



**ANALISIS PEMBIAYAAN PROGRAM KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) DAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN (FLPP) PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH
KANTOR CABANG PEMBANTU KISARAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat

Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (SE)

Dalam Bidang Perbankan Syariah

Oleh:

**HASANAH CAHYA NINGRUM
NIM. 18 401 00065**

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH ALI
HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2023



**ANALISIS PEMBIAYAAN PROGRAM KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) DAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN (FLPP) PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH
KANTOR CABANG PEMBANTU KISARAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Dalam Bidang Perbankan Syariah*

Oleh:

**HASANAH CAHYA NINGRUM
NIM. 18 401 00005**

PEMBIMBING I

**Azwar Hamid, M.A.
NIP. 198603112015031005**

PEMBIMBING II

**Damri Batubara, M.A.
NIDN. 2019108602**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH ALI
HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN
2023**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN**

Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang. Padangsidempuan 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi
a.n. **HASANAH CAHYA NINGRUM**
Lampiran : 4 (Empat) Eksemplar

Padangsidempuan, 28 November 2022
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN SYAHADA Padangsidempuan
Di-
Padangsidempuan

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **HASANAH CAHYA NINGRUM** yang berjudul "**Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Kisaran**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidempuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggung jawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah.

Demikianlah kami sampaikan atas perhatian dan kerja sama dari Bapak, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Azwar Hamid, M.A
NIP. 198603112015031005

PEMBIMBING II

Damri Batubara, M.A
NIDN. 2019108602

BALAMAN PERNYATAAN PERSEKUTUAN PERUBAHAN

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HASANAH CAHYA NINGRUM
NIM : 18 401 00005
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : **Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Kisaran**

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing, dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan kode etik mahasiswa pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, 28 November 2022

Saya yang Menyatakan,



HASANAH CAHYA NINGRUM
NIM . 18 401 00005

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai civitas akademik Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : HASANAH CAHYA NINGRUM
NIM : 18 401 00005
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UIN SYAHADA Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Kisaran** Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini UIN SYAHADA Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan

Pada tanggal : 28 November 2022

akan,



Chy
YA NINGRUM
J5



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidempuan 22733
Telepon.(0634) 22080 Faximile (0634) 24022

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQOSYAH SKRIPSI

NAMA : HASANAH CAHYA NINGRUM
NIM : 18 401 00005
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI : PERBANKAN SYARIAH
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PEMBIAYAAN PROGRAM KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN FASILITAS
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN
(FLPP) PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH
KANTOR CABANG PEMBANTU KISARAN

Ketua

Nofinawati, S.E.I., M.A
NIP. 198211162011012003

Sekretaris

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd
NIP. 198303172018012001

Anggota

Nofinawati, SEI., M.A
NIP. 198211162011012003

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd
NIP. 198303172018012001

Samsuddin Muhammad, S.E., M.Si.
NIP. 198612052020121007

Idris Saleh, M.E
NIP. 199310092020121007

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah

Di : Padangsidempuan
Hari/Tanggal : Selasa/14 Maret 2023
Pukul : 09.00 WIB s/d 12.00 WIB
Hasil/Nilai : Lulus/64,5 (C)



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5Sihitang, Padangsidimpuan 22733

Telepon.(0634) 22080 Faximile (0634) 24022

PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PEMBIAYAAN PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU KISARAN

NAMA : HASANAH CAHYA NINGRUM

NIM : 18 401 00005

Telah dapat diterima untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E)** dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidimpuan, 23 Oktober 2023



Darwis Harahap, S.H.I., M.Si
NIP. 19780818 200901 1 015

ABSTRAK

Nama : Hasanah Cahya Ningrum

NIM : 18 401 00005

Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran

Masalah pada penelitian ini adalah pembiayaan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada tahun 2019-2021 terus terjadi peningkatan yang drastis padahal masa tersebut dibarengi dengan timbul pandemi covid-19. Dalam teori mengatakan adanya penurunan tingkat pendapatan masyarakat secara drastis akibat covid-19 mengakibatkan turunnya permintaan daya beli masyarakat sehingga mempengaruhi terhadap dana pihak ketiga (DPK) yang akhirnya mempengaruhi juga terhadap pembiayaan dan pertumbuhan ekonomi. Adapun rumusan masalahnya adalah Bagaimana analisis perkembangan pembiayaan program KPR dan FLPP pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021? Landasan teori yang digunakan adalah Pembiayaan, Jenis-jenis Pembiayaan, Analisis Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Adapun jenis penelitiannya adalah penelitian kualitatif dan pengumpulan datanya dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya di analisis dengan teknik analisis deskriptif kualitatif, teknik uji kredibilitas, dan triangulasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Analisis perkembangan pembiayaan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021 ada beberapa hal yang dapat meningkatkan pembiayaan yaitu: Pihak Bank Sumut ganti strategi, dulu nasabah datang sendiri dan pada masa covid pihak Bank Sumut yang menjemput bola, Untuk mewujudkan Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak", dan Pihak Bank Sumut juga melakukan perhitungan Repayment Capacity (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran KPR. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Analisis perkembangan pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021 ada beberapa hal yang dapat meningkatkan pembiayaan yaitu: Untuk mewujudkan Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak", Pihak Bank Sumut juga melakukan perhitungan Repayment Capacity (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran FLPP dan Pihak Bank Sumut menawarkan program FLPP ke masyarakat melalui promosi sehingga program FLPP lebih dikenal oleh banyak orang.

Kata Kunci: Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Pembiayaan

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT karena berkat rahmat, hidayah serta inayahNya, peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul "Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran". Serta tidak lupa juga shalawat dan salam senantiasa dicurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, seorang pemimpin umat yang patut dicontoh dan diteladani kepribadiaannya dan yang senantiasa dinantikan syafaatnya di hari Akhir.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan/tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu:

1. Bapak Dr.H. Muhammad Darwis Dasopang. M.Ag, selaku Rektor UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN serta Bapak Dr. Erawadi, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag, selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
2. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.HI., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si., selaku wakil Dekan I Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Drs. H. Armyrn Hasibuan, M.Ag, selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Ibu Dra, Replita M.Si., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati, M.A., selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah beserta bapak dan ibu dosen di lingkungan UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan bimbingan dalam proses perkuliahan di UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
4. Bapak Azwar Hamid, M.A., selaku Pembimbing I dan Bapak Damri Batubara, M.A., selaku Pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak Yusri Fahmi, M. Hum, selaku Kepala Perpustakaan dan para pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku yang peneliti butuhkan dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak serta Ibu dosen UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN.
7. Bapak Ahmad Sanusi, selaku Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran, Bapak Muhammad Irsyad, selaku Account Officer, dan para pegawai Bank Sumut Syariah Kisaran Terimakasih telah memberikan kesempatan peneliti untuk meneliti di tempat dan dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses penelitian.
8. Terimakasih untuk keluarga tercinta, Ayahanda Baktiar Manurung dan Ibunda Sri Mardiani yang tidak pernah putus memberikan doa, semangat, memberikan pengorbanan yang tak terhingga terimakasih atas doa dan curahan kasih sayang dukungan morir dan materi serta doa-doa mulia yang selalu dipanjatkan tiada hentinya semenjak dilahirkan sampai sekarang kepada peneliti, sehingga memudahkan jalan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT nantinya dapat membalas perjuangan mereka dengan surga firdaus Nya.

9. Keluarga tercinta Ayahanda Edward Pohan dan Ibunda Anik Yuswandari, abang Doni Yuswandika dan adik Yolanda. Terimakasih atas doa, dukungan dan motivasi serta kasih sayang yang tak terhingga demi keberhasilan peneliti.
10. Keluarga tersayang, terutama kedua abang saya Muhammad Fajar Safaat dan Muhammad Fadlan Hidayat, kedua kakak saya Yuliana dan Leny Puji Astuti. Terimakasih atas doa, dukungan dan motivasi serta kasih sayang yang tak terhingga demi keberhasilan peneliti.
11. Sahabat peneliti Rosti Ayani Ritonga, Eka Maryah Ritonga, Nur Janna Ritonga yang selalu memberikan motivasi dan dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini, serta rekan-rekan Perbankan Syariah 1 (PS-1) dan seluruh Mahasiswa/i angkatan 2018 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDEMPUAN yang telah berjuang bersama-sama meraih gelar S.E. dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Disini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Harapan peneliti semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan peneliti. Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri peneliti. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna,

untuk itu peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Padangsidimpun, 28 November 2022
Peneliti,

Hasanah Cahya Ningrum
NIM. 18401 00005

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	šad	š	Es dan ye
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
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

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	fathah	A	A
	Kasrah	I	I
	ḍommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda Huruf dan	Nama	Gabungan	Nama
	fathah dan ya	Ai	a dan i
	fathah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
	ḍommah dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua.

- a. Ta Marbutah hidup yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dummah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbutah mati yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya,

yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka

yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber : Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
DEWAN PENGUJI SIDANG	
PENGESAHAN DEKAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Batasan Masalah	7
D. Batasan Istilah.....	7
E. Rumusan Masalah.....	9
F. Tujuan Penelitian.	9
G. Kegunaan Penelitian	9
H. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Landasan Teori.....	12
1. Pembiayaan	12
a. Pengertian Pembiayaan	12
b. Jenis-Jenis Pembiayaan	15
c. Analisis Pembiayaan	16
2. Kepemilikan Rumah (KPR)	21
a. Pengertian dan Tujuan Kepemilikan Rumah (KPR)	21
b. Fungsi, Syarat, dan Ketentuan Kepemilikan Rumah (KPR)	22
c. Rukun Kepemilikan Rumah (KPR).....	24
d. Akad yang Berkaitan dengan Kepemilikan Rumah (KPR)	24
e. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	27
B. Penelitian Terdahulu	32
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi dan Waktu Penelitian	36
B. Jenis Penelitian.....	36
C. Subjek Penelitian	37

D. Sumber Data Penelitian.....	37
E. Teknik Pengumpulan Data.....	38
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	39
G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan.....	41
1. Sejarah PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran.....	41
2. Visi, Misi, Statement Budaya PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran	44
3. Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran.....	45
4. Deskripsi Tugas	47
a. Tugas Pemimpin Cabang Pembantu.....	47
b. Tugas Analisis Pembiayaan.....	49
c. Tugas Operasional	50
d. Tugas Customer Service	50
e. Tugas Teller.....	51
f. Tugas Security	51
g. Tugas OfficeBoy	51
B. Hasil Penelitian	52
1. Analisis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021.....	53
2. Analisis Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada tahun 2019-2021 pada PT. Bank Sumut Sayariah KCP Kisaran	58
C. Batasan Penelitian/Keterbatasan Penelitian	63

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	64
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Data Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	5
Tabel 2.1 Perhitungan Repayment Capacity (RPC)	28
Tabel 3.1 Penelitian Terdahulu	31

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar III Struktur Organisasi.....45

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan sesuai dengan prinsip syariah. Berdasarkan jenisnya bank syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) serta Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).¹

Sedangkan menurut Ismail mengatakan bahwa “Bank syariah adalah suatu lembaga intermediasi antara pihak yang menginvestasikan dananya di bank atau investor. Selanjutnya nasabah menyalurkan dananya ke bank syariah kemudian memperoleh imbalan dari bank yang berbentuk bagi hasil yang diperbolehkan menurut syariat Islam. Bank syariah menyalurkan dana ke pihak yang membutuhkan dana atau nasabah dengan menggunakan akad jual beli yang sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Imbalan didapatkan dalam bentuk bagi hasil, margin keuntungan, atau dalam bentuk lainnya sesuai ketentuan islam.”²

Fungsi utama dari bank syariah yakni sebagai penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk investasi dan titipan. Penyaluran dana kepada masyarakat membutuhkan dana dari pihak bank, serta pihak perbankan memberikan pelayanannya dalam bentuk jasa perbankan syariah. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan No.21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa bank

¹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2017, hal.46

² Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2017, hal.25

syariah merupakan suatu yang menyangkut mengenai perbankan syariah dan unit usaha syariah yang mencakup kegiatan usahanya dan kelembagaan.³

PT. Bank Sumut Syariah Kisaran merupakan suatu lembaga keuangan yang berbentuk perbankan syariah yang saat ini perkembangannya semakin pesat. Adanya pertumbuhan asset yang sangat pesat dan jumlah pembiayaan serta pendapatan dan pengembangan usahanya PT. Sumut Syariah menerbitkan produk pembiayaan yakni produk yang sudah dikembangkan sebelumnya oleh PT. Bank Sumut Syariah yang berupa Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan menggunakan prinsip jual beli *murabahah* maupun prinsip sewa-menyewa atau *ijarah*. Dimana pembayarannya dilakukan dengan angsuran atau cicilan yang dibayarkan kepada pihak bank.⁴

Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah telah mengintervensi yang dilakukan dalam bentuk pemberian subsidi pembiayaan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi ini diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah maupun masyarakat menengah kebawah untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni. Sehingga pemerintah memberikan subsidi dana atau bantuan dengan cara menjalin kerjasama dengan bank pelaksana agar memberikan pembiayaan dengan uang muka (DP) dan cicilan atau angsuran yang lebih ringan serta

³ Undang-Undang Perbankan Syariah No.21 Tahun 2008

⁴ Wawancara langsung dengan bapak Ahmad Sanusi selaku pimpinan Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

masgin keuntungan yang rendah dan tetap, selama masa waktu pengembalian pembiayaan.⁵

Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung di dalam UUD Tahun 1945 mengatakan “Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia”⁶ Upaya ini juga sekaligus mencerminkan penghargaan terhadap hal asasi manusia sebagaimana dijamin oleh Undang-Undang ini menyatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.⁷ Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberi rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa datang yang lebih baik. Sayangnya, bagi sebagian besar masyarakat pemenuhan kebutuhan akan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari.⁸

Peraturan tentang subsidi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBP) ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No.42/PRT/M/2015 mengenai bantuan uang muka untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) guna peningkatan aksesibilitas pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi.⁹

⁵ Sunarti, *Buku Ajar Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Semarang: Undip Press, 2019, hal.13

⁶ Undang-Undang Dasar 1945

⁷ Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40

⁸ Dewi Restu Mangeswuri, “Kebijakan Pembiayaan Perumahan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).” *Dalam Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik* Vol.7, No.1, hal.83

⁹ Peraturan Menteri PUPR No. 42/PRT/M/2015 tentang Bantuan Uang Muka Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak hanya dimonopoli oleh perbankan konvensional saja, tetapi saat ini sudah dijalankan oleh perbankan syariah PT. Bank Sumut Syariah adalah Unit Usaha Syariah (UUS) yang dimiliki oleh PT. Bank Sumut Syariah atau Bank Konvensional serta merupakan salah satu bank pelaksana yang mendukung program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterbitkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Keputusan Surat Direksi Nomor:373/Dir/UUS-PiB/sk/2017 tanggal 14 September 2017 mengenai pembiayaan yang dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Syariah Tapak Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).¹⁰

Pembiayaan biasanya disebut juga Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yakni dukungan likuiditas ke Masyarakat Berpenghasilan rendah (MPR) yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) diperuntukkan bagi pegawai atau karyawan yakni Pegawai Tetap, Pegawai Negeri Sipil, *Outsourcing* dari Lembaga Instansi, Honor, Perusahaan Swasta, BUMD, BUMN, serta TNI dan Polri. Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) merupakan sebuah program subsidi dari pemerintahan guna menyediakan tempat tinggal untuk seluruh masyarakat dengan angsuran ringan, serta merupakan salah satu dukungan pembiayaan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembiayaan subsidi yang diatur oleh

¹⁰ Wawancara langsung dengan Bapak Muhammad Irsyad selaku Account Officer Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran.

pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat diberikan fasilitas tersebut.

Fitur pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan (FLPP) bersubsidi adalah salah satu produk yang ditawarkan PT. Bank Sumut Syariah ke nasabah agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal tempat tinggal. Dimana menggunakan akad jual beli dalam sistem pembiayaannya yang di halalkan menurut syariah Islam yaitu Akad Murabahah Murabahah adalah salah satu bentuk akad jual beli yang merupakan penjualan dengan memperoleh keuntungan atau margin tertentu yang telah ditambahkan pada biaya perolehan barang sesuai dengan kesepakatan. Pembiayaan akad murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun ataupun dicicil.¹¹

Dibawah ini merupakan data pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) PT Bank Sumut Syariah dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021:

Tabel 1.1.
Data Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas
Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Tahun	KPR FLPP
2019	Rp.45.123.716.111
2020	Rp.62.512.112.421
2021	Rp.78.221.930.117

Sumber: PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2019 sampai dengan 2021 pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) dan Fasilitas

¹¹ Wawancara langsung dengan bapak Muhammad Irsyad selaku Account Officer Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terus terjadi peningkatan yang drastis padahal masa tersebut dibarengi dengan timbul pandemi covid-19 di Indonesia. Selama peristiwa pandemi covid-19 banyak aturan atau kendala yang menyebabkan seluruh masyarakat terkendala dalam bekerja maupun aktivitas lainnya karena pemerintah membatasi setiap aktivitas yang dilakukan Sementara kebutuhan sandang, pangan, dan papan semakin meningkat. Dalam teori mengatakan adanya penurunan tingkat pendapatan masyarakat secara drastis akibat covid-19 mengakibatkan turunnya permintaan daya beli masyarakat sehingga mempengaruhi terhadap dana pihak ketiga (DPK) yang akhirnya mempengaruhi juga terhadap pembiayaan dan pertumbuhan ekonomi.¹²

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka peneliti tertarik ingin melakukan suatu penelitian masalah tersebut yang berjudul "**Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran.**"

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diklasifikasikan beberapa permasalahan yang dapat diteliti antara lain:

1. Pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) di tahun 2019-2021 terus meningkat sementara masa covid-19 pendapatan masyarakat menurun.

¹² Lalu Rahardian, *Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melambat Karena Pendapatan Masyarakat Tidak Bertambah*, *Bisnis.com*, 3 Juli 2019, hal.1

2. Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di tahun 2019-2021 terus meningkat sementara masa covid-19 pendapatan masyarakat menurun.
3. Pertumbuhan ekonomi masyarakat di tahun 2019-2021 menurun akibat covid-19, namun pembiayaan di PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran meningkat

C. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, agar memudahkan peneliti dalam proses penelitian yang akan dilakukan, maka peneliti membatasi masalah yang akan dibahas yaitu analisis pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari tahun 2019-2021 pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran.

D. Batasan Istilah

Dalam penelitian ini, peneliti membatasi masalah sebagai berikut:

1. Analisis Pembiayaan

Sebelum pembiayaan diberikan kepada nasabah maka pihak bank harus yakin pembiayaan yang diberikan ke nasabah benar-benar kembali. Adanya kegiatan analisis pembiayaan mengenai permohonan pembiayaan nasabah, maka pihak bank syariah akan mendapatkan keyakinan bahwa barang dibiayai tersebut layak.¹³

¹³ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta Rajawali Pers, 2013, hal, 104

2. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain. Dasarnya adalah ketentuan-ketentuan syariah yang bersumber kepada konsep al-Qur'an, as-Sunnah dan dalil ijtihad. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan kepada kepercayaan penerima dana. Pemilik dana dalam hal ini Bank Syariah, percaya kepada penerima dana dan penerima dana diyakini dapat membayarnya. Penerima dana berkewajiban akan mengembalikan dana sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.¹⁴

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kepemilikan Perumahan (KPR) adalah satu bentuk dari produk perbankan sebagai pembiayaan perumahan yang disediakan untuk nasabah.¹⁵

4. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan suatu bentuk dukungan likuiditas kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang pengelolaannya oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) diperuntukkan pada pegawai atau karyawan yaitu Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Tetap, Honor,

¹⁴ Asmunidan Siti Mujiatun, *Bisnis Syariah, Medan Perdana Mulya Sarana*, 2013, hal.183

¹⁵ Dea Anggun Puspita, *Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) pada Rank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar*, Skripsi Lampung Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro, 2018, hal.39

Outsourcing dari Lembaga Instansi, BUMN, BUMD, Perusahaan Swasta, TNI, Polri yang berpenghasilan tetap.¹⁶

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis pembiayaan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021?
2. Bagaimana analisis pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021?

F. Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana analisis pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021.
2. Untuk mengetahui bagaimana analisis pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021.

G. Kegunaan Penelitian.

Kegunaan yang diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat adalah sebagai berikut:

¹⁶ Ni Made Ayu Sumerti, Pelaksanaan Kebijakan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Kota Bandar Lampung, Skripsi, Lampung: Fakultas Hukum, 2016, hal 28.

1. Bagi peneliti

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan serta wawasan peneliti mengenai pembiayaan Kepemilikan perumahan (KPR) Fasilitas likuiditas Pembiayaan Pemerintah (FLPP)

2. Bagi PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran

Kegunaan penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan dan evaluasi bagi PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran.

3. Bagi Peneliti Lain

Kegunaan penelitian ini dapat dijadikan bahan acuan dan wawasan bagi para pembaca dalam hal memahami pembiayaan Kepemilikan perumahan (KPR) Fasilitas likuiditas Pembiayaan Pemerintah (FLPP)

H. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi tulisan ini, maka peneliti memaparkan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, batasan istilah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II Pembahasan mengenai tentang teori dan definisi-definisi. Adapun yang dibahas dalam bab ini adalah pengertian pembiayaan, jenis-jenis sub-sub pembiayaan, analisis pembiayaan, pengertian dan tujuan kepemilikan rumah (KPR), fungsi syarat dan ketentuan kepemilikan rumah (KPR), fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP).

BAB III Metode Penelitian berisi tentang metode penelitian yang terdiri dari lokasi dan waktu penelitian, jenis penelitian, subjek penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data, serta teknik pengecekan keabsahan data.

BAB IV merupakan laporan hasil penelitian yang berisikan tentang gambaran umum lokasi penelitian, hasil semua pertanyaan dari peneliti ke Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran yaitu Bapak Ahmad Sanusi dan Bapak Muhammad Irsyad.

BAB V Kesimpulan dan Saran membahas kesimpulan penelitian, saran dan rekomendasi peneliti untuk penelitian selanjutnya serta ditujukan kepada pihak yang memungkinkan memanfaatkan hasil penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Asmuni dan Siti Mujiatun, mengatakan bahwa "Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain. Dasarnya adalah ketentuan-ketentuan syariah yang bersumber kepada konsep al-Qur'an, as-Sunnah dan dalil ijthad. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan kepada kepercayaan penerima dana. Pemilik dana dalam hal ini Bank Syariah, percaya kepada penerimadana dan penerima dana diyakini dapat membayarnya. Penerima dana berkewajiban akan mengembalikan dana sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati".¹⁷

Sebagaimana terdapat dalam Q.s. Al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتْتَهَىٰ فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

¹⁷ Asmundan Siti Mojiaton His Suriah, Medan Perdana Mulya Sarma, 2013, hal.183

Artinya Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya.¹⁸

Riba itu ada dua macam nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah. Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan. Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.

Menurut Kasmir mengatakan bahwa: "Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang

¹⁸ Departemen Agama RI, Al-qur'an dan Terjemahan, hal 47.

atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁹

Menurut Muhammad mengatakan bahwa: "Dalam perbankan konvensional, pembiayaan biasa disebut dengan kredit. Kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Namun berbeda dengan perbankan syariah, istilah kredit tidak ada, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan".²⁰

Keberadaan keuangan khususnya perbankan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas dan produk pembiayaan untuk lebih memperluas penyediaan pembiayaan alternatif bagi dunia usaha dalam sistem perekonomian modern sangatlah dibutuhkan. Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga dapat memberikan alternatif yang lebih banyak bagi pengembang sektor usaha.

Dari beberapa pengertian mengenai pembiayaan di atas peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa pembiayaan merupakan suatu kegiatan pemberian fasilitas pemberian dana untuk memenuhi kebutuhan penerima dana dan penerima dana dapat memenuhi kewajibannya dengan syarat, jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati.

¹⁹ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta Rajawali Pers, 2013, hal, 92.

²⁰ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta Rajawali Pers Cet 2, 2015, hal: 302

b. Jenis-Jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan berdasarkan sifat penggunaannya, dapat dibagi menjadi dua yaitu:

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Sedangkan menurut keperluannya, pembiayaan produksi dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dengan peningkatan produksidan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan kegunaan tempat dari suatu barang.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modalserta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu."²¹

Menurut Ascarya mengatakan bahwa: "Menurut Al-Hasrran dalam perbankan syariah pembiayaan, terbagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

- 1) Pembiayaan bantalan pengembalian (Return bearing financing) merupakan bentuk dari pembiayaan menguntungkan, dimana jika

²¹ Siti Hadijah, Kenali Ragam Jenis Pembiayaan Syariah dan Manfaatnya, Website: [Http://Www.Cermati.Com/Artikel/Kenali-Ragam-Jenis-Pembiayaan-Syariah-Dan-Manfaatnya.2017](http://www.cermati.com/artikel/kenali-ragam-jenis-pembiayaan-syariah-dan-manfaatnya-2017)

pemilik modal menanggung kerugian sementara nasabah memberikan keuntungan

- 2) Kembalikan pembiayaan gratis (Return free financing) merupakan bentuk dari pembiayaan yang tidak mencari keuntungan atau laba dan ditujukan kepada pihak yang lebih membutuhkan sehingga tidak adanya keuntungan atau laba yang diberikan.
- 3) Pembiayaan amal (Charity financing) merupakan bentuk dari pembiayaan yang biasanya diberikan untuk orang-orang yang kurang mampu sehingga tidak adanya klaim terhadap pokok ataupun keuntungan.²²

c. Analisis Pembiayaan

Sebelum pembiayaan diberikan kepada nasabah, maka pihak bank harus yakin pembiayaan yang diberikan ke nasabah benar-benar kembali Kegiatan analisis mengenai permohonan pembiayaan nasabah, maka pihak bank syariah akan mendapatkan keyakinan bahwa barang dibiayai tersebut layak.²³

Proses Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bisa dimulai ketika pihak Bank sudah menyetujui KPR dan FLPP. Ketika Permohonan KPR dan FLPP diterima, pihak Bank akan menghubungi calon debitur terkait informasi seperti jumlah pembiayaan yang disetujui, besaran cicilan

²² Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta Rajawali Pers Cet IV. 2013, hal 122

²³ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Latrunya, Jakarta Rajawali Pers, 2013, hal. 104.

tiap bulan dan sampai dengan tenor angsuran.²⁴ Selain Pihak Bank, Notaris/PPAT yang sudah dipilih akan menghubungi untuk menjelaskan bagaimana analisis pembiayaan KPR dan FLPP. berapa biaya yang harus dikeluarkan seperti biaya provisi/pajak, Biaya Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Akta Jual Beli (AJB), sampai dengan Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 1%. Setelah melunasinya, pihak bank akan memberitahukan tanggal dan tempat akad kredit akan dilakukan. Proses pembiayaan akad kredit wajib dihadiri oleh pihak pembeli, penjual, bank, dan notaris/PPAT. Jika semua pihak sudah hadir, maka notaris akan memeriksa kembali seluruh identitas pribadi dan dokumen persyaratan yang telah melakukan pembiayaan sebelumnya. Apabila tidak ada masalah, maka penjual dan pembeli akan menandatangani akta perjanjian yang bersifat legal dan wajib dipatuhi. Sementara itu, sertifikat tanah asli akan disimpan sementara oleh pihak Bank sampai angsuran pembiayaan lunas.

Berdasarkan Teori Menurut Ismail bahwa penilaian yang diajukan untuk menganalisa pembiayaan KPR dan FLPP diperoleh dari hasil analisa pembiayaan dengan menggunakan prinsip SC yaitu, character, capacity, capital, colleteral, dan condition of economy.²⁵

²⁴Wawancara dengan Bapak Ahmad Samusi Selaku Pimpinan Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

²⁵ Ismail, Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi, Jakarta: Kencana, 2010, hal.112

Pada dasarnya prinsip pembiayaan yang dipakai oleh pihak perbankan terkait KPR dan FLPP di PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran biasanya mengacu pada prinsip SC Dibawah ini merupakan penjelasan mengenai prinsip 5C dalam menganalisa pembiayaan:

1) Karakter (Character)

Setiap penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon nasabah atau penerima pembiayaan yang bertujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwasanya nasabah bisa memenuhi kewajibannya. Karakter seseorang bisa dilihat melalui interaksi kehidupan sehari-harinya. Agar dapat mengetahui lebih dalam yaitu dengan cara bertanya kepada masyarakat setempat ataupun para tetangga mengenai akhlak atau karakternya dari calon nasabah. Karakter merupakan gambaran watak kepribadian dari calon anggota dapat diketahui calon nasabah memiliki iktikad atau kemauan atau tidak dalam memenuhi kewajibannya yang sesuai perjanjian yang ditetapkan oleh pihak bank dan nasabah.

2) Kapasitas (Capacity)

Penilaian dengan cara subyektif mengenai kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran. Kemampuan tersebut dapat diukur dengan catatan bahwa prestasi nasabah dimasa lalu dan didukung dengan adanya pengamatan secara langsung di lapangan terhadap usahanya. seperti karyawan, alat-alat, toko, pabrik dan metode kegiatan. Kemampuan tersebut bisa dilihat dari penghasilan calon

nasabah untuk pembiayaan konsumtif melalui usaha yang didanai untuk pembiayaan produktif atau perdagangan. Kemampuan sangat penting dinilai sehingga kemungkinan kerugian yang dialami pihak bank sangat kecil. Dalam menilai kemampuan nasabah bisa dinilai melalui dokumen-dokumen yang dimiliki, hasil interview dari perhitungan rasio keuangan, serta hasil konfirmasi dari pihak-pihak yang mempunyai wewenang mengeluarkan surat tertentu atau contohnya penghasilan seseorang.²⁶

3) Kapital (Capital)

Penilaian atas kemampuan modal yang dimiliki oleh calon nasabah dan diukur dengan cara melihat posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh penekanan komposisi modalnya dan rasio finansial. Maksudnya yaitu harus adanya modal dari nasabah. Tujuannya yaitu agar nasabah juga ikut mempunyai modal yang ditanamkan pada kegiatan tersebut, maka dengan itu nasabah pasti akan merasa memiliki usaha, sehingga nasabah dapat termotivasi agar bekerja lebih sungguh-sungguh sehingga usaha yang dilakukan berhasil, serta mampu dalam membayar kewajiban dari pembiayaan yang telah dilakukan.

4) Jaminan (Collateral)

Jaminan yang dimiliki oleh calon nasabah. Penilaian tersebut memiliki tujuan agar lebih meyakinkan apabila terjadinya risiko

²⁶ Wawancara dengan Bapak Ahmad Samusi Selaku Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran, dan dengan Bapak Muhammad Irsyad

kegagalan dalam pembayaran tercapai, maka dari itu jaminan dapat digunakan untuk pengganti kewajiban. Jaminan memiliki dua fungsi utama yaitu Pertama, untuk pelunasan pembiayaan jika nasabah tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar.²⁷ Akan tetapi, lembaga keuangan tidak bisa mengambil alih langsung atas jaminan tersebut melainkan memberi tenggang waktu agar bisa mencari alternatif lain sesuai dengan kesepakatan dengan nasabahnya. Kedua, untuk pelunasan pembiayaan yang dilakukan jika nasabahnya melakukan suatu tindakan wanprestasi.

5) Kondisi (Condition)

Perbankan syariah harus melihat bagaimana kondisi ekonomi yang sedang terjadi dikalangan masyarakat dengan spesifik dan melihat bahwa adanya keterkaitan antara jenis usaha calon nasabah. Hal tersebut dilakukan karena kondisi eksternal memiliki peran yang besar dalam berjalannya proses usaha calon nasabah. Hendaknya setiap menilai pembiayaan kondisi politik dan ekonomi sekarang maupun dimasa mendatang yang sesuai masing-masing sektor juga harus dinilai, serta kemajuan usaha dari sektor yang dijalankan. Bidang usaha yang didanai seharusnya harus benar-benar mempunyai kemajuan yang baik agar kemungkinan resiko pembiayaan tersebut relatif kecil.²⁸

²⁷ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi Selaku Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran, dan dengan bapak Muhammad Irsyad

²⁸ Vaitzal Rival, Commercial Bank Management, Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Praktek, Jakarta PT Raja Grafindopersada, hal 219

2. Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian dan Tujuan Kepemilikan Rumah (KPR)

Menurut Dea Anggun Puspita mengatakan bahwa: "Kepemilikan Perumahan (KPR) adalah salah satu bentuk dari produk perbankan sebagai pembiayaan perumahan yang disediakan untuk nasabah.²⁹ Pada dasarnya istilah Kepemilikan Rumah (KPR) biasanya menimbulkan asumsi untuk terjadinya kredit, padahal yang sebenarnya tidak memakai sistem kredit. Dalam menghindari hal tersebut beberapa perbankan syariah mengartikan KPR sebagai Kepemilikan Rumah. Pada saat menjalankan Kepemilikan Rumah (KPR) perbankan syariah menggunakan akad dalam bertransaksi yang diperbolehkan dalam hukum Islam dengan menggunakan kegiatan operasional Kepemilikan Rumah (KPR) pada perbankan konvensional.

Akad jual beli yang biasanya digunakan dalam menjalankan produk Kepemilikan Rumah (KPR) di perbankan Syariah yaitu akad ijarah dan marabahah. Dalam menjalankan produk Kepemilikan Rumah (KPR) di perbankan syariah mempunyai perbedaan dengan yang digunakan pada perbankan konvensional. Hal tersebut adalah implikasi perbedaan prinsip yang biasanya diterapkan dalam bank syariah dan bank konvensional, yaitu konsep kerugian dan konsep bagi hasil sebagai pengganti bunga yang ada pada sistem perbankan.

²⁹Dea Anggun Puspita, Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas La Pembim Perumahan (KPR FLPP) Paka Bank BRI Syariah Kantor Cabang Penn Natar, Skripsi, Lampung Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro, 2018, hal 39

Sebagaimana terdapat dalam QS. Al-Maidah: 1 sebagai berikut:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا

يَتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah agad-agad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.³⁰

Terdapat perbedaan antara perbankan konvensional dan perbankan syariah dalam menjalankan produk Kepemilikan Rumah (KPR), diantaranya yaitu pemberlakuan sistem menaikan dan sistem kredit, boleh tidaknya tawar-menawar antara bank dengan nasabah, prosedur pembiayaan, dan lain-lain.

b. Fungsi, Syarat, dan Ketentuan Kepemilikan Rumah (KPR)

Fungsi dari pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan atau menaikan daya beli masyarakat
- 2) Dapat dibayar lebih dari 10 tahun.
- 3) Membantu masyarakat mendapatkan tempat tinggal yang layak.
- 4) Menghilangkan pemukiman kumuh

³⁰ Departemen Agama RI, Al-qur'an dan Terjemahan, him. 106

Persyaratan yang diperlukan dalam melakukan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut:

- 1) Mengisi data formulir permohonan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).
- 2) Fotokopi identitas seperti: KTP, KK, dan surat nikah.
- 3) Fotokopi Kartu Pegawai, NIS, NIP, Slip Gaji, SK, Keterangan Instansi,
- 4) Fotokopi buku tabungan.
- 5) Akta anggaran dari perusahaan atau pendirian perusahaan.
- 6) Harus sudah lulus uji dini.

Sedangkan dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah, antara lain sebagai berikut:

- 1) Agunan, IMB dan sertifikat atas nama pemohon
- 2) Kredit maksimal 93% dari agunan
- 3) Tidak boleh digunakan untuk investasi
- 4) Tidak boleh dimiliki masyarakat yang berpenghasilan diatas Rp 8.000.000
- 5) Penghasilan pemohon yang dibagi dalam 2 kelompok yaitu:
 - a) Maksimal pembiayaan kelompok I sebesar Rp 41.500.000 dengan penghasilan dibawah Rp 6.000.000.
 - b) Maksimal pembiayaan kelompok II sebesar Rp 55.000.000 dengan penghasilan sebesar Rp 8.000.000.

- 6) Kredit tidak boleh diperjual-belikan, dilunasi, atau diambil alih.
- 7) Penjualan perorangan harus dilampiri dengan denah lokasi
- 8) Biaya proses
- 9) Angsuran pertama
- 10) Provisi 1%
- 11) Appraisal.
- 12) Asuransi Jiwa
- 13) Akta Pemilihan Hak Tanah.
- 14) Tabungan mengendap
- 15) Biaya administrasi.

c. Rukun Kepemilikan Rumah (KPR)

Dalam setiap pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di perbankan syariah terdapat rukun yang digunakan dalam melakukan pembiayaan yaitu sebagai berikut:

- 1) Pihak-pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli
- 2) Objek yang akan di akadkan yaitu barang yang akan diperjual-belikan dan harga jual atau keuntungan
- 3) Akad yaitu Ijab dan Qabulnya

d. Akad yang Berkaitan dengan Kepemilikan Rumah (KPR)

Akad yang berkaitan dengan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut:

1) Ijarah

Menurut Saparuddin dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional mengatakan bahwa: "Ijarah adalah suatu akad perpindahan hak guna dari suatu barang ataupun jasa melalui pembayaran sewa dan tanpa diikutinya pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.³¹

Sementara itu dalam ED PSAK No 108 mengatakan bahwa: "*ijarah* merupakan suatu akad pemindahan manfaat atau hak guna terhadap suatu barang pada waktu tertentu dengan pembayaran ijarah tanpa adanya pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri".³²

Tahap pertama yang dilakukan adalah Syariah sebagai pemberi sewa dan nasabah melakukan negosiasi dan melakukan akad ijarah. Kemudian, pembeli atau nasabah membeli barang atau jasa dari Bank Syariah. Setelah itu, nasabah menggunakan objek ijarah yang diikuti dengan nasabah membayar sewa kepada bank serta bank syariah yang mengalihkan hak milik barang kepada nasabah sebagai penyewa.

2) Murabahah

Menurut Saparuddin dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4/DSN-MUI/IV/2000 mengatakan bahwa: "Murabahah adalah menjual barang dengan cara menegaskan harga beli ke pembeli serta

³¹ Saparuddin Siregar, Akuntansi Perbankan Syariah Sesuai PAPSU 2013, Medan Febi Uinsu Press, 2015, hal 227

³² *Ibid.*, hal 228

pembeli membayar dengan harga lebih sebagai keuntungan atau laba".³³

Murabahah adalah kegiatan jual beli barang dengan menetapkan harga jualnya sebesar harga perolehan kemudian ditambah dengan keuntungan serta pihak pembeli memperoleh manfaat dari barang yang dibeli.

Ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh perbankan syariah dalam melaksanakan murabahah. Tahapan-tahapan tersebut terdiri dari:

- a) Nasabah atau pemohon melakukan pengajuan permohonan untuk pengadaan produk atau barang, kemudian pihak perbankan melakukan observasi ke nasabah dengan melihat apakah nasabah tersebut layak atau tidak.
- b) Apabila permohonan yang diajukan nasabah diterima oleh pihak bank, bank dan nasabah melakukan kegiatan transaksi jual beli secara kredit serta melakukan ijab dan qabul dari akad ijarah. Dimana nasabah membayar uang muka atau DP, kemudian selebihnya pembayaran dilakukan dengan cara dicicil dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh pihak bank.
- c) Pihak bank membeli secara tunai barang yang diinginkan nasabah ke pihak lain atau dealer.

³³ *Ibid.*,hal 154

d) Setelah barang diterima nasabah, nasabah atau pemohon diwajibkan kepada bank atas cicilannya tersebut.

e) Kemudian pihak bank memperoleh laba dari selisih harga dealer dengan harga yang diberikan ke nasabah.

e. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Hak atas rumah adalah amanat yang dijelaskan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hak atas rumah telah dijelaskan secara jelas sebagai Hak Asasi Manusia. Sehingga dalam hal tersebut negara wajib menyediakan akses dan melindungi kepada seluruh warga negara yang tinggal di Negara Indonesia. Hal tersebut telah dinyatakan dalam pasal 28H Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi:

- 1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan
- 2) Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
- 3) Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.
- 4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapapun.

Menurut Ni Made Ayu Sumerti mengatakan bahwa: "Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan suatu bentuk dukungan likuiditas kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang pengelolaan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) diperuntukkan pada Pegawaiataukaryawan yaitu Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Tetap, Honor, Outsourcing dari Lembaga Instansi, BUMN, BUMD, Perusahaan Swasta, TNI, Polri yang berpenghasilan tetap. Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan sebuah dukungan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah serta pengelolaannya dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)".³⁴

Menurut Dea Anggun Puspita mengatakan bahwa: "Program tersebut dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka melaksanakan pembangunan sejuta rumah dengan target masyarakat yang berpenghasilan rendah guna meningkatkan atau menaikkan daya beli masyarakat untuk menjangkau rumah murah bagi masyarakat. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri No.3 Tahun 2011 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)".³⁵

³⁴ Ni Made Ayu Sumerti, Pelaksanaan Kebijakan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Kota Bandar Lampung, Skripsi Lampung: Fakultas Hukum. 2016, hal 28

³⁵ Dea Anggun Puspita, Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Natar, Skripsi Lampung Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro 2018, hal.42

Pengelolaan dana program FLPP dari satuan kerja BLUKemenpera kepada Bank Pelaksana dilakukan dengan menggunakan pola excutting melalui pola penyaluran dengan risiko ketidaktagihan dana FLPP ditanggung oleh Bank Pelaksana Hal tersebut dilaksanakan demi mewujudkan Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-Undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak."³⁶

Pada penyaluran KPR FLPP, pihak Bank Sumut Syariah KCP Kisaran juga melakukan perhitungan Repayment Capacity (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLLP), besar batas maksimum RPC adalah 35.

Dibawah ini mengakan contoh perhitungannya:

Tabel 2.1.
Perhitungan Repayment Capacity (RPC)
Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT.
Bank Sumut Syariah
KCP Kisaran

Pendapatan nasabah perbulan	Rp.4.000.000,-
Kewajiban angsuran lain berjalan	Rp.2.000.000,-
Pendapatan bersih	Rp.3.800.000,-
Angsuran KPR FLPP	Rp.553.556,-
$RPC = \frac{Rp.553.556}{3800} \times 100\%$	14,57%

³⁶ Undang-undang No.39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

Dari tabel di atas dapat dilihat sebagai salah satu contoh perhitungan batas maksimum Repayment Capacity (RPC) seorang nasabah yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Misal begini, seorang calon nasabah berpendapatan Rp 4.000.000 per bulan dan memiliki angsuran tetap lainnya sebesar Rp 2000.000, maka pendapatan bersih dari calon nasabah tersebut adalah Rp 3.800.000. Apabila nasabah mengambil tenor pembiayaan selama 15 tahun maka besarnya angsuran yang harus dibayarkan sebesar Rp 553.556. Dari perhitungan di atas diperoleh Repayment Capacity (RPC) calon nasabah sebesar 14,57% maka calon nasabah tersebut layak untuk dibiayai karena batas maksimum Repayment Capacity (RPC) adalah sebesar 35% dan Repayment Capacity (RPC) calon nasabah tersebut berada di bawah batas maksimum yang telah ditetapkan sehingga menurut perhitungan nasabah tersebut dapat membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan lancar.³⁷

Mekanisme dalam melakukan pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bisa dilakukan dengan mengajukan berkas pembiayaan. Tahap selanjutnya yaitu berkas yang telah diajukan kemudian dilakukan pengecekan data yang telah diajukan oleh nasabah,

³⁷ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi dan Bapak Muhammad Irsyad di Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

setelah itu masuk pada tahap analisa data dimana data akan dicek kembali untuk menganalisis transaksi dan jaminan serta analisis yuridis.

Kemudian tahapan selanjutnya pembahasan mengenai usulan biaya yang kemudian diajukan kepada direktur. Setelah dibahas kemudian menghasilkan keputusan pengajuan ditolak atau diterima. Jika ditolak maka data akan dikembalikan ke nasabah, jika diterima akan diproses oleh bagian administrasi serta akan direalisasikan ke nasabah dengan menggunakan sistem akad atau perjanjian dan administrasi lainnya.

Melalui Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mulai tahun 2010 menyalurkan dan mengelola dana untuk pembiayaan perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dalam penyaluran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), pihak Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) menjalin kerjasama dengan perbankan di Indonesia. Sebanyak 37 bank atau terdiri dari 27 BPD (Bank Pembangunan Daerah) dan 10 Bank Nasional sebagai pelaksana, baik itu bank syariah maupun bank konvensional. Sementara itu, untuk masyarakat yang ingin melakukan pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di perbankan syariah, masyarakat bisa memilih dari 15 bank pelaksana yang disediakan oleh pemerintah, yaitu:

- 1) Bank BTN Syariah
- 2) Bank BNI Syariah

- 3) Bank BRI Syariah
- 4) Bank BJB Syariah
- 5) Bank Sumut Syariah
- 6) Bank Jambi Syariah
- 7) Bank NTB Syariah
- 8) Bank Sulselbar Syariah
- 9) Bank Sumsel Babel Syariah
- 10) Bank Jatim Syariah
- 11) Bank Aceh Syariah
- 12) Bank Nagari Syariah
- 13) Bank Kalsel Syariah
- 14) Bank Riau Kepri Syariah
- 15) Bank Jateng Syariah

Daftar perbankan syariah diatas juga pada Aplikasi Sistem Informasi Kepemilikan Perumahan (KPR) Subsidi Perumahan (SiKaSep) serta bersamaan perbankan konvensional yang menyalurkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) lainnya.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu biasanya menjadi salah satu acuan setiap melaksanakan penelitian, sehingga dengan penelitian terdahulu dapat memperbanyak teori yang digunakan dalam penelitian. Melalui penelitian terdahulu, peneliti tidak menemukan judul penelitian dengan yang sama dengan penelitian peneliti. Akan tetapi peneliti mengambil beberapa

penelitian yang peneliti jadikan sebagai referensi. Dibawah ini merupakan kajian penelitian terdahulu yang berupa beberapa jurnal dan berkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan:

Tabel 3.1.
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul Penelitian	Kesimpulan
1.	Heriyati Chrisna, Agita Karin, Hasrul Azwar	Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan.	Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa: 1. Sistem dan prosedur kredit kepemilikan rumah di PT Bank BRI Syariah Cabang Medan sudah sesuai dengan Akad Murabahah. 2. Dimana dalam implementasi bank syariah dilakukan antara pihak bank dan pihak nasabah berdasarkan harga barang atau harga asli pembelian dimana pembeli harus diberitahu terlebih dahulu mengenai keuntungan barang yang dijual belikan untuk menghindari riba serta barang yang di jual belikan spesifikasinya harus jelas
2.	Choiri	Analisis Sistem Informasi Akuntansi Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Dalam Upaya Meningkatkan Tapak (FLPP) Pengendalian Intern (Persero) Tbk. Pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Gresik	Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa: 1. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera tapak yang saat ini dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, sudah dilakukan baik, dimana prosedur-prosedur tersebut sudah sesuai dengan tahap yang ada di teori yang relevan yaitu mulai tahap pengajuan, tahap analisa, tahap persetujuan, serta tahap akad kredit 2. Sistem informasi akuntansi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera tapak yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Gresik sudah cukup memadai, dimana Sistem Informasi Akuntansi yang digunakan sudah memenuhi unsur-unsur sistem

			informasi akuntansi Akan tetapi pada pelaksanaan lingkungan pengendalian dan aktivitas pengendalian intern Kredit Pemilikan Rumah sejahtera tapak masih belum dapat dikatakan efektif dikarenakan unit yang mempunyai peran penting dalam perusahaan ditiadakan saat ini dalam struktur perusahaan. Selain itu beberapa kegiatan yang masih belum sesuai seperti: pemisahan tugas yang tidak berjalan dengan baik.
3.	Betri Sirajuddin	Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Palembang	Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa: 1. Mekanisme pada pembiayaan FLPP diawali dari mengajukan berkas pembiayaan, Tahap selanjutnya yaitu, berkas yang diajukan masuk ke bagian solitasi kemudian dilakukan pengecekan data yang diajukan debitur, lalu masuk pada tahapan analisa dimana pada bagian analisa untuk dicek ulang dibagian pembiayaan dan analisa pembiayaan dan bagian legal untuk dilakukan analisis yuridis dan analisis jaminan dan taksasi pada tahap selanjutnya adanya pembahasan dengan direktur mengenai usulan jumlah biaya. 2. Setelah itu apabila hasil keputusan ditolak maka data akan dikembalikan lagi kepada debitur, dan jika pembiayaan diterima maka akan dilanjutkan ke bagian administrasi agar dapat direalisasikan kepada debitur dengan menggunakan sistem akad dan administrasi lainnya.
4.	Alghiffari Yuranda, Rulfah M Daud	Analisis Akad Hasil penelitian tersebut Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT. Bank BRI Syariah KC Banda Aceh	Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa: 1. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menentukan margin keuntungan dengan cara mengikuti rate yang berlaku umum serta transparan dalam melakukan transaksinya, sehingga hal tersebut dapat menghindari adanya unsur

			<p>ketidakjelasan. Kegiatan ini tentu sangat berbeda dengan yang ada di perbankan konvensional yang menerapkan unsur riba.</p> <p>2. PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh menanamkan azas kepercayaan antara bank dan nasabah dimana pihak PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh tidak memberikan sanksi berupa denda secara langsung kepada nasabah tetapi dengan membant kesepakatan khuutok alokasi dans denda tersebut ke acara atau kegiatan yang digelar oleh PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh serta dialokasikan untuk pembangunan infrastruktur masyarakat</p>
--	--	--	--

Berdasarkan tabel penelitian terdahulu yang telah dijelaskan diatas, memiliki perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan. Perbedaan tersebut terletak pada penelitian terdahulu menjelaskan mengenai resiko yang terjadi dalam pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) serta lebih menganalisis pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR). Sementara itu penelitian ini lebih tertuju pada Pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Adapun penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran Jl. HOS Cokroaminoto No. 161, Kisaran Baru, Kec. Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan, Sumatera Utara 21211. Waktu penelitian ini dimulai sejak keluarnya surat pra-riset pada tanggal 29 November 2021 sampai dengan 01 Maret 2022

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian kualitatif. Azuar Juliandi mengatakan bahwa: "jenis penelitian kualitatif adalah jenis penelitian tidak berdasarkan cara kualifikasi tertentu atau berdasarkan prosedur statistik, serta penelitian ini merupakan penelitian yang menghasilkan temuan

Menurut Morissan mengatakan bahwa: "Studi kasus adalah suatu penyelidikan dengan menggunakan berbagai macam sumber bukti agar dapat mengetahui lebih dalam mengenai suatu fenomena ataupun permasalahan yang terjadi pada kehidupan sebenarnya"³⁸

Adapun yang menjadi objek penelitian ini yaitu PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran. Peneliti langsung survei ke lapangan dengan mengumpulkan dan mencatat berbagai informasi yang peneliti temukan di lapangan sesuai dengan informasi yang peneliti butuhkan.

³⁸ Azuar Juliandi, Metodologi Penelitian Bisnis, Medan. Umsu Press, 2014, hal. 11. Morissan Ph.D. Riset Kualitatif, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019, hal. 130.

C. Subjek Penelitian

Subjek penelitian yang dimaksud dalam penelitian adalah individu atau kelompok yang dapat memberikan informasi sekitar objek penelitian. Informan merupakan sebutan pemberi informasi ataupun subjek penelitian pada penelitian kualitatif. Informan yang dipilih haruslah seseorang yang benar-benar memahami situasi yang akan diteliti untuk dapat memberikan informasi kepada peneliti. Adapun pada penelitian ini, yang menjadi informan yaitu, Bapak Ahmad Sanusi selaku pimpinan PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran dan Bapak Muhammad Irsyad selaku Account officer (karyawan).

D. Sumber Data Penelitian

Dalam suatu penelitian, sumber data dibagi menjadi dua bagian yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Dibawah ini merupakan penjelasan dari sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Sumber Data Primer

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa: "Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung memberikan data kepada pengumpul data".³⁹ Adapun data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan wawancara dan observasi yang diperoleh dari Bapak Ahmad Sanusi selaku pimpinan PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran dan Bapak Muhammad Irsyad selaku Account officer (karyawan).

³⁹ Sugiyono, Metode Penelitian Kombinasi, Bandung. Alfabeta, 2016, hal. 308

2. Sumber Data Sekunder

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa: "Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui dari sumber yang sudah ada".⁴⁰

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai jurnal ilmiah yang digunakan untuk menganalisis hasil penelitian, dokumen-dokumen grafis seperti: catatan, foto, tabel, rekaman video, dan lain sebagainya

E. Teknik Pengumpulan Data

Berikut ini merupakan teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kualitatif ini:

1. Observasi

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa: "Observasi merupakan suatu bentuk teknik pengumpulan data dimana peneliti melakukan pengamatan dengan secara langsung terhadap objek yang diteliti. Metode observasi merupakan suatu bentuk pengumpulan data yang dilakukan secara sistematis dengan prosedur yang terstandar".⁴¹ Dalam penelitian ini, observasi digunakan untuk mengetahui informasi mengenai peningkatan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang terdiri dari beberapa pemantauan yang dilakukan selama penelitian berlangsung.

2. Wawancara

Menurut Amri Darwis mengatakan bahwa: "Wawancara adalah suatu teknik percakapan langsung dengan responden dimana peneliti memberikan pertanyaan kepada responden, kemudian responden

⁴⁰ Ibid, hal 308

⁴¹ Ibid, hal 309

menjawab pertanyaan peneliti secara lisan".⁴² Kegiatan wawancara ini dilakukanguna mencari informasi secara mendalam dengan responden serta memberikan beberapa pertanyaan tentang Pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran

3. Dokumentasi

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa: "Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis dokumen yang berkaitan dengan masalah yang ada dalam penelitian".⁴³ Dokumen yang dikumpulkan dipilih sesuai dengan tujuan dan fokus masalah. Metode dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini digunakan untuk mendukung hasil observasi dan wawancara yang peneliti lakukan mengenai identifikasi Pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) antara lain seperti foto proses penelitian di PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa: "Analisis data adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari. dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain". Teknik analisis data yang digunakan

⁴² Ami Darwis, Metode Penelitian Pendidikan Islam, Jakarta Rajawali Pers, 2014, hal, 50

⁴³ Opcit, hal 108

dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan suatu data deskriptif analisa seperti saat observasi, dinyatakan oleh narasumber secara lisan ataupun tertulis dan keadaan nyata, serta dipelajari dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian menggunakan analisis data kualitatif bertujuan agar memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai masalah-masalah sosial dan manusia yang dilakukan dalam latar yang ilmiah serta bukan merupakan hasil manipulasi variabel yang terlibat.

G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Menurut Sugiyono mengatakan bahwa: "Teknik pengecekan keabsahan data dalam penelitian ini dapat dilakukan melalui uji kredibilitas. Hal ini bermaksud bahwa hasil penelitian harus bisa dipercaya oleh pembaca secara kritis dan dari responden sebagai informan".

Menurut Amri Darwis mengatakan bahwa: "Triangulasi adalah pengecekan data dan berbagai sumber data dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Dalam tringulasi teknik dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber data yang sama dengan teknik yang berbeda".⁴⁴ Data diperoleh dengan wawancara, lalu dicek dengan observasi, dan dokumentasi.

⁴⁴ Opcit, hal. 56

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara didirikan pada tanggal 4 Desember 1961 dengan dasar hukum pendirian berdasarkan Akta Notaris rusli No. 22 dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT) dengan sebutan BPDSU. Pada 1962, berdasarkan UU No. 13 tahun 1962 tentang Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah dan sesuai dengan Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara No. 5 tahun 1965 bentuk usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).⁴⁵

Modal dasar pada saat itu sebesar Rp 100 juta dan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat I Sumatera Utara dan Pemerintah Daerah Tingkat II Se-Sumatera Utara. Bentuk hukum BPDSU harus diubah dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT) agar saham Pemerintah Pusat dapat masuk untuk pengembangan dan di kemudian hari saham pihak ketiga dimungkinkan dapat masuk atas persetujuan DPRD Tingkat I Sumatera Utara, sehingga berdasarkan hal tersebut maka pada tahun 1999, bentuk hukum BPDSU diubah kembali menjadi Perseroan Terbatas dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara atau disingkat PT Bank SUMUT yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Medan, Jl. Imam Bonjol No. 18, yang didirikan berdasarkan Akta No. 38 tanggal 16 April 1999 yang telah mendapat pengesahan dari

⁴⁵ Sejarah Bank Sumut," <http://www.banksumut.com> 20 Januari 2022.

Departemen Kehakiman Republik Indonesia No. C-8224 HT.01.01. TH 99 pada tanggal 5 Mei 1999.

Modal dasar pada saat itu ditetapkan sebesar Rp 400 miliar. Seiring dengan pertimbangan kebutuhan proyeksi pertumbuhan bank, maka pada tanggal 15 Desember 1999 melalui Akta No. 31, modal dasar ditingkatkan menjadi Rp 500 miliar. Laju pertumbuhan Bank SUMUT terus menunjukkan perkembangan yang drastis. Hal ini terlihat melalui kinerja dan prestasi yang diperoleh dari tahun ke tahun. Jumlah aset Bank SUMUT mencapai Rp 10,75 triliun pada tahun 2009 dan menjadi Rp 12,76 triliun pada tahun 2010.

Anggaran Dasar terakhir Bank SUMUT, sesuai dengan Akta No. 12, tanggal 18 Mei 2011 terkait pernyataan keputusan rapat PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara. Perubahan Anggaran Dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan No. AHU-33566.AHU.01.02 Tahun 2011 tanggal 5 Juli 2011, di mana modal dasar mengalami perubahan dari Rp 1 triliun menjadi Rp 2 triliun. Bank SUMUT termasuk dalam jajaran Bank Pembangunan Daerah yang memiliki aset terbesar, saat ini asetnya telah mencapai 27 triliun dengan dukungan 200 unit kantor yang terdiri dari Kantor Cabang Utama, Kantor Cabang, Cabang Pembantu, Cabang Unit Mikro serta payment point, dengan cakupan wilayah kerja sampai DKI Jakarta atau Cabang Atrium Senen, Cabang Melawai dan Capem Tanah Abang.

Pendirian Bank SUMUT Unit Usaha Syariah dilatar belakangi pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang religius, khususnya umat islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan syariat islam dalam semua tatanan aspek kehidupan, termasuk dalam bidang wacana dan ekonomi gagasan. Pendirian Unit Usaha Syariah sebenarnya sudah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder Bank Sumut, khususnya Direksi dan Komisaris, yakni sejak disahkan UU No. 10 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan bagi Bank Konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah.⁴⁶

PT. Bank Sumut Unit Usaha Syariah diresmikan pada tanggal 04 November 2004, dengan dibukanya 2 unit Kantor Operasional yakni Kantor Cabang Syariah Medan dan Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan Sejalannya waktu sampai dengan tahun 2018 ini Bank Sumut Unit Usaha Syariah telah memiliki 22 kantor Operasional yang terdiri dari 5 Kantor Cabang dan 17 Kantor Cabang Pembantu yang tersebar dikota-kota besar lainnya di Sumatera Utara yaitu:

- a. Kantor Cabang Syariah Medan
- b. KCP Syariah Stabat
- c. KCP Syariah Multatuli
- d. KCP Syariah Karya
- e. KCP Syariah HM. Joni
- f. Kantor Cabang Syariah Medan Ring Road

⁴⁶ Sejarah Bank Sumut," <http://www.banksumut.com> 20 Januari 2022

- g. KCP Syariah Binjai
- h. KCP Syariah Kota Baru Marelan
- i. KCP Syariah HM. Yamin
- j. KCP Syariah Marelan Raya
- k. KCP Syariah Hamparan Perak
- l. KCP Syariah Kayu Besar
- m. Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan
- n. KCP Syariah Panyabungan
- o. Kantor Cabang Syariah Tebing Tinggi
- p. KCP Syariah Lubuk Pakam
- q. KCP Syariah Kisaran
- r. KCP Syariah Kampung Pon
- s. Kantor Cabang Syariah Sibolga

2. Visi, Misi, dan Statement Budaya PT. Bank Sumut Syariah

a. Visi Bank Sumut Syariah

Menjadi Bank andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat prinsip syariah.⁴⁷

b. Misi Bank Sumut Syariah

Mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang didasarkan pada prinsip-prinsip compliance

⁴⁷ Bank Sumut, "Visi dan Misi." <http://www.banksumut.com> 21 Januari 2022

c. Statement Budaya PT. Bank Sumut Syariah

"Memberikan pelayanan terbaik" makna dari terbaik yaitu:

- 1) Berusaha untuk selalu percaya
- 2) Energik di dalam melakukan setiap kegiatan
- 3) Senantiasa bersikap ramah
- 4) Membina hubungan secara bersahabat
- 5) Menciptakan suasana yang aman dan nyaman
- 6) Memiliki integritas tinggi
- 7) Komitmen penuh memberikan yang terbaik⁴⁸

3. Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Syariah Kisaran

Struktur organisasi merupakan suatu susunan komponen-komponen atau unit-unit kerja dalam sebuah organisasi. Struktur organisasi menunjukkan bahwa adanya pembagian kerja dan bagian fungsi atau kegiatan-kegiatan berbeda dengan yang dikoordinasikan. Selain itu, struktur organisasi ini juga menunjukkan spesialisasi dari pekerjaan, saluran perintah ataupun penyampaian laporan.

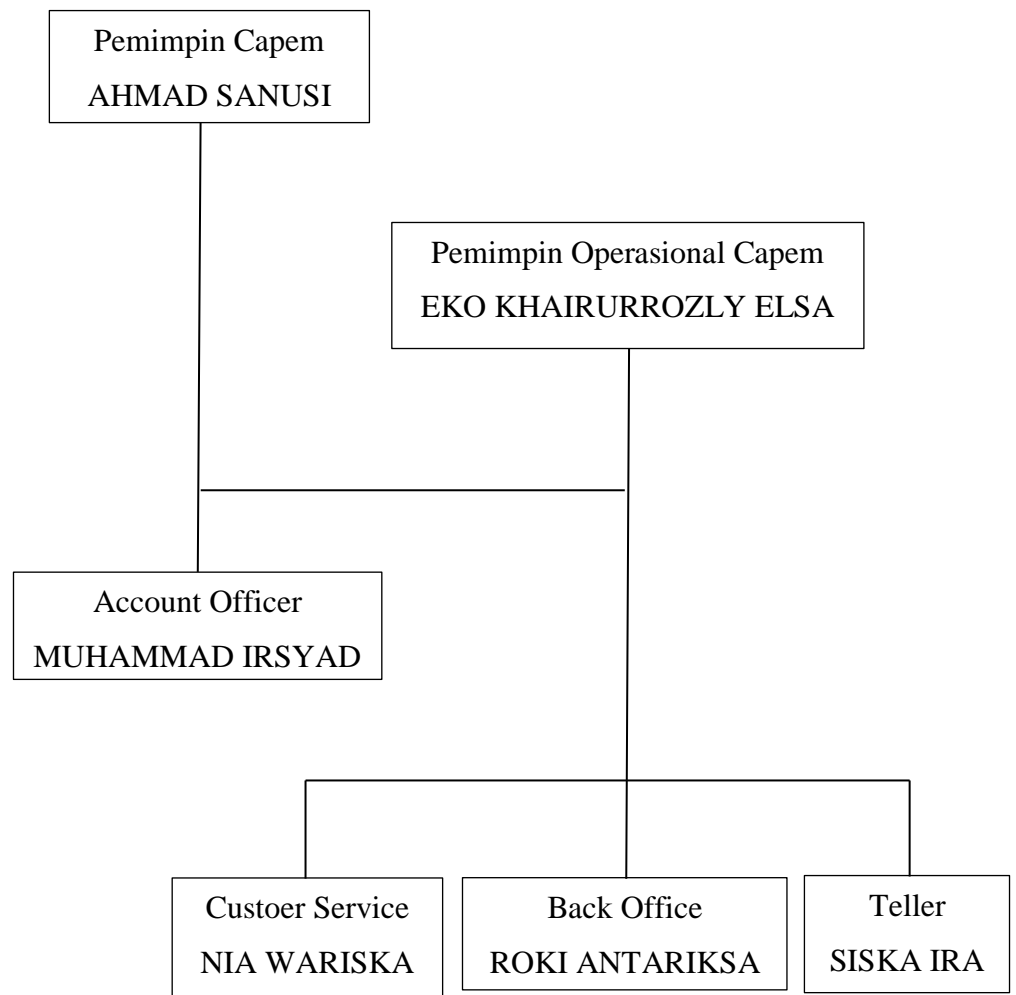
Komponen-komponen yang ada dalam organisasi mempunyai ketergantungan, sehingga berpengaruh kepada komponen yang lainnya dan organisasi tersebut. Oleh karena itu, struktur organisasi perlu dirancang sedemikian rupa sehingga sumber daya manusia yang tersedia dapat difungsikan dengan sebaik-baiknya sekaligus sebagai sarana pengendalian internal suatu sistem pembagian kerja yang serasi.

⁴⁸ Bank Sumut, "Statement Budaya Perusahaan," <http://www.banksumut.com> 21 Januari 2022

Berdasarkan penjelasan diatas, maka struktur organisasi PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran, yakni sebagai berikut:

Struktur Organisasi

PT.Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Kisaran



Sumber: PT Bank Sumut Syariah KCP Kisaran

4. Deskripsi Tugas

Deskripsi pekerjaan atau tugas merupakan pernyataan tertulis terkait segala sesuatu yang dilaksanakan oleh pemegang jabatan. Deskripsi jabatan sangat diperlukan dalam struktur organisasi agar dapat mengidentifikasi pekerjaan yang dilaksanakan pihak pemegang jabatan itu sendiri. Dalam sebuah perusahaan terdapat beberapa jenis bidang kerja yang memiliki tugas pokok dari itu, sebagai salah satu perusahaan PT. Bank SUMUT KCP Syariah Kisaran memiliki beberapa tugas pokok masing-masing sesuai dengan jabatan yang diperoleh.

Berikut ini merupakan penjabaran deskripsi tugas masing-masing bidang kerja PT. Bank SUMUT KCP Syariah Kisaran, yakni sebagai berikut:

a. Tugas Pemimpin Cabang Pembantu

Pemimpin Cabang Pembantu adalah orang yang memimpin dan bertanggungjawab sebagai pengatur semua dalam seluruh kegiatan usaha pemasaran, persetujuan, ketetapan Direksi dalam rangka pelaksanaan kegiatan penunjang perusahaan. Adapun tugas pokok Pemimpin Cabang Pembantu, diantaranya:⁴⁹

- 1) Memimpin, mengkoordinasi, mengarahkan, membimbing, mengawasi, dan mengevaluasi.

⁴⁹ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi Selaku Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

- 2) Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris, dan jaringan kantor untuk dituangkan ke dalam rencana kerja Anggaran Tahunan Bank.
- 3) Menyusun rencana kerja Kantor Cabang Pembantu Syariah sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
- 4) Memberikan sikap proses pengambilan keputusan dan memastikan risiko-risiko yang diambil atas setiap dalam keputusan dalam batas toleransi yang tidak merugikan Bank baik saat masa sekarang maupun yang akan datang.
- 5) Meminimalisirkan setiap potensi risiko yang mungkin terjadi pada kegiatan operasional, pembiayaan, likuiditas, dan risiko lainnya.
- 6) Melaporkan setiap risiko yang berpotensi terjadi atas setiap kegiatan Kantor Cabang Pembantu Syariah
- 7) Memantau dan memastikan serta melaporkan setiap transaksi yang dikategorikan transaksi keuangan tunai Cash Transaction dan transaksi keuangan mencurigakan Suspicious Transaction.
- 8) Melakukan evaluasi atas kinerja para pegawai.
- 9) Mengelola dana Pemerintah Daerah untuk unit Kantor Cabang Pembantu Syariah.
- 10) Memelihara dan menjaga Giro Wajib Minimum (GWM) Kantor Cabang Pembantu Syariah.

- 11) Mengelola dan mengamankan kunci penyimpanan uang dan surat berharga serta surat agunan pembiayaan.
- 12) Menghadiri dan memberikan pendapat dalam rapat kelompok pemutus pembiayaan.
- 13) Review analisa pembiayaan bank.
- 14) Menyelenggarakan acara secara serah terima jabatan dan pengambilan sumpah jabatan kepada pegawai yang dipromosikan sebagai pejabat struktural di bawahnya sesuai periodik yang berlaku.
- 15) Mengadakan rapat yang bersifat koordinasi, bimbingan, pengarahan, *transfer of knowledge* dan sosialisai ketentuan maupun produk baru secara periodik dalam rangka peningkatan kinerja, pengetahuan dan pelayanan.

b. Tugas Analisis Pembiayaan

Adapun tugas pokok Analisis Pembiayaan, diantaranya:

- 1) Survei usaha
- 2) Survei barang yang menjadi agunan dalam pembiayaan
- 3) Menerima permohonan nasabah yang ingin melakukan pembiayaan.
- 4) Mengecek apakah nasabah layak diberikan pembiayaan
- 5) Menganalisa permohonan pembiayaan.⁵⁰

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Muhammad Irsyad Selaku Staff Account Officer Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

c. Tugas Operasional

Adapun tugas pokok Operasional, diantaranya:

- 1) Menginput informasi kegiatan bank syariah terutama bidang marketing dan bidang operasional.
- 2) Mencatat nasabah funding yang baru.
- 3) Membantu laporan terkait operasional bank sesuai ketentuan yang berlaku.
- 4) Melakukan evaluasi atas kinerja seksi operasional.⁵¹

d. Tugas Customer Service

Adapun tugas pokok Customer Service, diantaranya:

- 1) Sebagai Resepsionis, dengan tugas:
 - a) Menerima nasabah yang datang ke Bank Sumut dengan sikap ramah, sopan, dan menyenangkan.
 - b) Membantu nasabah yang ingin bertemu dengan urusan lain.
- 2) Sebagai Deskman, dengan tugas:
 - a) Melayani pertanyaan nasabah dan memberikan informasi tentang produk /jasa Bank Sumut selengkap mungkin.
 - b) Menjelaskan keunggulan produk Bank Sumut dibandingkan produk Bank pesaing
 - c) Mempersiapkan berbagai brosur dan formulir untuk kepentingan nasabah.

⁵¹ Wawancara dengan Bapak Khairurrazly Elsa Selaku Pimpinan Operasional Kantor Cahang Pembantu Syariah Kisaran

d) Membantu dan memberi arahan/petunjuk tentang cara-cara pengisian aplikasi maupun prosedur transaksi.⁵²

e. Tugas Teller

Adapun tugas pokok Teller, diantaranya:

- 1) Penyetoran tunai tabungan
- 2) Penarikan tunai tabungan
- 3) Penyetoran rekening tabungan-tabungan antar kantor online
- 4) Penyetoran tunai cek dan giro
- 5) Pemindahan pembukuan giro Penutupan rekening giro.
- 6) Penyetoran tunai deposito dan pemindahan buku tabungan ke rekening deposito
- 7) Penyetoran tunai dan pemindahan pembukuan.
- 8) Semua rekening pinjaman yang telah dilakukan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP)
- 9) Pencairan rekening pinjaman pembiayaan.⁵³

f. Tugas Security

Adapun tugas pokok Security, diantaranya:

- 1) Menjaga keamanan kantor dan lingkungan kantor
- 2) Membantu pelayanan nasabah di banking hall.

g. Tugas Office Boy

Adapun tugas Office Boy, diantaranya:

- 1) Membersihkan banking hall.

⁵² Wawancara dengan Ibu Nia Harahap Selaku Staff Customer Service Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

⁵³ Wawancara dengan Ibu Siska Selaku Staff Teller Kantor Cabang Pembantu Syariah

- 2) Membersihkan tangible (meja, kursi teller, dan customer service, serta peralatan lain yang ada di banking hall.
- 3) Membersihkan toilet.
- 4) Membersihkan pantry.
- 5) Membersihkan ATM.⁵⁴

B. Hasil Penelitian

Dalam penelitian kualitatif deskriptif ini peneliti memaparkan hasil penelitian berdasarkan hasil wawancara langsung dengan para informan yaitu, Bapak Ahmad Sanusi selaku pimpinan Bank Sumut Syariah KCP Kisaran, Bapak Muhammad Irsyad selaku Account Officer Bank Sumut Syariah KCP Kisaran. Dari peneliti yang telah dilakukan, peneliti dapat beberapa hasil yang dapat menggambarkan tentang ANALISIS PEMBIAYAAN PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) PADA PT. BANK SUMUT SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU KISARAN. Merujuk pada hasil penelitian yang peneliti sajikan pada sub sub sebelumnya. Saat ini secara mendetail dan sistematis peneliti dapat menyajikan data tersebut, yang sesuai dengan fokus dan sub fokus penelitian. Adapun hasil peneliti sebagai berikut:

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi Selaku Pimpinan Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

1. Analisis pembiayaan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021:

KPR adalah fasilitas pembiayaan pemilikan rumah secara syariah yang diterbitkan oleh perbankan kepada nasabah yang ingin membeli atau memperbaiki rumah. KPR adalah program pemberian pinjaman kepada nasabah yang ingin membeli tempat tinggal.⁵⁵ Akad yang digunakan dalam KPR bersubsidi ini adalah akad murabahah. Adapun keunggulan yang dimiliki KPR ini sendiri ialah disubsidi oleh pemerintah, Program KPR memiliki margin rendah dan cicilan ringan, angsuran ringan dan tetap setiap bulannya, jangka waktu bisa sampai 20 tahun, ada subsidi bantuan uang muka dari pemerintah apabila disetujui, bebas memilih rumah yang bekerjasama dengan PT. Bank SUMUT Syariah KCP kisaran, biaya administrasi dan biaya akad rendah, cicilan lebih ringan dari KPR Komersil, proses cepat.

Bank SUMUT Syariah KCP Kisaran memiliki fasilitas produk pembiayaan perumahan yang dikhususkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu KPR Sejahtera yang dalam pendanaanya mendapat dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari pemerintah yang peruntukannya kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah impian dengan margin dan angsuran yang ringan Produk KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi dan Bapak Muhammad frayad di Kantor Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Kisaran

Sumut Syariah KCP Kisaran ini menggunakan prinsip jual-beli (murabahah) sebagai akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah Akad murabahah merupakan model pembiayaan yang banyak digunakan karena skemanya yang sederhana, mudah dan tidak terlalu asing bagi yang sering bertransaksi di perbankan syariah.

Bank Sumut Syariah dalam melaksanakan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP sudah melaksanakan akad-akad itu, yaitu menggunakan prinsip jual beli dengan akad murabahah yang telah ditetapkan oleh ketentuan prinsip syariah Pembayaran secara tangguh atau tidak secara tunai dalam penerapan produk 12 KPR bersubsidi FLPP diperbolehkan dalam syariah.⁵⁶

Sebelum terjadinya akad murabahah antara pemohon dan bank syariah, terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui dalam prosedur pembiayaan, dari pengisian aplikasi pembiayaan (financing application), evaluasi pembiayaan (financing evaluation), struktur pembiayaan (financing structuring), penerbitan surat persetujuan permohonan pembiayaan, dan pelaksanaan akad. Tentunya proses ini untuk melihat tingkat resiko pembiayaan yang akan diberikan kepada pemohon bisa diterima dan disetujui oleh bank dengan menyesuaikan kebijakan yang telah ada.

Berdasarkan hasil penelitian saya melalui wawancara kepada Bapak Muhammad Irsyad⁵⁷ Bank Sumut Syariah KCP Kisaran mengenai analisis pembiayaan program KPR dari akad murabahah pada pembiayaan KPR

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi Selaku Pimpinan Selaku Pimpinan di Kantor Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Kisaran

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Muhammad Irsyad Selaku Staff Account Officer Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Bank Sumut Syariah KCP Kisaran ini terjadi pada proses pelaksanaan akad dalam proses pengambilan pembiayaan dan penandatanganan akad.

Berdasarkan hasil wawancara yang sudah dilakukan peneliti. menunjukkan hasil bahwasannya pembiayaan program KPR Alhamdulillah sudah dilaksanakan secara baik. Hal ini dilihat dari adanya kenaikan pembiayaan KPR dari mulai tahun 2019-2021. Tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran karena sudah berkembangnya pembiayaan program KPR ini yaitu dengan cara:

- a. Ganti strategi, dulu nasabah datang sendiri dan pada masa covid pihak Bank yang langsung mendatangi nasabah, sehingga lokasi-lokasi perumahan pada masa covid cukup strategis, ketersediaan rumah cukup banyak, dan ditambah pada masa covid banyak Bank yang tidak melempar pembiayaan, Oleh karena itu, pihak Bank Sumut memanfaatkan peluang pada masa itu untuk realisasi FLPP.
- b. Untuk mewujudkan Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak"
- c. Pihak Bank Sumut juga melakukan perhitungan Repayment Capacity (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran KPR.

Berdasarkan pernyataan dari Bapak Ahmad Sanusi sebagai pimpinan Bank Sumut Syariah KCP Kisaran telah menerapkan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah dan telah sesuai dengan tujuan utamanya yaitu untuk kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah dan membantu masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk memiliki rumah yang layak huni dengan harga terjangkau.

Dari hasil wawancara tersebut dapat dipahami bahwa dalam proses pemberian pembiayaan KPR dan FLPP Bank SUMUT Syariah KCP Kisaran ada lima hal yang dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan pembiayaan dari bank terhadap calon nasabahnya⁵⁸ yaitu:

1. Character, yaitu untuk mengetahui lebih dalam dengan cara bertanya kepada masyarakat setempat ataupun para tetangga mengenai akhlak atau karakter dari calon nasabah. Karakter merupakan gambaran/watak kepribadian dari calon anggota dapat diketahui calon nasabah memiliki iktikad baik atau tidak dalam memenuhi kewajibannya yang sesuai perjanjian yang ditetapkan oleh pihak bank dan nasabah.
2. Capacity, yaitu kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran. Dalam menilai kemampuan nasabah bisa dilihat dari penghasilan calon nasabah, melalui dokumen-dokumen yang dimiliki, dan diukur dari adanya pengamatan secara langsung di lapangan terhadap usahanya, seperti karyawan, toko, pabrik dan usaha lainnya.

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi selaku Pimpinan Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran

3. Capital, yaitu harus adanya modal dari nasabah. Maksudnya calon nasabah harus punya modal dan diukur dengan cara melihat posisi perusahaan secara keseluruhan dan rasio finansial nya. Tujuannya agar nasabah mampu dalam membayar kewajiban dari pembiayaan yang telah dilakukan.
4. Collateral, yaitu jaminan. Agar lebih meyakinkan apabila terjadinya risiko kegagalan dalam pembayaran, maka dari itu jaminan dapat digunakan untuk pengganti kewajiban. Jaminan memiliki 2 fungsi, pertama yaitu untuk pelunasan pembiayaan jika nasabah tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar. Akan tetapi, Lembaga keuangan tidak bisa mengambil alih langsung atas jaminan tersebut melainkan memberi tenggang waktu agar bisa mencari alternatif lain sesuai kesepakatan dengan nasabah. Kedua yaitu untuk pelunasan pembiayaan yang dilakukan jika nasabahnya melakukan ingkar janji terhadap janji/kesepakatan yang dibuat.
5. Condition, dalam perbankan Syariah harus melihat bagaimana kondisi ekonomi yang sedang terjadi dikalangan masyarakat dengan spesifik dan melihat adanya keterkaitan antara jenis usaha calon nasabah tersebut.

2. Analisis pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran tahun 2019-2021:

Berdasarkan hasil wawancara yang sudah dilakukan dengan Bapak Ahmad Sanusi⁵⁹ menunjukkan hasil bahwasanya pembiayaan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Alhamdulillah sudah dilaksanakan secara baik. Hal ini dilihat dari adanya kenaikan pembiayaan dari mulai tahun 2019 sampai 2021. Tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran untuk meningkatkan pembiayaan program FLPP ini yaitu dengan cara:

1. Menawarkan program tersebut ke masyarakat melalui promosi. Sehingga program FLPP yang diberikan PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran lebih dikenal oleh banyak orang.
2. Untuk mewujudkan Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak".
3. Pihak Bank Sumut juga melakukan perhitungan Repayment Capacity (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran FLPP.

Berkaitan dengan permasalahan yang terjadi di lokasi, peneliti berusaha menggali informasi dengan melakukan beberapa penelitian seperti

⁵⁹ Wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi Selaku Pimpinan Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran.

wawancara terhadap pihak yang bersangkutan yaitu Bapak Ahmad Sanusi Selaku Pimpinan Kantor Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Kisaran dan Bapak Muhammad Irsyad Selaku Staff Account Officer Bank Sumut Syariah Kisaran.

Bank Sumut Syariah KCP Kisaran dalam hal ini telah melaksanakan tahapan prosedur dalam pembiayaan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang Murabahah dan sudah sesuai dengan prinsip syariah.

1. Nasabah mendatangi bank untuk mengajukan pembiayaan perumahan, bank kemudian memproses dokumen persyaratan dan mewawancarai nasabah terlebih dahulu untuk memastikan data dari nasabah. Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi mengenai rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi, jenis barang yang akan dibeli, deskripsi barang dan harga jual barang.
2. Bank syariah mendatangi developer yang telah bekerjasama dengan bank. kemudian membeli barang sesuai dengan keinginan nasabah dengan cara pesan terlebih dahulu. Disini bank membeli rumah terlebih dahulu sebelum akad, karena sesuai dengan ketentuan fatwa DSN Nomor 04/DSN- 58 MUI/V/2000 Tentang Murabahah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak

ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank.

3. Setelah lulus tahap administrasi dan mendapat persetujuan dari komite pembiayaan dengan dikeluarkannya SP3 (sistem laporan informasi keuangan), maka nasabah dengan bank melakukan akad jual beli murabahah. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad ini, ditetapkan barang yang akan dibeli, dan harga jual barang.
4. Developer mengirimkan barang kepada nasabah atas dasar perintah dari pihak bank, setelah bank dan nasabah selesai melakukan akad.
5. Nasabah menerima barang dari developer dan dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah berkewajiban melakukan pembayaran kepada pihak bank. Pembayaran dilakukan dengan cara angsuran. Jumlah angsuran dan jangka waktunya yang harus dibayarkan nasabah sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan dalam akad.

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pembiayaan program KPR dan FLPP Alhamdulillah sudah dilaksanakan secara baik. Hal ini dilihat dari adanya kenaikan pembiayaan KPR dan FLPP dari mulai tahun 2019-2021. Tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran karena sudah berkembangnya pembiayaan program KPR dan FLPP ini yaitu dengan cara: Ganti strategi,

dulu nasabah datang sendiri dan pada masa covid pihak Bank yang langsung mendatangi nasabah. Sehingga lokasi-lokasi perumahan pada masa covid cukup strategis, ketersediaan rumah cukup banyak, dan ditambah pada masa covid banyak Bank yang tidak melempar pembiayaan, Oleh karena itu, pihak Bank Sumut memanfaatkan peluang pada masa itu untuk realisasi FLPP, setelah itu untuk mewujudkan Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak", Kemudian Bank Sumut juga melakukan perhitungan Repayment Capacity (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran KPR dan FLPP, pihak Bank Sumut Syariah KCP Kisaran juga Menawarkan program tersebut ke masyarakat melalui promosi. Sehingga program FLPP yang diberikan PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran lebih dikenal oleh banyak orang. Dari hasil wawancara tersebut dapat dipahami bahwa pembiayaan KPR dan FLPP Bank SUMUT Syariah KCP Kisaran ada lima hal yang dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan pembiayaan dari bank terhadap calon nasabahnya, yaitu menggunakan prinsip 5C:

1. Character, yaitu untuk mengetahui lebih dalam dengan cara bertanya kepada masyarakat setempat ataupun para tetangga mengenai akhlak atau karakter dari calon nasabah. Karakter merupakan gambaran/watak kepribadian dari calon anggota dapat diketahui calon nasabah memiliki

iktikad baik atau tidak dalam memenuhi kewajibannya yang sesuai perjanjian yang ditetapkan oleh pihak bank dan nasabah.

2. Capacity, yaitu kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran. Dalam menilai kemampuan nasabah bisa dilihat dari penghasilan calon nasabah, melalui dokumen-dokumen yang dimiliki, dan diukur dari adanya pengamatan secara langsung di lapangan terhadap usahanya, seperti karyawan, toko, pabrik dan usaha lainnya.
3. Capital, yaitu harus adanya modal dari nasabah. Maksudnya calon nasabah harus punya modal dan diukur dengan cara melihat posisi perusahaan secara keseluruhan dan rasio finansialnya. Tujuannya agar nasabah mampu dalam membayar kewajiban dari pembiayaan yang telah dilakukan.
4. Collateral, yaitu jaminan. Agar lebih meyakinkan apabila terjadinya risiko kegagalan dalam pembayaran, maka dari itu jaminan dapat digunakan untuk pengganti kewajiban. Jaminan memiliki 2 fungsi, pertama yaitu untuk pelunasan pembiayaan jika nasabah tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar. Akan tetapi, Lembaga keuangan tidak bisa mengambil alih langsung atas jaminan tersebut melainkan memberi tenggang waktu agar bisa mencari alternatif lain sesuai kesepakatan dengan nasabah. Kedua yaitu untuk pelunasan pembiayaan yang dilakukan jika nasabahnya melakukan ingkar janji terhadap janji/kesepakatan yang dibuat.

5. Condition, dalam perbankan Syariah harus melihat bagaimana kondisi ekonomi yang sedang terjadi dikalangan masyarakat dengan spesifik dan melihat adanya keterkaitan antara jenis usaha calon nasabah tersebut.

C. Batasan Penelitian/Keterbatasan Penelitian

Hasil penelitian diatas merupakan proses penelitian yang dilakukan peneliti yaitu:

1. Melalui wawancara dan kuesioner pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran selama kurun waktu 29 November 2021 sampai dengan 01 Maret 2022 dengan memenuhi persyaratan administrasi penelitian, dari awal pengurusan surat pra riset, surat izin penelitian, hingga penyebaran kuesioner dan melakukan wawancara kepada pegawai PT Bank Sumut Syariah KCP Kisaran.
2. Pengeluaran dana selama meneliti cukup banyak ditambah lagi lokasi penelitian cukup jauh.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran, maka peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembiayaan program KPR dan FLPP dari tahun 2019-2021 Alhamdulillah sudah dilaksanakan secara baik dan tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisaran karena sudah berkembangnya pembiayaan program KPR dan FLPP ini yaitu dengan cara ganti strategi dulu nasabah datang sendiri dan pada masa covid pihak Bank yang langsung mendatangi nasabah. Sehingga lokasi-lokasi perumahan pada masa covid cukup strategis, ketersediaan rumah cukup banyak, dan ditambah pada masa covid banyak Bank yang tidak melempar pembiayaan, oleh karena itu pihak bank sumut memanfaatkan peluang untuk realisasi FLPP.
2. Untuk mewujudkan Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM) Pasal 40 Undang-undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak, dan
3. Pihak Bank Sumut juga melakukan perhitungan Repayment Capacity (RPC) yaitu perhitungan untuk menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran KPR.

4. Menawarkan program FLPP tersebut ke masyarakat melalui promosi. Sehingga program FLPP yang diberikan PT. Bank Sumut Syariah KCP Kisan lebih dikenal oleh banyak orang.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Sanusi dapat dipahami bahwa dalam pembiayaan KPR dan FLPP ada 5C yang dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan pembiayaan dari bank terhadap calon nasabahnya, yaitu:

1. Character, yaitu untuk mengetahui lebih dalam dengan cara bertanya kepada masyarakat setempat ataupun para tetangga mengenai akhlak atau karakter dari calon nasabah. Karakter merupakan gambaran/watak kepribadian dari calon anggota dapat diketahui calon nasabah memiliki iktikad baik atau tidak dalam memenuhi kewajibannya yang sesuai perjanjian yang ditetapkan oleh pihak bank dan nasabah.
2. Capacity, yaitu kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran. Dalam menilai kemampuan nasabah bisa dilihat dari penghasilan calon nasabah, melalui dokumen-dokumen yang dimiliki, dan diukur dari adanya pengamatan secara langsung di lapangan terhadap usahanya, seperti karyawan, toko, pabrik dan usaha lainnya.
3. Capital, yaitu harus adanya modal dari nasabah. Maksudnya calon nasabah harus punya modal dan diukur dengan cara melihat posisi perusahaan secara keseluruhan dan rasio finansial nya. Tujuannya

agar nasabah mampu dalam membayar kewajiban dari pembiayaan yang telah dilakukan,

4. Collateral, yaitu jaminan. Agar lebih meyakinkan apabila terjadinya risiko kegagalan dalam pembayaran, maka dari itu jaminan dapat digunakan untuk pengganti kewajiban. Jaminan memiliki 2 fungsi, pertama yaitu untuk pelunasan pembiayaan jika nasabah tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar. Akan tetapi, Lembaga keuangan tidak bisa mengambil alih langsung atas jaminan tersebut melainkan memberi tenggang waktu agar bisa mencari alternatif lain sesuai kesepakatan dengan nasabah. Kedua yaitu untuk pelunasan pembiayaan yang dilakukan jika nasabahnya melakukan ingkar janji terhadap janji/kesepakatan yang dibuat.
5. Condition, dalam perbankan Syariah harus melihat bagaimana kondisi ekonomi yang sedang terjadi dikalangan masyarakat dengan spesifik dan melihat adanya keterkaitan antara jenis usaha calon nasabah tersebut.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah disajikan maka selanjutnya peneliti memberikan saran yang kiranya dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang terkait. Adapun saran yang dapat disampaikan adalah:

1. Bagi Akademik untuk peneliti selanjutnya agar menambah hal-hal yang menjadi penyebab meningkatnya pembiayaan Kepemilikan Perumahan

(KPR) dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank Sumut Syariah ataupun Perbankan Syariah lainnya.

2. Bagi Lembaga perusahaan Bank Sumut Syariah KCP Kisaran agar lebih meningkatkan jumlah pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan cara lebih memperhatikan dan mempertahankan praktek syariah yang dijalankan dalam pelaksanaan pembiayaan KPR FLPP sehingga menarik minat masyarakat untuk melakukan pembiayaan.
3. Bagi Regulasi/Peraturan agar lebih bijak lagi dalam memilih bank yang akan diajak bekerja sama terutama bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan nilai-nilai Syariah agar nasabah merasa lebih nyaman dalam melakukan pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Albi Anggito & Johan Setiawan Metodologi Penelitian Kualitatif. Sukabumi: CV Jejak 2018.
- Amri Darwis. Metode Penelitian Pendidikan Islam. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Andri Soemitra. Bank dan Lembaga Keuangan Syariah. Jakarta: Kencana 2017.
- Ascarya Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta: PT. Rajawali Pers Cet IV. 2013.
- Azuar Juliandi. Metodologi Penelitian Bisnis. Medan: UMSU Press 2014.
- Bank Sumut. Statement Budaya Perusahaan. Januari 2022
<http://www.banksumut.com> 20
- Betri Sirajuddin. Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Pertanahan (FLPP) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Palembang. Technobiz. Vol. 2, No. 1. 2019.
- Choir. Analisis Sistem Informasi Akuntansi Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak (FLPP) Dalam Upaya Meningkatkan Pengendalian Intern Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Gresik. Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan Kreatif Vol. 1, 2016.
- Chrisna Heriyati et al. Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan. Jurnal Akuntansi & Bisnis Publik Vol. 11.No. 1. 2020.
- Dea Anggun Puspita. Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu 2018.
- Dea Restu Mangeswuri. Kebijakan Pembiayaan Perumahan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dalam Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik Vol. 7, No. 1.
- Departemen Agama RI. Al-Qur'an dan terjemahan.
- Ismail. Perbankan Syariah. Jakarta: Kencana 2017.
- Ismail Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi. Jakarta: Kencana 2010

- Kasmir Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Jakarta Rajawali Pers. 2013
- Lalu Rahardian Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melambat Karena Pendapatan Masyarakat Tidak Bertambah "Bisnis.com 3 Juli 2019
- Muhammad Manajemen Pembiayaan Bank Syariah Jakarta Rajawali Pers Cet 2 2015
- Natar Skripsi. Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro, 2018
- Ph.D. Morissan Riset Kualitatif Jakarta: Prenadamedia Group. 2019.
- Siregar, Saparuddin. Akuntansi Perbankan Syariah Sesuai PAPSI 2013. Medan Febi Uinsu Press. 2015.
- Siti Hadijah Kenali Ragam Jenis Pembiayaan Syariah dan Manfaatnya, Website: <https://www.cermati.com> Artikel Kenali-Ragam-Jenis- Pembiayaan-Syariah-Dan-Manfaatnya, 2017.
- Sugiyono. Metode Penelitian Kombinasi Bandung: Alfabeta. 2016.
- Sugiyono. Metodologi Penelitian. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015.
- Sugiyono. Metodologi Research. Jakarta: Selembah. 2013.
- Suharsimi Arikunto. Prosedur Penelitian. Jakarta: PT. Rincka Cipta 2018.
- Sunarti. Buku Ajar Pembangunan Perumahan dan Pemukiman. Semarang Undip Press, 2019.
- Vaitzal Rival Commercial Bank Management. Manajement Perbankan Dari Teori Ke Praktek. Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada
- Wawancara Langsung dengan Bapak Ahmad Sanusi selaku Pimpinan Kantor Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Kisaran
- Wawancara Langsung dengan Bapak Muhammad Irsyad selaku Account Officer Kantor Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Kisaran.
- Wawancara Langsung dengan Bapak Ahmad Sanusi dan Bapak Muhammad Irsyad Pada Tanggal 13 September 2022 di Kantor Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Kisaran

Yuranda Alghiffari dan M Daud Rulfah, Analisis Akad Pembiayaan Murahahah Perumahan (KPR) Pada PT. Bank BRI Syariah KC Banda Aceh Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi, Vol. 4, No. 1. 2019.

Peraturan Perundang-Undangan:

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 42/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Uang Muka Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia (HAM) Pasal 40.

Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008.