

SKRIPSI

**PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK
SULSELBAR CABANG PAREPARE (ANALISIS PRINSIP
PERBANKAN SYARIAH)**



OLEH

**SARFINA
NIM: 19.2300.053**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2023

**PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK
SULSELBAR CABANG PAREPARE (ANALISIS PRINSIP
PERBANKAN SYARIAH)**



OLEH

SARFINA

NIM: 19.2300.053

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2023

PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulsebar Cabang Parepare (Analisis Prinsip Perbankan Syariah)

Nama Mahasiswa : Sarfina


Nomor Induk Mahasiswa : 19.2300.053

Program Studi : Perbankan Syariah


Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B.1615/In.39.8/PP.00.9/04/2022

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. (.....) 

NIP : 19730129 200501 1 004


Pembimbing Pendamping : Umaima, M.E.I. (.....) 

NIP : 19890717 201801 2 002

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Muzdalifah Muhammadun, M.Ag. 

19710208 200112 2 002

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulsebar Cabang Parepare (Analisis Prinsip Perbankan Syariah)

Nama Mahasiswa : Sarfina

Nomor Induk Mahasiswa : 19.2300.053

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B.1615/In.39.8/PP.00.9/04/2022

Tanggal Kelulusan : 23 Juni 2023

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. (Ketua) (.....)

Umaima, M.E.I. (Sekretaris) (.....)

Drs. Moh. Yasin Soumena, M.Pd. (Anggota) (.....)

Arwin, S.E., M.Si. (Anggota) (.....)

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.
NIP: 19710208 200112 2 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
 الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ
 أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT. Atas limpahan rahmat dan hidayah-nya. Shalawat senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad saw. beserta keluarganya dan para sahabat yang telah membimbing manusia kealam terang benderang, sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Perbankan Syariah guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda Hj. Nasru dan Ayanda Lasalama tercinta dimana dengan pembinaan dan berkah doa tulusnya, penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan arahan dari bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. selaku pembimbing I dan ibu Umaima, M.El. selaku pembimbing II atas segala bimbingan dan arahan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

Selanjutnya penulis juga menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Hannani, M.Ag. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan dan memimpin di IAIN Parepare.

2. Ibu Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Parepare atas pengabdianya dalam menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Bapak I Nyoman Budiono, M.M. selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak memberikan dukungan, bantuan dan meluangkan waktu dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.
4. Ibu An Ras Try Astuti, M.E. selaku Penasehat Akademik yang selama ini telah memberikan berbagai nasehat, motivasi, dukungan dan bantuannya dalam menjalani aktivitas akademik.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Parepare yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam mengajar dan memberikan ilmunya serta wawasan kepada penulis. Dan seluruh staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang selalu siap melayani mahasiswa.
6. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare beserta stafnya yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian.
7. Pimpinan Cabang Bank Sulselbar Cabang Parepare yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian. Serta karyawan dan nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare yang telah bersedia diwawancarai dan telah memberikan informasi kepada penulis sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.
8. Terima kasih kepada saudaraku Ahmad Faisal dan Muhammad Rayhan serta seluruh keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan, motivasi dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.

9. Sahabat Tiara Agustiani Kisman yang selalu menemani penulis, memberi semangat, membantu, serta berjuang sama-sama dari awal hingga akhir dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih banyak atas motivasi dan semangatnya.
10. Teman-teman seperjuangan prodi Perbankan Syariah angkatan 2019 yang telah memberikan kenangan dan pengalaman yang berharga selama melaksanakan studi di IAIN Parepare. Dan terima kasih atas motivasi, serta dukungannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman PPL Bank Muamalat KCP Parepare dan teman-teman KPM Desa Alitta yang selalu mensupport penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis tak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun material hingga tulisan ini dapat terselesaikan. Semoga Allah swt. berkenan menilai segala kebajikan sebagai amal jariyah dan memberikan rahmat dan pahala-Nya.

Akhirnya penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini, karena penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna akan tetapi besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dan memberikan manfaat bagi kita semua. Aamiin

Parepare, 08 Mei 2023
17 Syawal 1444 H

Penulis,



Sarfina
Nim. 19.2300.053

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawa ini

Nama Mahasiswa : Sarfina

NIM : 19.2300.053

Tempat/Tgl. Lahir : Parepare/ 16 April 2001

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul Skripsi : Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare (Analisis Prinsip Perbankan Syariah)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 08 Mei 2023

Penyusun,



Sarfina

Nim. 19.2300.053

ABSTRAK

Sarfina. *Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare (Analisis Prinsip Perbankan Syariah)* (dibimbing oleh Muhammad Kamal Zubair dan Umaima).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu fasilitas kredit konsumtif yang diberikan oleh pihak bank kepada para nasabah yang ingin membeli rumah tanpa diimbangi dengan daya beli secara tunai dan pembayarannya secara angsuran berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pemberian KPR pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dan pertimbangan pemberian KPR dalam mengantisipasi dan mengatasi kredit macet pada Bank Sulselbar Cabang Parepare menurut analisis prinsip perbankan syariah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, dan jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Teknik pengumpulan data yang digunakan wawancara dan dokumentasi. Sedangkan metode yang digunakan dalam menganalisis data yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

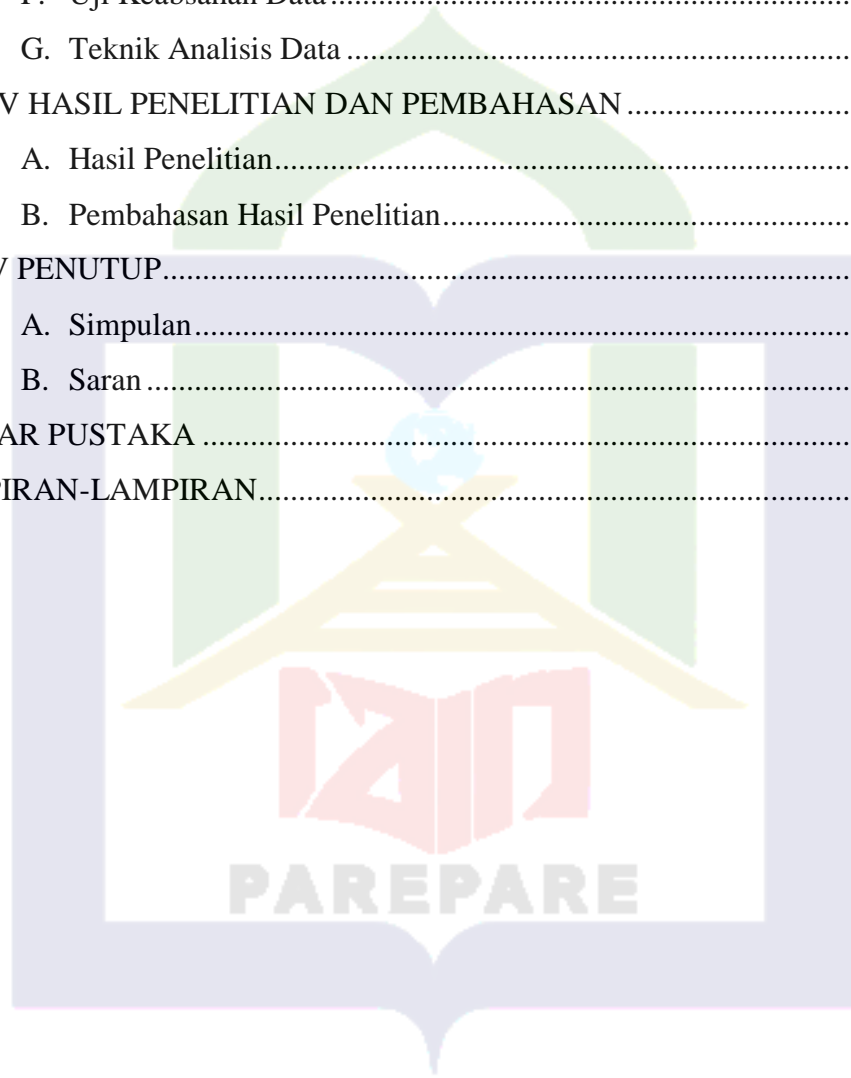
Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yaitu; tahap pengajuan permohonan kredit, tahap pemeriksaan/analisis kredit, tahap pemberian keputusan kredit, tahap penandatanganan akad kredit dan tahap pencairan kredit. Dalam prosedur pemberian kredit KPR yang dilakukan di Bank Sulselbar Cabang Parepare sudah sesuai dengan prinsip perbankan syariah yaitu prinsip keadilan, prinsip kemitraan atau persaudaraan, prinsip kebebasan, prinsip kemaslahatan dan prinsip universalisme. 2) Pertimbangan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mengantisipasi terjadinya kredit macet yang telah dilakukan sudah cukup baik, dimana pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare memberikan kredit/pinjaman dengan menerapkan prinsip 5C yang meliputi; *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition of Economy*. Serta konsistensi Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam menangani nasabah yang mengalami kredit KPR bermasalah/macet telah dilakukan sesuai prosedur, dengan ditagih secara berkala dan diberikan surat peringatan 1, 2 dan 3 secara bertahap. Dari setiap upaya yang dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare ketika terjadi kredit macet, pihak bank berusaha semaksimal mungkin untuk mengambil langkah demi langkah yang terbaik bagi kedua belah pihak. Dan upaya yang telah dilakukan dalam mengatasi kredit macet sudah sesuai dengan prinsip perbankan syariah yaitu prinsip keadilan dan prinsip kemitraan atau persaudaraan.

Kata kunci: Prosedur, KPR, Penyelesaian kredit macet.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
TRANSLITERASI DAN SINGKATAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan penelitian.....	4
D. Kegunaan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan Penelitian Relevan.....	6
B. Tinjauan Teori	10
1. Teori Kredit.....	10
2. Teori Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	21
3. Teori Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah	23
C. Tinjauan Konseptual.....	27
D. Kerangka Pikir.....	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	31

B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	32
C. Fokus Penelitian	34
D. Jenis dan Sumber Data	35
E. Teknik Pengumpulan Data	36
F. Uji Keabsahan Data.....	37
G. Teknik Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Hasil Penelitian.....	43
B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	70
BAB V PENUTUP.....	85
A. Simpulan.....	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	92



DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
4.1	Angsuran KPR Subsidi Bank Sulselbar Cabang Parepare	50
4.2	Tingkat kesehatan atau kualitas kredit KPR pada Bank Sulselbar Cabang Parepare	83



DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Bagan Kerangka Pikir	30



DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran	Halaman
1	Pedoman Wawancara	93
2	Transkrip Wawancara	97
3	SK Penetapan Pembimbing Skripsi	109
4	Surat Rekomendasi Penggantian Dosen Pembimbing	110
5	Berita Acara Revisi Judul	111
6	Surat Observasi Awal	112
7	Permohonan Izin Melaksanakan Penelitian dari Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare	113
8	Surat Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu	114
9	Surat Keterangan Penelitian dari Bank Sulselbar Cabang Parepare	115
10	Surat Keterangan Wawancara	116
11	Lembaran Persyaratan KPR Subsidi	119
12	Dokumentasi	120
13	Biodata Penulis	124

TRANSLITERASI DAN SINGKATAN

1. Transliterasi

a. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda.

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Tha	Th	te dan ha
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Dhal	Dh	de dan ha
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Shad	ṣ	es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik keatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’)

b. Vokal

- 1) Vokal tunggal (*monoftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	Fathah	A	A
إِ	Kasrah	I	I
أُ	Dammah	U	U

2) Vokal rangkap (*diftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَيَّ	fathah dan ya	Ai	a dan i
أَوْ	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : Kaifa

حَوْلَ : Haula

c. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أَيَّ	fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis diatas

يَـ	kasrah dan ya	Ī	i dan garis diatas
وُـ	dammah dan wau	Ū	u dan garis diatas

Contoh:

مَاتَ : māta

رَمَى : ramā

قِيلَ : qīla

يَمُوتُ : yamūtu

d. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

- 1) *Ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah [t].
- 2) *Ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan *ha (h)*.

Contoh:

الْجَنَّةُ رَوْضَةٌ : *Rauḍah al-jannah* atau *Rauḍatul jannah*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *Al-madīnah al-fāḍilah* atau *Al-madīnatul fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *Al-hikmah*

e. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

نَجَّيْنَا : *Najjainā*

الْحَقُّ : *al-haqq*

الْحَجُّ : *al-hajj*

نُعْمٌ : *nu‘ima*

عُدُّوْا : *‘aduwwun*

Jika huruf ع bertasydid diakhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (يَ), maka ia litransliterasi seperti huruf *maddah* (i).

Contoh:

عَرَبِيٌّ : ‘Arabi (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

عَلِيٌّ : “Ali (bukan ‘Alyy atau ‘Aly)

f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *ا* (*alif lam ma'rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasikan seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ	: <i>al-syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i>)
الزَّلْزَلَةُ	: <i>al-zalزالah</i> (bukan <i>az-zalزالah</i>)
الْفَلْسَفَةُ	: <i>al-falsafah</i>
الْبِلَادُ	: <i>al-bilādu</i>

g. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ	: <i>ta'murūna</i>
النَّوْءُ	: <i>al-nau'</i>
شَيْءٌ	: <i>syai'un</i>
أُمِرْتُ	: <i>umirtu</i>

h. Kata Arab yang lazim digunakan dalam bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dar *Qur'an*), *Sunnah*.

Namun bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī zilāl al-qur'an

Al-sunnah qabl al-tadwin

Al-ibārat bi 'umum al-lafẓ lā bi khusus al-sabab

i. *Lafẓ al-Jalalah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilahi* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

دِينُ اللَّهِ *Dīnullah* بِاِللَّهِ *Billah*

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ *Hum fī rahmmatillāh*

j. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga berdasarkan kepada pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan

huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Contoh:

Wa mā Muhammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lalladhī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramadan al-ladhī unzila fih al-Qur'an

Nasir al-Din al-Tusī

Abū Nasr al-Farabi

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata *Ibnu* (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Walid Muhammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: *Ibnu Rusyd*, *Abū al-Walīd Muhammad* (bukan: *Rusyd*, *Abū al-Walid Muhammad Ibnu*)

Naṣr Hamīd Abū Zaid, ditulis menjadi *Abū Zaid*, *Naṣr Hamīd* (bukan: *Zaid*, *Naṣr Hamīd Abū*)

2. Singkatan

Beberapa singkatan yang di bakukan adalah:

swt.	=	<i>subḥānāhu wa ta'āla</i>
saw.	=	<i>ṣallallāhu 'alaihi wa sallam</i>
a.s	=	<i>'alaihi al-sallām</i>
H	=	Hijriah
M	=	Masehi

SM	=	Sebelum Masehi
l.	=	Lahir Tahun
w.	=	Wafat Tahun
QS.../...: 4	=	QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrahim/..., ayat 4
HR	=	Hadis Riwayat

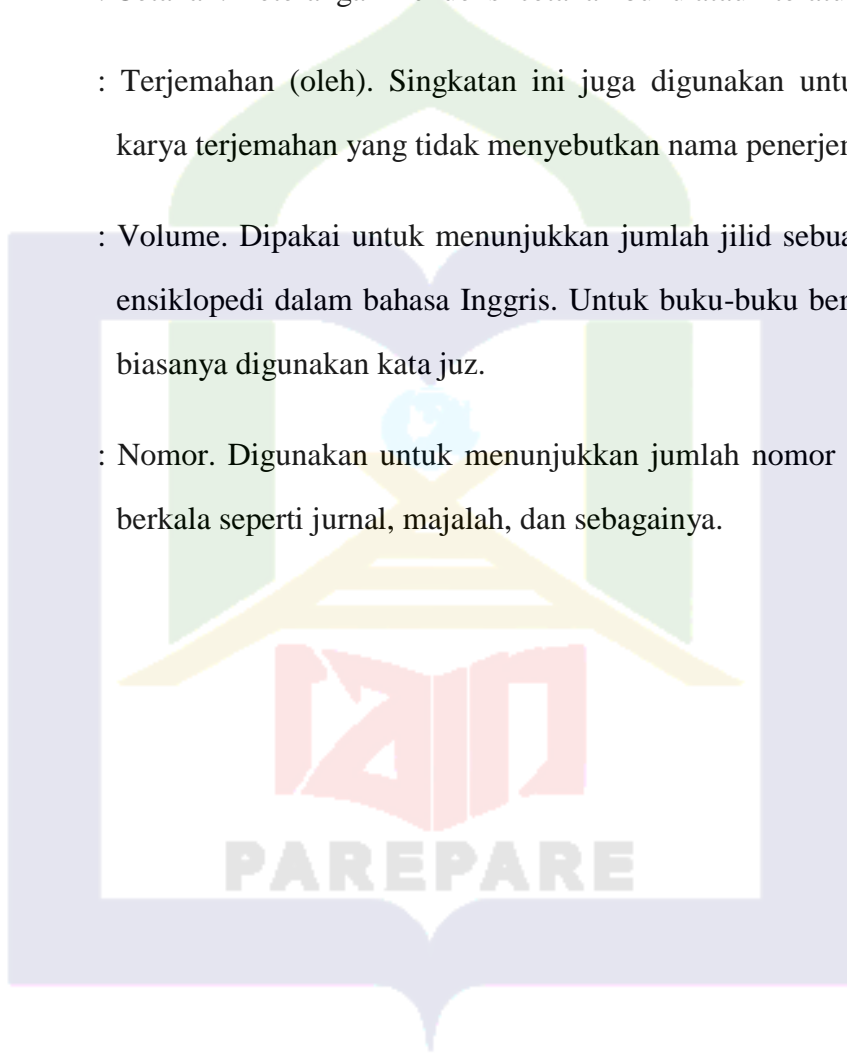
Beberapa singkatan dalam bahasa Arab

ص	=	صفحة
دم	=	بدون مكان
صلعم	=	صلى الله عليه وسلم
ط	=	طبعة
دن	=	بدون ناشر
الخ	=	إلى آخرها/إلى آخره
ج	=	جزء

Beberapa singkatan yang digunakan secara khusus dalam teks referensi perlu dijelaskan kepanjangannya, diantaranya sebagai berikut:

ed. : Editor (atau, eds. [dari kata editors] jika lebih dari satu orang editor).
 Karena dalam bahasa Indonesia kata “editor” berlaku baik untuk satu atau lebih editor, maka ia bisa saja tetap disingkat ed. (tanpa s).

- et al. :“Dan lain-lain” atau “dan kawan-kawan” (singkatan dari *et alia*).
Ditulis dengan huruf miring. Alternatifnya, digunakan singkatan dkk.
 (“dan kawan-kawan”) yang ditulis dengan huruf biasa/tegak.
- Cet. : Cetakan. Keterangan frekuensi cetakan buku atau literatur sejenis.
- Terj. : Terjemahan (oleh). Singkatan ini juga digunakan untuk penulisan
karya terjemahan yang tidak menyebutkan nama penerjemahnya.
- Vol. : Volume. Dipakai untuk menunjukkan jumlah jilid sebuah buku atau
ensiklopedi dalam bahasa Inggris. Untuk buku-buku berbahasa Arab
biasanya digunakan kata juz.
- No. : Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah
berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya.



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dunia usaha dan bisnis saat ini sedang mengalami perkembangan yang sangat pesat yang mengakibatkan persaingan yang ketat. Perbankan merupakan industri yang paling pesat perkembangannya, baik dari sudut pandang bisnis, mobilisasi dana masyarakat maupun pemberian kredit. Hal ini disebabkan karena pendekatan pemerintah di dunia keuangan yaitu perbankan. Oleh karena itu, industri perbankan perlu lebih kreatif dan inovatif dalam mengembangkan produk-produk baru yang sesuai dengan kondisi pasar dan mencari banyak sumber dana dari masyarakat.

Bertambahnya industri perbankan baik konvensional maupun syariah, menimbulkan persaingan untuk mendapatkan dana dari masyarakat sebanyak-banyaknya dan kemudian disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit, baik kredit produktif maupun konsumtif. Industri perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara dan meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹ Berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998, menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.² Dana yang diterima bank dari masyarakat berbentuk deposito, tabungan dan giro. Dana yang dihimpun dari masyarakat akan disalurkan

¹Nur Pratiwi, "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros," *Keuangan Dan Perbankan* Vol. 1, No. 1, (2019): h. 32-.33.

²Ismail, *Perbankan Syariah*, Edisi I, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 30.

kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit, karena kegiatan utama bank adalah menyalurkan kredit.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan jenis produk yang bersifat konsumtif yang menjadi kredit atau pembiayaan jangka panjang. Tingginya permintaan perumahan membuat perbankan serius menciptakan produk yang benar-benar memenuhi harapan masyarakat, yang pada akhirnya akan membantu masyarakat memilih untuk mengambil KPR di bank tersebut. Banyaknya persaingan antar bank, telah membuat persaingan semakin ketat dan semakin memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah idaman dengan berbagai kemudahan syarat dan rendahnya tingkat suku bunga yang bersaing antar satu bank dengan bank lainnya.³

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada umumnya dibagi menjadi dua jenis yaitu KPR bersubsidi dan KPR non subsidi. Karena rumah merupakan kebutuhan manusia yang esensial, namun harga dan bahan yang dibutuhkan untuk membangunnya sendiri saat ini sangat mahal. Sehingga mayoritas masyarakat lebih memilih memanfaatkan KPR yang di salurkan perbankan. Masyarakat dapat memiliki rumah dengan skema pembayaran secara cicilan yang sesuai dengan kemampuan keuangannya melalui fasilitas KPR.⁴

PT. Bank Sulselbar merupakan salah satu lembaga keuangan milik pemerintah Sulawesi Selatan, dimana dalam kegiatan usahanya juga memberikan fasilitas kredit

³Putri Puspita Sari, "Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah," *Jurnal Akuntansi Unesa*, (2013): h. 4.

⁴Sudiarto, Kurniawan dan Hayyanulhaq, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram," *Jurnal Unizar Law Review*, Vol. 3, No. 2, (2020): h. 2.

kepada masyarakat, dan tentunya tujuan utama bukanlah mencari keuntungan, melainkan untuk kesejahteraan masyarakat. Keberadaan bank ini diharapkan dapat membantu memenuhi kebutuhan dana masyarakat serta membantu pemerintah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Bank Sulselbar Cabang Parepare merupakan salah satu bank penyalur KPR subsidi berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program penyaluran KPR Sejahtera berskema FLPP yang dilaksanakan Bank Sulselbar telah bersinergi dengan program pemerintah kota. Bank Sulselbar berupaya menyalurkan KPR sebanyak-banyaknya agar harapan masyarakat untuk memiliki rumah impian bisa terwujud.⁵

Sebagai pemegang peranan penting bagi perekonomian, kredit dalam pemberiannya tentu tidak serta merta dilakukan dengan sembarangan. Pertimbangan yang dilakukan dalam pemberian kredit dilakukan dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dalam pelaksanaan pemberian kredit, pihak nasabah/calon debitur harus memberitahukan informasi secara benar adanya agar tidak menimbulkan kendala dalam pemberian kredit. Pemberian kredit akan berjalan lebih mudah apabila prosedur yang diterapkan lebih sederhana dan tidak memberatkan. Maka diperlukan ketelitian, ketekunan dan keterampilan pada karyawan agar tujuan pemberian kredit ini tepat sasaran. Namun, pada kenyataannya industri perbankan pasti ada permasalahan dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana maupun penyaluran dana tersebut kepada nasabah, terkait penyaluran dana, terdapat berbagai resiko yang dapat timbul baik dari faktor internal maupun eksternal. Untuk mengantisipasi resiko ini, bank harus memiliki kebijakan

⁵Darwiyaty Dalle, "Parepare Dukung Penyaluran KPR Sejahtera Bank Sulselbar", <https://bit.ly/3S15j1c>, (Diakses pada tanggal 27 September 2022).

khusus untuk sistem intermediasi bank ketika menyetujui suatu permohonan kredit, apakah sudah berjalan sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka terdapat dua rumusan masalah dan masing-masing rumusan masalah akan dianalisis berdasarkan prinsip perbankan syariah:

1. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare?
2. Bagaimana pertimbangan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengantisipasi dan mengatasi kredit macet?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis rumusan masalah, berikut tujuannya:

1. Untuk menguraikan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare.
2. Untuk mengetahui pertimbangan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengantisipasi dan mengatasi kredit macet.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi kalangan akademis dalam menunjang akademisnya, serta

menjadi tambahan referensi yang dapat digunakan sebagai informasi untuk pembaca atau bagi pihak lain yang melakukan penelitian yang sama di kemudian hari dan dapat digunakan sebagai bahan referensi yang bermanfaat untuk penelitian lebih lanjut.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian yang dilakukan di harapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai dunia perbankan, khususnya tentang pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare.

b. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi pihak bank dalam mengambil kebijakan serta keputusan penyaluran dan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) kepada masyarakat.

c. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan mampu memberikan gambaran secara jelas tentang prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dan teknik penyelesaian kredit macet di Bank Sulselbar Cabang Parepare.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Tinjauan penelitian relevan pada intinya dilakukan untuk memperoleh gambaran atau hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan. Dengan kata lain, tujuan dari penelitian sebelumnya adalah untuk menemukan perbandingan dan bahan referensi. Selain itu, untuk menghindari asumsi kesamaan dengan penelitian ini. Maka dalam tinjauan pustaka ini peneliti mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan atau memiliki kesesuaian dengan variabel yang menjadi objek penelitian saat ini. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Amiva Fathisyah Nur (2019), mahasiswa Universitas Muhammadiyah Makassar dengan judul penelitian: *“Analisis Penerapan Sistem Informasi Akuntansi Dalam Menunjang Efektifitas Pengendalian Internal Pemberian Kredit Pada PT BTPN KCP Sungguminasa, Gowa”*.

Hasil penelitian dalam skripsi ini menunjukkan bahwa dalam melakukan aktivitas pemberian kredit, Bank BTPN KCP Sungguminasa telah mampu menerapkan sistem informasi akuntansi pemberian kredit secara memadai dilihat dari karyawan yang kompeten di bidang perkreditan, alat yang digunakan telah cukup yaitu dengan menggunakan alat-alat yang menunjang dalam proses pemberian kredit, metode dan prosedur yang jelas mulai dari tahap permohonan kredit sampai dengan pengawasan dan pembinaan debitur. Pelaksanaan pengendalian internal pemberian kredit juga telah efektif. Dan hasil penelitian ini

dapat disimpulkan bahwa sistem informasi akuntansi pemberian kredit telah berperan dalam menunjang efektifitas pengendalian internal pemberian kredit.⁶

Perbedaan antara penelitian Amiva Fathisyah Nur dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu terletak pada fokus dan objek penelitiannya. Penelitian Amiva Fathisyah Nur memfokuskan pada analisis penerapan sistem informasi akuntansi dalam menunjang efektivitas pengendalian internal pemberian kredit pada Bank BTPN KCP Sungguminasa, Gowa. Sedangkan dalam penelitian ini yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu lebih berfokus mengenai produk kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare (Analisis Prinsip Perbankan Syariah). Adapun persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang sekarang yaitu keduanya sama-sama mengkaji mengenai pemberian kredit pada suatu lembaga perbankan, dan juga sama-sama menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Alfu Layyinah (2019), mahasiswa IAIN Jember dengan judul penelitian: *“Mekanisme penggunaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Di Bank Jatim KCP Sumenep Madura”*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur pengajuan kredit KPR Subsidi FLPP di Bank Jatim KCP Sumenep Madura yaitu: pengajuan permohonan kredit, verifikasi data, wawancara awal *on the spot*, keputusan kredit, penandatanganan perjanjian kredit, realisasi kredit, dan pencairan dana. Kelebihan KPR subsidi FLPP yaitu suku bunga 5% fixed sepanjang jangka waktu

⁶Amiva Fathisyah Nur, “Analisis Penerapan Sistem Informasi Akuntansi Dalam Menunjang Efektifitas Pengendalian Internal Pemberian Kredit Pada PT BTPN KCP Sungguminasa Gowa” (Skripsi Sarjana: Universitas Muhammadiyah Makassar, 2019).

kredit, persyaratan pengajuan kredit mudah, proses realisasi cepat. Namun kekurangan KPR subsidi FLPP yaitu: terbatasnya informasi tentang kredit KPR subsidi FLPP dan developer mana saja yang menyediakan perumahan bersubsidi, spesifikasi bangunan rumah standar, lokasi rumah jauh dari kota.⁷

Perbedaan antara penelitian Alfu Layyinah dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu terletak pada lokasi dan fokus penelitiannya. Penelitian Alfu Layyinah lebih memfokuskan mengenai mekanisme penggunaan FLPP di Bank Jatim KCP Sumenep Madura. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lebih berfokus mengenai produk kredit KPR subsidi yang disalurkan Bank Sulselbar Cabang Parepare kemudian dianalisis berdasarkan prinsip perbankan syariah. Terdapat persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang sekarang yaitu keduanya sama-sama ingin mengetahui prosedur pemberian kredit atau pembiayaan KPR bersubsidi (FLPP) dalam lembaga perbankan.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Mitha Arum Ayuningsih (2020), mahasiswa IAIN Ponorogo dengan judul penelitian: *“Analisis Strategi Pelaksanaan Kinerja Account Officer Dalam Penentuan Kelayakan Pengajuan Pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Madium”*.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang ada di bank BTN Syariah Madium antara lain penilaian karakter, modal, kondisi ekonomi, hambatan dan agunan nasabah. Kinerja *account officer* dalam pelayanan pengajuan pembiayaan pada tahap pengecekan berkas calon nasabah kurang menerapkan prinsip kehati-hatian pada pengecekan

⁷Alfu Layyinah, “Mekanisme penggunaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Di Bank Jatim KCP Sumenep Madura” (Skripsi Sarjana: IAIN Jember, 2019).

dokumen identitas diri sehingga terdapat pemalsuan identitas nasabah. Pada penilaian karakter calon nasabah *account officer* kurang menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga terdapat nasabah yang dengan sengaja menunda-nunda angsuran. Dari penilaian modal *account officer* kurang teliti dalam memperhitungkan modal yang dimiliki nasabah pada usahanya. Serta pada pengecekan dokumen agunan pun *account officer* juga kurang menerapkan kehati-hatian sehingga dokumen agunan yang dipalsukan oleh nasabah.⁸

Perbedaan penelitian Mitha Arum Ayuningsih dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu terletak pada objek dan fokus penelitiannya. Penelitian Mitha Arum Ayuningsih fokus pada analisis strategi pelaksanaan kinerja *account officer* dalam penentuan kelayakan pengajuan pembiayaan KPR di bank BTN Syariah. Sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lebih berfokus mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dan teknik penyelesaian yang dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare untuk mengatasi kredit macet. Adapun persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang sekarang yaitu keduanya sama-sama membahas tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam lembaga perbankan.

⁸Mitha Arum Ayuningsih, “Analisis Strategi Pelaksanaan Kinerja *Account Officer* Dalam Penentuan Kelayakan Pengajuan Pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Madium” (Skripsi Sarjana: IAIN Ponorogo, 2020).

B. Tinjauan Teori

1. Teori Kredit

a. Pengertian Kredit

Kredit adalah suatu perjanjian yang telah disepakati antara dua belah pihak yang saling percaya satu dengan yang lain dalam hal meminjam dan memberi pinjaman serta dapat mengembalikannya dalam waktu yang telah ditetapkan. Dengan demikian kredit yang diberikan bank berarti memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti akan kembali.⁹

Pengertian kredit sebagaimana dimaksud dalam UU Perbankan No. 10 Tahun 1998, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, mengingat adanya kesepakatan atau perjanjian terlebih dahulu antara bank dan pihak lain (debitur) yang mengharuskan pihak peminjam untuk mengembalikan kewajibannya setelah jangka tertentu dengan pemberian bunga.¹⁰

Berdasarkan pengertian kredit di atas dapat disimpulkan bahwa, baik kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah, kemudian terjadi kesepakatan antara pihak bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), dengan adanya kesepakatan yang telah dibuat oleh keduanya antara nasabah dan bank. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu dan bunga yang ditentukan bersama. Begitu juga dengan masalah sanksi jika debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

⁹Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Edisi I, Cet. IV, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 72.

¹⁰Sigit Triandaru Dan Totok Budisantoso, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Edisi II (Jakarta: Salemba Empat, 2006), h. 114.

b. Unsur-Unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1) Kepercayaan

Kepercayaan yaitu suatu keyakinan dari pemberi pinjaman (kreditur) bahwa kredit yang diberikan kepada peminjam (debitur) akan benar-benar diterima kembali pada waktu tertentu di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.

2) Kesepakatan

Kesepakatan merupakan suatu perjanjian, dimana masing-masing pihak menandatangani pernyataan tentang hak dan kewajibannya.

3) Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup jangka waktu pembayaran kembali pinjaman atau pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa bersifat jangka pendek (jangka waktu 1 tahun), jangka menengah (1 tahun sampai 3 tahun) atau jangka panjang (jangka waktu lebih dari 3 tahun).

4) Risiko

Adanya suatu tanggangan waktu pengembalian akan menyebabkan risiko tidak tertagihnya kredit yang telah diberikan atau biasa disebut kredit macet. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah karena nasabah tersebut lalai, maupun risiko yang tidak disengaja diakibatkan terjadinya musibah seperti bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah.

5) Balas Jasa

Balas jasa merupakan keuntungan yang diperoleh bank atas pemberian kredit yang dikenal dengan bunga. Balas jasa berupa bunga dan biaya administrasi kredit menjadi keuntungan bagi bank.¹¹

c. Jenis Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

Adapun jenis kredit berdasarkan tujuan penggunaannya terbagai menjadi tiga bagian yaitu kredit konsumtif, modal kerja, dan kredit investasi.

- 1) Kredit Konsumtif merupakan jenis kredit digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi atau dipakai secara pribadi. Misalnya; pembelian kendaraan mobil atau motor pribadi, kredit pembelian rumah, dan lain sebagainya.
- 2) Kredit Modal Kerja merupakan jenis kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja, dengan artinya untuk keperluan meningkatkan produksi dan operasionalnya. Misalnya; pinjaman modal kerja untuk pembelian bahan baku, membayar gaji karyawan atau biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.
- 3) Kredit investasi adalah suatu jenis kredit yang biasanya digunakan untuk perluasan atau pengembangan proyek atau pabrik baru di mana masa pemakaiannya untuk periode yang relatif lebih lama. Contoh kredit investasi ini adalah kredit pendirian perusahaan baru, kredit pengadaan barang modal (aset tetap), kredit pendirian proyek baru, kredit pembelian kendaraan demi kelancaran usaha, dan sebagainya. Kredit ini juga dapat digunakan sebagai pengadaan barang

¹¹Alexander Thian, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Yogyakarta: Andi, 2021), h. 52-53.

modal, seperti; pembelian mesin, gedung, tanah untuk pabrik, dan pembelian alat produksi baru.¹²

d. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C. Adapun analisis pemberian kredit menggunakan prinsip-prinsip 5C yaitu sebagai berikut:

- 1) *Character* (menilai moral atau karakter), yaitu penilaian karakter dilakukan oleh bank kepada nasabah untuk mengetahui itikad baik dari nasabah tersebut, baik perilaku sehari-harinya, karakter, sifat pribadi yang dimiliki. Hal ini bertujuan untuk memberikan suatu keyakinan kepada bank bahwa karakter yang dimiliki nasabah yang akan diberikan kredit dapat dipercaya.
- 2) *Capacity* (menilai kapasitas/kemampuan), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajiban kreditnya dan dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.
- 3) *Capital* (menilai besar modal), yaitu besarnya modal yang diperlukan.
- 4) *Collateral* (menilai ketersediaan jaminan/agunan), yaitu penilaian pihak bank terhadap barang jaminan atau agunan yang diberikan calon nasabah sebagai jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Fungsi jaminan yang diberikan yaitu sebagai pelindung risiko kerugian.
- 5) *Condition of economy* (menilai kondisi ekonomi), yaitu menilai keadaan usaha atau prospek usaha yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi.¹³

¹²Adrianto, *Manajemen Kredit: Teori Dan Konsep Bagi Bank Umum*, (Jawa Timur: Qiara Media, 2020), h. 11-12.

¹³Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Era Digital Konsep dan Penerapan Di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2018), h. 105.

Sedangkan penilaian kredit dengan prinsip atau metode analisis 7P diantaranya sebagai berikut:

- 1) *Personality*, yaitu menilai calon nasabah dari segi kepribadiannya atau perilakunya sehari-hari dan masa lalunya. Penilaian ini mencakup sikap, emosi, perilaku dan tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah dan menyelesaikannya.
- 2) *Party*, yaitu suatu evaluasi terhadap beberapa golongan yang terdiri dari golongan yang sesuai karakter, kapasitas dan modal yang sesuai.
- 3) *Purpose*, yaitu untuk mengetahui mengapa nasabah ingin mengambil kredit, serta jenis kredit yang diinginkan.
- 4) *Prospect*, yaitu khusus untuk menentukan apakah suatu perusahaan akan untung atau tidak di masa yang akan datang, atau apakah mempunyai prospek atau tidak. Hal ini penting karena nasabah dan bank sama-sama akan dirugikan jika fasilitas kredit dibiayai tanpa prospek.
- 5) *Payment*, yaitu bagaimana nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja kredit dikembalikan. Semakin banyak sumber pendapatan yang dimiliki debitur, maka akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya merugi, maka itu dapat ditutupi oleh usaha lainnya.
- 6) *Profitability*, yaitu bertujuan untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari keuntungan (laba). Profitabilitas (keuntungan) diukur dari satu periode ke periode lainnya apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperoleh.

7) *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang disalurkan mendapatkan jaminan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.¹⁴

e. Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit merupakan kegiatan suatu perusahaan untuk menetapkan atau memilih nasabah yang paling tepat dari calon-calon yang dapat diberikan kredit, serta merupakan serangkaian ketentuan yang harus dilalui oleh debitur selaku pemohon dan kreditur selaku pemberi sebelum suatu kredit diputuskan atau dikurcurkan untuk mengantisipasi agar dalam pemberian kredit tidak melanggar batasan-batasan yang telah ditentukan dan mempermudah pihak kreditur (bank) dalam menyalurkan kredit kepada calon debitur (nasabah), dan juga untuk menghindari penyelewengan serta kemacetan dalam pelunasan kredit oleh debitur.¹⁵

Secara umum tahap-tahap prosedur pemberian kredit oleh badan hukum dipaparkan sebagai berikut:

1) Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal, yang berikan: latar belakang perusahaan, maksud dan tujuan, jumlah pinjaman dan jangka waktu, cara pemohon mengembalikan pinjaman, serta jaminan kredit.

¹⁴Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers., 2007), h. 172.

¹⁵Zahrudin dan Chandra Kurniawan Wiranti, "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat," *Neraca* Vol. 3, No (2019): h. 120.

2) Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar, termasuk penyelidikan keabsahan berkas.

3) Penilaian kelayakan kredit

Dalam Penilaian kelayakan suatu kredit dapat dilakukan dengan menggunakan analisis 5 C atau 7 P.

4) Wawancara awal

Tujuannya adalah untuk menyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan.

5) Peninjauan ke lokasi (*On the Spot*)

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara 1.

6) Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan. Catatan yang ada pada permohonan pada saat wawancara awal dicocokkan dengan saat *on the shop* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

7) Keputusan kredit

Dalam hal ini adalah untuk menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, dan apabila diterima maka dipersiapkan administrasinya.

8) Penandatanganan akad kredit

Merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah mendatangi akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotik dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.

9) Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan bank yang bersangkutan.

10) Penyaluran atau penarikan dana

Merupakan kegiatan pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai dengan ketentuan dan tujuan kredit.¹⁶

f. Penggolongan Kualitas Kredit

Untuk menentukan berkualitas atau tidaknya suatu kredit perlu diberikan ukuran-ukuran tertentu. Bank Indonesia menggolongkan kualitas kredit menurut ketentuan sebagai berikut:

1) Lancar (*pas*), suatu kredit dapat dikatakan lancar apabila:

- a) Pembayaran angsuran pokok dan bunga tepat waktu;
- b) Memiliki mutasi rekening yang aktif dan;
- c) Bagian dari kredit dijamin dengan angunan tunai (*cash collateral*).

2) Dalam perhatian khusus, apabila memenuhi kriteria antara lain sebagai berikut:

- a) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan bunga yang belum melampaui 90 hari;
- b) Kadang-kadang terjadi cerukan;

¹⁶Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi, Cet. VI, (Jakarta: PT. Granfindo Persada, 2002), h. 110-114.

- c) Mutasi rekening relatif aktif;
 - d) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
 - e) Didukung oleh pinjaman baru
- 3) Kurang lancar (*substandard*), suatu kredit dikatakan kurang lancar apabila memenuhi kriteria di antaranya:
- a) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 90 hari;
 - b) Sering terjadi cerukan;
 - c) Frekuensi rekening relatif rendah;
 - d) Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
 - e) Terdapat indikasi masalah keuangan debitur;
 - f) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- 4) Diragukan (*doubtful*), suatu kredit dapat dikatakan diragukan apabila memenuhi kriteria di antaranya:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 180 hari;
 - b) Terjadi cerukan yang bersifat permanen;
 - c) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari;
 - d) Terjadi kapitalisasi bunga;
 - e) Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- 5) Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria antara lain:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 270 hari;

- b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
- c) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.¹⁷

g. Faktor Penyebab Kredit Macet

Secara umum dalam pemberian kredit pasti menghadapi berbagai hambatan, yang terdiri dari hambatan internal dan eksternal yang mengakibatkan kredit bermasalah atau macet. Hambatan internal merupakan hambatan yang timbul dari pihak bank, sedangkan hambatan eksternal merupakan hambatan yang timbul dari pihak nasabah yaitu sebagai berikut:

1) Dari pihak perbankan

Hal ini disebabkan karena pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak dapat diperkirakan sebelumnya. Selain itu dapat pula terjadi akibat kerja sama dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam melakukan analisisnya dilakukan secara subjektif, dan juga kredit macet terjadi akibat pihak bank kurang teliti dalam memeriksa berkas-berkas calon nasabah.

2) Dari pihak nasabah

Kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal, yaitu:

- a) Adanya unsur kesengajaan, artinya nasabah dengan sengaja bermaksud tidak membayar kewajibannya sehingga kredit yang diberikan macet atau bermasalah.
- b) Adanya kendala (tidak sengaja), karena suatu musibah sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.¹⁸

¹⁷Abdrianto, *Manajemen Kredit: Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, (Jawa Timur: Qiara Media, 2020), h, 18-23.

h. Teknik Penyelesaian Kredit Macet

Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Dalam kasus kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan bisa dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu pengembalian terutama bagi kredit macet yang mengalami musibah. Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) *Rescheduling* (Penjadwalan kembali), merupakan suatu upaya dalam mengatasi kredit bermasalah dengan cara bank memberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit atau bisa juga memperpanjang waktu angsuran.
 - a) Memperpanjang jangka waktu kredit, di mana debitur diberikan keringanan dalam jangka waktu kredit misalnya; perpanjangan jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi 1 tahun, sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.
 - b) Memperpanjang jangka waktu angsuran, hal ini hampir sama dengan perpanjangan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya, misalnya; dari 36 kali menjadi 48 kali angsuran, dengan demikian jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.
- 2) *Reconditioning* (Persyaratan kembali), yaitu mengubah sebagian atau seluruh persyaratan, seperti mengubah jadwal pembayaran dan jumlah angsuran.

¹⁸Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi, Cet. VI, (Jakarta: PT. Granfindo Persada, 2002), h. 109.

- 3) *Restructuring* (Penataan kembali), yaitu dapat dilakukan dengan menambah jumlah kredit atau menambah *equity* dengan menyetor uang tunai dan tambahan dari pemilik.
- 4) Penyitaan jaminan (eksekusi), yaitu jalan terakhir yang ditempuh pihak bank apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutangnya.¹⁹

2. Teori Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian KPR

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang ingin membeli, membangun atau memperbaiki rumah dan pembayarannya dilakukan secara angsuran berdasarkan jangka waktu dan bunga yang telah ditentukan. Munculnya KPR karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat diimbangi dengan kemampuan daya beli dari masyarakat.²⁰

b. Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Secara umum, terdapat dua jenis KPR di Indonesia yaitu sebagai berikut:

1) KPR Subsidi

KPR Subsidi yaitu jenis kredit yang disalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, menengah kebawah, dalam memenuhi kebutuhan mereka akan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Kredit ini diatur oleh

¹⁹Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank Dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), h.180-181.

²⁰Aris Dian Natalia, "Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang)," *Administrasi Bisnis*, 2015, h. 3.

pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Dalam kebanyakan kasus, maksimum kredit yang diberikan dan pendapatan pemohon adalah sesuai batasan yang ditetapkan oleh pemerintah saat memberikan KPR subsidi.²¹

Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan bantuan dalam memperoleh rumah melalui kebijakan atau fasilitasi kemudahan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/ Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Pada peraturan Menteri terdapat beberapa hal yang telah diatur, diantaranya adalah:

- a) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan Perumahan;
- b) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
- c) Subsidi bunga kredit perumahan;
- d) Subsidi Bantuan Uang Muka;
- e) Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
- f) Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;

²¹Nurma Sari, "Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional Dan Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri dan BRI Syari'ah)," *Jurnal Al-Maslahah* Vol. 13, No. 1, (2017): h. 12.

2) KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi yaitu produk KPR diperuntukkan untuk semua masyarakat dan ketentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.²²

3. Teori Prinsip Perbankan Syariah

a. Pengertian Perbankan Syariah

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi layanan pembiayaan kredit dan jasa lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariat Islam, mengacu kepada ketentuan yang ada dalam Al-qur'an dan Hadits.²³ Bank syariah dikembangkan sebagai entitas keuangan yang melaksanakan kegiatan usahanya sejalan dengan prinsip-prinsip dasar yang sesuai dengan fundamental dalam ekonomi Islam. Tujuan ekonomi Islam bagi bank syariah tidak hanya mementingkan atau memaksimalkan keuntungan bisnis, tetapi juga memainkan peran dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat.²⁴

Berdasarkan dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa perbankan syariah merupakan sebuah lembaga keuangan yang dimana untuk mencapai tujuan dengan memperhatikan kesesuaiannya pada prinsip-prinsip dalam Islam.

²²Departemen Perlindungan Konsumen – Otoritas Jasa Keuangan, *Kajian Perlindungan Konsumen Kredit Pemilikan Rumah* (Jakarta: OJK, 2017). h. 18-19.

²³Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Edisi Kedu (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), h. 1.

²⁴Herry Sutanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 106.

b. Prinsip-Prinsip Dasar dalam Perbankan Syariah

Dalam UU No. 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 12 tentang perbankan syariah menjelaskan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.²⁵ Prinsip perbankan syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi.²⁶ Dalam hal ini prinsip perbankan syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan nasabah untuk penyimpanan dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.²⁷

Dalam pelaksanaannya, terdapat lima prinsip syariah yang harus dipenuhi yaitu:

1) Prinsip Keadilan (*Adl'*)

Keadilan adalah salah satu prinsip yang penting dalam mekanisme perekonomian. Adil dalam ekonomi bisa diterapkan dalam penentuan harga, kualitas produk dan lain sebagainya.²⁸ Prinsip keadilan artinya menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya. Prinsip keadilan ini juga termasuk prinsip transparansi yaitu keterbukaan. Prinsip keadilan, baik dari segi kewajiban, hak atau keuntungan. Setiap transaksi harus benar-benar memperhatikan rasa keadilan, oleh

²⁵Supriadi dan Ismawati, "Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 3, No. 1, (2020): h. 43.

²⁶Yusman Alim Djasmin Maku, "Penerapan Prinsip-Prinsip Tentang Perbankan Syariah Hubungannya Dengan Otoritas Jasa Keuangan," *Jurnal Hukum Unsrat* Vol. VI, No. 1, (2017): h. 39.

²⁷Wibowo Subekti, "Pengertian Prinsip Syariah", <https://www.wibowopajak.com/2015/08/pengertian-prinsip-syariah.html?m=1>, (Diakses pada tanggal 27 September 2022).

²⁸Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 20.

karenanya harus ada saling ridha dari masing-masing pihak.²⁹ Dan juga yang dimaksud dengan landasan keadilan yaitu bahwa seluruh kebijakan dan kegiatan ekonomi harus dilandasi oleh paham keadilan dengan menimbulkan dampak positif bagi pertumbuhan dan pemerataan pendapatan dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat.

Implementasi keadilan dalam kegiatan usaha berupa aturan prinsip muamalah yang melarang adanya unsur diantaranya:

- a) *Masyir* (spekulasi), ulama dan fuqaha mendefinisikan *masyir* sebagai sebuah permainan dimana satu pihak akan memperoleh keuntungan sementara pihak lainnya akan menderita kerugian.³⁰ *Masyir* merupakan transaksi yang bersifat untung-untungan.
- b) *Gharar* (objek tidak jelas), artinya menipu, memperdaya, ketidakpastian. Dengan kata lain *gharar* merupakan transaksi yang mengandung ketidakjelasan dan keraguan.
- c) Haram; secara bahasa berarti larangan dan penegasan. Dalam aktivitas ekonomi setiap orang diharapkan untuk menghindari semua yang diharamkan, baik dari segi zatnya, cara memprolehnya maupun cara mengolahnya.
- d) Batil, artinya batal dan tidak sah. Dalam aktivitas ekonomi yang terkait larangan batil seperti mengurangi timbangan, mencampurkan barang jualan yang baik dan yang tidak baik untuk mendapatkan keuntungan yang lebih banyak.

²⁹Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikan*, Cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 25.

³⁰Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahman Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 38.

- e) Riba, berarti bertambah atau kelebihan. Riba merupakan salah satu rintangan yang seringkali menggiurkan banyak orang untuk mendapatkan keuntungan.³¹

Sebagaimana firman Allah dalam Q.S Ali Imran/3:130, sebagai berikut:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.³²

2) Prinsip Kemitraan atau Persaudaraan (*ukhuwah*)

Prinsip kemitraan atau persaudaraan merupakan prinsip yang melandasi bank untuk memberikan bantuan kepada masyarakat dalam bidang keuangan. Konsep transaksi syariah menjamin adanya persamaan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Serta prinsip ini merupakan nilai universal yang menata interaksi sosial dan harmonisasi kepentingan para pihak untuk kemanfaatan secara umum dengan semangat saling tolong-menolong.³³

3) Prinsip Kebebasan

Merupakan prinsip dasar dalam bermuamalah (*berakad*). Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari segi objek perjanjian, maupun menentukan persyaratan-persyaratan lainnya, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian ketika terjadi sengketa. Dalam sistem operasionalnya, pihak bank yang bertugas memberikan informasi kepada nasabah

³¹Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 36-38.

³²Departemen Agama RI, *Al-Kaffah Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Surabaya: Sukses Publishing, 2012), h. 67.

³³Ikit, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. I (Yogyakarta: Gava Media, 2018), h. 19.

akan memberikan pilihan kepada nasabah untuk bebas memilih akad (perjanjian) yang sesuai dengan keperluan nasabah tanpa harus memaksa nasabah untuk memilih transaksi yang tidak diinginkan oleh nasabah, tetapi pihak bank juga berhak untuk memberikan masukan kepada nasabah mengenai model transaksi apa yang sesuai dengan keadaan nasabah agar dapat memberikan sesuatu yang terbaik bagi nasabah.³⁴

4) Prinsip Kemaslahatan (*maslahah*)

Artinya mendatangkan segala bentuk kebaikan dan kemanfaatan dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan. Konsep transaksi syariah menunjang tinggi nilai kebersamaan dalam memperoleh manfaat dan membawa kebaikan sehingga seseorang tidak boleh mendapat keuntungan di atas kerugian orang lain. Dalam artian prinsip kemaslahatan yaitu dapat memberikan kemudahan, bukan mendatangkan kesulitan dan memberi manfaat pada sebagian besar masyarakat.

5) Prinsip Universalisme (*alamiyah*)

Merupakan salah satu prinsip yang dimana semua orang dapat bertransaksi tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan dalam masyarakat, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lil alamin*).³⁵

C. Tinjauan Konseptual

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah perorangan yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam membeli, membangun atau memperbaiki rumah

³⁴Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikan*, Cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 24.

³⁵Ikit, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. I (Yogyakarta: Gava Media, 2018), h. 19-20.

dan pembayarannya dilakukan secara angsuran (mencicil) dalam jangka waktu dan bunga tertentu sesuai perjanjian. Dalam hal ini KPR yang dimaksud adalah KPR yang dilakukan oleh Bank Sulselbar Cabang Parepare dan KPR yang disalurkan adalah KPR subsidi berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

2. Analisis Prinsip Perbankan Syariah

Perbankan syariah adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah, yang dimana aturan perjanjian antara bank dan nasabah untuk pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariat Islam. Prinsip-prinsip dasar perbankan syariah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan hukum Islam antara lain; prinsip keadilan (*'adl*), kemitraan atau persaudaraan, kebebasan, kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*).

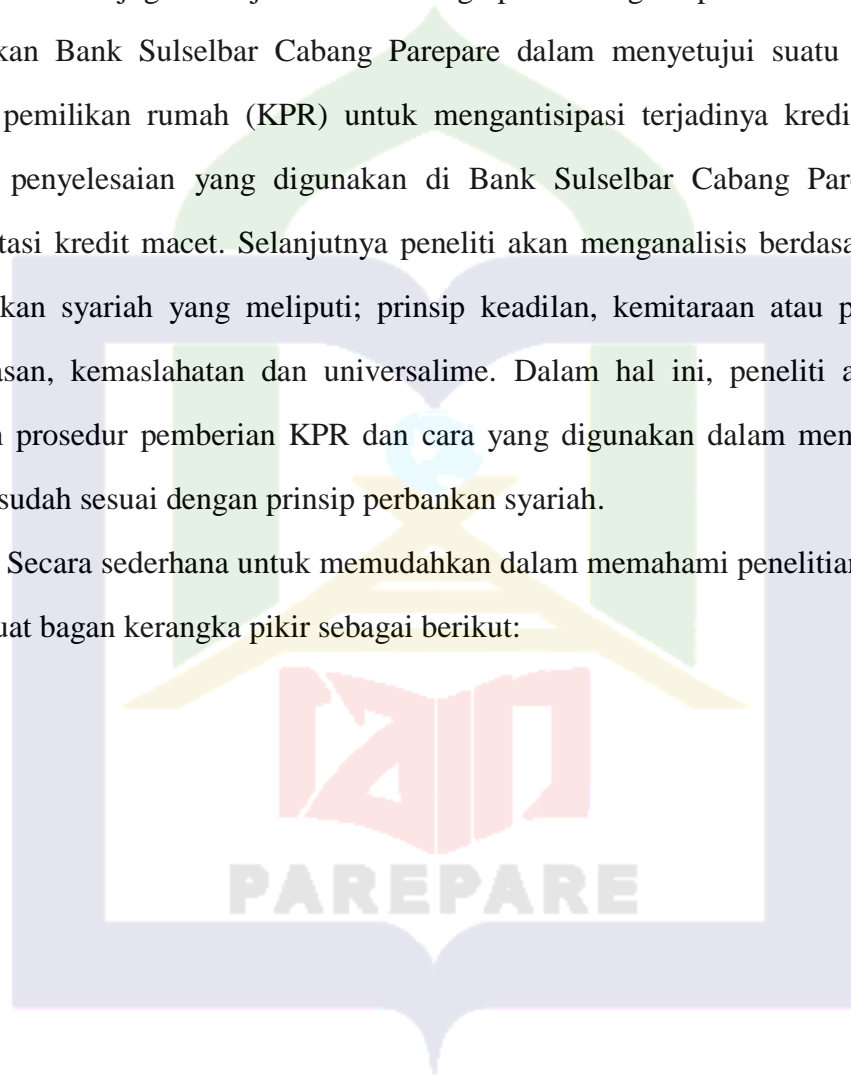
D. Kerangka Pikir

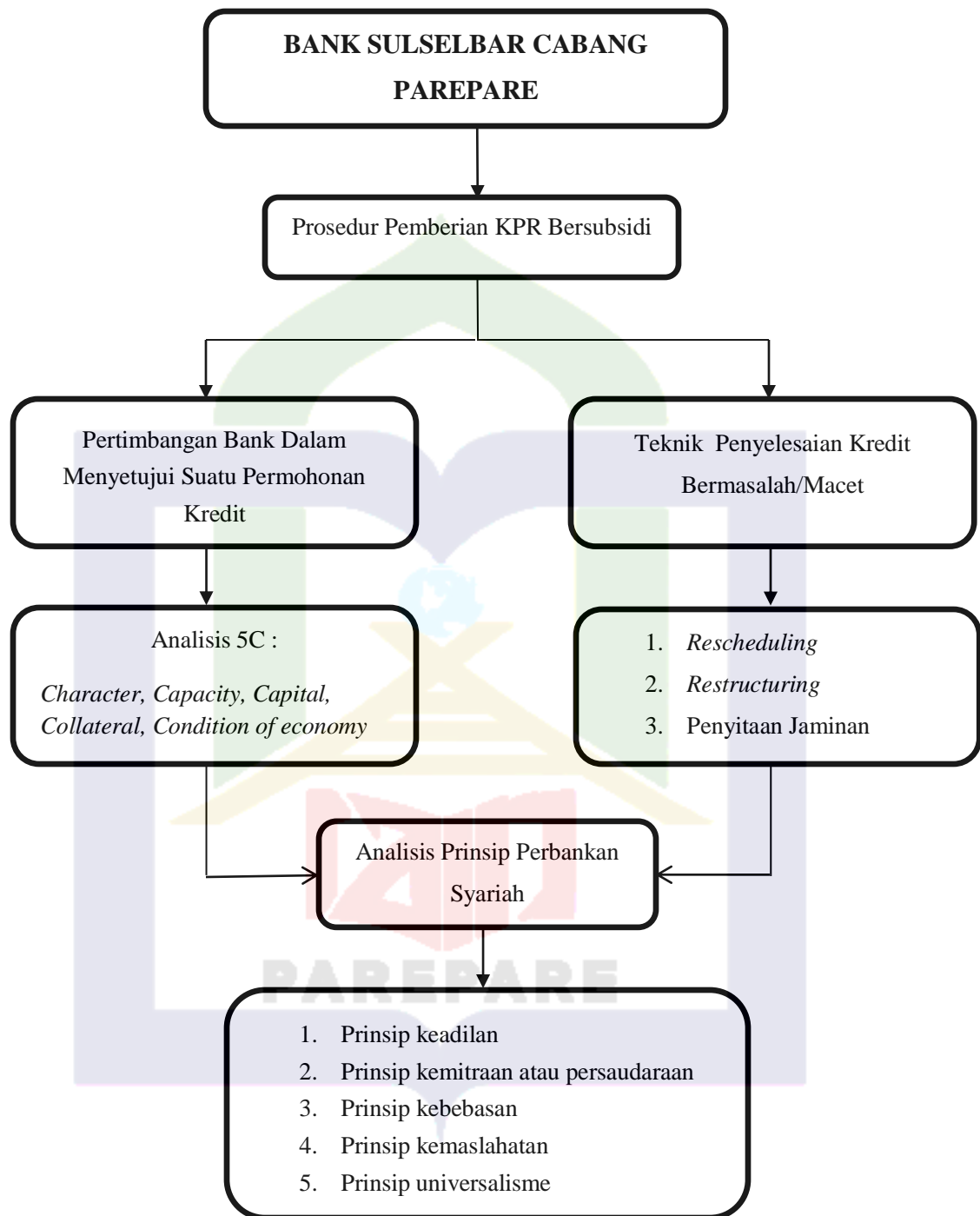
Kerangka pikir merupakan sebuah gambaran atau model berupa konsep yang didalamnya menjelaskan tentang pola hubungan antara variabel yang satu dengan variabel yang lainnya.³⁶ Berdasarkan pengertian kerangka pikir tersebut maka penulis akan menjelaskan hubungan variabel penelitian pada Bank Sulselbar Cabang Parepare. Bagan kerangka pikir dibawah ini menjelaskan tentang prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare, dimana kita ketahui bahwa prosedur pemberian kredit menurut Kasmir adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu kredit diputuskan untuk dikurangkan. Dimana dalam prosedur itu terdapat tahapan dalam pemberian KPR di Bank Sulselbar Cabang Parepare, yaitu terdiri dari beberapa tahapan meliputi: (1) tahap permohonan

³⁶Tim Penyusun, *Penulisan Karya Ilmiah Berbasis Teknologi Informasi*, (Parepare: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, 2020), h. 21.

kredit/pengajuan berkas; (2) Tahap analisis kredit, terdiri dari: penyelidikan berkas pinjaman, wawancara awal, *on the spot*, dan wawancara II; (3) tahap keputusan kredit; (4) tahap penandatanganan akad dan; (5) tahap pencairan kredit. Dan penelitian ini juga menjelaskan tentang pertimbangan pemberian kredit yang dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam menyetujui suatu permohonan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet dan teknik penyelesaian yang digunakan di Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet. Selanjutnya peneliti akan menganalisis berdasarkan prinsip perbankan syariah yang meliputi; prinsip keadilan, kemitaraan atau persaudaraan, kebebasan, kemaslahatan dan universalime. Dalam hal ini, peneliti akan melihat apakah prosedur pemberian KPR dan cara yang digunakan dalam mengatasi kredit macet sudah sesuai dengan prinsip perbankan syariah.

Secara sederhana untuk memudahkan dalam memahami penelitian ini, penulis membuat bagan kerangka pikir sebagai berikut:





Gambar 2.1 Bagan Kerangka Pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang dimana merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan survey secara langsung ditempat yang akan diteliti. Metode penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis.³⁷ Menurut Bogdan dan Taylor, mendefinisikan bahwa metode penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Dalam hal ini, peneliti menafsirkan dan menjelaskan data yang diperoleh peneliti dari observasi, wawancara, dan dokumentasi tertulis sehingga mendapatkan jawaban atas permasalahan dengan rinci dan jelas.³⁸

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, merupakan pendekatan dalam melakukan penelitian terkait status kelompok manusia, suatu objek dan kondisi tertentu dalam suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas pada peristiwa sekarang. Penelitian deskriptif bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai sifat-sifat, fakta-fakta serta hubungan antara fenomena yang diselidiki, sehingga ditarik kesimpulan berupa pemahaman umum yang sifatnya abstrak tentang kenyataan-kenyataan.³⁹ Dalam hal

³⁷Bagong Suyanto dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 19.

³⁸Farida Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif: Dalam Penelitian Pendidikan Bahasa* (Solo: Cakra Books, 2014), h. 8.

³⁹Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Jakarta Penerbit: PT Rineka Cipta 2008), h. 23.

ini, penulis langsung survey ke Bank Sulselbar Cabang Parepare untuk memperoleh data dan informasi yang berkenaan dengan permasalahan yang diteliti.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Bank Sulselbar Cabang Parepare yang terletak di Jl. Bau Massepe No. 468 kota Parepare. Alasan penulis memilih Bank Sulselbar Cabang Parepare sebagai lokasi penelitian karena merupakan salah satu bank yang fokus pelayanannya dalam memberikan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) kepada masyarakat dan ditunjuk sebagai bank pelaksana dalam kegiatan meningkatkan kapasitas KPR bersubsidi dan telah bekerjasama dengan developer untuk mensukseskan program pemerintah dalam hal membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah dengan cara kredit yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Dan peneliti ingin mengetahui bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan di Bank Sulselbar Cabang Parepare, serta bagaimanakah pertimbangan pemberian kredit pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengantisipasi terjadinya kredit macet dan mengatasi jika terdapat nasabah yang mengalami kredit macet.

Bank Sulselbar Cabang Parepare merupakan salah satu cabang dari Bank pembangunan Daerah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat (Bank Sulselbar) yang awalnya didirikan dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara yang berdomisili di Makassar pada tanggal 13 Januari 1961, sesuai Akta Notaris Raden Kadiman di Jakarta No. 95 tanggal 23 Januari 1961. Kemudian berdasarkan Akta Notaris Raden Kadiman No. 67 tanggal 13 Juli 1961 nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara berubah nama menjadi Bank

Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan Tenggara. Berdasarkan peraturan Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan Tenggara No. 002 tahun 1964 tanggal 12 Februari 1964, nama Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara diubah menjadi Bank Pembangunan Tingkat I Sulawesi Selatan Tenggara dengan modal dasar Rp. 250.000.000. dengan pemisahan antara provinsi Tingkat I Sulawesi Tenggara, maka pada akhirnya Bank berganti nama menjadi Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan.

Dengan lahirnya Peraturan Daerah No. 01 tahun 1993 dan penetapan modal dasar menjadi Rp. 25 miliar, Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan dengan sebutan Bank BPD Sulsel dan berstatus Perusahaan Daerah. Selanjutnya dalam rangka perubahan status dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas (PT) diatur dalam Peraturan Daerah No. 13 tahun 2003 tentang Perubahan Status Bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan dari PD menjadi PT dengan modal dasar Rp. 650 miliar.

Akta Pendirian PT telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI berdasarkan Surat Keputusan No. C-31541.HT.01.01 tanggal 29 Desember 2004 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan disingkat menjadi Bank Sulsel, dan telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 13 tanggal 15 Februari 2005, Tambahan No. 1655/2005.

Pada tanggal 10 Februari 2011, telah dilakukan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dilakukan secara *circular resolution* dan Keputusan RUPS LB tersebut telah disetujui secara bulat oleh para pemegang saham, dan keputusan tersebut telah dibuatkan aktanya oleh Notaris Rakhmawati Laica Marzuki, SH dengan

Akta Pernyataan Tentang Keputusan Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Bank Sulsel, Nomor 16 tanggal 10 Februari 2011. Dimana dalam Akta tersebut para pemegang saham memutuskan untuk mengubah nama PT Bank Sulsel menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat disingkat menjadi PT Bank Sulselbar. Adapun jenis bisnis PT Bank Sulselbar yaitu jasa keuangan.⁴⁰

2. Waktu Penelitian

Waktu yang digunakan peneliti untuk penelitian ini dilaksanakan selama kurang lebih 2 bulan lamanya, mulai pada tanggal 14 Maret sampai dengan 26 Mei 2023. Terhitung sejak dikeluarkannya surat izin penelitian, 1 bulan pengumpulan data dan 1 bulan pengolahan data yang meliputi penyajian dalam bentuk skripsi dan proses bimbingan berlangsung.

C. Fokus Penelitian

Pada penelitian ini berfokus pada kegiatan penyaluran KPR Subsidi yang dilakukan oleh Bank Sulselbar Cabang Parepare. Maka dari itu peneliti akan mengkaji tentang bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dan upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi kredit macet, serta untuk mengetahui bagaimana pertimbangan pemberian kredit dalam mengantisipasi terjadinya kredit macet dan penanganan yang dilakukan pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet, kemudian penelitian akan menganalisis berdasarkan prinsip perbankan syariah.

⁴⁰Bank Sulselbar, <https://banksulselbar.co.id/page/sejarah-singkat>, (Diakses pada tanggal 27 September 2022).

D. Jenis dan Sumber Data

Untuk melengkapi data yang digunakan dalam pembahasan penelitian ini maka peneliti menggunakan sumber data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data Primer merupakan sumber data yang memuat data utama yakni data yang diperoleh secara langsung di lapangan dan dikumpulkan oleh peneliti.⁴¹ Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu data yang didapatkan secara langsung oleh peneliti dengan menggunakan metode wawancara mendalam pada karyawan Bank Sulselbar Cabang Parepare bagian analis konsumtif yang mengetahui serta memahami tentang permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini terdapat dua informan diantaranya sebagai berikut:

- a. Informan kunci yaitu mereka yang benar-benar memahami secara menyeluruh permasalahan yang diteliti. Adapun yang menjadi informan kunci pada penelitian ini yaitu Bapak Muhammad Ilham dan Ibu Novia Nurmaladewi selaku analis konsumtif Bank Sulselbar Parepare.
- b. Informan pendukung yaitu informan atau seseorang yang dianggap mengetahui permasalahan yang diteliti dan dapat memberikan informasi tambahan sebagai pelengkap analisis dan pembahasan dalam penelitian ini. Adapun yang menjadi informan pendukung pada penelitian ini yaitu Ibu Harfika selaku nasabah penerima kredit KPR Subsidi Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare.

⁴¹Farida Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif: Dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*, (Solo: Cakra Books, 2014), h. 113.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data tambahan yang diperoleh atau dikumpulkan tidak secara langsung di lapangan, melainkan dari sumber yang sudah dibuat orang lain. Sumber data sekunder diharapkan dapat berperan dalam membantu mengungkapkan data yang diharapkan.⁴² Sumber data sekunder penulis diperoleh melalui dokumen-dokumen seperti buku-buku perpustakaan tentang manajemen perbankan terkait pengertian kredit, jenis kredit dan tahapan-tahapan pemberian kredit, skripsi, jurnal, peraturan perundang-undangan tentang kredit KPR Subsidi, foto pada saat kegiatan wawancara, serta informasi-informasi dari internet yang berkaitan dengan pembahasan penelitian tentang KPR Subsidi.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu teknik atau metode untuk mendapatkan dan mengumpulkan data dari lapangan. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wawancara (Interview)

Wawancara (interview) adalah suatu metode pengumpulan data melalui percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan tersebut dilakukan oleh dua belah pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut.⁴³ Wawancara ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui hal-hal dari responden atau sumber data secara lebih mendalam. Narasumber yang peneliti wawancarai untuk mendapatkan data dan informasi adalah Bapak Muhammad Ilham dan Ibu Novia Nurmaldewi selaku Analis Konsumtif yang

⁴²Burhan Bungil, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Ekonomi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2013), h. 129.

⁴³Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet. VIII (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1997), h. 135.

memegang peran penting pada proses pemberian kredit, serta Ibu Harfika selaku nasabah penerima kredit KPR Subsidi. Adapun hasil yang diperoleh adalah sebagai berikut:

- a. Prosedur pemberian kredit KPR Subsidi
- b. Pertimbangan bank dalam menyetujui suatu permohonan kredit
- c. Serta upaya pihak bank dalam mengatasi kredit macet

2. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang berarti barang-barang tertulis.⁴⁴ Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang menghasilkan catatan-catatan penting yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, sehingga akan diperoleh data yang lengkap, sah dan bukan berdasarkan perkiraan.⁴⁵ Pada penelitian ini penulis memaparkan dokumentasi berupa data-data yang diperoleh dari bagian kredit KPR Subsidi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare, seperti jenis kredit KPR yang diberikan, prosedur pemberian kredit, lembaran dokumen persyaratan pemberian kredit KPR Subsidi, mengambil foto sedang melakukan wawancara, serta melakukan dokumentasi lewat rekaman suara untuk merekam penjelasan dari narasumber.

F. Uji Keabsahan Data

Keabsahan data adalah data yang ditemukan oleh peneliti tidak berbeda dengan data yang terjadi sesungguhnya pada objek penelitian, sehingga keabsahan

⁴⁴Suharmi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002), h. 149.

⁴⁵Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008), h. 158.

data yang disajikan dapat dipertanggungjawabkan.⁴⁶ Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi:

1. Uji *Credibility* (Kepercayaan)

Uji *credibility* (kredibilitas) atau kepercayaan merupakan uji keabsahan data yang digunakan untuk menilai ukuran kebenaran data yang dikumpulkan, yang menggambarkan kecocokan konsep peneliti dengan hasil penelitian. Kredibilitas atau derajat kepercayaan data diperiksa melalui kelengkapan data yang diperoleh dari berbagai sumber.⁴⁷ Uji kredibilitas data atau derajat kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain dilakukan dengan perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan dalam penelitian, triangulasi, menggunakan bahan referensi atau diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif dan *member check*.

a. Perpanjangan pengamatan

Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas atau kepercayaan data. Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan, melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang ditemui maupun sumber data yang baru.

b. Meningkatkan ketekunan dalam penelitian

Dalam meningkatkan ketekunan dalam penelitian secara berkelanjutan maka kepastian data dan urutan peristiwa akan direkam secara pasti dan sistematis.

⁴⁶Tim Penyusun, *Penulisan Karya Ilmiah Berbasis Teknologi Informasi*, (Parepare: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, 2020), h. 23.

⁴⁷Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet. VII (Bandung: CV Alfabeta, 2017), h. 165.

c. Trianggulasi

Trianggulasi dalam pengujian kredibilitas atau kepercayaan diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat trianggulasi sumber, trianggulasi teknik pengumpulan data dan trianggulasi waktu.

d. Analisis kasus negatif

Yang dimaksud dengan analisis kasus negatif yaitu peneliti mencari data yang berbeda atau bahkan bertentangan dengan data yang telah ditemukan.

e. Menggunakan bahan referensi

Referensi merupakan pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti.⁴⁸

f. Mengadakan member check

Merupakan proses pengecekan data yang diperoleh peneliti kepada pemberi data atau informan. Tujuan dari member check adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh peneliti sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data.⁴⁹

2. Uji *Transferability* (Keteralihan)

Dalam penelitian kualitatif uji *transferability* (keteralihan) pada dasarnya merupakan validitas eksternal. Tujuan dari uji keteralihan ini agar orang lain dapat memahami hasil penelitian ini, maka peneliti dalam membuat laporan harus memberikan uraian yang rinci, jelas, sistematis, dan dapat dipercaya.

⁴⁸Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen; Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan & Penelitian Evaluasi*, Cet. V, (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 445.

⁴⁹Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet. VII, (Bandung: CV Alfabeta, 2017), h. 172.

3. Uji *Dependability* (Kebergantungan)

Kriteria ini digunakan untuk menjaga kehati-hatian akan terjadinya kemungkinan kesalahan dalam pengumpulan dan menginterpretasikan data sehingga data yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam hal ini peneliti melapor keseluruhan proses penelitian kepada dosen pembimbing untuk diperiksa kepastian datanya.

4. Uji *Confirmability* (Kepastian)

Kriteria ini digunakan untuk menilai hasil penelitian yang dilakukan dengan cara mengecek data dan informasi secara interpretasi hasil penelitian yang didukung oleh materi yang ada.⁵⁰

G. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan suatu metode yang digunakan untuk mengelola data menjadi sebuah informasi. Analisis data adalah proses mencari data dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, serta membuat sebuah kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif, maka analisis data yang diterapkan adalah kualitatif. Analisis tersebut menggunakan analisis dan model Miles dan Huberman.

⁵⁰Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen; Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan & Penelitian Evaluasi* Cet. V, (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 445.

Adapun tahapan dalam menganalisis data yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data merupakan aktivitas merangkum, mengklasifikasikan, mencari tema dan pola suatu data agar memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.⁵¹ Kegiatan ini bertujuan untuk memilih data yang diperlukan dan menggolongkan ke hal-hal pokok sesuai dengan rumusan masalah penelitian yaitu tentang prosedur pemberian KPR, upaya mengantisipasi kredit macet dan cara mengatasinya pada Bank Sulselbar Cabang Parepare.

2. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data adalah suatu proses pengorganisasian data sehingga mudah untuk dianalisis dan disimpulkan. Data yang diperoleh setelah direduksi kemudian diorganisasikan sesuai dengan rumusan masalah. Dalam hal ini peneliti menggunakan teks yang bersifat narasi untuk menyajikan data. Selain itu, pada langkah ini berusaha menyusun data yang diperoleh dan disampaikan, sehingga memiliki makna tertentu untuk menjawab masalah penelitian.

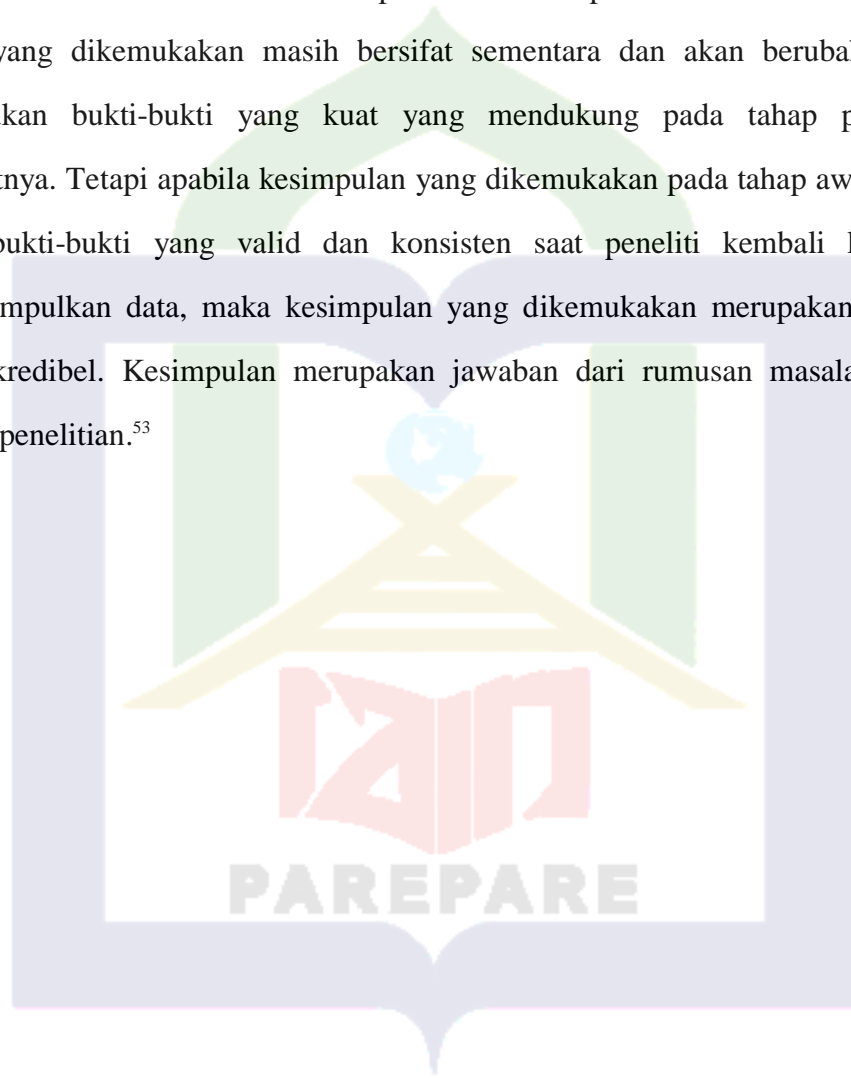
3. Penarikan Kesimpulan atau Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*)

Kesimpulan atau verifikasi adalah tahap akhir dalam proses analisis data. Pada bagian ini peneliti mengutarakan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh. Kegiatan ini dimaksudkan untuk mencari hubungan, persamaan, atau perbedaan. Penarikan kesimpulan bisa dilakukan dengan jalan membandingkan kesesuaian

⁵¹Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen; Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan, & Penelitian Evaluasi*, Cet. V, (Bandung: CV Alfabeta, 2016), h. 402-405.

pernyataan dari subjek penelitian dengan makna yang terkandung dengan konsep-konsep dasar dalam penelitian tersebut.⁵²

Miles dan Huberman dalam Sugiyono mengatakan bahwa, langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah yang ada dalam penelitian.⁵³



⁵²Sandu Siyanto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Cet. 1, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), h. 123-124.

⁵³Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen; Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan, & Penelitian Evaluasi*, Cet. V, (Bandung: CV Alfabeta, 2016), h. 412.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare

Bank Sulselbar Cabang Parepare menerapkan kredit KPR kepada nasabah dengan ketentuan penggunaannya sebagai sarana untuk membeli atau merenovasi rumah. Sebelum suatu kredit atau pinjaman diberikan, pihak perbankan tentunya memberikan tahapan-tahapan pemberian kredit atau lebih dikenal prosedur pemberian kredit. Prosedur pemberian kredit merupakan rangkaian tahapan yang harus dilakukan di Bank Sulselbar Cabang Parepare untuk setiap permohonan kredit KPR subsidi yang diajukan oleh calon debitur. Pihak pemohon terlebih dahulu memilih rumah yang akan dibeli, setelah menentukan pilihan, kemudian pemohon daftar ke pihak developer. Pihak developer baru mengajukan ke pihak bank. Tahapan-tahapan yang harus dilalui oleh calon nasabah dalam prosedur pemberian kredit KPR, dimana dalam proses pengelolaannya dimulai dari tahap pengajuan berkas sampai dengan tahap pencairan kredit. Tahapan-tahapan tersebut yang akan dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare antara lain:

a. Tahap Pengajuan Permohonan Kredit

Tahap ini calon debitur harus memenuhi semua dokumen persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam hal pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan hasil wawancara dengan karyawan Bank Sulselbar Cabang Parepare terkait dengan persyaratan sebelum mengambil kredit KPR Subsidi Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare yaitu:

- 1) Persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh calon debitur (nasabah) KPR Subsidi:⁵⁴
 - a) Warga Negara Indonesia (WNI);
 - b) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah;
 - c) Cakap hukum;
 - d) Penerima FLPP maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah;
 - e) Penghasilan tidak melebihi Rp. 8.000.000, untuk individu (belum menikah) maksimal Rp. 7.000.000 dan jika sudah menikah maksimal Rp. 8.000.000;
 - f) Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;
 - g) Tidak memiliki permasalahan kredit
 - h) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- 2) persyaratan dokumen calon nasabah yang harus dipenuhi untuk pengajuan permohonan kredit KPR Subsidi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare yaitu melampirkan:
 - a) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri
 - b) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - c) Fotocopy buku Nikah
 - d) Pas foto suami dan istri 1 lembar (4x6)

⁵⁴Bank Sulselbar dan Bank Sulselbar Syariah, "Bank Pelaksana KPR Bersubsidi", <https://infosulawesi.com/detailpost/bpd-sulselbar-dan-sulselbar-syariah-sebagai-bank-pelaksana-kpr-bersubsidi-ini-syarat-mendapatkannya>, (Diakses pada tanggal 24 April 2023).

- e) Fotocopy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - f) Fotocopy rekening tabungan/rekening koran 3 bulan terakhir
 - g) Surat keterangan asli belum menikah (jika belum menikah)
 - h) Surat keterangan asli bekerja dan batas pensiun
 - i) Perincian gaji yang ditanda tangani bendahara
- 3) Persyaratan Khusus Wiraswasta
- a) Surat izin usaha
 - b) Surat keterangan penghasilan (laporan keuangan 1-2 tahun terakhir)
 - c) Akta pendirian perusahaan/usaha
 - d) Mutasi rekening di bank minimal 3 bulan terakhir
- 4) Persyaratan Khusus Karyawan swasta:
- a) Rincian penghasilan suami/istri
 - b) Fotocopy rekening koran 3 bulan terakhir
 - c) Slip gaji/surat keterangan penghasilan 1 bulan terakhir (asli)
 - d) Surat keterangan kerja yang ditandatangani dan diberi stempel dari HDR perusahaan
- 5) Persyaratan Khusus PNS:
- a) Fotocopy NIP SK terakhir, SK pengangkatan permohonan suami/istri
 - b) Slip gaji terakhir suami/istri
 - c) Fotocopy rekening koran tabungan 3 bulan terakhir.⁵⁵

Persyaratan tersebut juga diperkuat oleh hasil wawancara dengan Ibu Harfika sebagai nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), beliau mengatakan:

“Dalam mengajukan permohonan kredit KPR banyak yang harus dilengkapi dari dokumen-dokumen seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), surat belum

⁵⁵Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023.

berkeluarga, rekening koran, NPWP dan pin pajak.”⁵⁶

b. Tahap pemeriksaan/Analisis Kredit

Tahap kedua ini dilakukan untuk mengetahui apakah berkas-berkas yang telah diajukan oleh calon debitur sudah lengkap dan sesuai persyaratan. Analisis yang dilakukan sebagai langkah awal yakni menganalisis berkas yang diajukan calon debitur dengan melalui beberapa tahapan yang terstruktur dan sistematis. Hal ini dilakukan untuk persyaratan utama program KPR Subsidi kepada calon debitur. Dalam hal ini Wawancara karyawan bagian devisi kredit KPR Subsidi Bank Sulselbar Cabang Parepare melakukan beberapa tahapan analisis kredit, yakni:

- 1) Mengidentifikasi data pribadi calon debitur, seperti fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Nikah ataupun surat keterangan belum menikah sesuai aslinya. Hal ini sesuai yang telah disampaikan oleh Bapak Muhammad Ilham karyawan bagian analis kredit konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare, mengatakan bahwa:

“Ini tidak serta merta kita langsung cairkan orang data. Kita itu berkerjasama dengan developer dan biasanya itu marketingnya datang disini bahwa semua itu berkasnya nasabah yang ingin mengajukan permohonan KPR. Kita periksa terlebih dahulu berkas yang telah diberikan nasabah sesuai atau tidak. Kalau datanya sudah sesuai kita lanjut ketahap berikutnya, jika belum sesuai maka kita tidak proses.”⁵⁷
- 2) Melakukan pemeriksaan Sistem Informasi Debitur (SID) melalui aplikasi Sikasep KPR Subsidi dan verifikasi data calon debitur. Hal ini dilakukan untuk mengetahui riwayat kredit calon debitur di bank dan verifikasi dilakukan untuk memastikan dokumen persyaratan yang diberikan sudah

⁵⁶Harfika, Nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare, wawancara oleh penulis di Kota Parepare, 26 Mei 2023.

⁵⁷Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023.

benar atau masih belum lengkap. Sesuai yang telah disampaikan oleh Bapak Muhammad Ilham karyawan bagian analis kredit konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare, mengatakan bahwa:

“Kita melakukan pengecekan BI *checking* dari calon nasabah tersebut dan melihat riwayat kreditnya apakah dia pernah mengambil kredit di bank lain. Kemudian dia itu harus lolos sikasep yaitu aplikasi dari kementerian PUPR, itu untuk mengetahui bahwa nasabah itu sudah pernah mengambil kredit rumah subsidi atau tidak, kalau sudah pernah maka permohonan kreditnya tidak lolos dan kalau belum pernah maka dia lolos.”⁵⁸

- 3) Melakukan pemeriksaan lapangan secara langsung untuk konfirmasi atau memverifikasi apakah calon nasabah layak atau tidak layak menerima kredit atau pembiayaan KPR Subsidi, antara lain: misalnya bank melakukan survey atau *on the spot* ke tempat calon nasabah berkerja. Hal ini dilakukan untuk mengetahui calon debitur memiliki kemampuan dalam mengembalikan pinjamannya atau tidak. Sesuai yang telah disampaikan oleh Bapak Muhammad Ilham karyawan bagian analis kredit konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare, mengatakan bahwa:

“Kita itu tetap melakukan *on the spot*, kita dapat kunjungi tempat kerjanya. Misalnya, dia itu karyawan swasta dan bekerja di sebuah perusahaan yang bernama perusahaan bintang, maka pihak bank akan mengunjungi lokasi tersebut dan bertanya kepada atasannya untuk memastikan apakah benar calon nasabah tersebut merupakan karyawan di perusahaan, apakah dia melakukan pekerjaan dengan baik dan berapa gajinya. Dari kunjungan itu kami pihak bank dapat mengambil keputusan untuk memberikan kredit kepada calon nasabah tersebut.”⁵⁹

Berdasarkan dari apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa pemberian kredit KPR tidak serta merta dapat dicairkan oleh pihak bank Sulselbar Cabang Parepare, walaupun dalam pengurusannya memiliki persyaratan yang sangat mudah, akan tetapi pihak bank lebih teliti untuk

⁵⁸Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023.

⁵⁹Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023.

menganalisis calon debitur dengan riwayat kreditnya di bank lain, memverifikasi kelengkapan berkas calon debitur agar kredit yang nantinya diberikan tepat sasaran. Serta melakukan *on the spot* atau survey ke tempat kerja calon debitur dengan melakukan wawancara dengan manajer/atasannya dan juga melakukan wawancara langsung dengan calon debitur tersebut untuk memastikan secara fisik kebenaran data pengajuan kredit debitur untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah. Dari survey tersebut, pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare melakukan evaluasi kelayakan kredit yang diajukan calon debitur dengan menggunakan analisis prinsip 5C yaitu; *character, capacity, capital, collateral* dan *condition of economy*. Setelah dilakukan survey dan analisis kelayakan tersebut dapat diketahui calon nasabah layak atau tidak mendapatkan kredit atau pembiayaan, sehingga pihak bank bisa mengambil keputusan yang tepat dan apabila calon debitur (nasabah) tersebut layak maka pihak bank akan melakukan tahap selanjutnya.

Wawancara ini juga diperkuat oleh Ibu Harfika salah satu nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sulselbar Cabang Parepare terkait apakah dilakukan survey terlebih dahulu oleh pihak bank sebelum permohonan kredit disetujui, beliau mengatakan:

“Iya dilakukan survey, orang bank datang ke tempat kerja bertanya apakah kita sanggup melunasi kredit yang diambil dan apakah sebelumnya punya rumah sendiri, seperti itu.”⁶⁰

Berdasarkan apa yang disampaikan narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa sebelum keputusan kredit pihak bank melakukan survey terlebih dahulu ke tempat kerja calon debitur maupun lokasi perumahan yang diambil. Hal tersebut dilakukan guna untuk mengetahui kemampuan nasabah tersebut untuk

⁶⁰Harfika, Nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare, wawancara oleh penulis di Kota Parepare, 26 Mei 2023.

mengembalikan pinjaman yang akan diambil, sehingga program KPR tersebut tepat sasaran.

c. Tahap Keputusan Kredit

Tahap ketiga dalam sistem prosedur pemberian kredit pada Bank Sulselbar Cabang Parepare adalah tahap keputusan kredit. Tahap keputusan kredit adalah tahap yang menentukan apakah permohonan pinjaman calon debitur diterima atau ditolak. Pengambilan keputusan kredit KPR dilakukan rapat komite dan ditentukan oleh Kepala Cabang dan Kepala-kepala Seksi.

Kemudian peneliti menanyakan terkait dengan berapa lama proses persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditetapkan oleh pihak bank. Bapak Muhammad Ilham yang bertugas sebagai analis kredit konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa :

“Setelah semua dokumen persyaratan lengkap dan kita sudah melakukan survey, maka selanjutnya dilakukan rapat komite untuk pengambilan keputusan kredit KPR dan disetujui langsung oleh pimpinan cabang, apakah di tolak atau tidak. Kalau ditolak dibuatkan surat penolakan, kalau disetujui langsung proses pencairan mungkin 1 atau 2 hari dari rapat komite”⁶¹

Berdasarkan apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa calon nasabah akan mendapatkan keputusan kredit dengan melakukan rapat komite yang disetujui langsung oleh Pimpinan Cabang. Keputusan kredit yang akan disetujui atau tidak, sesuai dengan permohonan yang diajukan untuk pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan berdasarkan prinsip 5C. Dalam tahap pengambilan keputusan kredit dilakukan sesuai prosedur yang berlaku pada Bank Sulselbar Cabang Parepare.

⁶¹Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 10 April 2023.

Sebelum adanya keputusan pemberian KPR, biasanya nasabah diberitahukan mengenai harga rumah KPR, plafond, jangka waktu pelunasan serta angsuran perbulannya sehingga nasabah (debitur) bisa mempersiapkan dana sejak dini dan tidak memberatkan bagi nasabah (debitur) sendiri, agar setiap bulannya dapat menyisihkan uang sesuai dengan kredit yang diambil di bank. Wawancara tersebut diperkuat oleh Bapak Muhammad Ilham yang bertugas sebagai analis kredit konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Harga rumah sekarang itu Rp. 156.500.000, kemudian plafondnya atau jumlah pinjaman yang diberikan Rp. 150.935.000 dan itu sudah dengan uang mukanya. Untuk jangka waktu pelunasannya tergantung dari diskusi pimpinan cabang setelah kita terima permohonan pelunasannya, paling 1 atau 2 hari yang penting dananya sudah ada baru bisa kita proses. Ada jangka waktu 10 tahun, 15 tahun sampai 20 tahun, semakin panjang maka semakin ringan. Kalau 10 tahun angsurannya sekitar Rp. 1.600.000, kalau 15 tahun Rp. 1.200.000, dan kalau 20 tahun Rp. 1.000.000..”⁶²

Berdasarkan apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa calon debitur dapat memilih sendiri jangka waktu pelunasan sesuai dengan kemampuan finansial mereka agar dapat membayar angsurannya sesuai kesepakatan dan permohonan pelunasan tersebut tergantung dari diskusi Pimpinan Cabang.

Tabel 4.1

Angsuran KPR Subsidi Bank Sulselbar Cabang Parepare

Harga rumah	Plafond (KPR)/Pokok pinjaman bank	Angsuran 10 tahun	Angsuran 15 tahun	Angsuran 20 tahun
156.500.000	150.935.000	1.600.000	1.200.000	1.000.000

Sumber: Bank Sulselbar Cabang Parepare dan data diolah (2023)

⁶²Muhammad Ilham, karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023..

Melalui tabel angsuran kredit KPR diatas, menunjukkan jangka waktu serta jumlah angsuran yang harus dibayarkan nasabah. Jangka waktu kredit yang dapat dipilih oleh nasabah/calon debitur adalah 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun. Tabel yang dipaparkan oleh penulis merupakan salah satu bentuk kerjasama antara pihak bank dan perumahan bersubsidi pemerintah. Dalam hal ini, Bank Sulselbar Cabang Parepare bertindak sebagai perantara yang memberikan dana talangan kepada nasabah/calon debitur untuk membeli perumahan berdasarkan keinginannya. Akan tetapi, dalam hal penentuan jangka waktu adalah pemilihan dari pihak bank yang didasarkan pada kemampuan calon debitur. Apabila nasabah/calon debitur memiliki penghasilan yang tinggi, maka bisa saja pihak bank memberikan jangka waktu 10 tahun, namun jika gaji nasabah dalam hal ini standar kemampuannya cukup minim maka pihak bank memberikan kebijakan untuk mengangsur selama 20 tahun.

d. Tahap Penandatanganan Akad Kredit

Sebelum penandatanganan berkas yaitu Surat Pengakuan Hutang (SPH) dan kwitansi pencairan KPR, pihak analis kredit konsumtif harus memastikan terlebih dahulu bahwa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditandatangani oleh debitur sebagai bukti persetujuan debitur.

Isi surat perjanjian antara nasabah dan pihak bank pada akad kredit didukung oleh hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Ilham selaku analis kredit konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, sebagai berikut:

“Kalau semua berkasnya sudah lengkap dan sudah lolos di sistemnya FLPP baru bisa kita proses akadnya. Isinya itu terkait dengan jangka waktunya, angsurannya dan kemudian terkait dengan kalau nasabah tersebut telat membayar. Intinya itu dia berjanji akan melunasi kreditnya, terus dia berjanji tidak akan menunggak, serta dia berjanji bahwa sertifikatnya itu disini di

jaminankan.”⁶³

Berdasarkan apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa sebelum proses akad kredit pihak bank terlebih dahulu memeriksa kelengkapan berkas calon debitur dan memastikan berkas yang diajukan telah lulus di sistem FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). Apabila sudah sesuai maka tahap selanjutnya yaitu akad kredit dimana pihak bank membuat surat perjanjian yang disetujui langsung dan ditandatangani oleh calon debitur dan pihak bank menuliskan dengan jelas dan detail tentang angsuran perbulannya, sanksi apabila debitur tersebut menunggak, serta sertifikat rumahnya dijadikan jaminan dan akan diberikan setelah kreditnya lunas. Setelah akad kredit dilakukan, maka debitur berhak menempati dan menggunakan objek pembiayaan, dalam hal ini rumah yang dibiayai oleh bank Sulselbar Cabang Parepare. Namun, karena objek masih ditangan bank sampai perumahan tersebut lunas dikarenakan itu adalah jaminan, maka nasabah tetap berkewajiban melunasi hutangnya.

Isi surat perjanjian antara nasabah dan pihak bank pada akad kredit di buktikan oleh hasil wawancara dengan Ibu Harfika selaku nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare, mengatakan bahwa:

“Isi perjanjiannya yaitu kita menjalani kredit selama 15 tahun, nominal pinjaman, membayar angsuran dengan flat dan selama 15 tahun itu angsurannya tetap.”⁶⁴

e. Tahap Pencairan Kredit

Tahap pencairan kredit merupakan transaksi dengan menggunakan kredit yang disetujui oleh pihak bank. Pencairan kredit berupa pembayaran dan pemindah bukuan atas pinjaman kredit. Bank Sulselbar Cabang Parepare hanya menyetujui

⁶³Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023.

⁶⁴Harfika, Nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare, wawancara oleh penulis di Kota Parepare, 26 Mei 2023.

pencairan kredit oleh debitur apabila syarat-syarat yang harus dipenuhi telah dilaksanakan. Proses pencairan KPR dapat didukung oleh hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Ilham selaku analis kredit konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, sebagai berikut:

“Kalau berkasnya semua sudah lengkap KTP apa semua lengkap, terus developer dia harus siapkan sertifikat rumahnya. Kalau itu semua sudah lengkap nanti disini masuk, dia ada aplikasinya, namanya itu *house to house*, lalu didaftarkan di aplikasi tersebut untuk bisa mendapatkan data sebagai nasabah penerima KPR Subsidi. Misalnya kita mau ambil perumahan A nilai rumahnya segini, jangka waktunya 10 tahun, angsurannya itu segini, nomor rumahnya blok B No. 5. Itu semua didaftar, nanti lolos semua itu baru proses pencairan. Proses pencairannya itu, kalau misalnya sudah berkeluarga maka datang suami istri di bank untuk melakukan tanda tangan, terus sudah itu dicairkan dana dan langsung masuk rekeningnya, setelah itu langsung dipindahkan ke rekeningnya developer. Kemudian dia tinggal mengangsur di Bank Sulselbar setiap bulannya sampai dia selesai 10 tahun.”⁶⁵

Terkait sistem pembayaran kredit yang telah diambil, nasabah harus membuka rekening di Bank Sulselbar. Wawancara tersebut diperkuat oleh Bapak Muhammad Ilham yang bertugas sebagai analis kredit konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Sistem pembayarannya itu harus membuka rekening di bank Sulselbar, kemudian didebet otomatis dari rekeningnya setiap bulannya sesuai dengan tanggal jatuh temponya. Artinya itu ada 2 rekening yang dimiliki nasabah tersebut, rekening pinjaman dan rekening tabungan. Rekening pinjaman itu pinjamannya, jadi dia setiap bulan ditransfer masuk ke rekening tabungannya dan kami yang akan mendebet otomatis ke rekening pinjamannya untuk pembayaran angsuran KPRnya.”⁶⁶

Berdasarkan apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa proses pencairan kredit akan dilakukan setelah berkas nasabah sudah lengkap dan selanjutnya akan didaftarkan melalui aplikasi *house to house* untuk mendapatkan lokasi rumah yang diinginkan, jangka waktu pembayaran, serta

⁶⁵Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, Wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023.

⁶⁶Muhammad Ilham, Karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, Wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 24 Maret 2023.

angsuran. Apabila semuanya sudah didaftar melalui aplikasi tersebut barulah proses pencairan kredit KPR yang dimana terlebih dahulu nasabah membuka rekening pinjaman maupun rekening tabungan di Bank Sulselbar Cabang Parepare. Rekening tabungan digunakan untuk menyimpan uang debitur untuk membayar angsurannya. Sedangkan rekening pinjaman, pihak bank yang akan mendebet langsung dari rekening tabungan ke rekening pinjaman sehingga pihak bank lebih mudah mengontrol pembayaran kredit nasabah/debitur.

Wawancara ini juga diperkuat oleh Ibu Harfika selaku nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sulselbar Cabang Parepare, mengatakan bahwa:

“Sistem pembayarannya itu kita diberikan rekening kepada pihak bank dan kemudian kita memasukkan uang disana nanti auto debet dipotong langsung oleh pihak bank Sulselbar.”⁶⁷

Berdasarkan dari apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa sistem pembayaran yang dilakukan nasabah yaitu dengan cara membuka rekening di Bank Sulselbar Cabang Parepare dan kemudian nasabah/debitur memasukkan uangnya di rekening tersebut dan nantinya pihak bank akan mendebet otomatis atau dipotong untuk membayar angsuran kredit nasabah/debitur.

Prosedur pemberian kredit KPR yang dilakukan di Bank Sulselbar Cabang Parepare secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan prinsip perbankan syariah. Dimana pihak bank berusaha memberikan pelayanan yang terbaik bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan bantuan dana, agar dapat membeli rumah dari developer. Adapun prinsip-prinsip dasar perbankan syariah, diantaranya:

⁶⁷Harfika, Nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare, wawancara oleh penulis di Kota Parepare, 26 Mei 2023.

1) Prinsip Keadilan ('*adl*)

Keadailan adalah salah satu prinsip yang penting dalam mekanisme perekonomian. Adil dalam ekonomi bisa diterapkan dalam penentuan harga, kualitas produk dan lain sebagainya. Setiap transaksi harus benar-benar memperhatikan rasa keadilan, tanpa ada yang ditutup-tutupi serta sungguh-sungguh dalam pengungkapan kehendak dan keadilan, memenuhi semua butir-butir akad yang telah disepakati serta memenuhi semua kewajibannya. Prinsip keadilan ini juga termasuk prinsip transparansi yaitu keterbukaan. Oleh karena itu, harus ada saling ridha diantara pihak-pihak yang terlibat perikatan, tidak diperkenankan memakan harta orang dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan jual beli sehingga menjadi ridha. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.⁶⁸ Dalam hal ini, pihak bank memberikan penjelasan kepada nasabah sebelum suatu kredit diputuskan untuk diberikan, dimana pihak bank menjelaskan harga perumahan saat ini, jumlah plafond yang bank berikan serta angsuran perbulannya yang harus dibayarkan dan hal tersebut disetujui oleh nasabah. Setelah itu pihak bank akan melakukan akad dan membuat surat perjanjian agar tidak ada permasalahan dikemudian hari.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Q.S. Al-Baqarah/2: 282 tentang perintah umum untuk menegakkan keadilan dalam segala bidang, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ؕ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ

⁶⁸Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikan*, Cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 25.

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”⁶⁹

Ayat diatas menjelaskan bahwa dalam akad utang piutang yang dilakukan harus benar-benar berada dalam kebaikan (berlaku adil) bagi semua pihak, karena antara bank dan nasabah mempunyai hak dan kewajiban, yang mana hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Maka dari itu pentingnya dilakukan pencatatan atau pembukuan dan dituliskan dengan benar, selain menjadi bukti yang sah, pencatatan juga bertujuan untuk membuktikan bahwa terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah.

2) Prinsip Kemitraan atau Persaudaraan (*ukhuwah*)

Prinsip Kemitraan atau Persaudaraan dalam ekonomi Islam memberikan sebuah gambaran tentang nilai universal yang menata interaksi sosial dan harmonisasi kepentingan para pihak untuk kemanfaatan secara umum dengan semangat saling tolong-menolong. Prinsip kemitraan atau persaudaraan (*ukhuwah*) dalam Islam yaitu; saling mengenal, saling memahami, saling tolong-menolong dan saling memberikan jaminan.⁷⁰ Dengan adanya program kredit KPR Subsidi yang disalurkan oleh Bank Sulselbar Cabang Parepare memberikan bantuan kepada masyarakat untuk dapat memiliki tempat tinggal tetapi belum mampu membelinya secara tunai, maka dari itu Bank Sulselbar Cabang Parepare memberikan peluang kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki tempat tinggal (rumah) dengan cara kredit yang disesuaikan dengan kemampuan mereka.

⁶⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Surabaya: Sukses Publishing, 2012), h. 48.

⁷⁰Ikit, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. 1, (Yogyakarta:Gava Media, 2018), h. 18.

3) Prinsip Kebebasan

Berdasarkan prinsip ini maka para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat akad kontrak, baik dari segi objeknya, maupun dari segi persyaratan termasuk menetapkan jangka waktu pelunasan kredit serta menetapkan cara-cara penyelesaian ketika terjadi sengketa. Kebebasan yang dimaksud disini adalah kebebasan dalam hal positif yang tidak merugikan salah satu pihak didalamnya.

Dalam sistem operasionalnya, pihak bank bertugas memberikan informasi kepada nasabah dan menentukan persyaratan-persyaratan lainnya, serta nasabah mempunyai kebebasan untuk dapat memilih jangka waktu pelunasan kreditnya, ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam perjanjian kredit. Berdasarkan asas atau prinsip ini, maka semua bentuk paksaan, tekanan, dan penipuan dari pihak manapun tidak ada karena pihak bank berusaha memberikan pelayanan yang baik untuk nasabah.⁷¹ Dalam hal ini, pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare menyalurkan kredit atau pembiayaan KPR subsidi berusaha memberikan pelayanan yang terbaik bagi nasabah yang membutuhkan dana dan memberikan kebebasan atas jangka waktu pelunasan kredit KPR yang telah diambil sesuai dengan penghasilan nasabah sehingga nasabah tersebut dapat melunasi kreditnya.

4) Prinsip Kemaslahatan (*maslahah*)

Prinsip kemaslahatan artinya mendatangkan segala bentuk kebaikan dan kemanfaatan dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudhratan. Dalam artian prinsip kemaslahatan yaitu dapat memberikan kemudahan, bukan mendatangkan kesulitan dan memberikan manfaat pada sebagian

⁷¹Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikan*, Cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 24.

besar masyarakat.⁷² Bagi masyarakat kehadiran bank dapat memenuhi kebutuhan akan lembaga keuangan yang bukan hanya sebatas melayani secara ekonomi namun juga spiritual. Dan bagi masyarakat Bank Sulselbar Cabang Parepare adalah sebuah alternatif lembaga jasa keuangan perbankan konvensional yang telah lama ada. Terkait tugas bank sebagai perantara jasa keuangan, dengan tugas pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dan diharapkan dengan dana tersebut dapat memenuhi kebutuhan akan dana terkait kredit perumahan subsidi.

5) Prinsip Universalisme (*alamiyah*)

Prinsip universalisme merupakan suatu prinsip yang dimana semua orang dapat bertransaksi tanpa membeda-bedakan suku, agama, ras dan golongan dalam masyarakat.⁷³ Dalam hal ini pemberian kredit KPR Bank Sulselbar Cabang Parepare dapat diberikan kepada seluruh elemen masyarakat yang memenuhi persyaratan dalam pemberian kredit KPR Subsidi. Seperti yang dijelaskan dalam Q.S Al-Hadid ayat 18, sebagai berikut:

إِنَّ الْمُصَدِّقِينَ وَالْمُصَدِّقَاتِ وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضَعْفُ لَهُمْ وَلَهُمْ أَجْرٌ
كَرِيمٌ

Terjemahnya:

“Sesungguhnya orang-orang yang membenarkan (Allah dan Rasul-Nya) baik laki-laki maupun perempuan dan meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, niscaya akan dilipat gandakan (pembayarannya) kepada mereka; dan bagi mereka pahala yang banyak.”⁷⁴

Ayat diatas menjelaskan bahwa Al-Qardh yang artinya pinjaman kepada Allah. Allah mengakui tingkat kehidupan manusia tidak ada yang sama, ada yang

⁷²Ikit, Manajemen Dana Bank Syariah, Cet. 1, (Yogyakarta:Gava Media, 2018), h. 19.

⁷³Ikit, Manajemen Dana Bank Syariah, Cet. 1, (Yogyakarta:Gava Media, 2018), h. 20.

⁷⁴Departemen Agama RI, *Al-Kaffah Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Surabaya: Sukses Publishing, 2012), h. 538.

miskin, ada yang hidup sederhana, dan ada pula yang kaya raya. Namun Allah SWT memberikan kesempatan untuk mereka berbuat baik. Ayat-ayat tersebut merupakan perintah Allah SWT kepada seseorang yang mempunyai harta supaya memberikan pinjaman Al-Qardh, perintah ini bukanlah suatu perintah wajib. Namun, hukum meminjam kepada seseorang adalah harus. Allah mendorong orang yang beriman yang mempunyai harta serta mampu supaya memberikan bantuan pinjaman kepada orang-orang yang membutuhkan bantuan. Allah berjanji akan melipat gandakan pahala dan memberikan pengampunan dosa kepada mereka yang memberi pinjaman karena Allah, seperti yang telah di sebutkan dalam ayat-ayat tersebut serta dari hasil wawancara dengan pihak bank, maka prosedur pemberian kredit KPR tanpa membedakan masyarakat sesuai dalam prinsip syariah yaitu prinsip universalisme.

Dalam pandangan prinsip-prinsip dasar perbankan syariah prosedur pemberian kredit mengarahkan pada transaksi yang jelas dan tidak mengandung unsur penipuan, baik dalam harga maupun jaminan produk dan jasa yang diberikan oleh nasabah. Di dalam lembaga keuangan baik itu Bank Sulselbar Cabang Parepare, telah melakukan bisnis secara transparan, adil, memberi kebebasan dan manfaat bagi kedua belah pihak. Dengan adanya jaminan kualitas produk dan jasa yang ditawarkan sesuai dengan kondisi yang ada pada saat melakukan transaksi.

2. Pertimbangan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare Dalam Mengantisipasi dan Mengatasi Kredit Macet

Pada dasarnya semua kredit yang disalurkan Bank Sulselbar Cabang Parepare harus melalui proses analisis kredit terlebih dahulu sebelum kredit tersebut di cairkan,

hal ini dilakukan untuk mencegah atau mengantisipasi terjadinya kredit macet. Sebab kredit macet pada dasarnya tidak terjadi secara tiba-tiba melainkan suatu proses terjadinya kredit macet disebabkan oleh faktor internal yang timbul dari pihak bank dan faktor eksternal yang timbul dari pihak nasabah/debitur.

Pertimbangan pemberian kredit yang dilakukan pihak bank sebelum menyetujui suatu permohonan kredit sangat berpengaruh kepada kualitas kredit yang ada. Untuk mengetahui hasil penelitian mengenai pertimbangan pemberian kredit pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengantisipasi dan mengatasi kredit macet, akan diuraikan dalam beberapa penyajian data dari hasil wawancara. Berikut adalah langkah-langkah mengantisipasi terjadinya kredit macet dan mengatasi kredit macet pada Bank Sulselbar Cabang Parepare yang peneliti uraikan mengenai keterangan yang didapatkan peneliti, yaitu di bagi menjadi dua diantaranya: *preventive control of financing* dan *repressive control of financing*. Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Novia Nurmaladewi bertugas sebagai analis kredit konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Penerapan prinsip kehati-hatian menjadi pertimbangan yang sangat penting dalam pemberian kredit, melihat adanya kredit bermasalah/macet. Pihak bank menghindari adanya hal demikian tersebut, sehingga upaya untuk mengantisipasi itu yah analisis awalnya yaitu 5C, jadi kita harus tau betul ini bagaimana perhatiannya nasabah, pekerjaannya apa, terus bisaji membayar setiap bulannya sebesar yang diambil. Paling ujung-ujungnya kalau dia tidak membayar terpaksa disita rumahnya.”⁷⁵

a. *Preventive Control Of Financing*

Preventive Control Of Financing merupakan pengawasan yang dilakukan pihak bank sebelum kredit tersebut dicairkan/diberikan untuk mencegah atau mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah. Dalam hal ini pihak bank melakukan

⁷⁵Novia Nurmaladewi, Supervisor Operasional Konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

analisis kredit sebagai pertimbangan pemberian kredit sebelum menyetujui permohonan kredit calon debitur, hal ini dilakukan untuk menilai pihak debitur apakah layak diberikan kredit atau tidak, dengan menerapkan prinsip 5C yaitu: *Character, Capacity, Capital, Colleteral* dan *Condition of economy*.⁷⁶ Berikut penjelasan dari hasil wawancara dengan Ibu Novia Nurmaladewi selaku analis konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare:

1) *Character* (Penilaian Karakter)

Analisis watak atau kepribadian yang dimiliki oleh calon debitur sangatlah penting untuk diperhatikan karena kredit merupakan kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada debitur sehingga debitur harus dari pihak yang benar-benar dapat dipercaya dan memiliki itikad yang baik untuk mengembalikan kredit/pinjaman KPR yang diterima hingga tuntas. Wawancara tersebut diperkuat oleh Ibu Novia Nurmaladewi yang bertugas sebagai analis konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Penilaian terhadap karakter nasabah yaitu dengan melihat latar belakang calon nasabah dan melakukan survey ke tempat kerjanya. Misalnya, dia itu karyawan swasta dan bekerja di sebuah perusahaan yang bernama perusahaan bintang, maka pihak bank akan mengunjungi lokasi tersebut dan bertanya kepada atasannya untuk memastikan apakah benar calon nasabah tersebut merupakan karyawan di perusahaan, apakah dia melakukan pekerjaan dengan baik dan berapa gajinya. Dan kita juga melihat dari sliik ojknya atau mengecek BI *checking* dari calon nasabah untuk melihat riwayat kreditnya jika pernah mengambil kredit di bank lain. Jadi sudah tergambar disitu kalau misal dia tidak lancar angsuran kreditnya berarti jelek ini karakternya.”⁷⁷

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa penilaian terhadap *character* dilakukan dengan melihat latar belakang calon debitur dan melakukan interview ataupun wawancara terbuka. Hal ini dilakukan untuk mengetahui bahwa

⁷⁶Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Cet. I (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), hal. 112-116.

⁷⁷Novia Nurmaladewi, karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

calon nasabah tersebut mempunyai keinginan untuk membayar kembali kredit KPR yang telah diterima sampai batas waktu yang disepakati sebelumnya. Karakter nasabah dapat dilihat dengan cara melakukan survey ke tempat kerjanya dan menanyakan kepada atasannya terkait, gaji maupun kedisiplinan dalam bekerja. Serta pihak bank melakukan penilaian *character* dengan melihat Sistem Informasi Debitur (SID) yang diawasi oleh OJK dan disebut dengan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) apakah pernah mengambil kredit di tempat lain ataupun seperti apa *character* nya apakah kreditnya lancar atau tidak.

2) *Capacity* (Penilaian Kemampuan)

Penilaian terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon debitur dalam memenuhi kewajiban kreditnya dan dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan. Pihak bank perlu mengetahui dengan baik kemampuan keuangan calon debitur sebelum Bank Sulselbar Cabang Parepare memberikan kredit atau pembiayaan. Kemampuan nasabah/debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon debitur, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembayarannya, artinya dapat dipastikan bahwa kredit yang diberikan oleh bank dapat dibayar sesuai jangka waktu yang ditentukan. Caranya yaitu dengan melihat laporan keuangan nasabah dan memeriksa slip gaji/penghasilannya. Wawancara tersebut diperkuat oleh Ibu Novia Nurmaldewi yang bertugas sebagai analis konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Dilihat dari slip gajinya, terus untuk KPR Subsidi itu ada namanya depresiasi, ada perbandingan dari penghasilan dan angsuran yang akan diambil dan angsuran jika ada pinjamannya di tempat lain. Jadi angsuran yang akan diambil ditambah dengan angsuran jika mengambil di tempat lain dibagi dengan penghasilannya. Depresiasi sekarang itu 75%, kalau lebih dari itu berarti kami tidak bisa kasih, artinya lebih besarkin pinjamannya di tempat lain ditambah pinjaman yang akan diambil sekarang dibandingkan dengan

penghasilannya.”⁷⁸

Dari hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa dalam menganalisis kemampuan nasabah pihak bank akan menilai dari penghasilan nasabah/debitur. Hal ini dilakukan untuk mengetahui bahwa calon debitur memiliki kemampuan untuk membayar kembali kredit KPR yang telah diterima karena lancar atau tidaknya suatu kredit atau pembiayaan sangat di pengaruhi oleh kemampuan bayar calon debitur sesuai perjanjian kredit.

3) *Capital* (Penilaian Modal)

Jumlah modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur dan besar modal yang diperlukan. Penilaian terhadap *capital*/modal bertujuan untuk meyakinkan pihak bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit KPR. Untuk mengetahui modal calon debitur dapat dilihat dalam wawancara, sebagaimana yang dijelaskan oleh Ibu Novia Nurmaladewi yang bertugas sebagai analis konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Untuk menilai modal calon nasabah dengan cara melihat depresionya atau kapitalnya, artinya disini lebih ke penghasilannya dan melihat laporan keuangan atau slip gajinya, sehingga pihak bank dapat melihat apakah calon nasabah tersebut mempunyai kemampuan untuk mengembalikan pinjamannya.”⁷⁹

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa mengenai penilaian *capital* (modal) dilihat dari penghasilan calon nasabah. *Capital*, artinya besarnya modal yang diperlukan oleh calon debitur dan pihak bank akan melihat slip gaji calon debitur agar dapat mengetahui apakah nasabah/debitur tersebut mampu atau sanggup untuk melunasi kredit yang akan diambil.

⁷⁸Novia Nurmaladewi, karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

⁷⁹Novia Nurmaladewi, karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

4) *Collateral* (Penilaian Jaminan/Agunan)

Jaminan kredit merupakan barang yang diserahkan calon debitur kepada pihak bank sebagai jaminan atas kredit yang diberikan oleh pihak bank. Manfaat jaminan ini bagi pihak bank sangat penting. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Ibu Novia Nurmaladewi yang bertugas sebagai analis konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“*Collateral* atau penilaian jaminan ini sangat diperhatikan karena jaminan merupakan poin penting yang harus diperhatikan sebelum memberikan fasilitas kredit kepada calon nasabah. Pada saat akad pihak bank meminta sertifikat rumah dari nasabah yang sudah menerima kredit KPR subsidi dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Setelah kredit KPR yang diambil sudah lunas, kami akan mengembalikan sertifikat rumah tersebut kepada nasabah yang bersangkutan. Tujuannya agar bank dapat memperoleh pelunasan kembali atas kredit yang diberikan kepada nasabah.”⁸⁰

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa penilaian terhadap jaminan sangatlah penting untuk diperhatikan karena dengan jaminan yang diberikan oleh debitur dapat dijadikan pertimbangan bagi bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan. Biasanya yang di jadikan jaminan di Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam pemberian fasilitas KPR Subsidi ini yaitu sertifikat rumah dari nasabah/debitur yang sudah menerima kredit KPR Subsidi dan sertifikat rumah tersebut sementara dipegang oleh pihak bank untuk mengantisipasi terjadinya resiko yang tidak diinginkan terutama karena kesengajaan dan kelalaian dari debitur itu sendiri yang dapat merugikan bank. Debitur harus bersedia memberikan jaminan dan ada yang menjamin.

Hasil wawancara ini juga diperkuat oleh Ibu Harfika selaku nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sulselbar Cabang Parepare, dimana beliau

⁸⁰Novia Nurmaladewi, karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

mengatakan bahwa jaminan yang diberikan sebagai syarat agar dapat di berikan kredit KPR yaitu sertifikat rumah dan sertifikat tersebut akan dipecah setelah 5 tahun.⁸¹

5) *Condition Of Economy* (Penilaian Kondisi Ekonomi)

Penilaian *condition of economy* adalah suatu situasi dan kondisi yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan suatu saat mempengaruhi kelancaran debitur dalam melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada pihak bank. Oleh karena itu pihak bank harus mempertimbangkan dari sisi sektor usaha calon debitur yang dimana dikaitkan dengan kondisi ekonomi calon debitur tersebut berjalan stabil dimasa yang akan datang atau tidak. Sehingga *condition of economy* termasuk aspek yang penting untuk dinilai. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Ibu Novia Nurmaladewi yang bertugas sebagai analis konsumtif di Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Penilaian dari aspek *condition of economy* merupakan analisa kondisi perekonomian calon nasabah yang kemungkinan suatu saat mempengaruhi kelancaran nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya. Jadi penilaian dari aspek ini kita melihat dari slip gaji calon nasabah dan melihat semua laporan keuangannya. Serta melihat kondisi usaha maupun perusahaan tempat nasabah bekerja apakah berjalan stabil dimasa yang akan datang atau tidak. Hal ini perlu dilakukan untuk memastikan kelancaran pembayaran kredit yang akan diberikan sampai jangka waktu yang ditentukan.”⁸²

Dari hasil wawancara tersebut penilaian *condition of economy* dilakukan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare dengan melihat kelengkapan berkas yaitu slip gaji maupun kondisi pekerjaan nasabah/debitur sehingga pihak bank dapat mempertimbangkan apakah ada kemungkinan besar nasabah/debitur tersebut bisa

⁸¹Harfika, Nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare, wawancara oleh penulis di Kota Parepare, 26 Mei 2023.

⁸²Novia Nurmaladewi, karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

mengembalikan kredit yang diberikan atau tidak.

b. *Repressive Control Of Financing*

Repressive Control Of Financing merupakan suatu pengendalian atau tindakan penyelamatan dan penyelesaian setelah kredit tersebut bermasalah atau macet. Pihak bank melakukan penyelamatan dan penyelesaian kredit macet dengan cara kekeluargaan. Menurut keterangan Ibu Novia Nurmaladewi jika ada nasabah yang angsuran kredit sudah jatuh tempo berbulan-bulan atau mengalami penunggakan maka tindakan yang akan dilakukan untuk mengatasi hal tersebut dengan cara memberikan surat peringatan (SP 1, 2, sampai 3). Sebagaimana yang dijelaskan oleh Ibu Novia Nurmaladewi yang bertugas sebagai analis konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare, beliau mengatakan bahwa:

“Penanganan atau upaya yang dapat dilakukan apabila terdapat nasabah yang menunggak atau sampai macet yaitu dengan cara ditagih, diberikan SP 1, 2, dan SP 3. Kan begini kalau begitu kreditnya tidak ada yang tahu kreditnya akan lancar atau tidak. Jadi begini, KPR itukan rumah atau perumahan dia yang tempati terus dia juga perbaiki. Kalau misalkan dia tidak bayar sampai dia macet maka dilelang rumahnya atau dijual dia tidak dapat apa-apa, dia rugi karena sudah mengangsur berapa tahun, terus dia sudah bagun atau memperbaiki. Jadi kalau menunggak iya tapi kalau misal sampai macet atau tidak mau membayar angsurannya mungkin agak sulit, karna dia juga berpikir, pasti dijual ini rumahku kalau saya tidak membayar, pasti langsung takut karna dia berpikir dimanaka mau tinggal. Kedua dia sudah perbaiki dan sudah mengangsur, kan sadar sendiri sebenarnya. Cuma itu kalau orang menunggak tidak ada yang tau, tiba-tiba ada kebutuhannya mendadak yang harus dipenuhi. Misalnya anaknya sakit, orang tuanya sakit, kan itu juga tidak bisa di tahu.”⁸³

Berdasarkan apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak bank melakukan penagihan secara rutin atau intensif untuk memastikan nasabah/debitur membayar kewajibannya sesuai perjanjian dan apabila nasabah tersebut menunggak maka pihak bank akan memberikan surat peringatan

⁸³Novia Nurmaladewi, karyawan yang bertugas sebagai Analis Konsumtif, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

yaitu SP 1, 2, dan 3. Akan tetapi nasabah akan berpikir panjang apabila dia segaja tidak mau membayar kewajibannya karena rumah yang dia tempati akan dilelang apabila dia sudah menunggak berbulan-bulan dan nasabah tersebut akan rugi karena sudah mengangsur dan memperbaiki rumah yang telah ditempati.

Mengenai surat peringatan nasabah, Ibu Novia Nurmaladewi selaku analis konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare mengatakan bahwa:

“SP 1 diberikan apabila nasabah sudah menunggak 3 bulan atau 4 bulan, SP 2 muncul kalau dia menunggak 5 bulan, dan SP 3 muncul 6 bulan menunggak. Sebelum dilakukan lelang jaminan terlebih dahulu pihak bank mendatangi nasabah tersebut untuk mengetahui kendala apa yang mengakibatkan dia menunggak pembayaran angsurannya. Jika dia tidak mau melanjutkan kreditnya maka bank terpaksa harus menyita atau melelang rumah yang ditempati, tetapi jika nasabah tersebut mau melanjutkan kreditnya maka pihak bank akan memberikan solusi untuk penyelamatan kredit tersebut, dengan cara melakukan restrukturisasi kredit bermasalah/macet. Pelaksanaan restrukturisasi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare berupa *rescheduling*, *restructuring* dan yang terakhir melakukan penyitaan jaminan kalau memang sudah tidak ada niat untuk membayar. *Rescheduling* dilakukan dengan cara menjadwalkan ulang seluruh/sebagian kewajiban debitur, seperti; jangka waktu dirubah dengan cara diperpanjang, jumlah angsuran diubah dan lain-lain. Sedangkan *restructuring* dilakukan dengan merubah komposisi pembiayaan. Tindakan akhir setelah semua cara tidak berhasil yaitu dengan melakukan eksekusi (penyitaan jaminan) untuk menutupi kewajiban nasabah tersebut.”⁸⁴

Berdasarkan apa yang disampaikan oleh narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa nasabah yang mengalami kredit macet terlebih dahulu dilakukan penyuratan untuk mengetahui apakah nasabah tersebut masih ada iktikad baik untuk menyelesaikan angsurannya atau sudah tidak ada keinginan untuk membayar tagihan angsuran kreditnya. Surat peringatan diberikan langsung kepada nasabah baik dirumah atau ditempat kerjanya. Tujuan dari penyuratan atau surat peringatan ini untuk mengetahui permasalahan atau kendala yang dialami nasabah dan pihak bank dapat mengambil tindakan dalam mengatasi kemacetan pembayaran nasabah tersebut.

⁸⁴Novia Nurmaladewi, Supervisor Operasional Konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare, wawancara oleh penulis di Bank Sulselbar Cabang Parepare, 03 April 2023.

Apabila upaya ini telah dilakukan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare tetapi belum berhasil dan tetap tidak melakukan pembayaran, maka pihak bank dengan terpaksa harus melelang rumah nasabah tersebut.

Proses realisasi kredit terkadang tidak semulus yang dibayangkan. Dalam pelaksanaannya, kredit yang disalurkan oleh bank seringkali mengalami persoalan yang tidak dapat dipungkiri yaitu kredit macet. Berkaitan dengan utang piutang yang mengalami kemacetan, dalam Islam pun telah dijelaskan, sebagaimana Allah SWT berfirman dalam Q.S Al-Baqarah/2:280, sebagai berikut:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Terjemahnya:

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tenggang waktu sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”⁸⁵

Dari ayat di atas dapat dipahami jika nasabah sedang dalam kesulitan, maka pihak bank memberikan tenggang waktu hingga nasabah tersebut mampu mengembalikan pinjamannya, sebaliknya jika nasabah dalam keadaan lapang atau sudah mampu, sebaliknya jika nasabah dalam keadaan lapang atau sudah mampu, maka dia wajib segera mengembalikannya. Setiap orang wajib melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, baik dalam bentuk kata-kata serta perbuatan. Dalam Islam, setiap orang meminjam sesuatu dari seseorang berarti peminjam tersebut memiliki hutang kepada yang dipinjami. Setiap utang harus dibayar, maka berdosa bagi orang yang tidak membayar pinjamannya. Karena ketika seseorang melakukan hutang maka dia terikat dalam suatu perjanjian, yaitu kesepakatan waktu jatuh tempo

⁸⁵Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bogor: Syaamil Qur'an, 2007), h. 46.

pembayaran utang tersebut. Dalam ajaran Islam orang yang telah berjanji maka harus menepati janjinya.⁸⁶ Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam Q.S Al-Isra/17:34, sebagai berikut:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ط

Terjemahnya:

“Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawaban.”⁸⁷

Ayat tersebut memberikan gambaran terkait larangan keras kepada nasabah yang suka menunda-nunda pembayarannya sedangkan ia mampu. Menunda-nunda pembayaran hutang mencakup setiap orang yang mempunyai hak untuk ditunaikan (dikembalikan). Seperti halnya pihak bank yang dimana pihak bank Sulselbar berhak menagih apabila angsuran nasabah sudah jatuh tempo tetapi belum melunasinya dan nasabah selaku peminjam berkewajiban membayar angsurannya tepat waktu.

Dari setiap upaya yang dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare apabila terdapat nasabah yang mengalami kredit macet berusaha semaksimal mungkin untuk mengambil langkah demi langkah yang terbaik bagi kedua belah pihak. Bank Sulselbar Cabang Parepare memberikan kemudahan kepada nasabah yang mengalami kredit macet dengan memberi kelonggaran dan tidak memberikan finalti bagi nasabah yang terlambat membayar angsurannya. Penagihan yang dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare dengan cara kekeluargaan dimana tidak ada paksaan dalam penagihan tersebut. Hanya saja pihak bank memberikan informasi tentang status kredit debitur dan berusaha melakukan langkah demi langkah yang tidak merugikan kedua bela pihak. Berdasarkan uraian teori dan hasil penelitian yang dilakukan di

⁸⁶Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, (Jakarta: Raja Granfindo Persada, 2010), h. 250.

⁸⁷Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Sygma Examedia Arkanleem, 2009), h. 291.

Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet menunjukkan bahwa secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan prinsip perbankan syariah yaitu pihak bank memberikan tenggang waktu apabila terjadi permasalahan dalam utang piutang, serta selalu menegakkan keadilan. Karena di dalam Islam mengajarkan sesama umat muslim agar saling tolong-menolong dalam hal kebaikan.

B. Pembahasan Hasil Penelitian

1. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare

Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat diberikan kepada nasabah yang ingin melakukan pembelian rumah secara kredit dan sudah memiliki penghasilan tetap. Tujuan dari pemberian kredit ini adalah untuk mendapatkan keuntungan dari suku bunga yang didapatkan setiap angsuran perbulannya dan selain itu untuk membantu nasabah yang ingin mengajukan kredit KPR untuk dapat membeli rumah dari developer yang telah berkerjasama dengan Bank Sulselbar Cabang Parepare. Namun, sebelum suatu kredit diberikan pihak bank tentunya memberikan tahapan-tahapan pemberian kredit atau lebih dikenal prosedur pemberian kredit. Prosedur pemberian kredit merupakan serangkaian ketentuan yang harus dilalui oleh calon debitur sebelum suatu kredit diberikan untuk mengantisipasi agar dalam pemberian kredit tidak melanggar batasan-batasan yang telah ditentukan dan mempermudah pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam menyalurkan kredit KPR kepada calon debitur, sehingga kredit yang diberikan tepat sasaran.

Bank Sulselbar Cabang Parepare bekerjasama dengan developer dan pihak developer akan melakukan proses pemasaran pada bagian marketingnya dan mendatangi langsung calon debitur/nasabah. nasabah yang tertarik untuk mengambil

perumahan, akan mengajukan pengambilan KPR pada pihak developer dan calon debitur tersebut diarahkan untuk melakukan pengajuan pengambilan KPR subsidi di Bank Sulselbar Cabang Parepare. Berikut proses penyaluran kredit KPR subsidi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare melalui beberapa tahapan-tahapan, diantaranya:

a. Tahap Pengajuan Permohonan Kredit

Pada tahap pengajuan permohonan kredit KPR Subsidi merupakan tahap awal yang dilalui calon debitur. Calon debitur datang ke Bank Sulselbar Cabang Parepare untuk mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada *Customer Servies*. Calon debitur wajib memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh bank dan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan kepada pihak bank. Bentuk persyaratan dokumen debitur yang akan mengajukan permohonan kredit/pinjaman dapat dilihat dari jenis pekerjaan yang sedang dilakukannya. Syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh calon debitur yaitu calon debitur termasuk dalam kategori pekerjaan karyawan swasta ataupun PNS. Dari masing-masing jenis pekerjaan itu, maka dokumen yang diserahkan juga berbeda. Berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur:

- 1) Persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh calon debitur (nasabah) KPR Subsidi:
 - a) Warga Negara Indonesia (WNI);
 - b) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah;
 - c) Cakap hukum;
 - d) Penerima FLPP maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah;

- e) Penghasilan tidak melebihi Rp. 8.000.000, untuk individu (belum menikah) maksimal Rp. 7.000.000 dan jika sudah menikah maksimal Rp. 8.000.000;
 - f) Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;
 - g) Tidak memiliki permasalahan kredit;
 - h) Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPH) sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Persyaratan dokumen yang harus dipenuhi oleh calon nasabah untuk pengajuan permohonan kredit KPR Subsidi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare yaitu melampirkan:
- a) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri
 - b) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - c) Fotocopy buku Nikah
 - d) Pas foto suami dan istri 1 lembar (4x6)
 - e) Fotocopy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - f) Fotocopy transaksi rekening tabungan/rekening koran 3 bulan terakhir
 - g) Surat keterangan asli belum menikah (jika belum menikah)
 - h) Surat keterangan asli bekerja dan batas pension
 - i) Perincian gaji yang ditanda tangani bendahara
- 3) Persyaratan Khusus Wiraswasta:
- a) Surat izin usaha
 - b) Surat keterangan penghasilan (laporan keuangan 1-2 tahun terakhir)
 - c) Akta pendirian perusahaan/usaha

- d) Mutasi rekening di bank minimal 3 bulan terakhir
- 4) Persyaratan Khusus Karyawan Swasta:
 - a) Rincian Penghasilan suami/istri
 - b) Fotocopy transaksi rekening gaji 3 bulan terakhir
 - c) Surat keterangan kerja yang ditandatangani dan diberi stempel dari HDR perusahaan
- 5) Persyaratan Khusus PNS:
 - a) Fotocopy NIP SK terakhir, SK pengangkatan permohonan suami/istri
 - b) Slip gaji terakhir suami/istri
 - c) Fotocopy rekening koran tabungan 3 bulan terakhir
- b. Tahap Pemeriksaan/Analisis Kredit

Tahap ini dilakukan untuk mengetahui apakah berkas-berkas yang telah diajukan oleh calon debitur sudah sesuai dengan persyaratan atau tidak. Setelah syarat-syarat dilengkapi, pihak bank dalam hal ini Mantri atau karyawan bagian analis konsumtif akan meninjau langsung ke lapangan atau melakukan survey ke lokasi kerja calon debitur mengenai layak atau tidak layak calon debitur KPR diberikan pinjaman dengan melakukan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan KPR tersebut antara lain:

- 1) Mencocokkan data diri calon nasabah/debitur seperti fotocopy Kartu Keluarga (KK), Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat nikah atau Surat keterangan belum menikah sesuai aslinya.
- 2) Melakukan BI *checking* melalui Sistem Informasi Debitur (SID) untuk mengetahui riwayat kredit debitur di bank lain, serta pihak bank menggunakan aplikasi Sikasep (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan)

untuk mengetahui bahwa calon debitur sudah pernah mengambil KPR Subsidi atau belum. Dan apabila ditemukan informasi bahwa calon debitur pernah mengalami kredit macet pada bank lain dan juga pernah mengambil kredit rumah subsidi, maka permohonan pinjaman tidak akan disetujui atau ditolak.

- 3) Melakukan pemeriksaan lapangan atau survey ke tempat kerja calon debitur dan melakukan wawancara dengan manajer/atasannya untuk mengetahui kualitas pekerjaan dari calon debitur, serta pihak bank juga melakukan wawancara langsung dengan calon debitur untuk memastikan apakah dia layak atau tidak layak menerima kredit KPR Subsidi. Pihak bank dalam hal ini Mantri atau karyawan bagian analis konsumtif melakukan penilaian kelayakan kredit dengan menggunakan analisis prinsip 5C.

c. Tahap Keputusan Kredit

Setelah dilakukan tahap pemeriksaan/analisis kredit secara menyeluruh oleh analis konsumtif, maka selanjutnya dilakukan rapat komite untuk pemberian keputusan permohonan kredit KPR Subsidi dari calon debitur dan pihak yang menyetujui permohonan calon debitur yaitu Kepala Cabang dan Kepala-kepala Seksi. Pada tahap keputusan kredit ini maka dihasilkan sebuah keputusan, yaitu:

- 1) Apabila ditolak maka akan dibuat surat penolakan dan kemudian selesai.
- 2) Apabila diterima maka akan dilanjutkan pada tahap berikutnya.

d. Tahap Penandatanganan Akad Kredit

Setelah keputusan kredit telah diberikan oleh Kepala Cabang dan Kepala-kepala Seksi dan permohonan calon debitur disetujui, maka pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare akan mengkonfirmasi kepada calon nasabah bahwa permohonan kreditnya telah disetujui dan di panggil ke bank untuk melakukan akad kredit.

Apabila calon nasabah sudah berkeluarga maka suami istri datang ke bank untuk melakukan tanda tangan perjanjian pemberian pinjaman kredit KPR Subsidi. Pada tahap ini pihak bank mempersiapkan berkas-berkas penting diantaranya:

- 1) Menyiapkan Surat Pengakuan Hutang (SPH)
- 2) Menyiapkan Surat Kuasa Debit Rekening (SKDR)
- 3) Mengisi Kwitansi Pencairan KPR

Pihak yang terkait dalam proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu pihak developer, nasabah, bank, notaris dan pihak asuransi dan menggunakan bunga fixed adalah suku bunga yang bersifat tetap dan tidak berubah sampai akhir masa angsuran.

e. Tahap Pencairan Kredit

Sebelum pencairan kredit dilakukan calon nasabah terlebih dahulu diarahkan oleh pihak bank untuk membuka 2 (dua) rekening di Bank Sulselbar Cabang Parepare yaitu rekening tabungan dan rekening pinjaman, sehingga pencairan dana dapat dilakukan. Sistem pembayaran kredit yang telah diberikan akan didebet otomatis oleh pihak bank untuk pembayaran angsuran KPRnya. Tahap pencairan kredit berupa pembayaran dan pemindah bukuan atas pinjaman kredit yang diberikan.

Berdasarkan hasil penelitian dari analisis prinsip perbankan syariah mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sulselbar Cabang Parepare dimana teori prinsip-prinsip perbankan syariah menurut Fathurrahman Djamil dan Ikit, diataranya:

- 1) Prinsip Keadilan (*'adl*)
- 2) Prinsip Kemitraan atau Persaudaraan (*ukhuwah*)
- 3) Prinsip Kebebasan

- 4) Prinsip Kemaslahatan (*masalahah*)
- 5) Prinsip Universalime (*alamiyah*)

Kelima prinsip-prinsip perbankan syariah di atas telah sesuai dengan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sulselbar Cabang Parepare. Dimana pihak bank berusaha memberikan pelayanan yang terbaik bagi seluruh masyarakat yang membutuhkan bantuan dana, agar dapat membeli rumah dari developer. Sehingga dengan adanya program bantuan pembiayaan yang disalurkan Bank Sulselbar Cabang Parepare keinginan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dapat terwujud.

2. Pertimbangan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare Dalam Mengantisipasi dan Mengatasi Kredit Macet

Sebagai lembaga keuangan, kegiatan Bank Sulselbar Cabang Parepare adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit/pinjaman untuk dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu produk kredit di Bank Sulselbar yang banyak diminati adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan bank khususnya penyaluran kredit KPR Subsidi. Oleh karena itu, upaya untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare sangat selektif dan hati-hati dalam menganalisis calon debitur yang mengajukan permohonan kredit KPR subsidi agar tujuan pemberian kredit ini tepat sasaran dan kredit yang disalurkan akan benar-benar kembali, sehingga dapat terhindar dari masalah kredit macet. Adapun langkah-langkah yang dilakukan sebagai pertimbangan pemberian kredit pemilikan

rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengantisipasi dan mengatasi kredit macet yaitu sebagai berikut:

a. *Preventive Control Of Financing*

Preventive Control Of Financing adalah suatu pengawasan yang dilakukan pihak bank sebelum kredit diberikan dengan melakukan tindakan pencegahan atau mengantisipasi terjadinya kredit macet. Berdasarkan hasil penelitian mengenai pertimbangan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam mengantisipasi terjadinya kredit macet pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare melakukan analisis kelayakan calon nasabah dengan menerapkan analisis penilaian prinsip 5C. Penerapan prinsip 5C yang dilakukan secara maksimal juga akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank. Keberhasilan prinsip 5C akan menimbulkan dampak positif yaitu lancarnya pembayaran angsuran kredit yang diberikan dan memudahkan bank dalam mencapai target yang telah ditetapkan, sehingga bank mendapatkan keuntungan yang besar. Berikut prinsip 5C yang diterapkan di Bank Sulselbar Cabang Parepare, yaitu sebagai berikut:⁸⁸

1) *Character* (Penilaian Karakter)

Character menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Penilaian karakter ini perlu dilakukan oleh pihak bank kepada calon debitur untuk mengetahui itikad baik dari calon debitur. Hal ini bertujuan untuk memberikan suatu keyakinan kepada bank bahwa karakter yang dimiliki calon debitur yang akan diberikan kredit dapat dipercaya dan mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajibannya membayar pinjamannya sampai lunas.

⁸⁸Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Era Digital Konsep dan Penerapan Di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2018), h. 105.

Dalam hal penilaian *character* atau watak dari calon debitur di Bank Sulselbar Cabang Parepare sudah diterapkan. Adapun beberapa langkah yang dapat dilakukan pihak analis konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam menilai karakter calon debitur sebagai berikut:

- a) Melakukan survey atau *on the spot* ke tempat calon debitur bekerja untuk melakukan wawancara kepada manajer/atasannya dan juga melakukan wawancara langsung dengan calon debitur.
 - b) Melakukan pengecekan BI *checking* melalui SLIK OJK oleh pihak analis konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare untuk melihat status kelancaran pembayaran yang dilakukan calon debitur jika memiliki kredit di bank lain, sehingga dengan dilakukannya pengecekan tersebut pihak analis konsumtif Bank Sulselbar Cabang Parepare dapat mengetahui rating calon debitur tersebut apakah baik atau bermasalah.
- 2) *Capacity* (Penilaian Kemampuan)

Penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajiban kreditnya dan dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan. Dalam penilaian kemampuan membayar nasabah/debitur, pihak bank perlu mengetahui dengan baik kemampuan keuangan calon debitur sebelum Bank Sulselbar Cabang Parepare memberikan kredit KPR. Tujuannya agar Bank Sulselbar Cabang Parepare mampu mengetahui kemampuan calon debitur dalam mengembalikan hutang atau kredit yang diambil sesuai perjanjian. Adapun cara yang dilakukan pihak bank untuk dapat mengetahui kemampuan keuangan calon debitur yaitu dengan cara melihat dari slip gajinya dan depreasio dari calon nasabah. Deprasio artinya perbandingan dari penghasilan dan angsuran yang akan diambil ditambah angsuran jika ada

pinjamannya di tempat lain. Jika melebihi dari depresionya yaitu 75%, maka kredit tidak dapat diberikan dikarenakan pinjamannya lebih besar dibandingkan dengan penghasilannya.

Adapun ketentuan layak tidaknya kredit diberikan, dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{DBR} = \frac{\text{Jumlah Angsuran}}{\text{Jumlah Penghasilan}} \times 100\%$$

Dengan ketentuan dibawah 75% layak diberikan dan diatas 75% tidak layak diberikan. Dalam melakukan analisis kelayakan pemberian kredit, khususnya pada Bank Sulselbar Cabang Parepare, maka penulis mengambil contoh:

Tuan X seorang karyawan swasta dengan penghasilan Rp. 4.000.000 dan yang bersangkutan berencana mengambil sebuah rumah seharga 156.500.000 dan mengajukan permohonan kredit ke Bank Sulselbar Cabang Parepare untuk dapat membeli rumah dari developer tersebut dengan plafond pinjaman 150.935.000 (pembayaran DP Rp. 5.565.000) dengan jangka waktu 10 tahun.

Analisa Bank sesuai hasil wawancara dengan analis konsumtif Bank Sulselbar Cabang parepare:

Plafond KPR = Rp. 150. 935.000

Bunga = 5%

Jangka waktu = 10 tahun (120 bulan)

Besar angsuran (pokok + bunga) perbulan = Rp. 1.600.000,-

- Untuk mencari angsuran bunga:

$$AB = \frac{\text{Pokok} \times \text{Bunga} \times 30 \text{ Hr}}{360}$$

$$= \frac{150.935.000 \times 5\% \times 30}{360}$$

$$= \text{Rp. 628.896 (Angsuran Bunga)}$$

$$= \text{Rp. 628.896 (Angsuran Bunga)}$$

- Untuk mencari angsuran pokok:

$$\text{AP} = \text{Total Angsuran} - \text{Angsuran Bunga}$$

$$= \text{Rp. 1.600.000} - \text{Rp. 628.896}$$

$$= \text{Rp. 971.104 (Angsuran Pokok)}$$

Untuk menentukan seorang debitur layak atau tidak layak diberikan/ disetujui permohonan kreditnya maka menurut aturan atau prosedur pada Bank Sulselbar Cabang Parepare bahwa DBR (kemampuan mengangsur) dibawah 75% baru layak disetujui, maka:

- DBR (*Debt Burden Ratio*) = IIR (*Installment To Income Ratio*) yaitu kemampuan Tuan X dalam mengangsur.

Dengan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{DBR} &= \frac{\text{Rp. 1.600.000}}{\text{Rp. 4.000.000}} \times 100 \\ &= 40\% \text{ (layak)} \end{aligned}$$

Karena Tuan X memiliki DBR (kemampuan mengangsur) 40% (dibawah 75%) ini layak atau dengan kategori A (sangat baik) yang sudah ditentukan oleh bank. Maka dari perhitungan diatas pihak bank menyetujui permohonan KPR yang bersangkutan.

3) *Capital* (Penilaian Modal)

Penilaian terhadap modal bertujuan untuk mengetahui modal yang dimiliki oleh calon debitur dan besarnya modal yang diperlukan. Dalam hal ini, bank Sulselbar Cabang Parepare melihat dari slip gaji/penghasilan calon debitur tersebut.

4) *Collateral* (Penilaian Jaminan/Agunan)

Penilaian pihak bank terhadap barang jaminan atau agunan yang diberikan calon debitur sebagai jaminan terhadap kredit yang diterimanya. Fungsi jaminan yang diberikan yaitu sebagai pelindung resiko atau wanprestasi yang terjadi dikemudian hari, seperti halnya kredit macet. Pada aspek ini jaminan yang diberikan calon debitur yaitu sertifikat rumah yang telah ditempati.

5) *Condition Of Economy* (Penilaian Kondisi Ekonomi)

Penilaian terhadap kondisi ekonomi adalah suatu situasi dan kondisi yang mempengaruhi keadaan perekonomian dari calon debitur yang kemungkinan suatu saat mempengaruhi kelancaran nasabah/debitur dalam melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada Bank Sulselbar Cabang Parepare. Pada aspek ini pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare dengan melihat slip gaji dan laporan keuangan calon debitur maupun kondisi pekerjaan calon debitur. Sehingga pihak bank dapat mempertimbangkan apakah ada kemungkinan besar nasabah/debitur bisa mengembalikan kredit yang telah diberikan atau tidak.

b. *Repressive Control Of Financing*

Repressive Control Of Financing merupakan suatu pengendalian atau tindakan penyelamatan dan penyelesaian kredit tersebut bermasalah atau macet. Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet lebih mengutamakan penyelesaian melalui internal bank. Penyelamatan dan penyelesaian kredit macet

secara internal atau secara kekeluargaan yaitu dengan cara negosiasi dan kompromi yang saling menguntungkan antara debitur (nasabah) maupun kreditur (bank). Cara ini dilakukan apabila nasabah kooperatif, ada niat baik untuk menyelesaikan kreditnya.

Adapun cara internal bank yang dilakukan di Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet antara lain:

1) Melakukan Pembinaan dan Penagihan Secara Rutin

Jika nasabah tersebut tidak menjalankan kewajibannya maka langkah-langkah yang dilakukan bank yaitu sebagai berikut:

- a) Pihak bank mengkonfirmasi ke nasabah, biasanya dilakukan beberapa hari sebelum tanggal jatuh tempo. Hal ini dilakukan untuk mengingatkan nasabah tentang angsurannya;
- b) Jika sudah jatuh tempo dan terdapat nasabah belum membayar kewajibannya maka pihak bank kembali menghubungi nasabah tersebut yang terlambat membayar angsuran;
- c) Apabila tanggal jatuh tempo sudah lewat, biasanya pihak bank masih memberikan kelonggaran waktu. Pihak bank akan memberikan batas waktu pembayaran apabila nasabah yang menunggak mengalami musibah dan pihak bank tidak akan memberikan finalti, yang dibayar hanya sisa pinjaman saja.
- d) Pemberian surat peringatan kepada nasabah jika nasabah tersebut tidak segera membayar angsuran kreditnya yang sudah lewat dari ketentuan sebelumnya. Apabila pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare sudah melakukan penagihan secara rutin dan masih belum ada tindakan, maka pihak bank memberikan peringatan kepada nasabah melalui surat tertulis,

yaitu mengeluarkan SP (Surat Peringatan) 1, 2 sampai SP 3 yang dikirim ke alamat rumah atau kantornya.

Dalam upaya penyelamatan kredit macet pihak kantor Bank Sulselbar Cabang Parepare melakukan penagihan dengan megirimkan surat peringatan secara bertahap mulai dari SP-1 kemudian SP-2 sampai SP-3 merupakan langkah awal yang dilakukan pihak bank. Upaya ini dilakukan untuk penyelamatan kredit yang sudah berada pada kolektibilitas 2-4, yaitu kurang lancar, diragukan dan kredit macet. Penagihan yang dilakukan dengan megirimkan surat peringatan oleh kantor cabang sebanyak 3 (tiga) kali kepada nasabah yang bersangkutan.

Tabel 4.2
Tingkat kesehatan atau kualitas kredit KPR Pada Bank Sulselbar
Cabang Parepare

Tunggakan	Kolektibilitas	Kualitas
Tidak ada tunggakan	1	Lancar
3-4 Bulan	2	Kurang lancar
5 Bulan	3	Diragukan
6 Bulan	4	Macet

Sumber: Bank Sulselbar Cabang Parepare dan data diolah (2023)

2) Kunjungan langsung dari pihak bank ke alamat debitur

Kunjungan langsung dari pihak kantor ke domisili debitur yang mengalami kredit macet adalah langkah kedua Bank Sulselbar Cabang Parepare. Dalam kunjungan tersebut pihak bank membuat surat perjanjian baru dengan debitur (nasabah) untuk negoisasi mengenai kreditnya, isi dari perjanjian tersebut berupa pemberian *rescheduling*, *restructuring* dan penegasan lelang jaminan debitur.

Rescheduling dilakukan dengan cara menjadwalkan ulang seluruh/sebagian kewajiban debitur, seperti; jangka waktu dirubah dengan cara diperpanjang, jumlah angsuran diubah dan lain-lain. Sedangkan *restructuring* dilakukan dengan merubah komposisi pembiayaan.

3) Melakukan penyitaan jaminan

Pertimbangan yang terakhir yang dilakukan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare untuk mengatasi kredit macet apabila nasabah tersebut benar-benar tidak memiliki itikad baik untuk melunasi angsurannya atau sengaja menunda-nunda angsuran pembayaran, maka tindakan akhir setelah semua cara tidak berhasil adalah dengan eksekusi (penyitaan jaminan), yaitu dengan terpaksa jaminan akan dilelang oleh pihak bank untuk menutupi kewajiban kredit nasabah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam melakukan penyelamatan dan penyelesaian kredit macet telah sesuai dengan uraian teori dari prinsip-prinsip perbankan syariah, yakni prinsip keadilan dan prinsip kemitraan atau persaudaraan. Penagihan yang dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare dengan cara kekeluargaan dimana tidak ada paksaan dalam penagihan tersebut dan pihak bank memberikan tenggang waktu apabila terjadi permasalahan dalam utang piutang bagi nasabah yang mengalami kesulitan (terkena musibah).

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan beberapa hal mengenai “Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare (Analisis Prinsip Perbankan Syariah), yaitu sebagai berikut:

1. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare yang dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP), yaitu: tahap pengajuan permohonan kredit, tahap pemeriksaan/analisis kredit, tahap pemberian keputusan kredit, tahap penandatanganan akad kredit dan tahap pencairan kredit. Dalam prosedur pemberian kredit KPR yang dilakukan pada Bank Sulselbar Cabang Parepare secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan prinsip perbankan syariah yaitu prinsip keadilan (*'adl*), prinsip kemitraan atau persaudaraan (*ukhuwah*), prinsip kebebasan, prinsip kemaslahatan (*maslahah*), dan prinsip universalisme.
2. Pertimbangan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengantisipasi dan mengatasi kredit macet yaitu pihak bank melakukan *preventive control of financing* merupakan suatu pengawasan yang dilakukan sebelum kredit dicairkan/diberikan untuk mencegah atau mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah atau macet dengan melakukan analisis prinsip 5C, yang meliputi: *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan) dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) secara keseluruhan dilakukan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare dan melakukan pemantauan kredit yang telah

disalurkan. Serta pihak bank melakukan *Repressive control of financing* yaitu suatu pengendalian atau tindakan penyelamatan dan penyelesaian kredit macet dengan cara penagihan dan melakukan *rescheduling* (penjadwalan kembali), *restructuring* (penataan kembali) dan yang terakhir melakukan penyitaan barang jaminan (eksekusi) apabila nasabah tersebut tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kreditnya. Dari setiap upaya yang dilakukan oleh Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet berusaha semaksimal mungkin untuk mengambil langkah demi langkah yang terbaik bagi kedua belah pihak. Dan upaya yang telah dilakukan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare sudah sesuai dengan prinsip perbankan syariah, yaitu prinsip keadilan (*'adl*) dan prinsip kemitraan atau persaudaraan (*ukhuwah*). Dimana pihak bank memberikan tenggang waktu apabila terjadi permasalahan dalam utang piutang jika nasabah tersebut sedang dalam kesulitan.

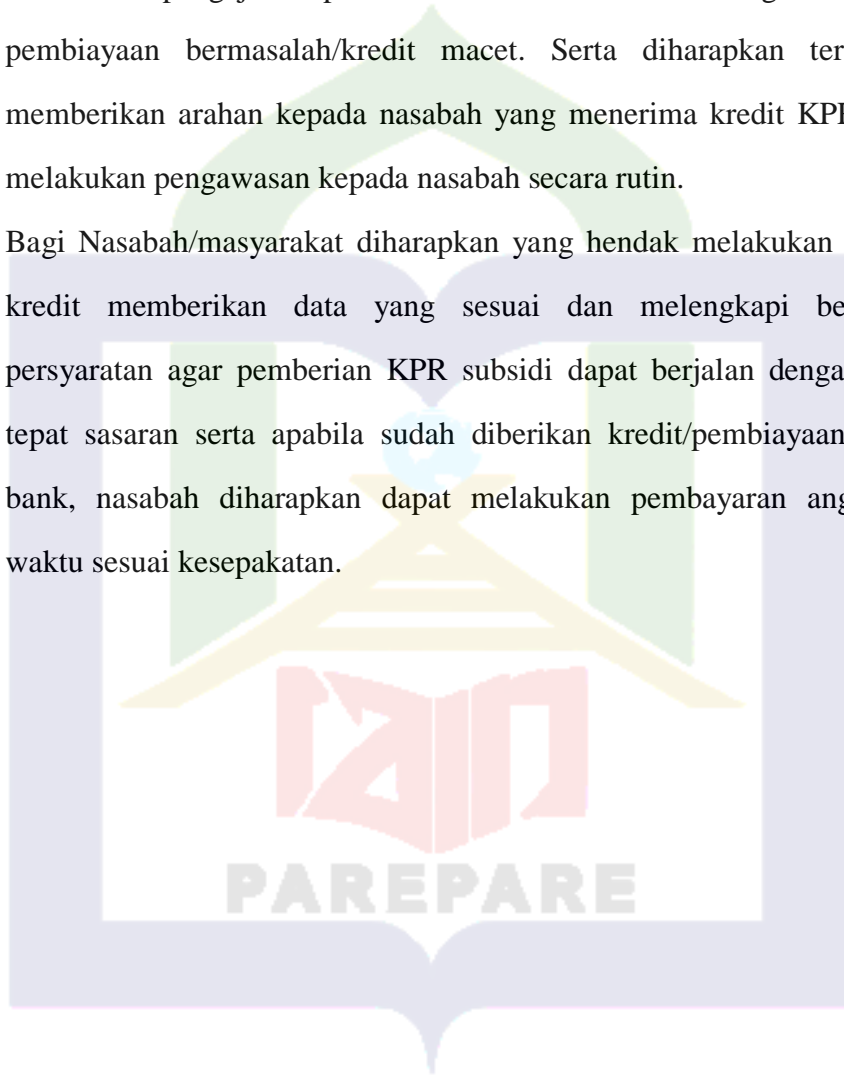
B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran yang kiranya dapat berguna bagi Bank Sulselbar Cabang Parepare, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare diharapkan terus meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai KPR Subsidi dengan memberikan informasi kepada masyarakat, bahwa KPR Subsidi merupakan salah satu program bantuan langsung dari pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk dapat memiliki rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial calon nasabah dan tetap

mempertahankan prosedur-prosedur dalam pemberian kredit KPR guna mencapai tujuan secara maksimal.

2. Sebaiknya pihak bank juga diharapkan lebih berhati-hati dalam menilai dan menerima pengajuan permohonan kredit nasabah agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah/kredit macet. Serta diharapkan terus menerus memberikan arahan kepada nasabah yang menerima kredit KPR dan selalu melakukan pengawasan kepada nasabah secara rutin.
3. Bagi Nasabah/masyarakat diharapkan yang hendak melakukan permohonan kredit memberikan data yang sesuai dan melengkapi berkas sesuai persyaratan agar pemberian KPR subsidi dapat berjalan dengan baik dan tepat sasaran serta apabila sudah diberikan kredit/pembiayaan oleh pihak bank, nasabah diharapkan dapat melakukan pembayaran angsuran tepat waktu sesuai kesepakatan.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al-Karim

Buku

- Abdullah, Thamrin dan Francis Tantri. *Bank Dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Adrianto. *Manajemen Kredit: Teori Dan Konsep Bagi Bank Umum*. Jawa Timur: Qiara Media, 2020.
- Arikunto, Suharmi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002.
- Basrowi, dan Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2008.
- Budisantoso, Totok dan Sigit Triandaru. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*. Edisi II. Jakarta: Salemba Empat, 2006.
- Bungil, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Prenada Media Group, 2013.
- Djamil, Fathurrahman. *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikan*, Cet. I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Departemen Agama RI. *Al-Kaffah Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Surabaya: Sukses Publishing, 2012.
- Departemen Perlindungan Konsumen – Otoritas Jasa Keuangan. *Kajian Perlindungan Konsumen Kredit Pemilikan Rumah*. Jakarta: OJK, 2017.
- Firdaus, Rahmat dan Maya Ariyanti. *Manajemen Prekreditasi Bank Umum*. Bandung: Alfabeta, 2004.
- Ikit. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Cet. I. Yogyakarta: Gava Media, 2018.
- Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Cet. I. Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2010.
- . *Manajemen Perbankan*. Edisi I. Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2011.
- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- . *Manajemen Perbankan*. Edisi I, Cet. IV. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Sygma Examedia Arkanleem, 2009.
- Nugrahani, Farida. *Metode Penelitian Kualitatif: Dalam Penelitian Pendidikan*

Bahasa. Solo: Cakra Books, 2014.

Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cet. VIII. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1997.

Muhamad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Edisi Kedu. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.

Mustofa, Imam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Cet. I. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2016.

Yaya, Rizal, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahman. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat, 2014.

Rozalinda. *Ekonomi Islam Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Rustam, Bambang Rianto. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Era Digital Konsep dan Penerapan Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2018.

Satori, Djam'an dan Aan Komariah. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cet. VII. Bandung: CV Alfabeta, 2017.

Siyanto, Sandu dan M. Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Cet. 1. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.

Soemitra, Andri. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

Suyanto, Bagong dan Sutinah. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Jakarta: Kencana, 2011.

Sutanto, Herry dan Khaerul Umam. *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2013.

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Thian, Alexander. *Dasar-Dasar Perbankan*. Yogyakarta: Andi, 2021.

Tim Penyusun. *Penulisan Karya Ilmiah Berbasis Teknologi Informasi*. Parepare: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, 2020.

Skripsi dan Jurnal

Ayuningsih, Mitha Arum. "Analisis Strategi Pelaksanaan Kinerja Account Officer Dalam Penentuan Kelayakan Pengajuan Pembiayaan KPR BTN Syariah KCP Madium." IAIN Ponorogo, 2020.

Kurniawan, Sudiarto dan Hayyanulhaq. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram." *Unizar Law Review* Vol. 3, No. 2, (2020).

Layyinah, Alfu. "Mekanisme penggunaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

- Perumahan (FLPP) Pada Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Di Bank Jatim KCP Sumenep Madura.“ IAIN Jember, 2019.
- Maku, Yusman, Alim Djasmin. “Penerapan Prinsip-Prinsip Tentang Perbankan Syariah Hubungannya Dengan Otoritas Jasa Keuangan.” *Hukum Unsrat* Vol. VI, No. 1, (2017).
- Natalia, Aris Dian. “Analisis Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang).” *Administrasi Bisnis*, 2015.
- Nida, Alfina Rahmatun. “Analisis Kredit Macet Dan Penangganya: Prespektif Hukum Ekonomi Syariah. *Ilmu Hukum & Ekonomi Syariah* Vol. 6, No. 2, Edisi 2, (2021).
- Nur, Amiva Fathisyah. “Analisis Penerapan Sistem Informasi Akuntansi Dalam Menunjang Efektifitas Pengendalian Internal Pemberian Kredit Pada PT BTPN KCP Sungguminasa Gowa.” Universitas Muhammadiyah Makassar, 2019.
- Pratiwi, Nur. “Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros.” *Keuangan Dan Perbankan* Vol. 1, No.1, (2019).
- Ramdansyah, Abdul Aziz. “Esensi Utang Dalam Konsep Ekonomi Islam”. *Bisnis* Vol. 4, No.1, (2016).
- Sari, Nurma. “Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional Dan Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Dan BRI Syari’ah).” *Al-Maslahah* Vol. 13, No.1, (2017).
- Sari, Putri Puspita. “Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah” *Akuntansi Unesa*, 2013.
- Supriadi dan Ismawati. “Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah Untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah.” *Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 3. No (2020).
- Wiranti, Chandra, Kurniawan dan Zahrudin. “Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Pencegahan Kredit Macet Pada PT. Bank Sumsel Babel Pusat.” *Neraca* Vol. 3, No. 1, (2019).

Internet

- Bank Sulselbar dan Bank Sulselbar Syariah. *Bank Pelaksana KPR Bersubsidi*. Situs internet: <https://infosulawesi.com/detailpost/bpd-sulselbar-dan-sulselbar->

syariah-sebagai-bank-pelaksana-kpr-bersubsidi-ini-syarat-mendapatkannya,
(Diakses pada tanggal 24 April 2023).

Bank Sulselbar. *Sejarah Singkat*. Situs internet:
<https://banksulselbar.co.id/page/sejarah-singkat>. (Diakses pada tanggal 27 September 2022).

Darwiyat Dalle. *Parepare Dukung Penyaluran KPR Sejahtera Bank Sulselbar*. Situs Internet: <https://bit.ly/3S15j1c>, (Diakses pada tanggal 27 September 2022), 2019.

Wibowo Subkti. *Pengertian Prinsip Syariah*. Situs Internet: <https://www.wibowopajak.com/2015/08/pengertian-prinsip-syariah.html?m=1>, (Diakses pada tanggal 27 September 2022), 2015.





Lampiran 1: Pedoman Wawancara

	<p style="text-align: center;">KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM Jl. AmalBakti No. 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307</p>
<p style="text-align: center;">VALIDASI INSTRUMEN PENELITIAN PENULISAN SKRIPSI</p>	

NAMA MAHASISWA : SARFINA
 NIM : 19.2300.053
 FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 PRODI : PERBANKAN SYARIAH
 JUDUL : PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
 PADA BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE
 (ANALISIS PRINSIP PERBANKAN SYARIAH)

PEDOMAN WAWANCARA

Wawancara Untuk Bank Sulselbar Cabang Parepare

1. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sulselbar Cabang Parepare?
2. Persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh calon nasabah agar dapat diberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
3. Siapa sajakah sasaran dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
4. Berapakah syarat maksimal penghasilan calon nasabah untuk bisa mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi?

5. Menurut bapak/ibu apa saja keuntungan yang dapat diperoleh calon nasabah jika mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare?
6. Apakah sebelum menyetujui permohonan kredit nasabah, Bank Sulselbar Cabang Parepare melakukan analisis Prinsip 5C terhadap calon penerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
7. Bagaimana pelaksanaan dari kelima analisis prinsip penilaian calon nasabah (*character*/karakter, *capacity*/kemampuan, *capital*/modal, *collateral*/jaminan, *condition of economy*/kondisi ekonomi)?
8. Siapakah yang memberi keputusan untuk persetujuan kredit?
9. Berapa lama proses persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditetapkan oleh pihak bank?
10. Apa saja isi perjanjian antara nasabah dengan pihak bank pada akad kredit pemilikan rumah (KPR)?
11. Berapa persen bunga yang ditetapkan oleh pihak bank dalam pelunasan kredit?
12. Bagaimana proses pencairan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare?
13. Berapa lama jangka waktu yang diberikan pihak bank kepada nasabah dalam pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
14. Berapa angsuran yang dibayarkan oleh nasabah perbulannya?
15. Bagaimana sistem pembayaran kredit yang telah dipinjam? apakah harus membuka rekening baru?
16. Apa saja yang menjadi jaminan nasabah sebelum diberikan kredit oleh pihak bank?
17. Upaya apa saja yang dilakukan oleh pihak bank untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)?

18. Bagaimana penanganan atau upaya yang dapat dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet dalam perjanjian KPR?

Wawancara Untuk Nasabah

1. Dari mana pertama kali Anda mengetahui produk KPR Subsidi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare?
2. Bagaimana prosedur/proses pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank Sulselbar Cabang Parepare?
3. Sebelum permohonan kredit disetujui, apakah dilakukan survey terlebih dahulu oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare?
4. Berapa lama proses persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Anda?
5. Apa saja isi perjanjian yang dilakukan antara pihak bank dan nasabah?
6. Berapa lama jangka waktu pelunasan kredit yang bapak/ibu ambil?
7. Berapa angsuran yang Anda bayarkan perbulannya?
8. Bagaimana sistem pembayaran kredit yang telah dipinjam?
9. Apa yang menjadi jaminan bapak/ibu sebelum diberikan kredit/pembiayaan oleh pihak bank?
10. Apakah pihak bank menjelaskan dengan detail tentang produk KPR Subsidi ini, terkait dengan harga rumah, jumlah pinjaman yang diberikan bank, jangka waktu dan angsuran perbulannya?
11. Menurut Anda, apakah dengan adanya program KPR Subsidi yang disalurkan pihak bank sangat bermanfaat/membantu dalam memenuhi kebutuhan akan tempat hunian?
12. Bagaimana pelayanan yang diberikan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare terhadap nasabah?

Setelah dicermati instrumen dalam penelitian skripsi mahasiswa sesuai dengan judul diatas, maka instrument tersebut dipandang telah memenuhi kelayakan untuk digunakan dalam penelitian yang bersangkutan.

Parepare, 08 Mei 2023

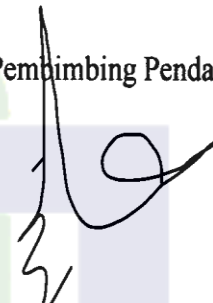
Mengetahui,

Pembimbing Utama

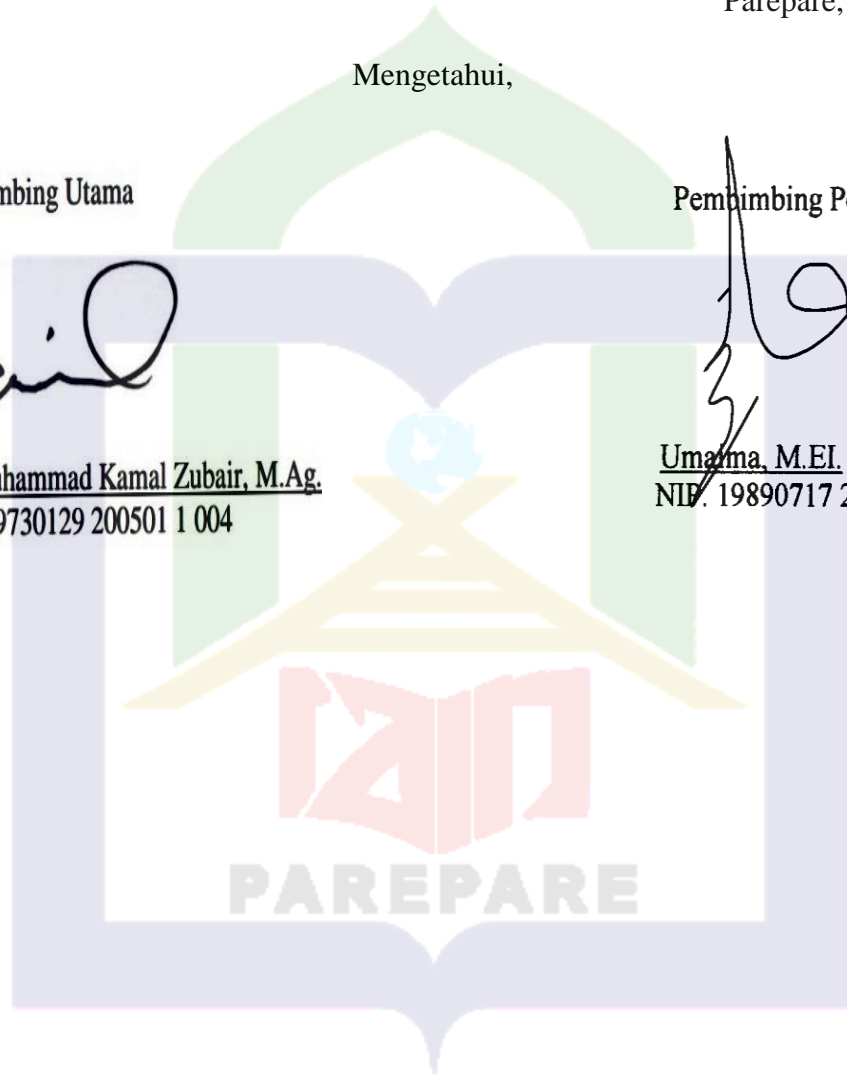


Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP. 19730129 200501 1 004

Pembimbing Pendamping



Umama, M.EI.
NIP. 19890717 201801 2 002



Lampiran 2: Transkrip Wawancara

A. Hasil wawancara dengan Analis Konsumtif KPR Bersubsidi Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare

1. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Bank Sulselbar Cabang Parepare?

⇒ Jawaban:

Prosedurnya yaitu nasabah yang ingin melakukan permohonan pemberian KPR terlebih dahulu melengkapi berkas persyaratan dan permintaan rumah yang diinginkan sudah bekerjasama dengan Bank Sulselbar Cabang Parepare. Jadi ini kan KPR Subsidi, kita bekerja sama dengan developer dan developernya yang akan menyetor berkas ke kami. Kami analisis dan kemudian kalau misalkan dia sudah oke atau semua berkasnya sudah lengkap kami bisa proses ketahap selanjutnya. Tahapnya itu tidak langsung akad, jadi tahapnya itu kita harus input di sistem FLPP dari kementerian, kalau misalkan lolos di situ kemudian bagus BI *checking* nya baru bisa kita proses akad. Jadi itu sertifikat rumahnya sebagai jaminan di kita, nanti sudah lunas baru sertifikatnya kita kembalikan ke nasabahnya. Kalau rumah itu standarnya 36 luas bangunan dan 72 luas tanahnya.

2. Persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh calon nasabah agar dapat diberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

⇒ Jawaban:

- a. Usia minimal 21 tahun atau yang sudah berkeluarga
- b. Cakap hukum
- c. Warga Negara Indonesia (WNI)
- d. Terus yang kami kelola untuk saat ini yaitu karyawan swasta dan PNS

- e. KPR subsidi yang kami proses yaitu FLPP
- f. Menyetor fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri
- g. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- h. Fotocopy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- i. Fotocopy rekening koran 3 bulan terakhir
- j. Surat keterangan asli belum menikah (jika belum menikah)

3. Siapa sajakah sasaran dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

⇒ Jawaban:

Seluruh masyarakat yang memiliki penghasilan tetap atau karyawan swasta yang penting punya gaji dan dibuktikan dengan slip gajinya.

4. Berapakah syarat maksimal penghasilan calon nasabah untuk bisa mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi?

⇒ Jawaban:

- a) Kalau yang sudah menikah itu Rp 8.000.000,
- b) Kalau belum menikah Rp. 7.000.000.

5. Menurut bapak/ibu apa saja keuntungan yang dapat diperoleh calon nasabah jika mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare?

⇒ Jawaban:

- a. Angsurannya lebih rendah dibanding KPR komersil
- b. Suku bunga 5% pertahun (fixed atau tidak berubah sepanjang jangka waktu kredit
- c. Jangka waktunya panjang ada yang sampai 20 tahun, 15 tahun dan 10 tahun, tergantung dari nasabahnya.

6. Apakah sebelum menyetujui permohonan kredit nasabah, Bank Sulselbar Cabang Parepare melakukan analisis Prinsip 5C terhadap calon penerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

⇒ Jawaban:

Iya, tetap kita harus melakukan analisis 5C.

7. Bagaimana pelaksanaan dari kelima analisis prinsip penilaian calon nasabah (*character*/karakter, *capacity*/kemampuan, *capital*/modal, *collateral*/jaminan, *condition of economy*/kondisi ekonomi)?

⇒ Jawaban:

- a. Analisis penilaian nasabah dari aspek *character*/karakter yaitu; dengan melihat latar belakang calon nasabah dan melakukan survey ke tempat kerjanya. Misalnya, dia itu karyawan swasta dan bekerja di sebuah perusahaan yang bernama perusahaan bintang, maka pihak bank akan mengunjungi lokasi tersebut dan bertanya kepada atasannya untuk memastikan apakah benar calon nasabah tersebut merupakan karyawan di perusahaan, apakah dia melakukan pekerjaan dengan baik dan berapa gajinya. Dan kita juga melihat dari slik ojknya atau mengecek BI *checking* dari calon nasabah untuk melihat riwayat kreditnya jika pernah mengambil kredit di bank lain. Jadi sudah tergambar disitu kalau misal dia tidak lancar angsuran kreditnya berarti jelek ini karakternya.
- b. Analisis penilaian nasabah dari aspek *capacity*/kemampuan yaitu; untuk KPR subsidi itukan ada namanya deproasio, ada perbandingan dari penghasilan dan angsuran yang akan diambil dan angsuran jika ada pinjamannya di tempat lain. Jadi angsuran yang akan diambil ditambah dengan angsuran jika

mengambil di tempat lain di bagi dengan penghasilannya. Sekarang itu depresionya 75% kalau lebih dari itu berarti kami tidak bisa kasih, artinya lebih besarki pinjamannya di tempat lain ditambah pinjaman yang akan diambil sekarang dibandingkan dengan penghasilannya.

- c. Analisis penilaian nasabah dari aspek *capital/modal* yaitu; dilihat dari depresionya atau kapitalnya. Artinya disini lebih ke penghasilannya calon nasabah dan juga kita melihat dari laporan keuangan atau slip gajinya, sehingga pihak bank dapat melihat apakah nasabah tersebut mempunyai kemampuan untuk mengembalikan pinjamannya.
- d. Analisis penilaian nasabah dari aspek *collateral/jaminan* yaitu salah satu penilaian yang sangat diperhatikan karena jaminan merupakan poin penting yang harus diperhatikan sebelum memberikan fasilitas kredit kepada nasabah. Pada saat akad pihak bank meminta sertifikat rumah dari nasabah yang sudah menerima kredit KPR subsidi dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Setelah kredit KPR yang diambil sudah lunas, kami akan mengembalikan sertifikat rumah tersebut kepada nasabah yang bersangkutan. Tujuannya agar bank dapat memperoleh pelunasan kembali atas kredit yang diberikan kepada nasabah.
- e. Analisis penilaian nasabah dari aspek *condition of economy/ kondisi ekonomi* yaitu; analisa kondisi perekonomian calon nasabah yang kemungkinan suatu saat mempengaruhi kelancaran nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya. Jadi penilaian dari aspek ini dapat kita lihat dari slip gaji calon nasabah dan melihat semua laporan keuangannya .Serta melihat kondisi usaha maupun perusahaan tempat

nasabah tersebut bekerja, apakah berjalan stabil dimasa yang akan datang atau tidak. Hal ini perlu dilakukan untuk memastikan kelancaran pembayaran kredit yang akan diberikan sampai jangka waktu yang ditentukan.

8. Siapakah yang memberi keputusan untuk persetujuan kredit?

⇒ Jawaban:

Pimpinan/atasan, jadi untuk persetujuan kredit KPR dilakukan rapat komite isinya itu dihadiri oleh Kepala Cabang dan Kepala-kepala Seksi.

9. Berapa lama proses persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditetapkan oleh pihak bank?

⇒ Jawaban:

Sebenarnya kalau untuk persetujuan KPR subsidi ini prosesnya lumayan lama, ada yang sampai 1 bulan tergantung dari kelengkapan berkas calon nasabah, karena disini kita harus kolep berkasnya, lengkap semua berkasnya baru bisa kita proses. Ada tahap FLPP, pengecekan SN dan sebagainya paling itu 1 bulan maksimalnya. Kalau dibawahnya itu berarti dia cepatkan kumpul berkasnya. Karena begini pemberkasan itu prosesnya panjang, jadi kalau masih kurang lengkap berkas calon nasabah tidak dilayani atau tidak diproses, tapi kalau sudah lengkap langsung di komitekan dan langsung hari ini juga diputuskan, apakah ditolak atau tidak. Kalau ditolak dibuatkan surat penolakan, kalau lanjut langsung ketahap pencairan mungkin 1 atau 2 hari dari rapat komite.

10. Apa saja isi perjanjian antara nasabah dengan pihak bank pada akad kredit pemilikan rumah (KPR)?

⇒ Jawaban:

Isinya itu terkait dengan jangka waktunya, angsurannya dan kemudian terkait dengan kalau nasabah tersebut telat membayar. Intinya itu dia berjanji akan melunasi kreditnya, terus dia berjanji tidak akan menunggak, serta dia berjanji bahwa sertifikatnya itu disini di jaminankan.

11. Berapa persen bunga yang ditetapkan oleh pihak bank dalam pelunasan kredit?

⇒ Jawaban:

Kalau untuk KPR subsidi kita disini tidak ada finaltinya, kalau misalnya kita ambil disini KPR selama 10 tahun terus 3 tahun itu baru berjalan adami uangta untuk melunasi tidak adaji finaltinya yang dibayar itu sisa pinjaman saja. Tapi kalau untuk suku bunga KPR itu 5%.

12. Bagaimana proses pencairan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare?

⇒ Jawaban:

Kalau berkasnya semua sudah lengkap KTP apa semua lengkap, terus developer dia harus siapkan sertifikat rumahnya, saiplen sama PGG. Lengkap itu semua nanti disini masuk, dia ada aplikasinya, namanya itu *house to house* lalu didaftarkan di aplikasi tersebut untuk mendapatkan data sebagai nasabah penerima KPR Subsidi. Misalnya kita mau ambil perumahan A nilai rumahnya segini, jangka waktunya 10 tahun, angsurannya itu segini, nomor rumahnya blok B, No. 5. Itu semua di daftar, nanti lolos semua itu baru proses pencairan. Proses pencairannya itu, kalau misalnya sudah berkeluarga maka datang suami istri disini untuk tanda tangan, terus sudah itu dicairkan dana dan langsung masuk direkeningnya, setelah itu langsung dipindahkan ke rekeningnya developer.

Kemudian nanti dia tinggal mengangsur di bank Sulselbar setiap bulannya sampai dia selesai 10 tahun.

13. Berapa lama jangka waktu yang diberikan pihak bank kepada nasabah dalam pelunasan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

⇒ Jawaban:

Kalau pelunasan jangka waktunya tergantung dari diskusi Pimpinan Cabang setelah kita terima permohonan pelunasannya paling 1 atau 2 hari yang penting adami dananya baru bisa kita proses. Jangka waktu pelunasan ada 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun.

14. Berapa angsuran yang dibayarkan oleh nasabah perbulannya?

⇒ Jawaban:

Tergantung dari nasabahnya dia mau ambil berapa tahun mau 10 tahun, 15 tahun atau 20 tahun, karena semakin panjang maka semakin ringan. Harga rumah sekarang Rp. 156.000.000 kemudian plafonnya Rp. 150.935.000, itu sudah di perai dengan uang muka, kalau 10 tahun sekitar Rp. 1.600.000, kalau 15 tahun Rp. 1.200.000, dan kalau 20 tahun Rp. 1.000.000.

15. Bagaimana sistem pembayaran kredit yang telah dipinjam? apakah harus membuka rekening baru?

⇒ Jawaban:

Harus membuka rekening di bank Sulselbar kemudian didebet otomatis dari rekeningnya setiap bulannya sesuai dengan tanggal jatuh temponya. Jadi dia itu ada rekening tabungannya dan ada 2 rekening. Rekening pinjaman itu pinjamannya, jadi kalau rekening tabungannya dia setiap bulan di transfer masuk

ke rekening tabungannya itu supaya di potong untuk pembayaran angsuran KPRnya.

16. Apa saja yang menjadi jaminan nasabah sebelum diberikan kredit oleh pihak bank?

⇒ Jawaban:

Sertifikat SHMnya.

17. Upaya apa saja yang dilakukan oleh pihak bank untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)?

⇒ Jawaban:

Upaya untuk mengantisipasi itu analisis awalnya, jadi kita harus tau betul ini bagaimana perhatiannya nasabah, pekerjaannya apa terus bisajiga membayar setiap bulannya sebesar yang diambil. Paling ujung-ujungnya kalau tidak membayar terpaksa disita rumahnya.

18. Bagaimana penanganan atau upaya yang dapat dilakukan Bank Sulselbar Cabang Parepare dalam mengatasi kredit macet dalam perjanjian KPR?

⇒ Jawaban:

Kan begini kalau begitu kreditnya tidak ada yang tau akan lancar atau tidak cuman kalau KPR itu kan rumah atau perumahan dia yang tempati terus dia perbaiki, kalau misalkan dia tidak bayar sampai dia macet dilelangki dijualki, dia tidak dapat apa-apa dia rugi dia sudah mengangsur berapa tahun terus dia sudah bangun atau memperbaiki. Jadi kalau menunggak iya, tapi kalau misal sampai macet atau tidak mauki na bayar mungkin agak sulit karena dia juga berpikir, pasti di jual rumahku ini kalau kita tidak membayar pasti langsung takut karena dia berpikir dimanaka mau tinggal. Kan sadar sendiri sebenarnya, jadi itu ji

kalau orang menunggak tidak ada yang tau atau adakah kebutuhannya mendadak yang harus di penuhi, misalnya anaknya sakit, orang tuanya sakit kan itu juga tidak bisa di tau. Jadi penanganan atau upaya yang dapat dilakukan apabila terdapat nasabah yang tidak tepat waktu membayar pinjaman KPR atau sampai macet yaitu dengan cara di tagih, terus clean asuransi dan gugatan sederhana mulai dari SP 1, SP 2 dan SP 3 kalau masih tidak membayar i jadi terpaksa di lelangki rumahnya. Pemberian SP 1 kalau dia menunggak mi 3 bulan atau 4 bulan, SP 2 muncul kalau dia menunggak 5 bulan dan SP 3 muncul 6 bulan menunggak, sudah itu macet ya jadi dilelangmi kalau dia memang tidak mau membayar, jelek mi karakternya ini orang. Penyelamatan kredit debitur (nasabah) yang mengalami kredit macet dapat dilakukan dengan cara *rescheduling*, *restructuring* dan eksekusi (penyitaan jaminan). *Rescheduling* dilakukan dengan cara menjadwal ulang seluruh/sebagian kewajiban debitur, seperti; jangka waktu dirubah dengan cara diperpanjang, jumlah angsuran diubah dan lain-lain. Sedangkan *restructuring* dilakukan dengan merubah komposisi pembiayaan atau kredit yang diberikan. Tindakan akhir setelah semua cara tidak berhasil adalah dengan eksekusi (penyitaan jaminan), yaitu dengan terpaksa jaminan akan dilelang oleh pihak bank untuk menutupi kewajiban kredit nasabah tersebut.

B. Hasil Wawancara dengan Nasabah

1. Dari mana pertama kali Anda mengetahui produk KPR Subsidi pada Bank Sulselbar Cabang Parepare?

⇒ Jawaban:

Dari pelayanan marketing KPR rumah

2. Bagaimana prosedur/proses pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank Sulselbar Cabang Parepare?

⇒ Jawaban:

Banyak yang harus dilengkapi dari dokumen-dokumen, seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), surat belum berkeluarga, rekening Koran, NPWP dan pin pajak.

3. Sebelum permohonan kredit disetujui, apakah dilakukan survey terlebih dahulu oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare?

⇒ Jawaban:

Iya dilakukan survey, orang bank datang ke tempat kerja bertanya apakah kita sanggup melunasi kredit yang diambil dan apakah sebelumnya punya rumah sendiri, seperti itu.

4. Berapa lama proses persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Anda?

⇒ Jawaban:

2 bulan. Selama 2 bulan kemudian kita dipanggil untuk akad di bank.

5. Apa saja isi perjanjian yang dilakukan antara pihak bank dan nasabah?

⇒ Jawaban:

Perjanjiannya yaitu kita menjalani kredit selama 15 tahun membayar angsuran dengan flat dan selama 15 tahun itu angsurannya tetap.

6. Berapa lama jangka waktu pelunasan kredit yang bapak/ibu ambil?

⇒ Jawaban:

15 Tahun dan sudah berjalan 5 tahun, saya ambil KPR itu pada tahun 2018.

7. Berapa angsuran yang Anda bayarkan perbulannya?

⇒ Jawaban:

Rp. 1.020.000.

8. Bagaimana sistem pembayaran kredit yang telah dipinjam?

⇒ Jawaban:

Sistem pembayarannya itu kita diberikan rekening kepada pihak bank dan kemudian kita memasukkan uang disana nanti auto debet di potong langsung oleh pihak Bank Sulselbar.

9. Apa yang menjadi jaminan bapak/ibu sebelum diberikan kredit/pembiayaan oleh pihak bank?

⇒ Jawaban:

Jaminannya itu sertifikat rumah akan dipecah setelah 5 tahun.

10. Apakah pihak bank menjelaskan dengan detail tentang produk KPR Subsidi ini, terkait dengan harga rumah, jumlah pinjaman yang diberikan bank, jangka waktu dan angsuran perbulannya?

⇒ Jawaban:

Iya, pihak bank menjelaskan semua tentang detailnya mulai dari kredit dan berap angsurannya.

11. Menurut Anda, apakah dengan adanya program KPR Subsidi yang disalurkan pihak bank sangat bermanfaat/membantu dalam memenuhi kebutuhan akan tempat hunian?

⇒ Jawaban:

Menurut saya, sangat bagus dan bermanfaat karena kita bisa memiliki rumah yang sebelumnya kita tidak sanggup dan belum bisa kita jangkau harganya, kemudian bisa kita kredit tiap bulan serta banknya juga sangat memberikan angsuran yang mudah kita jangkau dan tidak mahal.

12. Bagaimana pelayanan yang diberikan oleh pihak Bank Sulselbar Cabang Parepare terhadap nasabah?

⇒ Jawaban:

Sangat bagus pelayanannya dalam melayani kita saat ingin mengambil KPR.



Lampiran 3: SK Penetapan Pembimbing Skripsi



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
 PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B.1615/In.39.8/PP.00.9/04/2022
 Lampiran : -
 Perihal : **Penetapan Pembimbing Skripsi**

25 April 2022

Yth: **1. Dr. M. Nasri H, M.Ag.** (Pembimbing Utama)
2. Umaima, M.EI. (Pembimbing Pendamping)

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Berdasarkan hasil sidang judul Mahasiswa (i):

Nama : Sarfina
 NIM. : 19.2300.053
 Prodi. : Perbankan Syariah

Tanggal **23 Maret 2022** telah menempuh sidang dan dinyatakan telah diterima dengan judul:

**RELEVANSI AKAD ISTISHNA' DALAM PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
 (KPR) PADA BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE**

dan telah disetujui oleh Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka kami menetapkan Bapak/Ibu sebagai **Pembimbing Skripsi** Mahasiswa (i) dimaksud.

Wassalamu'alaikum wr. wb.



Dekan,

Muhammad Kamal Zubair

Tembusan:

1. Ketua LPM IAIN Parepare
2. Arsip

Lampiran 4: Surat Rekomendasi Penggantian Dosen Pembimbing



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
 PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B-2131/In.39/FEBI.04/PP.00.9/04/2023 13 April 2023
 Lampiran : -
 Perihal : **Rekomendasi Penggantian Dosen Pembimbing**

Yth,

1. Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
2. Umaima, M.E.I.

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Dengan Hormat,

Berdasarkan surat permohonan penggantian dosen pembimbing skripsi tanggal 10 April 2023 dari Mahasiswa (i):

Nama : Sarfina
 NIM. : 19.2300.053
 Prodi. : Perbankan Syariah
 Judul Skripsi : RELEVANSI AKAD ISTISHNA' DALAM PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE
 Pembimbing : 1. Dr. M. Nasri H, M.Ag.
 2. Umaima, M.E.I.

Dengan ini merekomendasikan permohonan penggantian pembimbing skripsi mahasiswa bersangkutan dari Dr. M. Nasri H, M.Ag. dan Umaima, M.E.I., menjadi Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. dan Umaima, M.E.I., dengan demikian komposisi pembimbing Mahasiswa (i) adalah:

Pembimbing : 1. Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
 2. Umaima, M.E.I.

Mohon untuk dilaksanakan sebaik baiknya.

Demikian surat rekomendasi ini, atas perkenannya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

a.n. Dekan,
 Wakil Dekan Bidang AKKK

Dr. Apol Bahri S., M.E., M.Fil.I.
 NIP. 19781101 200912 1 003

Lampiran 5: Berita Acara Revisi Judul



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
 Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
 PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

BERITA ACARA
REVISI JUDUL SKRIPSI

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam menyatakan bahwa Mahasiswa:

Nama : SARFINA
 N I M : 19.2300.053
 Prodi : Perbankan Syariah

Menerangkan bahwa judul skripsi semula:
 RELEVANSI AKAD ISTISHNA' DALAM PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE
 Telah diganti dengan judul baru:
 PRODUK KREDIT PEMILIK RUMAH (KPR) PADA BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE (ANALISIS PRINSIP PERBANKAN SYARIAH)
 dengan alasan / dasar:

Demikian berita acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 27 Juli 2023

Pembimbing Utama Pembimbing Pendamping


 Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. 
 Umama, M.El.

Mengetahui;
 Dekan,

 Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.
 NIP. 197102082001122002

Lampiran 6: Surat Observasi Awal



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
 PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B.607/In.39.8/PP.00.9/01/2023
 Lampiran : -
 Hal : Penelitian Awal (Observasi)

Yth. Kepala Kantor Bank Sulselbar Cabang Parepare
 Di
 KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : SARFINA
 Tempat/ Tgl. Lahir : PAREPARE, 16 APRIL 2001
 NIM : 19.2300.053
 Fakultas/ Program Studi : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM/PERBANKAN SYARIAH
 Semester : VII (Tujuh)
 Alamat : JL. GELORA MANDIRI, KELURAHAN LOMPOE,
 KECAMATAN BACUKIKI, KOTA PAREPARE

Bermaksud akan mengadakan penelitian awal di wilayah Kantor dalam rangka penyusunan proposal skripsi yang berjudul:

ANALISIS PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE (PERSPEKTIF PRINSIP-PRINSIP PERBANKAN SYARIAH)

Pelaksanaan penelitian awal ini direncanakan pada bulan Januari sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

Parepare, 24 Januari 2023
 Dekan,



Muztalifah Muhammadun

Lampiran 7: Surat Permohonan Izin Melaksanakan Penelitian dari IAIN



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B.1766/In.39/FEBI.04/PP.00.9/03/2023
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE
Cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Di

KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : SARFINA
Tempat/ Tgl. Lahir : PAREPARE 16 APRIL 2001
NIM : 19.2300.053
Fakultas/ Program Studi : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM/PERBANKAN SYARIAH
Semester : VIII (DELAPAN)
Alamat : JL. GELORA MANDIRI, KELURAHAN LOMPOE,
KECAMATAN BACUKIKI, KOTA PAREPARE

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE (ANALISIS PERBANKAN SYARIAH)

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Maret sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

Parepare, 14 Maret 2023
Dekan,



Muztalifah Muhammadun

Parepare

Lampiran 8: Surat Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

		SRN IP0000191
PEMERINTAH KOTA PAREPARE		
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU		
<small>Jalan Veteran Nomor 28 Telp (0421) 23594 Faksimile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpmpstp@pareparekota.go.id</small>		
REKOMENDASI PENELITIAN		
Nomor : 191/IP/DPM-PTSP/3/2023		
<p>Dasar : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi. 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian. 3. Peraturan Walikota Parepare No. 23 Tahun 2022 Tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.</p>		
Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :		
MENGIZINKAN		
KEPADA NAMA	: SARFINA	
UNIVERSITAS/ LEMBAGA	: INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE	
Jurusan	: PERBANKAN SYARIAH	
ALAMAT	: JL. GELOLA MANDIRI PAREPARE	
UNTUK	: melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :	
JUDUL PENELITIAN	: PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK SULSELBAR CABANG PAREPARE (ANALISIS PERBANKAN SYARIAH)	
LOKASI PENELITIAN	: BANK SULSELBAR KC. PAREPARE	
LAMA PENELITIAN	: 15 Maret 2023 s.d 15 April 2023	
a.	Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung	
b.	Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan	
Dikeluarkan di: Parepare Pada Tanggal : 16 Maret 2023		
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA PAREPARE		
 Hj. ST. RAHMAH AMIR, ST, MM		
Pangkat : Pembina (IV/a) NIP : 19741013 200604 2 019		
Biaya : Rp. 0.00		

- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1
- Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Elektronik** yang diterbitkan **BSrE**
- Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan terdaftar di database DPMPSTP Kota Parepare (scan QRCode)



Lampiran 9: Surat Keterangan Penelitian dari Bank Sulselbar Cabang Parepare


Bank Sulselbar

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
Nomor : SR/437/PR/VI/2023

Yang Bertandatangan di bawah ini :

Nama : Hazjul
Jabatan : Pimpinan PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare
Alamat : Jl. Bau Massepe No. 468 Kota Parepare

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Sarfina
NIM : 19.2300.053
Perguruan Tinggi : Institut Agama Islam Negeri Parepare

Mahasiswa tersebut diatas telah melakukan penelitian di PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare. Penelitian tersebut telah dilaksanakan selama 1 (satu) bulan dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul **"Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar Cabang Parepare (Analisis Perbankan Syariah)"**.

Demikian surat keterangan ini kami buat sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 06 Juni 2023
PT. Bank Sulselbar
Cabang Parepare

Hazjul Parepare
Pimpinan

Tembusan :
1. Arsip

PAREPARE

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SULAWESI SELATAN DAN SULAWESI BARAT
Kantor Pusat : Jl. DR. Ratulangi No. 16 - Makassar 90125
Tel. +62-411 859171 (Hunting) Fax. +62-411 859 178
Web Site : www.banksulselbar.co.id

Lampiran 10: Surat Keterangan Wawancara**SURAT KETERANGAN WAWANCARA**

Yang bertanda tangan di bawah ini:


Nama : MUH. ILHAM
Alamat : JL. BERING BOMAHG DLM 2. No.5
Umur : 32
Jabatan/Pekerjaan : ANALIS KONSUMTIF

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudara SARFINA yang sedang melakukan penelitian dalam rangka penyelesaian skripsi yang berjudul "**Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare (Analisis Perbankan Syariah)**".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 10-04-2023

Yang bersangkutan,


Muh. Ilham
Bank Sulselbar
Cabang Parepare

SURAT KETERANGAN WAWANCARA


Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : *Hana Hananahazwi*
 Alamat : *RUMAH BUKIT KELAPAN GADJETO Blok F D*
 Umur : *31 th.*
 Jabatan/Pekerjaan : *ANALIS KONDISI / KARYA BUKU .*

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudari SARFINA yang sedang melakukan penelitian dalam rangka penyelesaian skripsi yang berjudul **“Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulsebar Cabang Parepare (Analisis Perbankan Syariah)”**.

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, *10/4/2023*
 Yang bersangkutan,


Bank Sulsebar
 Cabang Parepare
Hana Hananahazwi

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Harfika Ayu L
Alamat : BTN Cempaka Putih blok R.13 Parepare
Umur : 31 Tahun
Jabatan/Pekerjaan : IRT

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudari SARFINA yang sedang melakukan penelitian dalam rangka penyelesaian skripsi yang berjudul "**Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulsebar Cabang Parepare (Analisis Perbankan Syariah)**".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 2023

Yang bersangkutan,



..... Harfika Ayu L

Lampiran 11: Lembaran Persyaratan KPR Subsidi

Kelengkapan Berkas KARYAWAN SWASTA	KET	Kelengkapan Berkas KARYAWAN SWASTA	KET
FORMULIR		FORMULIR	
FC KTP SUAMI		FC KTP SUAMI	
FC KTP ISTRI		FC KTP ISTRI	
FC KARTU KELUARGA		FC KARTU KELUARGA	
FC BUKU NIKAH		FC BUKU NIKAH	
ASLI SURAT KETERANGAN BELUM MENIKAH (JIKA BELUM MENIKAH)		ASLI SURAT KETERANGAN BELUM MENIKAH (JIKA BELUM MENIKAH)	
ASLI SURAT KETERANGAN BEKERJA DAN BATAS PENSIUN		ASLI SURAT KETERANGAN BEKERJA DAN BATAS PENSIUN	
FC NPWP		FC NPWP	
FC HALAMAN DEPAN BUKU REKENING GAJI / BUTAB BPD		FC HALAMAN DEPAN BUKU REKENING GAJI / BUTAB BPD	
FC TRANSAKSI REKENING GAJI 3 BULAN TERAKHIR		FC TRANSAKSI REKENING GAJI 3 BULAN TERAKHIR	
PERINCIAN GAJI YANG DITANDA TANGANI BENDAHARA		PERINCIAN GAJI YANG DITANDA TANGANI BENDAHARA	
FOTO SUAMI & ISTRI MASING-MASING 1 LEMBAR (4X6)		FOTO SUAMI & ISTRI MASING-MASING 1 LEMBAR (4X6)	
FC SPT PAJAK TAHUNAN (KLO LEBIH DARI 1 TAHUN)		FC SPT PAJAK TAHUNAN (KLO LEBIH DARI 1 TAHUN)	
FC IMB / SUKET IMB		FC IMB / SUKET IMB	
FC SERTIFIKAT		FC SERTIFIKAT	
BROSUR PERUMAHAN DAN SITE PLAN		BROSUR PERUMAHAN DAN SITE PLAN	
SIKASEP LENGKAP		SIKASEP LENGKAP	
SLF LENGKAP DENGAN SERTIFIKATNYA		SLF LENGKAP DENGAN SERTIFIKATNYA	
SUKET DOMISILI (KLO TEMPAT TINGGALNYA BEDA DENGAN KTP)		SUKET DOMISILI (KLO TEMPAT TINGGALNYA BEDA DENGAN KTP)	
NOTA ORDER		NOTA ORDER	
BUKTI PEMBAYARAN LISTRIK		BUKTI PEMBAYARAN LISTRIK	
BUKTI PEMBAYARAN AIR		BUKTI PEMBAYARAN AIR	
BUKTI UANG MUKA (DP)		BUKTI UANG MUKA (DP)	
SURAT JAMINAN (JIKA RUMAH BELUM SELESAI)		SURAT JAMINAN (JIKA RUMAH BELUM SELESAI)	
FC BPJS KESEHATAN		FC BPJS KESEHATAN	
SETORAN 2X ANGSURAN		SETORAN 2X ANGSURAN	
SETORAN BIAYA2		SETORAN BIAYA2	
FOTO AKAD		FOTO AKAD	
FOTO WWC		FOTO WWC	
FOTO RUMAH		FOTO RUMAH	
PLAT RUMAH KPR		PLAT RUMAH KPR	
ASKRIDA SYARIAH		ASKRIDA SYARIAH	

Lampiran 12: Dokumentasi

Gambar 1. Wawancara dengan karyawan bagian Analis Konsumtif Bank Sulselbar
Cabang Parepare dalam hal ini bapak Muhammad Ilham



Gambar 2. Wawancara dengan karyawan bagian Analisis Konsumtif Bank Sulselbar
Cabang Parepare dalam hal ini ibu Novia Nurmaladewi



Gambar 3. Bukti kepemilikan rumah dari kredit/pembiayaan KPR bersubsidi pada
Bank Sulselbar



Gambar 4. Wawancara dengan nasabah Bank Sulselbar Cabang Parepare

BIODATA PENULIS



Sarfina, lahir di Parepare pada tanggal 16 April 2001. Merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan bapak Lasalama dan ibu Hj. Nasru. Saat ini penulis tinggal di Parepare. Penulis memulai pendidikan di SD Negeri 37 Parepare dan lulus pada tahun 2013, kemudian melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 8 Parepare dan lulus pada tahun 2016, dan melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 2 Parepare dan lulus pada tahun 2019. Hingga kemudian melanjutkan studi ke jenjang S1 di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare dan memilih program studi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Kemudian penulis melaksanakan Kuliah Pengabdian Masyarakat (KPM) di Desa Alitta Kecamatan Mattiro Bulu Kabupaten Pinrang pada tahun 2022, serta melakukan Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) di Bank Muamalat KC Parepare. Dan akhirnya penulis dapat menyusun Skripsi sebagai salah satu bentuk tugas akhir dengan judul: ***“Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sulselbar Cabang Parepare (Analisis Prinsip Perbankan Syariah)”***