitur yang dikenal dengan asas 5 C (*the five c principles*), yaitu;

1. Analisis watak (*character*), yaitu berhubungan dengan keyakinan pihak bank bahwa calon debitur mempunyai watak, moral dan sifat-sifat yang positif serta bertanggung jawab, khususnya terhadap pembiayaan yang di berikan.
2. Analisis kemampuan (*capability*), yaitu penilain bank terhadap kemampuan calon debitur untuk melunasi kewajiban-kewajibannya.
3. Analisis permodalan (*capital*), yaitu penilain bank terhadap jumlah modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur.
4. Analisis jaminan (*collateral*), yaitu penilaian pihak bank terhadap barang-barang yang diserahkan debitur sebagai jaminan atas pembiayaan yang di terimanya.
5. Analisis kondisi atau prospek usaha (*condition of economies*), yaitu analisis terhadap situasidan kondisis prekonomian makro dan pengarnya terhadap perkembangan usaha calon debitur.

Perlunya kehatia-hatian di perintahkan secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam Pasal 23 disebutkan bahwa Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas. Untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana pada Nasabah Penerima Fasilitas. Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud, Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Selain menggunakan instrumen *the 5' C principles*, bank syariah juga diwajibkan melakukan penilaian terhadap kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan yang dilakukan berdasarkan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Propsek usaha
- b. Kinerja (*performance*) nasabah dan

c. Kemampuan membayar.

Kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.²⁰

Dalam rangka mendukung *sustainability* perkembangan KPR dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian didalam penyalurkan KPR oleh bank, dirasakan perlu mengembangkan pasar sekunder KPR melalui sekuritisasi. . Dalam rangka mendukung kelancaran proses sekuritisasi KPR, dipandang perlu untuk mewajibkan bank melakukan beberapa proses administrasi KPR sejak tahap awal (originasi KPR) yang dicantumkan didalam *Standard Operating Procedure* (SOP) KPR bank. Sehubungan dengan hal tersebut, ditetapkan pengaturan sebagaimana tercakup di dalam Surat Edaran No. 12/38/DPNP yang pada dasarnya merupakan acuan bagi bank untuk menyusun SOP KPR.

2. Jenis-Jenis Kredit

a. Dilihati Dari Segi Kegunaan

1. Kredit Investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitas. Contohnya kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Dimana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama.

2. Kredit Modal Kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

²⁰ Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*,(Jakarta: PT Rajagrafindo,2016),H.215

b. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

1. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk meningkatkan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang, kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian atau kredit pembangunan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri lainnya.

2. Kredit Konsumtif

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 seorang atau badan usaha. Sebagai contohnya kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tanggadan kredit konsumtif lainnya.

3. Kredit Perdagangan

Kredit yang digunakan perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualannya barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya ekspor dan impor.

c. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

1. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

2. Kredit Jangka Menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk atau peternakan kaambing.

3. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang. Contohnya perkebunan karet, kelapa sawit, atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

d. Dilihat Dari Segi Jaminan

1. Kredit Dengan Jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.

2. Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas nama baik si calon debitur selama ini.

e. Dilihat Dari Segi Sektor Usaha

1. Kredit Pertanian

Merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

2. Kredit Industri

Yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, industri menengah atau industri besar.

3. Kredit Pertambangan

Jenis usaha pertambangan yang biayanya, biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, tambang minyak atau tambang timah.

4. Kredit Pendidikan

Merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan parasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.

5. Kredit Profesi

Diberikan kepada para profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.

6. Kredit Perumahan

Yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah

7. Dan Sektor-Sektor Lainnya.²¹

3. Unsur-Unsur Kredit

a. Kepercayaan

Suatu keyakinan memberi pinjaman (bank) bahwa kredit yang diberikan berupa utang, barang ataupun jasa, akan benar-benar diterima kembali dimana akan ditentukan dimana yang akan datang. Kepercayaan itu diberikan oleh bank, karena sebelum diluncurkan, sudah dilakukan penelitian atau penyelidikan yang mendalam tentang nasabah. Hal itu dilakukan demi keamanan dari kemampuan dalam membayar biaya yang dilakukan.

b. Kesepakatan

Hal ini dilakukan dalam suatu perjanjian, dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing kesepakatan penyaluran kredit yang di tuangkan dalam akad. Jangka Waktu Setiap

²¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h.103

pinjaman yang dilakukan memiliki jangka waktu yang ditentukan. Hal ini mencangkut masa pengembalian kredit yang telah di sepakati.

c. Resiko

Resiko ini menjadi tanggungan perusahaan, baik resiko yang disengaja ataupun yang tidak disengaja. Resiko yang disengaja yaitu resiko yang di akibatkan oleg nasabah sengaja tidak mau membayar padahal mampu membayar. Sedangkan resiko yang tidak disengaja yaitu resiko yang diakibatkan karena nasabah tertimpah musibah seperti bencana alam yang tidak dapat dihindari oleh nasabah.

d. Balas Jasa

Dalam perusahaan yang dimaksud balas jasa dalam bentuk bunga, biaya profisi, dan komisi serta biaya administrasi yang merupakan keuntungan, sedangkan dalam prinsip syariah, balas jasanya dalam bentuk bagi hasil.²²

4. Fungsi Kredit

Secara garis besar fungsi kredit didalam perekonomian, perdagangan dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

a. Dapat Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) Dari Modal/Uang

Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaanya oleh lembaga keuangan. Keuangan untuk meperlias atau memperbesar usahanya. Baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitas ataupun melalui usaha baru. Pada dasarnya melalui kredit terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh. Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidak *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

²² Kasmir, *Majemen Perbankan*, Edisi 1, (Jakarta:PT.RajaGrafindo Persada,2001),h.196.

b. Pembiayaan Meningkatkan Daya Guna Suatu Barang (*Utility*)

Dari suatu barang dimana prosedur dengan bantuan kredit dapat memperoleh barang jadi. Sehingga *utility* dari barang tersebut meningkat, misalnya padi menjadi beras, benang menjadi tekstil, dan sebagainya. Dan dapat memperoleh bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkatkan, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goreng: peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya,

c. Kredit Meningkatkan Peredaran Uang

Dengan menyalurkan kredit melalui rekening atau koran. Pengusaha peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cheque, giro bilyet, wesel, promes dan sebagainya melalui kredit, peredaran uang kertas maupun gairal akan lebih berkembang oleh arena kredit menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apabila secara kuantitatif.

d. Kredit Menimbulkan Kegairahan Usaha Masyarakat

Manusia adalah mahluk yang selalau melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha memenuhi kebutuhannya, akan tetapi meningkatnya usaha tidak selalu diimbangi dengan kemampuan, kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia yang mempunyai kemampuan.

e. Kredit Sebagai Alat Stabilisasi Ekonomi

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi sarana dan pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Kredit dapat diarahkan untuk menambahkan perputaran suatu barang serta memperlancar distribusi barang-barang dan pendapatan agar merata keseluruhan lapisan masyarakat.

f. Kredit Sebagai Jembatan Untuk Peningkatkan Pendapatan Nasional

Semakin meningkatnya suatu kredit, maka akan terjadi pula peningkatan usaha. Apabila usaha tersebut dapat meningkat, maka pajak yang dikeluarkan pun akan meningkat pula. Secara tidak langsung, maka kredit dapat meningkatkan pendapatan nasional.

g. Kredit Sebagai Alat Hubungan Ekonomi Internasional

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tetapi juga diluar negeri.²³ Negara-negara kaya yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara, banyak memberikan bantuan kepada negara-negara berkembang atau sedang membangun. Hubungan antar negara sehingga melalui pembiayaan hubungan ekonomi intrenasional dapat dilakukan dengan lebih terara lalu lintas pembayaran internasional pada dasarnya berjalan lancar bila disertai kegiatan kredit yang bersifat internasional.

5. Tujuan Kredit

Tujuan kredit didasarkan pada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh neraga persangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yang sebesar-besarnya. Oleh karena itu pemberian kredit dimaksud untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul merasa yakin bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikannya kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga faktor keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit kedua unsur tersebut saling berkaitan. Keuntungan merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima.

²³ Mahammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Edisi 1, (jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2015), 305-307.

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang dirai dari bunga dari usaha yang dikelola oleh nasabah.
- b. *Safety*, keamanan dari presentasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *Profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Agar presentasi yang diberikan dalam bentuk modal. Barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga (*Profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.²⁴

Didalam perbankan syariah, istilah kredit tidak di kenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan kepada nasabah dalam bentuk usaha.²⁵

2.2.5. Teori Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Kredit kepemilikan rumah adalah fasilitas untuk membeli dan memiliki rumah dengan melalui pendanaan atau kredit dari bank. KPR dianggap menguntungkan karena dapat memiliki rumah sendiri dengan cara mencicil. Pengertian KPR pun saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Misalnya kita membangun rumah diatas tanah yang dimiliki, setelah perhitungan pada akhir pembangunan, namun dana kurang mencukupi sehingga pada saat itu kita bisa mencoba mengambil KPR untuk meneruskan pembangunan rumah kita sampai selesai dan menurut persyaratan yang diajukan bank ("Mengajukan KPR").

²⁴ Veithzal Riva'i, *Islamic Financial Management*, Edisi 1, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada 2008), h.7.

²⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, Edisi 1, (Cet. II; Jakarta: Kencana 2011), h.106

Di beberapa bank pengertian KPR juga berbeda-beda, sehingga dalam pengelompokan produk yang ingin ditawarkannya pun berbeda. Ada bank-bank yang mengakui bahwa pembelian rumah susun/ rumah toko / apartemen / renovasi rumah / refinancing / kondominium sebagai pengelompokan ke dalam produk-produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan ada pula yang tidak, jadi setiap bank memiliki pengertian produk KPR nya sendiri-sendiri. Dari beberapa pengertian-pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan definisi KPR yaitu: “fasilitas” pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank tersebut”.

2. Prinsip Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut.

3. Jenis-Jenis Kepemilikan Rumah (KPR)

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

a. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi, di meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

6. Faktor-Faktor Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembayaran

Kredit Pemilikan Rumah yaitu:

a. Nominal Pinjaman

Yaitu jumlah uang yang dipinjamkan oleh pemberi pinjaman

b. Jangka Waktu Pinjam Uang (Periode Pinjaman)

Yaitu periode (jangka waktu) yang terletak di antara tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit dan tanggal pelunasan kredit.

c. Bunga atas Pinjaman (Bunga Nominal)

Bank layak untuk memungut bunga atas pinjaman (uang) yang diberikan kepada nasabahnya karena bank telah berkorban dan telah menyediakan dana untuk keperluan nasabah sehingga bank tidak dapat menggunakan dana (memutar dana) untuk menutup kebutuhan yang lain. Bank menuntut balas jasa berupa bunga yang dibebankan oleh bank kepada para nasabah dan harus dibayar oleh nasabah yang bersangkutan. Dengan demikian bunga merupakan balas jasa yang harus dibayar para nasabah kepada bank karena pinjaman yang diterimanya dari bank.

d. Prepayment Penalty (Penalti)

yaitu suatu biaya tambahan yang harus dibayar oleh peminjam jika semua atau sebagian dari pinjaman dilunasi sebelum jatuh temponya.

e. Finance Charge

yaitu setelah pinjaman kredit disetujui oleh bank maka debitur harus melunasi biaya-biaya awal setelah terikat kontrak perjanjian kredit dengan bank

(finance charge) yang terdiri dari: biaya provisi, biaya administrasi, biaya asuransi kebakaran, biaya asuransi jiwa, biaya appraisal dan biaya notaris.²⁶

2.3. Tinjauan Kkonseptual

2.3.1. Pengertian Analisis

dalam linguistik, *analisa* atau *analisis* adalah kajian yang dilaksanakan terhadap sebuah bahasa guna meneliti struktur bahasa tersebut secara mendalam.

Dalam kamus bahasa indonesia, analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan atau perbuatan) untuk mengetahui keadaan sebenarnya (sebab maupun duduk perkara). Dan juga dapat diartikan sebagai penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelahan bagian serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat.²⁷

Analisis penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya dan sebagainya). Analisis juga diartikan sebagai penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelahan bagian serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti luas.²⁸

2.3.2. Bank Syariah

Bank syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang berkerja berdasarkan etika dan sistem nilai islam, khususnya yang bebas dari bunga(riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang non-produktif seperti perjudian

²⁶ Ikbal, *Sterategi Pemasarana Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, (studi di Bank Syariah KCPS Parepare), (jurnal skripsi: Institusi Agama Islam Negeri Parepare, 2019).

²⁷ Ernawati Waridah, *Kamua Besar Bahasa Indonesia untuk Pelajaran Mahasiswa dan Umum*, (Bandung: Ruang Kata Imprint, 2014), h.34.

²⁸ Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia pusat Bahasa*, (Jakarta: PT Gramedia Pusta Utama, 2013)h.43.

(maysir), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (gharar), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal.²⁹

2.3.3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR atau kredit pemilikan rumah syariah adalah fasilitas kredit atau pembiayaan yang berikan lembaga keuangan syariah dalam hal ini bank syariah bagi seluruh lapisan masyarakat untuk membantu memiliki rumah beserta tanah dengan fasilitas cicilan tetap dengan margin keuntungan yang telah disepati bersama antar bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana tersebut sesuai jangka waktu yang telah ditentukan bersama. Konsep pembiayaan kredit rumah ini diadopsi oleh perbankan islam produk pendaanan dengan akad murabahah.

1. Pinsip Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik digunakan dengan angsuran atau cicilan.

2. Jenis-Jenis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

a. KPR Bersubsidi

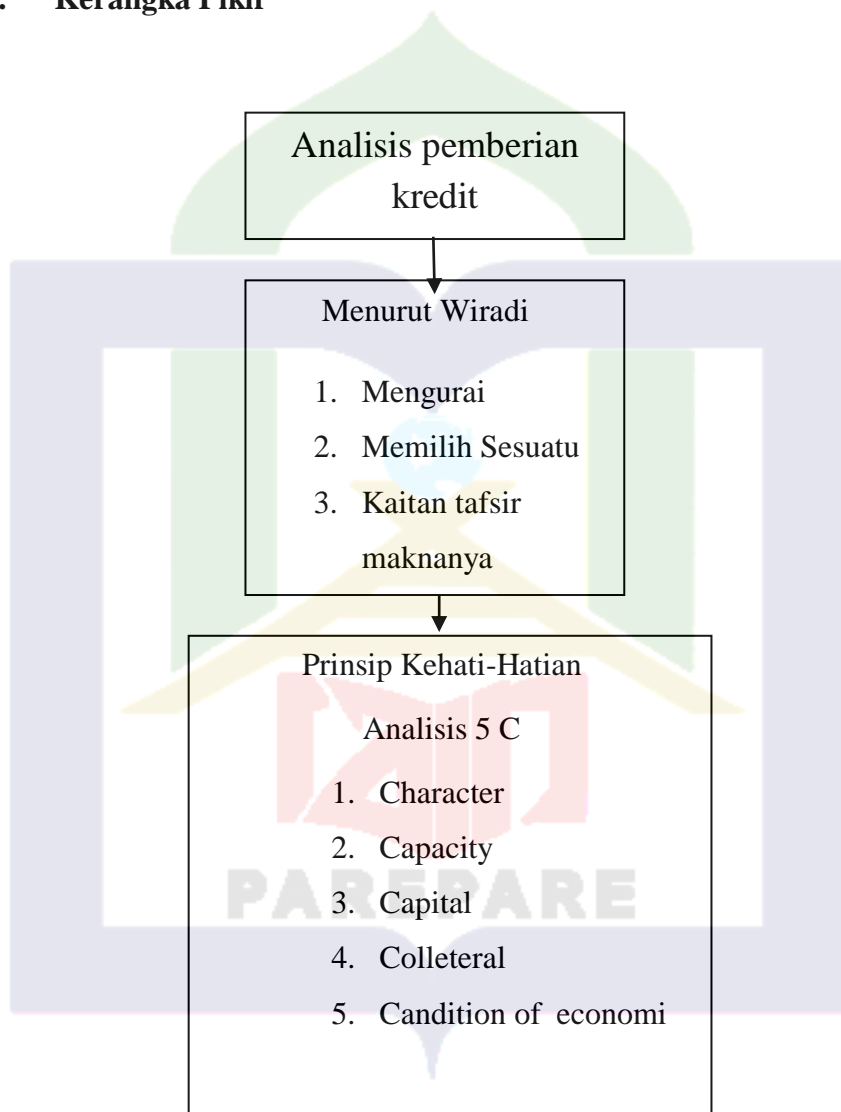
Yaitu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat penghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk bersubsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batas yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non Subsidi

²⁹ Ascarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum* (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi kebanksentralan, 2005), h.4.

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan kpr ditentukan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.³⁰

2.4. Kerangka Pikir



³⁰ Anugerah Sahvitri H, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah*, (studi kasus pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedadong), (jurnal skripsi: Universitas Islam Negeri Radeng Intan Lampung, 2018)

Gambar 2.4 Bagan Kerangka Pikir

