

BAB II LANDASAN TEORI

A. Deskripsi Teori

1. Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah

a. Akad Pembiayaan Murabahah

Dalam perbankan syariah, *murabahah* merupakan jual beli barang dengan harga asli ditambah keuntungan tambahan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah. Dalam transaksi murabahah, penjual memberikan harga beli barang kepada pembeli dengan imbalan persentase keuntungan tertentu. Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud “*Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai laba”.¹

Dewan syariah Nasional telah menetapkan aturan tentang pembiayaan Murabahah sebagaimana yang telah tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 adalah sebagai berikut:

- 1.) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah
 - a.) “Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
 - b.) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
 - c.) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d.) Bank membeli barang yang diperlukan atas nama bentuk sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e.) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

¹ Surayya Fadhilah Nasution, “Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah Di Indonesia” *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam* 6, No 1, (2021): 137.

- f.) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g.) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakatitersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h.) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - i.) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.”²
- 2.) Ketentuan Murabahah kepada Nasabah
- a) “Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian suatu barang atau aset kepada bank.
 - b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
 - d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

²Heriyati Chrisna, Agita Karin, and Hasrul Azwar, “Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.”, *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11.1 (2020), 1–11.

- g) Jika uang muka memakai kontrak ‘urbun’ sebagai alternatif dari uang muka.
 - h) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - i) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi maka nasabah wajib melunasi kekurangannya.”
- 3) Jaminan Dalam Murabahah
- a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanannya
 - b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang
- 4) Hutang Dalam Murabahah
- Pada prinsipnya sistem *murabahah* penyelesaian hutang nasabah tidak ada kaitannya dengan transaksi lainnya yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- Jika nasabah menjual barangnya sebelum jangka waktu angsuran berakhir nasabah tidak diwajibkan untuk segera membayar seluruh jumlah pembayaran. Apabila terjadi kerugian atas penjualan produk, nasabah tetap wajib membayar utangnya sesuai kesepakatan awal.
- 5) Penundaan Pembayaran Dalam Murabahah
- a) Penundaan penyelesaian utang tidak diperkenankan bagi nasabah yang mempunyai dana cukup
 - b) Jika salah satu dari pihak bank atau nasabah tidak melakukan kewajibannya atau pihak nasabah menunda pembayaran dengan disengaja, maka jalan tengahnya di selesaikan dengan Badan Arbitrase Syariah jika tidak dapat tercapai kesepakatan dengan musyawarah.
- 6) Jika terjadi kebangkrutan dalam Murabahah, Bank wajib menunda penagihan utang sampai konsumen mampu melunasi kewajibannya atau sampai tercapai

kesepakatan, karena nasabah dinyatakan pailit dan belum membayar tagihannya.³

b. Syarat Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia

- a) Pihak yang berakad (Penjual dan Pembeli)
 1. Cakap hukum
 2. Suka rela atau ridha, tidak dalam keadaan terpaksa atau dibawah tekanan
- 2.) Objek yang dijual belikan
 - a. Tidak Termasuk yang diharamkan atau yang dilarang oleh agama
 - b. Bermanfaat
 - c. Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
 - d. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 - e. Sesuai spesifikasi yang diterima pembeli dan diserahkan penjual
 - f. Jika berupa barang bergerak maka barang itu harus bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi dan perjanjian akad diselesaikan
- 3.) Akad atau *Sighat (Ijab dan Qabul)*
 - a. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
 - b. Antara Ijab dan Qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifik barang maupun harga yang di sepakati
 - c. Tidak menggantungkan keabsahan transaksi pada masa yang akan datang
 - d. Tidak membatasi waktu, misal saya jual kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan dan setelah itu akan menjadi milik saya kembali
- 4.) Harga
 - a. Harga jual adalah harga beli ditambah keuntungan
 - b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian

³ Heriyati Chrisna, Agita Karin, and Hasrul Azwar, "Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.", *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11.1 (2020), 1–11.

c. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembiayaan murabahah, yaitu sebagai berikut:

- a) Penjual memberitahukan biaya modal kepada nasabah
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c) Kontrak harus bebas riba
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak.⁴

c. Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah adalah “akad Kerjasama yang di perkenalkan pada tahun 1990an yang menekankan pada Kerjasama kepemilikan atas pembelian asset antara bank dan nasabah, Dimana terdapat bagi hasil dan pemindahan bertahap atas kepemilikan asset selama periode yang di tentukan. Akad ini memiliki resiko rendah dan lebih mudah bagi kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah”.⁵

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dapat dijadikan alternatif pembiayaan murabahah maupun akad *ba'i bitsaman ajil* yang selama ini selalu mendominasi pembiayaan perbankan syariah terutama pembiayaan property. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di pandang lebih adil baik bagi perbankan maupun nasabah. Walaupun demikian akad *musyarakah mutanaqisah* masih memiliki beberapa masalah dan tantangan yang dihadapi.⁶

⁴ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan", *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (JEBI)*, Volume 1.Nomor 2 (2016), Hlm. 157.

⁵ Alam Asadov et al, “Musyarakah Mutanaqisah Home Financing: Issues in Practice”, *Journal of Islamic Accounting and Bussines Research* 9. No.1, (2018) 91-103.

⁶ Ahamed Kameel Mydin Meera an Moussa Larbani, “Ownership Effects of Fractional Reserve Banking: An Islamic Persepective”, *Humanomics* 25, no. 2 (2009): 101–116; M Ridwan and Syahrudin,

Landasan Hukum Islam Suatu akad yang dianjurkan yang disebut Syirkah mengacu pada pokok-pokok yang tercantum dalam Hadits, Al-Qur'an, dan Ijma' ulama. Berikut beberapa dalil (dasar syariah) akad syirkah:

Secara Al-Qur'an

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَايِهِ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ
الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا
الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۗ
وَحَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۝

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian dari mereka berbuat dzalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh, dan amat sedikitlah mereka ini” (QS. Shad (38): 24).

Ayat ini menunjukkan bahwa akad musyarakah akan diterima sebagai sebuah amalan. Dalam ayat ini, istilah “*al-khulatha*” mungkin berarti “saling persekutuan” atau “kemitraan”. Aliansi didefinisikan sebagai dua orang atau lebih yang bekerja sama untuk menjalankan suatu perusahaan komersial. Hal ini terbukti dari argumen di atas bahwa keuangan musyarakah telah dibolehkan oleh syariah..

Secara al-Hadist

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَىٰ يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يُخُنْ أَحَدُهُمَا
صَاحِبُهُ، فَإِذَا حَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

“Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak

“Implementasi Musya Rakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Pembiayaan Mura Bahah,” Jurnal TSAQFAH 9, no. May 2013 (2013): 101–122; Ahamed Kameel Mydin Meera and Dzuljastri Abdul Razak, “Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some Practical Issues,” Journal of King Abdulaziz University, Islamic Economics, no. 1 (2009): 3–25

tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak berkhianat aku keluar dari mereka”

Dalil lain yang mendukung bolehnya praktik musyarakah berasal dari hadis Abu Daud yang diriwayatkan dari Abu Hurairah. Hakim menyatakan hadis ini asli dan hadis qudsi. Kitab Alfiq al Islami wa Adilatuhu mungkin mengutip akad Musyarakah yang berdasarkan ijma para ulama. Wahbah Zuhaili. Ternyata para ulama telah mencapai mufakat dalam pelaksanaan akad musyarakah, sehingga akad tersebut diakui sah (syar'i dan qabul) dan dijadikan akad komersial antara pihak-pihak yang terkait (buruh dan modal).⁷

Bank dan konsumen memiliki hubungan kemitraan, artinya ada keterbukaan mengenai bagaimana uang tersebut dibelanjakan. Kaitan ini dilandasi oleh hadis Rasullullah SAW yang menyatakan bahwa segala pinjaman yang menghasilkan keuntungan adalah riba, padahal ada konsensus di kalangan ulama di seluruh dunia bahwa riba haram. Akibatnya, lebih banyak pembiayaan daripada kredit yang ada di perbankan syariah.⁸

d. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah

Para ulama telah menetapkan berbagai rukun *musyarakah mutanaqisah* untuk memastikan keabsahan akad; rukun permasalahannya adalah Sighat (ijab dan qabul), pihak-pihak yang berkepentingan, dan tujuan transaksi (modal dan tenaga kerja). Selain itu, para ulama merinci sejumlah syarat koperasi tentang pendanaan musyarakah.:

1. Saat menandatangani kontrak, dua orang atau lebih menyatakan kesediaan dan kejelasan niatnya dengan mengucapkan Sighat, atau izin, dan qabul.
2. Pemberian atau pendelegasian hak perwakilan secara hati-hati merupakan prasyarat penandatanganan akad musyarakah.

⁷ Djuwani Dimyahuddin. 2015. Pengantar FIQH MUALAMALH (PUSTAKA PELAJAR: Yogyakarta).

⁸ Nabila Fatmasari, “Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)” *Jurnal Akuntansi AKUNESA* 1, No 3, (2013): 17.

3. Dana tersebut harus diberikan dalam bentuk uang tunai atau sebagai aset bisnis seperti real estat, peralatan, dan inventaris. Madzhab Hanafi tidak memuat syarat tersebut jika modalnya tunai, namun Madzhab Syafii dan Maliki memang menghendaki agar modal yang dikuasai masing-masing sekutu dikumpulkan agar tidak terjadi kejanggalan. Akad Syirkah sering kali dianggap sah jika memenuhi persyaratan berikut:
 - a) Karena masing-masing mitra mempunyai persetujuan pihak lain sebelum berbisnis, maka akad syirkah membolehkan diterimanya wukalah (perwakilan), dimana salah satu mitra bertindak sebagai wakil pihak lain dalam hal perwakilan.
 - b) Dana dari Teluk harus tersedia dalam bentuk uang tunai atau aset bisnis seperti persediaan, peralatan dan properti. Syaratnya tidak termasuk dalam mazhab Hanafi, namun mazhab Syafi dan Maliki menuntut agar uang yang disumbangkan masing-masing pasangan harus dibagi rata untuk mencegah keuntungan. Begitu pula jika modalnya berupa uang tunai..
 - c) Syarat Syirkah pada umumnya dikatakan sah jika memenuhi syarat-syarat berikut:
 1. Untuk memperoleh wewenang mitra dan melaksanakan tugasnya, masing-masing mitra berbicara mewakili mitra lainnya. Dalam syirkah, setiap sekutu merupakan representasi dari pihak lain dan telah diberi izin oleh pihak tersebut untuk melakukan usaha. Oleh karena itu, akad syirkah harus bersifat representatif, artinya masing-masing mitra harus menjalankan fungsinya atas nama satu sama lain dan kerja syirkah harus dibubarkan agar dapat ada kontribusi dari semua pihak.
 2. Profitabilitas dapat diukur. Artinya, sebagian besar pendapatan bisnis diberikan kepada masing-masing mitra. Ini mungkin memiliki

persentase atau persentase yang diformat (misalnya, 20% per mitra).

3. Bertentangan dengan gagasan pembagian risiko dan manfaat perusahaan pengadaan untuk menentukan bagi hasil (keuntungan) dalam jumlah yang tetap (misalnya 500.000 rupiah per mitra).

e. Jenis – Jenis Pembiayaan

Salah satu tanggung jawab utama bank adalah pembiayaan, yang melibatkan pengaturan mekanisme untuk menyediakan uang guna memenuhi permintaan pihak-pihak yang mengalami defisit. Dua kategori keuangan dapat dibedakan berdasarkan cara penggunaannya:

1. pembiayaan yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas yaitu, untuk meningkatkan perdagangan, investasi, dan bisnis disebut sebagai pembiayaan produktif.
2. pembiayaan untuk konsumsi, atau pendanaan yang akan habis untuk memenuhi kebutuhan

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan. Peningkatan output baik dari segi kuantitas (jumlah hasil produksi) maupun kualitas (peningkatan mutu hasil produksi). Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utiliy of place* dari suatu barang.
2. pembiayaan investasi adalah untuk memenuhi permintaan fasilitas dan barang modal yang berhubungan langsung dengannya.⁹

f. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan

1. Fungsi Pembiayaan

Selain untuk mengejar keuntungan dan kesejahteraan industri perbankan Indonesia, penerapan prinsip perbankan syariah juga berfungsi untuk menciptakan lingkungan usaha yang aman yang meliputi:

⁹ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta, Gema Insani Press, 2001), hlm.160

- a. Membantu masyarakat kurang mampu yang kurang tersentuh oleh bank konvensional karena ketidakmampuan mereka memenuhi standar mereka.
 - b. Menyediakan pembiayaan bagi perusahaan mereka untuk membantu masyarakat kurang beruntung secara ekonomi yang sering menjadi mangsa rentenir.
 - c. Menawarkan pinjaman berdasarkan hukum syariah dan menerapkan sistem bagi hasil yang hemat bagi debitur.
2. Tujuan Pembiayaan

Meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan lapangan kerja sejalan dengan cita-cita Islam adalah tujuan keuangan berdasarkan prinsip syariah. Untuk meningkatkan peluang kerja dan produksi serta distribusi produk dan jasa untuk memenuhi permintaan lokal dan ekspor, sebanyak mungkin pengusaha yang terlibat dalam industri, pertanian, dan perdagangan harus mendapatkan manfaat dari pendanaan ini.¹⁰

g. Analisa Pembiayaan

Tahap pertama yang penting dalam proses realisasi pendanaan bagi bank syariah adalah analisis pembiayaan. Di bank syariah, pelaksana pembiayaan melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Menilai kelayakan usaha calon peminjam
2. Menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
3. Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

Menganalisis tujuan utama permohonan pembiayaan adalah untuk menentukan apakah pemohon memiliki kemauan dan kapasitas untuk membayar kembali pokok pinjaman dan pembagian keuntungan sesuai dengan ketentuan perjanjian mereka dengan bank dengan cara yang sistematis. Salah satu bahaya yang terkait dengan pembiayaan konsumen adalah uang yang dipinjamkan kepada mereka mungkin tidak dapat dilunasi.

¹⁰ Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Medan, 2018), hlm.9

Oleh karena itu, sejak dana dikeluarkan hingga dilunasi, keadaan dan perkembangan nasabah harus terus dipantau.

Selain menetapkan tujuan pembiayaan, pengelola keuangan juga dapat melakukan beberapa metodologi analisis pembiayaan, seperti berikut ini:

1. Pendekatan agunan, yang berarti bank selalu mempertimbangkan jumlah dan kualitas agunan yang dimiliki peminjam dalam memberikan kredit.
2. Pendekatan karakter, yaitu bank mengkaji karakter nasabah dengan sangat detail.
3. Bank menilai kemampuan nasabah dalam membayar kembali sejumlah pinjaman yang telah diambilnya dengan menggunakan teknik kemampuan membayar kembali.
4. Teknik studi kelayakan, dimana bank mempertimbangkan kelangsungan hidup perusahaan nasabah peminjam
5. Pendekatan fungsi bank, artinya bank menyadari perannya sebagai financial intermediary, yaitu mengawasi sistem penerimaan dan pengeluaran uang.¹¹

h. Tahapan-Tahapan Dalam Pembiayaan

Tahapan yang dilalui pada setiap pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah penerima fasilitas oleh bank syariah, yaitu sebagai berikut:

1. Langkah yang disebut dengan tahap analisis pembiayaan ini terjadi sebelum bank syariah mengambil keputusan mengenai penyediaan pembiayaan. Pada tahap inilah bank syariah menganalisis permohonan pembiayaan calon nasabah yang akan mendapatkan fasilitas tersebut.
2. Sesuai dengan keputusan bank syariah mengenai pendanaan, diperlukan akad pembiayaan dan agunan yang mempunyai kekuatan hukum untuk pembiayaan tersebut. Langkah dokumentasi pendanaan inilah yang kami sebut sebagai fase ini.
3. Setelah pihak bank dan nasabah bersepakat atau suatu perjanjian dan dokumen-dokumen agunan telah

¹¹ Veithzal Rivai & Rifki Ismail, *Islamic Risk Management For Islamic Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm.25

lengkap, maka selama fasilitas properti itu digunakan oleh nasabah dan selama perjanjian belum selesai pihak bank akan tetap melakukan pengawasan serta pemantauan. Tahapan ini disebut tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan.

4. Dalam beberapa kondisi pembiayaan yang disepakati antara bank dan nasabah seringkali mengalami permasalahan, maka dalam kondisi ini pihak bank akan berusaha memulihkan dan mengatasi permasalahan. Tahap ini disebut tahap penyelamatan dan pengumpulan pembiayaan.

tahap (1), (2), dan (3) merupakan tahap preventif bagi bank syariah untuk memastikan pembiayaan tidak dalam kategori pembiayaan bermasalah sedangkan langkah ke 4 merupakan langkah represif yang terjadi ketika pembiayaan berubah menjadi pembiayaan bermasalah.

Dalam perbankan Islam, "filosofi tiga pilar" dan lima C sering digunakan untuk menentukan kelayakan suatu proposisi pembiayaan. Tiga pilar ideologi kelayakan usaha nasabah, yaitu :

1. Kredibilitas manajemen yang meliputi kejujuran, itikad baik *key person* dari nasabah / character dan kemampuan mengelola usaha *key person/capability*.
2. Indikator utama kemampuan pelanggan untuk membayar kembali pembayaran adalah kemampuan mereka untuk membayar kembali (kapasitas pembayaran), yang memperhitungkan kemampuan bisnis mereka untuk menghasilkan keuntungan dari barang dan jasa yang mereka sediakan dan seberapa baik mereka mengelola arus kas baik secara historis maupun jangka panjang. ke depan (proyeksi arus kas).
3. Kesederhanaan penjualan agunan, nilai jual kembali, keakuratan dan keaslian dokumentasi agunan, semuanya dievaluasi sehubungan dengan agunan yang telah diserahkan.¹²

¹² Trisadini Prasastinah Usanti, "Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah", *ADIL: Jurnal Hukum*, 3.2 (2019), 408 <<https://doi.org/10.33476/ajl.v3i2.817>>.

i. Prinsip Penilaian Pembiayaan

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C dan analisis 6 A.

Analisis 5C

- 1) *Character*, Untuk mengetahui apakah calon nasabah mempunyai kemauan untuk memenuhi komitmennya dan mengembalikan pembiayaan yang diperolehnya secara penuh, bank harus melakukan studi karakter terhadap individu tersebut. Integritas, kejujuran, dan komitmen terhadap pengembalian pinjaman calon nasabah adalah hal yang dicari oleh bank.
- 2) *Capacity*, Tujuan dari studi kapasitas ini adalah untuk memastikan kemampuan calon nasabah dalam membayar utangnya tepat waktu selama jangka waktu pembiayaan. Penting bagi bank untuk memastikan kemampuan membayar calon nasabah setelah menerima pendanaan dari bank syariah.
- 3) *Capital*, Modal adalah jumlah total uang yang akan digunakan untuk membiayai proyek atau jumlah modal yang dimiliki calon klien. Bank akan semakin yakin akan kesungguhan calon nasabah dalam meminta pembiayaan dan pelunasan jika memiliki dan menyertakan modal yang lebih besar pada item pembiayaan. Bank syariah dan/atau UUS harus menganalisis keadaan keuangan secara keseluruhan, baik masa lalu maupun proyeksi masa depan, guna mengetahui modal yang dimiliki oleh calon nasabah yang memperoleh fasilitas. agar kami dapat mengetahui kemampuan keuangan calon klien yang mendapatkan fasilitas untuk mendukung pendanaan proyek atau usaha yang melibatkan calon klien tersebut.
- 4) *Collateral*, Apakah calon klien memberikan jaminan atas pembiayaan yang disarankan? Sumber pembayaran tambahan adalah agunan. Bank syariah berhak menjual agunan jika nasabah tidak mampu melakukan pembayaran angsuran. Sumber pembiayaan kedua menggunakan keuntungan dari penjualan agunan untuk menyelesaikan pembiayaan. Kecuali pembiayaan tertentu yang pembayarannya dijamin oleh pihak

tertentu, maka bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi nilai agunan. Bank syariah harus mewaspadai pasar agunan yang diberikan calon nasabah. Bank menganggap agunan yang diberikan calon nasabah mudah diperjualbelikan jika produknya banyak diminati (marketable).

- 5) *Condition of Economy*, Ini adalah pemeriksaan terhadap keadaan perekonomian. Bank harus mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dengan mempertimbangkan iklim perekonomian saat ini. Untuk mengetahui dampak kondisi ekonomi terhadap perusahaan calon nasabah, bank harus melakukan analisis mengenai bagaimana kondisi tersebut akan terwujud di masa depan.

Analisis 6A

- 1) Analisis Aspek Hukum Bank syariah harus melakukan analisis aspek hukum guna menilai legitimasi calon nasabahnya. Surat Tanda Penduduk (KTP), izin usaha, dan barang-barang lain yang dianggap perlu secara hukum untuk mengajukan permohonan pembiayaan, jika klien adalah organisasi korporat.
- 2) Analisis Aspek Pemasaran Analisis pemasaran perlu dilakukan oleh bank untuk menghitung kemungkinan penjualan produk setiap tahun. Kemudian bank syariah akan memperkirakan berapa jumlah uang yang akan diterima atas hasil penjualan produk. Dengan mengetahui hasil penjualan, maka bank akan dapat menghitung arus kas masuk dan kas keluar, sebagai dasar perhitungan kemampuan calon nasabah untuk membayar angsuran.
- 3) Analisis aspek teknis Bank syariah melakukan investigasi ini untuk mempelajari lebih lanjut tentang lingkungan fisik dan komersial, serta proses manufaktur, dari calon pelanggan. Melalui pemeriksaan teknis terhadap bank syariah, kami dapat menentukan seberapa baik bisnis (calon klien) menjalankan fungsi produksinya. Komponen teknis ini dapat diperiksa dengan melihat lokasi, tata letak, dan cara pembuatan pabrik serta ketersediaan pekerja, bahan baku, dan kualitas.

- 4) Analisis Aspek Manajemen Faktor yang perlu dilakukan penilaian terhadap aspek manajemen antara lain:
 - a) Struktur Organisasi
 - b) Job description
 - c) Sistem dan Prosedur
 - d) Penataan Sumber Daya Manusia
 - e) Pengalaman Usaha
 - f) Management Skill
- 5) Analisis Aspek Keuangan Bank memberikan analisis aspek keuangan untuk melihat seberapa mampu perusahaan secara finansial dalam memenuhi komitmennya, baik jangka pendek maupun jangka panjang.
- 6) Analisis Aspek Sosial- Ekonomi. Bank melakukan penelitian ini untuk mengumpulkan data tentang lingkungan bisnis yang relevan dengan calon nasabah. Hal ini antara lain terdiri dari:
 - a) Dampak perusahaan terhadap lingkungan;
 - b) Pengaruh perusahaan terhadap lapangan kerja;
 - c) Pengaruh perusahaan terhadap pendapatan negara, seperti pajak.
 - d) Debitur melakukan kegiatan yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup.¹³

j. Analisis Kelayakan Pembiayaan

Bank Islam melakukan operasi keuangan dan investasi sebagai bagian dari operasi distribusi uang mereka. Alasan disebut investasi adalah karena konsep panduannya adalah menginvestasikan uang atau berpartisipasi, dan keuntungan yang diperoleh bergantung pada keberhasilan perusahaan yang menjadi subjek investasi, sebagaimana ditentukan oleh keuntungan yang telah ditentukan. -rasio pembagian. Alasan bank syariah menawarkan uang untuk memenuhi permintaan nasabah yang berhak dan membutuhkan adalah alasan mengapa hal ini disebut pembiayaan. Saat memberikan pendanaan

¹³ Maya Andriani, "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor)", *Jurnal Ekonomi Islam*, 2015, vi.

kepada calon klien, ada beberapa faktor yang harus dipertimbangkan untuk menentukan apakah calon klien memenuhi persyaratan pembiayaan atau tidak. Faktor-faktor tersebut antara lain :

1. Evaluasi pasar dan pemasaran hasil produksi

Kapasitas perusahaan untuk menghasilkan pendapatan yang cukup untuk membayar kembali investasinya sangat bergantung pada seberapa baik outputnya dipasarkan. Semakin canggih dan efektif pemasaran hasil manufaktur, semakin besar potensi bisnis untuk meningkatkan pendapatan dan pendapatannya. Seorang analis harus mempertimbangkan faktor-faktor:

a. Internal, strategi pemasaran perusahaan dari 4P (marketing Mix) yaitu:

1. *Products* (produk yang dihasilkan perusahaan)
2. *Place* (strategi distribusi produk)
3. *Price* (strategi harga penjualan produk)
4. *Promotion* (strategi promosi produk)

b. Eksternal berupa:

1. Perkembangan kehidupan ekonomi umum
2. Perkembangan keadaan politik negara
3. Perkembangan suasana persaingan pasar
4. Peraturan atau keputusan pemerintah

2. Evaluasi Manajemen perusahaan debitur

Aspek produksi yang paling penting dalam menjaga pertumbuhan dan kelangsungan eksistensi suatu usaha adalah manajemen. Bank dan pakar keuangan dapat menggunakan berbagai standar mendasar untuk mengevaluasi kapasitas debitur potensial dalam menjalankan bisnis, seperti::

- a. Usia perusahaan
- b. Kualifikasi dan kekompakan kerja pimpinan teras
- c. Kedudukan perusahaan dipasar
- d. Kemampuan mengelola harta perusahaan
- e. Kemampuan mengelola sumber daya manusia
- f. Kemampuan memperoleh keuntungan
3. Analisis kondisi keuangan

Seorang analis pembiayaan mengevaluasi kondisi keuangan calon debitur dengan tujuan:

- a. Kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan.
- b. Struktur pendanaan operasional perusahaan.
- c. Kemampuan untuk melunasi pinjaman yang jatuh tempo.
- d. Efisiensi pengelolaan harta perusahaan untuk masa lampau.¹⁴

Selain itu juga terdapat aspek lain dalam analisis kelayakan pembiayaan diantaranya:

1. Aspek yuridis

Sejumlah batasan diberlakukan pada aspek hukum agar analisis lebih mudah dilaksanakan. Pembatasan tersebut antara lain penelitian mengenai legalitas memulai usaha, mendaftarkan perusahaan, mengajukan permohonan pembiayaan, dan penggunaan agunan.

2. Aspek pemasaran

Dalam melakukan riset aspek pemasaran, penting untuk memahami kapasitas perusahaan dalam mempromosikan produk dan jasa yang dihasilkannya, baik saat ini maupun di masa depan.

3. Aspek manajemen dan organisasi.

Setiap unit usaha memerlukan pimpinan/manajer yang bertugas mengelola usaha. Persyaratan yang diperlukan bagi seorang manajer berbeda-beda kendatipun pada dasarnya sama, yaitu memiliki pengetahuan dan pengalaman yang memadai. Pengetahuan dapat diperoleh dari pendidikan formal maupun non formal, sedangkan pengalaman dapat diperoleh dari praktik. Kombinasi yang baik antara pengetahuan dan keterampilan tersebut menjadikan kompetensi yang memadai.

4. Aspek teknis

Lingkup aspek teknis dalam analisis pembiayaan adalah menilai apakah barang yang diproduksi customer dapat dibuat dengan kualitas yang baik

¹⁴ Muhammad, Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah, (Yogyakarta, UII Press, 2009), hlm.62

dan dengan biaya produksi yang rendah sehingga laku dijual dan menguntungkan.

5. Aspek keuangan

Aspek finansial ini merupakan aspek yang sangat penting di dalam analisis permohonan pembiayaan meskipun aspek-aspek lain juga sangat menentukan. Evaluasi kondisi keuangan calon debitur dapat dilakukan dengan melihat laporan keuangan berupa neraca dan rugi laba perusahaan, analisis rasio keuangan, dan proyeksi arus kas calon debitur.

6. Aspek jaminan

Pemberian agunan merupakan salah satu syarat pembiayaan yang diberikan bank kepada calon nasabah. Ada banyak jenis jaminan. Jaminan atau agunan yang diberikan calon nasabah harus dinilai lebih dahulu oleh pihak bank, penilaian yang dilakukan harus secara baik, benar dan teliti agar mendapatkan perkiraan nilai yang wajar. Untuk menilai apakah pendanaan yang dipertimbangkan memadai atau tidak memenuhi kriteria nilai agunan lembaga keuangan, maka dihitung proyeksi nilai jaminan yang sesuai.

7. Aspek sosial ekonomi dan analisis dampak lingkungan (AMDAL)

Dampak perusahaan terhadap sosial ekonomi masyarakat sekitar dan Indonesia pada umumnya harus dikaji dalam hal ini. Faktor-faktor berikut harus dipertimbangkan dalam hal ini:

a. Prospek pekerjaan

b. Apakah proyek ini akan membantu perekonomian masyarakat setempat? Sebaliknya, hal ini akan menghancurkan sektor bisnis masyarakat lokal yang ada saat ini.

c. apakah proyek tersebut tidak bertentangan dengan tradisi dan keyakinan agama masyarakat setempat

d. Khususnya, apakah izin AMDAL telah diperoleh dari pihak yang berwenang, pertimbangan harus diberikan pada

peraturan/peraturan pemerintah terkait saat melakukan studi dampak lingkungan.¹⁵

2. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Opsi kredit yang disebut "Kredit Kepemilikan Rumah" dapat digunakan untuk membeli rumah, toko, atau properti jenis lainnya. Ada beberapa cara untuk melunasi properti secara mencicil dalam jangka waktu tertentu adalah dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Masyarakat dapat membeli rumah melalui KPR hanya dengan biaya pembangunan; yang diperlukan hanyalah uang muka yang disebut juga dengan DP atau pembayaran dimuka, setelah itu sisanya akan dicicil setiap bulan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁶

Barang KPR juga dapat dianggap sebagai barang yang diterbitkan oleh bank yang dirancang untuk membantu individu dalam memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Karena bank merupakan salah satu komponen inisiatif pemerintah untuk membantu penyediaan rumah bagi masyarakat, maka keterlibatan bank dalam upaya ini sangatlah penting. Pentingnya perumahan ditunjukkan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang ditetapkan oleh pemerintah dan DPR dan ditegaskan dalam Bab 1 Pasal 1 bahwa "Rumah adalah suatu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau tempat berlindung dan sebagai sarana untuk hidup dan pembinaan keluarga."

Tahapan yang dilalui pada setiap pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah penerima fasilitas oleh bank syariah, yaitu sebagai berikut: *Pertama* adalah analisis, Langkah yang disebut dengan tahap analisis pembiayaan ini terjadi sebelum bank syariah mengambil keputusan mengenai penyediaan pembiayaan. Pada tahap

¹⁵ Veithzal Rivai & Rifki Isml, *Islamic Risk Management For Islamic Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm.441

¹⁶ Ahmad Syathori and Selvy Febriyani, "Sistem Dan Prosedur Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di BTN Syariah Kcp Indramayu", *JSEF, Journal of Shria, Economic, and Finance*, 1.2 (2022), 42–47.

inilah bank syariah menganalisis permohonan pembiayaan calon nasabah yang akan mendapatkan fasilitas tersebut. *Kedua*, setelah keputusan bank syariah tentang pendanaan, diperlukan perjanjian pembiayaan dan agunan yang berkekuatan hukum. Langkah dokumentasi pendanaan inilah yang kami sebut sebagai fase ini. *Ketiga*, Bank syariah akan mengawasi pembiayaan selama digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai dengan waktu pembiayaan belum berakhir, setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan oleh kedua belah pihak dan selesainya dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mengikat agunan pembiayaan. Tahap pemantauan dan keamanan pendanaan adalah nama yang diberikan untuk tahap ini. *Keempat*, Bank syariah berupaya memperbaiki keadaan ketika kondisi nasabah yang terkadang termasuk kategori pembiayaan bermasalah. Kemudian pihak bank melakukan tahap penagihan dan penyelamatan keuangan.¹⁷

b. Perbedaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah dan Konvensional

Dalam pelaksanaan produk KPR bank konvensional selalu menyertakan bunga dimana hal ini telah menjadi rahasia umum dan melekat pada perbankan konvensional. KPR dalam perbankan konvensional sering kali menggabungkan sejumlah unit-unit berbeda, termasuk perseroan terbatas yang akan menyediakan lokasi untuk pembangunan rumah. KPR konvensional juga mencakup persyaratan tambahan yang harus dipenuhi nasabah, seperti berbagai komoditas dan kebutuhan lainnya, serta bersifat jual tunai, uang muka, dan suku bunga yang harus dibayar nasabah. KPR sendiri dibagi menjadi dua, yaitu:¹⁸

a. KPR Subsidi

Yaitu kredit yang dirancang untuk membantu mereka yang memiliki gaji kelas menengah atau bawah memenuhi keinginan mereka untuk membeli

¹⁷ Trisadini Prasastinah Usanti, 'Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah', *ADIL: Jurnal Hukum*, 3.2 (2019), 408

¹⁸ Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan", *Binus Business Review*, 5.2 (2014), 519 <<https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>>.

atau memperbaiki rumah yang mereka miliki sebelumnya. Tidak semua pemohon kredit akan diberikan fasilitas ini karena pemerintah memiliki peraturan unik yang mengatur bantuan semacam ini. Secara umum, pendapatan pemohon dan jumlah kredit maksimum merupakan batasan yang ditetapkan pemerintah saat menawarkan subsidi.

b. KPR Non Subsidi

Yaitu kredit yang bebas dari campur tangan pemerintah, ditujukan untuk masyarakat secara keseluruhan. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank sendiri, dengan memastikan bahwa besaran pinjaman dan tingkat suku bunga dihitung sesuai dengan kebijakan bank terkait. Saat ini, pasar perumahan atau residensial sedang menarik karena rumah merupakan komponen penting dalam kebutuhan manusia. Artinya, ada optimisme pelanggan akan menginginkan rumah yang sedang dibangun. Mengenai prospek pemilikinya di masa depan, sebuah rumah juga bisa membangkitkan optimisme. Selain itu, jika Anda ingin mengajukan kredit dalam jumlah besar, properti mungkin bisa menjadi jaminan yang paling bisa dipercaya.¹⁹

Perbankan syariah menawarkan produk KPR yang pada dasarnya berbeda dengan produk KPR perbankan konvensional. Kesenjangan ini mungkin timbul dari perbedaan prinsip pedoman perbankan konvensional dan syariah. Ide berbasis pembagian keuntungan dan perdagangan sudah terkenal di perbankan syariah. Saat ini, perbankan berbasis bunga digunakan dalam perbankan tradisional. Produk yang sering disebut dengan KPR syariah ini memiliki sejumlah keistimewaan, salah satunya adalah ketiadaan sistem perkreditan pada sistem perbankan tradisional. Sementara itu, musyarakah mutanaqisah, yaitu sistem murabahah berbasis margin dengan keterlibatan kepemilikan, terdapat pada perbankan syariah.

¹⁹ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm.139

KPR syariah juga dapat melibatkan perjanjian murabahah berdasarkan jual beli. Dalam tradisi bank syariah, pengertian murabahah adalah konsep perdagangan yang didasarkan pada jual beli dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran. Dalam akad ini, bank syariah berperan sebagai penjual yang akan menjual aset kepada nasabahnya secara tetap atau secara angsuran. Berdasarkan ketentuan perjanjian ini, bank syariah menjual aset kepada nasabahnya baik sekaligus atau secara angsuran. Bank syariah akan menawarkan barang kepada nasabahnya dengan keuntungan yang disepakati bersama. Produk KPR yang ada dalam perbankan syariah menuntut pihak bank untuk memberitahukan kepada nasabah harga beli properti yang akan dijual kepada nasabah secara kredit atau angsuran, dimana bank syariah akan mengambil keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank syariah.

Kredit Pemilikan Rumah dapat dilakukan dalam berbagai bentuk. KPR adalah kredit kepemilikan rumah yang memanfaatkan pembelian rumah sebagai jaminan atau agunan. Dokumen rumah tersebut akan berada di Bank, namun tempat tinggal tersebut masih dapat dihuni oleh nasabah. KPR Multiguna atau KPR Refinancing merupakan jenis KPR dimana agunannya menggunakan rumah milik pribadi yang telah dimiliki sebelumnya. Tentu ini sangat cocok di ambil jika menginginkan renovasi rumah namun tidak ada biaya.²⁰

Ketika bank umum syariah memutuskan menggunakan akad murabahah, maka terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi oleh bank syariah tersebut, yaitu:

1. Pembeli dan penjual adalah pihak-pihak dalam kontrak.
2. Obyek yang diperjanjikan, meliputi barang-barang yang dijadikan obyek perdagangan dan

²⁰ Vira Tandiawan, "Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Menggunakan Metode Perhitungan Bunga Efektif" EQUITY: Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi 14, No 2, (2019): 86.

harga jual yang disepakati; keuntungan yang akan diperoleh dapat dihitung menggunakan harga ini.

3. Izin dan qabul kedua belah pihak harus dicantumkan dalam akad. KPR syariah berbasis murabahah harus memenuhi sejumlah persyaratan berdasarkan gagasan akad murabahah, yaitu:
 - a) pemberitahuan akad yang digunakan dalam KPR syariah kepada nasabahnya;
 - b) akad yang terdapat dalam KPR syariah harus dipaskitak sah;
 - c) kejelasan transaksi antara bank syariah dan nasabah mengenai barang yang menjadi transaksi antara nasabah dan bank syariah; dan
 - d) penjelasan segala sesuatu yang berkaitan dengan kegiatan jual beli barang oleh bank syariah sebagai penjual.

Beberapa hal yang krusial lainnya dalam transaksi murabahah adalah penentuan keuntungan. Hal ini disebabkan karena bank syariah juga berperan sebagai lembaga perantara yang menjembatani pihak yang mempunyai keuangan yang lebih dengan pihak yang mempunyai keuangan defisit. Dengan adanya fungsi tersebut, produk KPR syariah yang ditawarkan kepada nasabah yang membutuhkan pembiayaan dari bank syariah untuk membeli rumah tentu diharapkan dapat memberikan manfaat. Keuntungan ini merupakan margin keuntungan yang besarnya telah ditentukan selama jangka waktu perjanjian. Jumlah pembayaran yang harus nasabah bayarkan ke bank syariah akan tetap dan tentunya hal ini tidak akan menyulitkan nasabah jika ada margin keuntungan yang telah ditentukan. Inilah yang membedakan bank syariah dengan bank konvensional. Penilaian harga dan keuntungan KPR syariah harus memenuhi persyaratan tertentu berdasarkan pengertian KPR syariah, antara lain yaitu:

- a) Mekanisme pembayaran yang disepakati bersama;
- b) harga jual bank, yaitu harga beli bank ditambah keuntungan yang diperoleh bank;
- c) harga jual tidak boleh berfluktuasi selama jangka waktu perjanjian; dan

- d) keuntungan yang diinginkan oleh bank syariah juga harus diketahui dengan jelas dan sepenuhnya oleh nasabah.²¹

c. Syarat Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Subsidi

1. Persyaratan Umum
 - a) Buka rekening tabungan mudharabah BTN Ib
 - b) Maksimal pembiayaan 90% dari harga jual untuk rumah baru, 80% untuk rumah second.
 - c) Aplikasi permohonan
 - d) Copy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai
 - e) Pasphoto 3x4 pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru 1 lembar.
 - f) Copy rekening tabungan /giro batara syariah/bank lain (min 3 bln terakhir)
 - g) NPWP
 - h) Copy legalitas objek rumah yang di beli (sertifikat, IMB, PBB)
 - i) Form rumah bersubsidi
 - j) Pemohon wajib terdaftar di aplikasi PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) yaitu SIKaSep (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan)
 - k) Pemohon dan pasangan tidak memiliki rumah sebelumnya
2. Persyaratan Fix Income
 - a) Slip Gaji atau surat keterangan penghasilan 3 bulan terakhir yang di sahkan oleh instansi yang berwenang
 - b) Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja/SK pengangkatan terakhir
 - c) Total penghasilan pemohon dan pasangan maksimal 8,5 juta
3. Persyaratan Non Fix Income (Wiraswasta)
 - a) Copy akta perusahaan, ijin usaha, SIUP, TDP, NPWP (untuk wiraswasta)
 - b) Laporan keuangan/catatan keuangan min 3 bulan terakhir (untuk wiraswasta)
 - c) Izin praktek (untuk dokter/profesi lainnya)
 - d) Pemohon memiliki surat pemberitahuan tahunan (SPT) dan Pajak Penghasilan (PPh) (BTN Probolinggo).²²

²¹ Heykal.

3. Bank Syariah

a. Perbankan Syariah

1) Definisi Bank Syariah

Bank merupakan organisasi komersial yang meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan mengumpulkan tabungan dari masyarakat umum dan mendistribusikannya kepada masyarakat. Dana masyarakat disimpan dalam rekening giro, tabungan, atau deposito, yang selanjutnya diawasi oleh bank. Mereka yang membutuhkan bantuan keuangan mendapatkan tabungan yang disalurkan bank dalam bentuk pinjaman.

Sejalan dengan peraturan RI No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dimana “bank syariah ialah bank yang menjalankan usaha dagangnya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenis bank syariah meliputi bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah. bank syariah dalam menjalankan kegiatannya harus didasarkan sepenuhnya pada Al-Quran dan Al-Hadits. Bank syariah saat ini tidak mengizinkan atau mungkin melarang penggunaan biaya produk dengan bunga tertentu. Bunga bank dalam lembaga keuangan perbankan syariah adalah riba, dan riba adalah haram (dosa)”²³

Kata *syariah* jika ditinjau dari sudut bank syariah indonesia ialah peraturan perjanjian yang digunakan oleh bank dan pihak lain yang menyimpan dana atau menyediakan pembiayaan untuk perusahaan

²² Maryani and Faizatul Badriyah, ‘Perbandingan Efektivitas Penerapan Sistem Penyaluran Kpr Syariah Subsidi Dengan Kpr Syariah Platinum Di Btn Syariah Probolinggo’, *ADL ISLAMIC ECONOMIC : Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 3.1 (2022), 69–86 <<https://doi.org/10.56644/adl.v3i1.41>>.

²³ Heriyati Chrisna, Agita Karin, and Hasrul Azwar, ‘Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.’, *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11.1 (2020), 1–11.

dan usaha lain yang disesuaikan dengan hukum Islam.²⁴ Perbankan Syariah adalah Ketika bank menggunakan konsep bagi hasil dalam menjalankan operasinya, mereka bertindak sebagai organisasi perantara, mengambil uang dari masyarakat umum dan menyalurkan kepada masyarakat yang membutuhkannya..²⁵

Menurut Sudarsono dalam “Bank dan Lembaga Keuangan Syariah pada umumnya yang dimaksud Bank Syariah ialah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah keuangan sebagaimana dagangan utamanya”.

Berdasarkan pembahasan di atas terdapat tiga pokok bahasan pokok perdebatan mengenai perbankan syariah yaitu kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan teknik dalam menjalankan operasional usaha perbankan syariah. Dari sudut pandang kelembagaan, bank syariah dapat diklasifikasikan menjadi Badan Umum Syariah (BUS) atau Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). Mereka secara hukum diakui sebagai Perseroan Terbatas (PT).

Menurut ensiklopedi islam, “bank syariah (bank islam) ialah Lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit maupun jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya sesuai dengan prinsip syariah . Berdasarkan pada rumusan tersebut, bank syariah adalah bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada syariah Islamiyah.”

Selain itu, perbankan syariah digambarkan sebagai organisasi yang menjalankan tiga tugas utama: 1. Menyimpan uang tunai 2. Memberikan pinjaman 3. Penyalur dana sesuai syariat Islam. Peran bank telah

²⁴ Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum*, Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. 2009. Hlm.16

²⁵ Winda Citra Sari, “*Upaya yang harus dilakukan Perbankan Syariah Dalam Menjaga Kredibilitas dan Kepercayaan Publik Terkait Produk Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, dan Mudharabah*”

dipahami sepanjang sejarah perekonomian umat Islam, sejak zaman Nabi Muhammad SAW. Menerima simpanan aset, meminjamkan uang untuk konsumsi dan bisnis, serta mentransfer uang adalah beberapa contoh tugas tersebut.

Kebalikannya Bank konvensional adalah bank yang menjalankan operasionalnya dengan cara yang menyimpang dari sistem syariah. Mereka didefinisikan sebagai mereka yang menjalankan bisnis secara konvensional, menawarkan layanan lalu lintas pembayaran sesuai dengan pedoman dan standar yang telah ditentukan, dan tidak mengikuti ajaran Islam. Menawarkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan sistem bagi hasil yang tidak membebani debitur merupakan salah satu keunggulan perbankan dengan bank syariah.²⁶

2) Tujuan Bank Syariah

Bank syariah mempunyai tujuan diantaranya sebagai berikut:

1. Mendorong masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi yang sejalan dengan prinsip Islam, seperti perbankan mu'ammalah, untuk menghindari riba dan praktik lain yang melibatkan penipuan, atau gharar. Bisnis semacam ini seringkali dilarang dalam Islam dan berdampak buruk pada kesejahteraan finansial masyarakat. Untuk menciptakan keadilan dibidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapat melalui kegiatan investasi agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dan pihak yang membutuhkan dana.
2. Meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan menyediakan lebih banyak peluang bisnis yang ditargetkan pada usaha-usaha yang menguntungkan dan mengarah pada kemandirian finansial, khususnya bagi masyarakat kurang mampu.

²⁶ Muhammad Yafiz, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: FEBI UIN SU Press, 2018), 9.

3. Mengatasi permasalahan kemiskinan, yang seringkali menjadi fokus utama program negara-negara berkembang. Untuk memerangi kemiskinan, bank syariah membina nasabah yang keramahannya lebih terlihat di seluruh siklus bisnis. Contoh program tersebut antara lain mendukung pertumbuhan pengusaha produsen, pedagang perantara, edukasi konsumen, pengembangan modal kerja, dan modal pengembangan usaha bersama.
4. Menjaga stabilitas moneter dan perekonomian. Mencegah pemanasan ekonomi yang disebabkan oleh inflasi dan persaingan yang tidak menguntungkan di antara lembaga-lembaga keuangan syariah dapat dilakukan dengan melakukan operasi perbankan syariah.

3) Prinsip – Prinsip Umum Pada Bank Syariah

Secara konstitusional prinsip syariah menurut pasal 1 ayat 13 Undang – Undang Nomer 10 Tahun 1998 ialah²⁷ “aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), prinsip jual beli barang dengan keuntungan (murabahah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank ke pihak lain (ijarah wa iqtina).”

Dalam menjalankan usahanya bank syariah harus tetap berpedoman pada nilai – nilai syariah. Prinsip tersebut berpedoman pada Al- Qur’an dan Al-Hadist.

- a. Prinsip umum yang diterapkan didalam bank syariah.
Prinsip – prinsip yang diterapkan pada bank syariah meliputi hal – hal berikut:

²⁷ Undang – Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

1. Praktik pengelolaan dana nasabah sejalan dengan gagasan bahwa riba dilarang. uang yang berasal dari konsumen. Harus jelas dari mana dana konsumen berasal. Pendistribusiannya harus berbentuk badan usaha yang sah dan sesuai dengan hukum Islam.
 2. Gagasan keadilan, yang ditunjukkan dengan penetapan skema bagi hasil dan pengumpulan keuntungan bergantung pada hasil kesepakatan yang disepakati bersama.
 3. Prinsip kesetaraan yang ditunjukkan dengan memperlakukan bank dan konsumen secara setara. Pemerataan hak, tanggung jawab, risiko, dan keuntungan bagi nasabah yang mengeluarkan uang, nasabah yang menabung, dan bank merupakan contoh dari kesetaraan tersebut.
- b. Prinsip Operasional Bank Syariah
- konsep tentang manfaat dalam kegiatan ekonomi yang lebih luas tidak hanya pada akhir setiap kegiatan transaksi tetapi dalam setiap proses transaksi. Prinsip kemashlahatan dan keadilan harus selalu dijunjung tinggi dalam setiap aktivitas proses transaksi yang dijalankan.
- Selain itu, Konsep di atas menyoroti perlunya para pelaku ekonomi untuk secara konsisten mentaati etika moral dan hukum dalam berhubungan kegiatan ekonomi syariah. Tiga ciri penting yang mendasari penerapan konsep syariah: yaitu:²⁸

- 1) Prinsip keadilan
- 2) Menghindari kegiatan yang dilarang
- 3) Memerhatikan aspek kemanfaatan

4) Karakteristik dan Ciri Bank Syariah

Bank Syariah memiliki beberapa karakteristik sebagai berikut:

- a. *Requitmen to operate trough Islamic modes of financing*
- b. Tidak menjadikan uang sebagai komoditi

²⁸ Muhammad Ridwan, Konstruksi Bank Syariah Indonesia, Yogyakarta: Pustaka SM, 2010, hlm.27.

- c. Dalam menghadapi terjadinya rugi, nasabah yang menyimpan uang atau dana berkemungkinan terjadi pengurangan dana atau kehilangan data karena ada sistem bagi hasil.
- d. Teknik bagi hasil (profit and loss sharing) menggantikan siste bunga.
- e. Pada saat pengaturan pinjaman atau pembiayaan, beban anggaran layanan perbankan syariah disepakati bersama dan direpresentasikan dalam nominal yang relevan dengan produk yang diberikan.
- f. Tidak menetaapkan system presentase atas peminjam kredit dalam memastikan biaya utang karena akan mengikat serta membebani sisa utang meski masa berlakunta kontrak sudah selesai
- g. prosentase pembagian hasil berdasarkan pada total keuntungan yang diperoleh
- h. tidak menjamin bagi penabung yang menaruh uangnya pada giro wadi'ah atau tabungan deposito/mudharabah sejumlah persentase keuntungan tertentu
- i. Prinsip penjamin collateral tidak dominan dalam pemberian kredit bank syariah.²⁹

5) Perbedaan Bank Konvensional Dengan Bank

Terdapat beberapa kesamaan antara bank konvensional dan bank syariah, terutama dalam aspek teknis penerimaan uang, cara transfer, teknologi komputer yang digunakan, dan persyaratan keuangan umum seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan, dan sebagainya. Namun ada banyak perbedaan mendasar antara keduanya, seperti:³⁰

²⁹ Juli Irmayanto, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Media Ekonomi Publishing FE Universitas Trisakti, 1998, hlm.61-63.

³⁰ Muhammad Rizal Satria, 'Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah', *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2.1 (2018), 105-18
<<https://doi.org/10.29313/amwaluna.v2i1.2880>>.

No.	Bank Syariah	Bank Konvensional
1.	Berinvestasi pada usaha yang halal	Bebas nilai
2.	Atas dasar bagi hasil, margin keuntungan dan fee	Sistem bunga
3.	Besaran bagi hasil berubah-ubah tergantung	Besarnya tetap
4.	Profit dan falah oriented	Profit oriented
5.	Pola hubungan kemitraan	Hubungan debitur kredit
6.	Ada dewan pengawas syariah	Tidak ada Lembaga sejenis

B. Penelitian Terdahulu

Ada beberapa penelitian terdahulu yang dapat digunakan sebagai panduan sebelum memulai penelitian. Meninjau bagaimana kedudukan penelitian saat ini dibandingkan dengan penelitian sebelumnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memastikan bahwa tidak terjadinya pengulangan penelitian.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

NO.	PENELITIAN	JUDUL	HASIL PEMBAHASAN
1.	Vina Islami (2019)	“Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk mengurangi NPL (Studi Kasus BTN Cabang Bogor)”	Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Meskipun kualitas keluaran NPL sistem perkreditan cukup memadai, namun dokumentasi pendukung sistem informasi (KPR) masih kurang.
2.	Heriyati Chrisna, Agita Karin, Hasrul Azwar (2020)	“Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan memilih untuk menggunakan prinsip 5C sebagai landasan evaluasi

NO.	PENELITIAN	JUDUL	HASIL PEMBAHASAN
		PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan”	pengajuan kredit pemilikan rumah. Hal ini mencakup proses dan tata cara kredit kepemilikan rumah dengan pembiayaan akad murabahah.
3.	Chicheu Melinda, Ramdan Fawzi, Muhammad Andri Ibrahim. (2019)	“Analisis Penetapan Persyaratan Pembiayaan KPR Terhadap Strategi Pencegahan Pembiayaan Bermasalah (Studi kasus Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bandung)”	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Ketika konsumen mengunjungi pengembang untuk membicarakan rumah yang diinginkannya, maka dilakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Ib Hasanah. Setelah administrasi selesai dan rumah siap dihuni, kontrak pun selesai. Selain itu, bank memberlakukan pembatasan pembiayaan melalui kontrak murabahah untuk membatasi nasabahnya dan mengurangi pinjaman bermasalah.
4.	Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani	“Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB	Tidak banyak perbedaan antara kedua bank konvensional dan bank syariah dalam hal prosedur administrasi atau kriteria pembukaan kredit. Proses pemberian kredit yang digunakan oleh bank syariah dan

NO.	PENELITIAN	JUDUL	HASIL PEMBAHASAN
		Syariah)”	bank konvensional dan tidak jauh berbeda.
5.	Amiruddin K	“Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar.”	Menganalisis Bank Rakyat Syariah menilai kelayakan pembiayaan nasabah dengan menggunakan konsep FAST “Fathanah, Amanah, Shidiq, dan Tabligh” serta prinsip 5C “ <i>character, Capacity, Capital, collateral, dan Condition</i> ”. Bank mendapatkan keuntungan dari kelayakan yang memungkinkan dilakukannya analisis menyeluruh terhadap aplikasi nasabah, sehingga membantu peluang pendanaan. Sebaliknya, nasabah akan dirugikan dalam kelayakan ini karena kriteria kelayakan ini akan mempersulit mereka untuk mengakses dana dengan cepat.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Vina Islami dengan judul “Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk mengurangi NPL (Studi Kasus BTN Cabang Bogor)” Faktor yang menjadi pembeda antara penelitian Vina Islami dengan penelitian saya yaitu objek penelitian yang dilakukan Vina Islami berada di Bank BTN dan meneliti mengenai NPL

- sedangkan penelitian saya lakukan di Bank BSI dan meneliti mengenai pembiayaan KPR.³¹
2. Penelitian ini dilakukan oleh Heriyati Chrisna, Agita Karin dan Hasrul Azwar dengan judul, “Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan”, yang menjadi fokus pembeda antara penelitian Abdul Hakim dengan penelitian ini yaitu tahun penelitian, tahun penelitian yang diteliti Heriyati Chrisna, Agita Karin dan Hasrul Azwar yaitu dilakukan pada Tahun 2020, sedangkan Penelitian ini dilakukan pada tahun 2023.³²
 3. Hasil Penelitian yang dilakukan oleh Chicheu Melinda, Ramdan Fawzi, Muhammad Andri Ibrahim dengan judul, “Analisis Penetapan Persyaratan Pembiayaan KPR Terhadap Strategi Pencegahan Pembiayaan Bermasalah (Studi kasus Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bandung)”, adapun pembeda dari penelitian Chicheu Melinda, Ramdan Fawzi, Muhammad Andri Ibrahim terletak pada Judul yang membahas mengenai “Analisis Penetapan Persyaratan Pembiayaan KPR terhadap Strategi Pencegahan Pembiayaan Bermasalah” sedangkan Penelitian ini membahas mengenai “Analisis Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Kudus”.³³
 4. Hasil Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani dengan judul, “Analisis Penetapan Persyaratan Pembiayaan KPR Terhadap Strategi Pencegahan Pembiayaan Bermasalah (Studi kasus Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bandung)”, adapun pembeda dari penelitian Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani terletak pada metode penelitian yaitu

³¹ Vina Islami and Vina Islami, "Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Bogor)", *Moneter - Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 6.1 (2019), 1–6

³² Heriyati Chrisna, Agita Karin, and Hasrul Azwar, “Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.”, *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 11.1 (2020), 1–11.

³³ Chicheu Melinda, Ramdan Fawzi, and Muhammad Andri Ibrahim, "Analisis Penetapan Persyaratan Pembiayaan KPR Terhadap Strategi Pencegahan Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bandung) (Analysis Of Determination Of Kpr Financing Requirements On Problem Financing" (Case Study of Bank Bni' , 1, 188–91.

menggunakan metode komparatif sedangkan penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif.³⁴

5. Hasil Penelitian yang dilakukan oleh Amiruddin K dengan judul, “Kelayakan Nasabah Dalam Pemberian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Investama Mega Bakti Makassar.”, adapun perbedaan dari penelitian Amiruddin K terletak pada studi kasusnya terletak pada BPRS Investama Mega Bakti Makassar, sedangkan penelitian ini terletak pada BSI Kudus.
 - 6.
- C. Kerangka Berfikir**

Alur proses penelitian dapat kita pahami dengan lebih baik jika kita mempunyai kerangka berpikir, yaitu kerangka yang menguraikan alur penelitian. Peneliti mengembangkan kerangka di bawah ini untuk mengkaji Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr).



³⁴ Satria.

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir

