

**KAJIAN HUKUM ATAS PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN
DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

(Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai)

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Denisha Michelly Ameera
2006200213**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2024



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/AN-PT/Akred/PT/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Bero No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6637003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Sabtu tanggal 31 Agustus 2024 Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : Denisha Michelly Ameera
NPM : 2006200213
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Kajian Hukum Atas Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam
Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Pt Bank Sumut Syariah
Cabang Binjai)
Penguji : 1. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn, M.H.
2. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.
3. Dr. Ismail Koto, S.H., M.H.

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH)

Ditetapkan di Medan
Tanggal 31 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S. H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zaimuddin, S. H., M. H.
NIDN: 0118047901

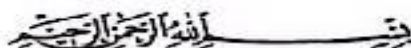


UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Site: <http://fahum.umsu.ac.id> Email: fahum@umsu.ac.id Facebook: [umsu](https://www.facebook.com/umsu) Instagram: [umsu](https://www.instagram.com/umsu) Twitter: [umsu](https://twitter.com/umsu) YouTube: [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/10/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA BAGI
MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu tanggal 31 Agustus 2024 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DENISHA MICHELLY AMEERA
NPM : 2006200213
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM ATAS PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai)

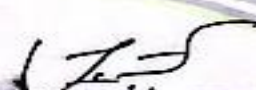
Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

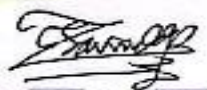
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Bisnis

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

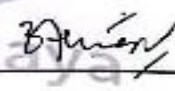
ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn, M.H.

2. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.

3. Dr. Ismail Koto, S.H., M.H.

1. 

2. 

3. 



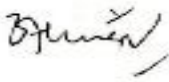
Dipindai dengan CamScanner

PENGESAHAN SKRIPSI

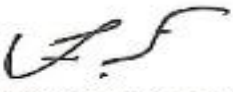
Judul : Kajian Hukum Atas Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembiayaan Kredit
Pemilikan Rumah (Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai)
Nama : Denisha Michelly Amendra
NPM : 2006200213
Prodi : Hukum/Hukum Bisnis

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 31 Agustus 2024.

Dosen
Penguji

 <u>(Dr. R. Juli Moerdiono, S.H., M.Kn., M.H.)</u> NIDN : 0128077201	 <u>(Assoc. Prof. Dr. Hj. Mestah Pohan, S.H., M.Hum)</u> NIDN : 0111116301	 <u>Dr. Ismail Koto, S.H., M.H</u> NIDN : 0106062401
--	---	---

Disahkan
Oleh:
Dekan Fakultas Hukum
UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faizal, S. H., M. Hum.
NIDN: 0122087502



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BDAN-PT/Akred/PT/09/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum@umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DENISHA MICHELLY AMEERA
NPM : 2006200213
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM BISNIS
JUDULSKRIPSI : KAJIAN HUKUM ATAS PENERAPAN PRINSIP KEHATI-
HATAN DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (STUDI PT BANK SUMUT SYARIAH CABANG
BINJAI)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 16 Agustus 2024

DOSEN PEMBIMBING

UMSU

Dr. Ismail Koto, S.H., M.H

NIDN : 0106069401

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Dipindai dengan CamScanner



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/09/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DENISHA MICHELLY AMEERA
NPM : 2006200213
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM ATAS PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI PT BANK SUMUT SYARIAH CABANG BINJAI)

PENDAFTARAN : Tanggal 26 Agustus 2024

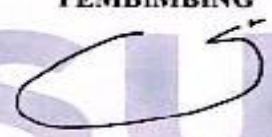
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.
NIDN : 0106069401

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Dipindai dengan CamScanner



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Posat Administrasi: Jalan Muktar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsuamedia](https://www.facebook.com/umsuamedia) [umsuamedia](https://www.instagram.com/umsuamedia) [umsuamedia](https://www.youtube.com/umsuamedia)

Tidak menjiplak surat ini agar diberikan
Nilai dan tanggapannya

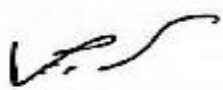
KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : DENISHA MICHELLY AMEERA
NPM : 2006200213
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Bisnis
Judul : Kajian Hukum Atas Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam
Skrripsi : Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi PT Bank Sumut
Syariah Cabang Binjai)
Pembimbing : Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	06 Maret 2024	Bimbingan proposal	
2.	19 Maret 2024	Penyesuaian rumusan masalah dan Tinjauan Pustaka	
3.	21 Maret 2024	Pembahasan / rancangan Pembahasan	
4.	22 April 2024	Penyesuaian Isi Proposal / Substansi	
5.	24 April 2024	Tata Tulis Sesuai buku Panduan	
6.	06 Agustus 2024	Pembahasan rumusan masalah & merapel	
7.	10 Agustus 2024	Pembahasan Isi Sesuai rumusan masalah	
8.	13 Agustus 2024	Diskusi hasil wawancara	
9.	16 Agustus 2024	Kesimpulan dan Saran	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum


Assoc. Prof. Dr. Faizal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing


Dr. Ismail Koto, S.H., M.H
NIDN : 0106069401

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Denisha Michelly Ameera
NPM : 2006200213
Prodi/ Bagian : Hukum/ Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Kajian Hukum Atas Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 15 Agustus 2024



DENISHA MICHELLY AMEERA
NPM : 2006200213

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat serta karunia yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Kajian Hukum Atas Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai)**”. Tidak lupa shalawat berangkaikan salam kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kabar tentang pentingnya ilmu bagi kehidupan di dunia dan akhirat. Semoga penulis dan pembaca selalu berada dalam naungan dan syafa'atnya hingga akhir zaman nanti.

Selama melaksanakan perkuliahan sampai akhirnya penulis dapat melakukan penyelesaian skripsi banyak memperoleh bantuan dan bimbingan, serta doa yang tidak pernah henti-hentinya dari berbagai pihak, maka dari itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada mereka.

1. Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan rezeki sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Teristimewa kepada Ayahanda Rahmat Muliadi, S.H., M. Kn. Dan Ibunda Meutia Juliana, S.H. yang telah memberikan doa-doa, dukungan serta motivasi. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Prof. Dr. Agussani, M. AP. Atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk menyelesaikan program pendidikan sarjana ini
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. Wakil Dekan I yaitu Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H, dan wakil Dekan III yaitu Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.
5. Terima kasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-

tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Ismail Koto, S.H., M.H. selaku pembimbing dan Bapak Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M. Kn., M.H. selaku penguji yang telah membimbing dan memberi arahan sehingga skripsi ini selesai.

6. Bapak dan Ibu Dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Staff biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai selaku tempat riset penulis yang telah banyak membantu dan memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Terima kasih kepada sahabat-sahabat penulis yaitu Retno Anggian, Qorry Nadjla Pasaribu, Azqiya Aimalike yang menjadi tempat keluh kesah dan memberikan dukungan kepada penulis. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas dukungan, motivasi, saran, petunjuk selama proses penyusunan skripsi hingga selesai.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, untuk itu penulis dengan besar hati menerima kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Tiada lain yang dapat diucapkan selain semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 14 Agustus 2024

Hormat Saya

Penulis,

**Denisha Michelly Ameera
NPM: 200620021**

ABSTRAK

KAJIAN HUKUM ATAS PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai)

Denisha Michelly Ameera
2006200213

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk perbankan yang memungkinkan seseorang membeli rumah dengan cara mencicil. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hadir sebagai solusi atas tingginya harga properti di perkotaan. Pembiayaan KPR di PT Bank Sumut Syariah menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian mengacu pada suatu kerangka kerja yang meliputi sikap, standar dan teknik manajemen resiko perbankan. Meningkatnya permintaan KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai menunjukkan tingginya minat masyarakat terhadap produk ini. Namun, peningkatan penyaluran KPR juga berpotensi meningkatkan risiko kredit. Yaitu risiko ketidakmampuan nasabah dalam melunasi kewajibannya.

Penelitian ini mengkaji tentang penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, dimana jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum empiris, dengan pendekatan yuridis empiris yaitu memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder dan tersier dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah pada PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai. Dimana penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman bagaimana prinsip kehati-hatian di laksanakan terutama dalam pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai.

Berdasarkan hasil penelitian ini, PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai telah berusaha menerapkan prinsip kehati-hatian kepada calon nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah agar tidak terjadi hambatan di kemudian hari. Secara umum, hambatan pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor-faktor ekstern. Faktor intern misalnya, nasabah lagi dalam kesulitan seperti sakit sedangkan faktor ekstern, misalnya pada saat covid-19 tahun 2021-2022. Langkah yang umum digunakan oleh bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menghadapi masalah tunggakan KPR, seperti analisis risiko kredit yang mendalam, Penawaran restrukturisasi dan penyelesaian sengketa melalui jalur hukum.

Kata Kunci: *Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Prinsip Kehati-hatian, Pembiayaan.*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Tujuan Penelitian.....	8
B. Manfaat Penelitian	9
C. Definisi Operasional.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	12
E. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian	14
2. Sifat Penelitian	14
3. Pendekatan Penelitian.....	15
4. Sumber Data Penelitian	15
5. Alat Pengumpul Data	18
6. Analisis Data	19
F. Jadwal Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian	21
B. Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	27
C. Tinjauan Umum Bank Sumut Syariah	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38

A. Konsep kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Perbankan	38
B. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai	53
C. Hambatan dalam Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai.....	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	73
DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pangan, sandang dan papan merupakan tiga kebutuhan pokok manusia yang saling terkait. Ketiga hal ini saling melengkapi dan membentuk standar hidup yang layak secara sosial dan budaya. Ketiga hal ini memberikan rasa aman dan kenyamanan hidup.¹ Kebutuhan manusia terbagi menjadi beberapa tingkatan, mulai dari yang paling dasar hingga yang bersifat keinginan. Kebutuhan dasar seperti pangan dan papan harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum manusia dapat memenuhi kebutuhan yang lebih tinggi seperti memiliki mobil atau rumah mewah.²

Zaman dahulu ketika populasi manusia masih sedikit sumber makanan dari alam sangat melimpah. Perkembangan teknologi pangan yang pesat seharusnya meningkatkan kesejahteraan, namun kenyataannya justru menciptakan kesenjangan yang besar. Ketidakadilan dalam distribusi pangan menyebabkan banyak orang menderita kelaparan dan penyakit akibat konsumsi makanan tidak sehat.³ Untuk mencapai kualitas hidup yang baik, manusia tidak hanya membutuhkan pangan, tetapi juga akses terhadap fasilitas pendukung seperti tempat tinggal, pendidikan, kesehatan dan hiburan. Urbanisasi adalah salah satu fenomena yang terjadi akibat upaya memenuhi kebutuhan hidup yang lebih baik.

¹ Joyo Nur Suryanto Gono, (2009). "Pangan: Antara Kebutuhan dan Kebiasaan". Forum: Majalah Pengembangan Ilmu Sosial, halaman 58.

² Ismail Koto, (2023). "Legal Protection of Consumers in Buying and Selling Dropshipping in the perspective of Islamic Law and Law and Regulation." Inspiring Law Journal: Jurnal UMSU. halaman 11.

³ *Ibid*, halaman 58.

Urbanisasi yang masif telah menimbulkan berbagai masalah, terutama di bidang perumahan. Kurangnya lapangan pekerjaan di desa dan tingginya biaya hidup di kota menjadi penyebab utama urbanisasi. Banyak warga kota yang tidak mampu memiliki rumah yang layak dan terpaksa tinggal di pemukiman kumuh karena harga rumah yang mahal.⁴ Tingginya biaya membangun rumah dan terbatasnya lahan di kota membuat KPR menjadi solusi yang menarik.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hadir sebagai solusi atas tingginya harga properti di perkotaan. KPR dianggap penting, karena memiliki rumah sendiri adalah salah satu indikator kesejahteraan dan merupakan hak dasar setiap individu. Kepemilikan rumah tidak hanya memberikan kenyamanan, tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi suatu negara.⁵

Perkembangan industri di negara-negara berkembang, termasuk Indonesia, menjadi penyebab utama terjadinya urbanisasi. Hal ini karena industri lebih banyak berpusat di kota-kota, sehingga menarik banyak orang untuk pindah. Permasalahan perumahan menjadi salah satu dampak sosial urbanisasi. Urbanisasi yang tidak terkendali telah mengakibatkan kerusakan lingkungan, salah satunya adalah pembangunan rumah di kawasan yang rawan bencana seperti bantaran sungai. Hal ini mengancam keselamatan penghuni dan merusak ekosistem.⁶

Permasalahan perumahan dan pemukiman merupakan masalah yang terus berkembang dan tidak mudah diselesaikan. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan perubahan gaya hidup masyarakat. Perubahan

⁴ Ratnaningrum, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009), halaman 1.

⁵ *Ibid*, halaman 2.

⁶ *Ibid*, halaman 2.

jumlah dan komposisi penduduk serta meningkatnya tuntutan akan tempat tinggal yang layak membuat masalah perumahan menjadi semakin mendesak. Permasalahan perumahan dan pemukiman di Indonesia, serta ketidakmampuan kota menjadi faktor utama sehingga memicu timbulnya krisis perumahan di Indonesia.

Kebutuhan masyarakat akan dana yang besar membuat peran bank semakin penting. Sesuai dengan fungsinya, bank berperan sebagai perantara antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana. Dana yang dihimpun oleh bank akan dialokasikan ke berbagai sektor produktif untuk menghasilkan keuntungan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah contoh pinjaman jangka panjang yang populer. Meningkatnya kebutuhan akan rumah mengakibatkan persaingan antar bank terus mengembangkan produk KPR yang sesuai dengan keinginan masyarakat, sehingga masyarakat lebih tertarik untuk memilih bank tertentu.⁷

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk perbankan yang memungkinkan seseorang membeli rumah dengan cara mencicil. KPR Syariah dan KPR Konvensional memiliki cara kerja yang berbeda. Meskipun sama-sama menawarkan produk KPR, bank syariah dan bank konvensional memiliki perbedaan mendasar dalam mekanisme dan prinsip yang diterapkan.⁸ Perbedaan

⁷ Feby Aulya Wardani & Mustapa Khamal Rokan, (2022), “Perbandingan sistem Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi kasus pada Bank BTN dan Bank BTN Syariah di Medan)”. Center of Knowledge: Jurnal Pendidikan dan Pengabdian Masyarakat, Volume 2, Nomor 1, halaman 138-139.

⁸ Mohamad Heykal. (2014). “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan”. Binus Business Review, Volume 5, Nomor 2, halaman 522.

mendasar antara KPR konvensional dan KPR syariah terletak pada akad yang digunakan. KPR konvensional menerapkan sistem bunga dan hanya mengenal satu jenis akad yaitu akad jual beli. Sedangkan KPR syariah menerapkan sistem bagi hasil dan menggunakan jenis akad:

1. Akad murabahah atau jual beli
2. Akad istishna' atau pesan bangun
3. Akad ijarah muntahiyah bi tamlik atau sewa beli
4. Akad musyarakah mutanaqishah.⁹

Pelaksanaan praktik perbankan syariah wajib tunduk pada ketentuan pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah yang mengamanatkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi serta kehati-hatian sebagai landasan operasionalnya. Pengawasan yang ketat oleh Bank Indonesia dengan mewajibkan prinsip kehati-hatian adalah kunci untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah. Namun permasalahan dalam sektor perbankan, terutama terkait pembiayaan masih menjadi tantangan yang perlu diatasi.

Pasal 3 Undang-Undang Perbankan Syariah, bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, perbankan syariah tetap berpegang pada prinsip syariah secara menyeluruh (*kaffah*) dan konsisten (*istiqamah*).¹⁰

⁹ Nabila Fatmasari, (2013) "Analisis Sistem pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat), Jurnal Akuntansi AKUNESA, Volume 1, Nomor 3, halaman 3-4.

¹⁰ Zubairi Hasan, 2009, *Undang-undang Perbankan Syariah titik temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman 31.

Penjelasan pasal 22 Undang-Undang perbankan syariah bahwa kegiatan yang sesuai dengan prinsip syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:¹¹

1. *Riba*, yaitu penambahan secara tidak sah (bathil) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas dan waktu penyerahan (fadhl), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (nasi'ah).
2. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
3. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
4. *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
5. *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Berkaitan dengan prinsip kehati-hatian, pasal 35 Undang-undang Perbankan syariah, menentukan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu, perbankan syariah wajib menyampaikan kepada Bank Indonesia laporan keuangan berupa neraca tahunan atau perhitungan laba rugi tahunan serta penjelasannya yang disusun

¹¹ Ibid, halaman 31-32

berdasarkan prinsip akuntansi syariah yang berlaku umum, serta laporan berkala lainnya, dalam waktu dan bentuk yang diatur dengan peraturan bank Indonesia.¹²

Menurut Zainul Arifin landasan untuk berhati-hati dalam bertransaksi berdasarkan pada surah Al-Maidah (5): 49:

وَأَنِ احْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ وَاحْذَرْهُمْ أَنْ يَفْتِنُوكَ عَنْ بَعْضِ مَا أَنزَلَ اللَّهُ
إِلَيْكَ فَاِتَّقِ اللَّهَ ۚ إِنَّهُ يُصِيبُهُمْ بِبَعْضِ ذُنُوبِهِمْ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ النَّاسِ لَفَاسِقُونَ ٤٩

Artinya: Dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah dan janganlah kamu menuruti hawa nafsu mereka. Dan Berhati-hatilah terhadap mereka, jangan sampai mereka memperdaya engkau terhadap sebagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah Allah turunkan), ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah berkehendak menimpakan musibah kepada mereka disebabkan sebagian dosa-dosa mereka. Sesungguhnya banyak dari manusia adalah orang-orang yang fasik.

Pada surat Al-Maidah (5) ayat 92:

أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَاحْذَرُوا فَإِنْ تَوَلَّيْتُمْ فَأَعْلَمُوا أَنَّمَا عَلَى رَسُولِنَا الْبَلْغُ
الْمُبِينُ

*Artinya: Dan taatlah kamu kepada Allah dan taatlah kamu kepada Rasul-
(Nya) dan berhati-hatilah. Jika kamu berpaling, maka ketahuilah bahwa
sesungguhnya kewajiban Rasul Kami, hanyalah menyampaikan (amanat Allah)
dengan terang.*

¹² Ibid, halaman 113.

Berlandaskan prinsip syariah, kegiatan penyaluran dana oleh bank syariah tetap mengandung risiko kredit yang dapat mengancam kesehatan lembaga. Untuk menjaga stabilitas dan meningkatkan ketahanan bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan diversifikasi pembiayaan dan memperkuat manajemen risiko. Prinsip kehati-hatian dalam konteks perbankan syariah menuntut pengelolaan yang amanah dan profesional. Setiap transaksi harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan didasari pertimbangan ekonomi yang rasional, tanpa adanya unsur kepentingan pribadi.

Lembaga keuangan yang berada di bawah pengawasan ketat Dewan Pengawas Syariah dan Bank Indonesia, PT Bank Sumut Syariah senantiasa menjalankan operasionalnya dengan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, khususnya dalam penyaluran pembiayaan. Peningkatan aset yang signifikan serta volume pembiayaan dan dana pihak ketiga yang besar semakin memperkuat PT Bank Sumut Syariah, khususnya di wilayah kota Binjai.

KPR menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara mencicil. Meningkatnya permintaan KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai menunjukkan tingginya minat masyarakat terhadap produk ini. Namun, peningkatan penyaluran KPR juga berpotensi meningkatkan risiko kredit. Yaitu risiko ketidakmampuan nasabah dalam melunasi kewajibannya.¹³ Mengingat hal-hal di atas maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut agar bisa diperoleh data yang lebih cermat dalam rangka analisis terhadap penerapan prinsip kehati-hatian dalam

¹³ Syofiah Harahap. (2024). "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sumut Syariah KCP Karya". Jurnal Perbankan Syariah Darussalam (JPSDa), No. 1, halaman 41.

pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Dari uraian-uraian diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Kajian Hukum Atas Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, untuk mencapai tujuan penelitian ini akan menguraikan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Perbankan?
2. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai?
3. Bagaimana hambatan dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui konsep kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Perbankan.
2. Untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai.

3. Untuk mengetahui sejauhmana hambatan dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai.

B. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis, hasil dari penelitian ini dapat memberikan masukan dalam pengembangan teori dan praktik pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan juga diharapkan bisa menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya agar berhati-hati dalam mengelola risiko kredit, terutama dalam memberikan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para praktisi hukum agar selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah. Selain itu penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat luas, Khususnya mengenai mekanisme KPR di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka kerja yang menjelaskan hubungan antara definisi atau konsep tertentu untuk diperiksa. Teori yang digunakan dalam penelitian ini dapat peneliti jelaskan definisi operasional sebagai berikut:

1. Kajian Hukum

Kajian hukum adalah proses sistematis yang bertujuan untuk memahami menganalisis dan menyelesaikan permasalahan hukum. Melalui penelitian yang mendalam, kita dapat mengungkap fakta-fakta hukum yang relevan dan merumuskan solusi yang adil dan tepat. Setiap tingkah laku masyarakat akan menjadi bagian yang diatur di dalam hukum.¹⁴ Analisis hukum terhadap suatu peraturan bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas peraturan tersebut dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan serta mengidentifikasi dampak-dampak yang ditimbulkan oleh penerapannya. Kajian hukum ini sangat penting untuk proses evaluasi dan pengembangan produk hukum di tingkat daerah.

2. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati.¹⁵ Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan untuk menjaga kesehatan dan kelangsungan usaha perbankan serta memastikan kepatuhan terhadap seluruh ketentuan hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian yang tertuang dalam peraturan perbankan bertujuan untuk menciptakan kerangka kerja yang sehat bagi perbankan.

3. Pembiayaan

¹⁴ Umar Anwar, et.al, 2022, *Pengantar Ilmu Hukum*, Aceh: Yayasan penerbit Muhammad Zaini Anggota IKAPI (026/DIA/2012), halaman 7.

¹⁵ Willy, P., & Haryati, W. (2018). "Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Kredit (Studi kasus di Bank BRI Cabang Semarang)". *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, No. 1, halaman 85.

Pembiayaan merupakan suatu kesepakatan antara bank dan nasabah dimana bank memberikan dana kepada nasabah dengan syarat bahwa nasabah harus mengembalikan dana tersebut beserta imbalannya dalam jangka waktu tertentu. Mekanisme pembiayaan umumnya melibatkan tiga pihak utamayaitu pihak pemberi dana, pihak penyedia barang/jasa, serta lembaga pembiayaan. Lembaga keuangan yang berperan sebagai penyedia pembiayaan dapat berupa bank syariah, unit usaha syariah, BPRS/perusahaan pembiayaan.

4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dirancang untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang layak bagi setiap individu. Rumah, sebagai tempat tinggal dan pusat kegiatan keluarga, memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, KPR menjadi salah satu solusi finansial yang populer bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Kredit pemilikan rumah merupakan layanan pinjaman yang disediakan oleh bank untuk memfasilitasi pembelian atau renovasi rumah. Di Indonesia saat ini, ada 2 jenis KPR.¹⁶

- a. KPR subsidi adalah program pinjaman yang dirancang khusus untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan.
- b. KPR non subsidi adalah jenis KPR yang lebih fleksibel karena ditujukan untuk seluruh lapisan masyarakat. Besaran kredit dan suku bunga yang

¹⁶ Arif R, Dharu T & Agus S. A. (2017). "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang". Humani: Hukum dan Masyarakat Humani, No. 3, halaman 171.

ditawarkan akan disesuaikan dengan kebijakan dan produk yang dimiliki oleh masing-masing bank.

5. PT Bank Sumut Syariah

PT Bank Sumut Syariah adalah salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan izin pembukaan kantor cabang. PT Bank Sumut Syariah telah didukung oleh sistem operasional perbankan yang disebut OLIB'S (*Online Integrated Banking System*) Syariah. Pada sistem operasi bank Sumut Syariah pemilik dana menanamkan uangnya di Bank tidak dengan motif mendapatkan bunga, tapi dalam rangka mendapatkan keuntungan bagi hasil. Dana nasabah tersebut kemudian disalurkan kepada mereka yang membutuhkan dalam bentuk modal usaha, dengan perjanjian keuntungan yang telah disepakati.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan proposal ini merupakan hasil karya penulis bukan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang dilakukan, yaitu:

1. Skripsi Abdul Karim, NIM 11725100607, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau-Pekanbaru, 2021 yang berjudul “Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi Untuk Kalangan Masyarakat Menengah Kebawah di BTN Syariah KCS Pekanbaru Pada Masa Covid-19”, penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pengambilan sample yang bertujuan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian ini juga

membahas tentang dampak peraturan OJK terhadap pembiayaan perumahan bersubsidi selama covid-19.

2. Skripsi M. Agustyawan, NPM 1716000067, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, 2021 yang berjudul “Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit di Bank (Studi Penelitian di BRI Unit Suka Maju Medan Krio)”, Penelitian ini menggunakan metode analitis deskriptif yaitu penelitian hukum empiris yang menggabungkan data primer dan data sekunder. Penelitian ini juga membahas tentang perjanjian jaminan dan kredit berdampak pada risiko bank dan prinsip-prinsip kehati-hatian.
3. Thesis Andrean Zige, NIM 18912005, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2020, yang berjudul “Penerapan prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)”, penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu pengumpulan data melalui wawancara langsung. Penelitian ini juga membahas tentang bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan menganalisis 5C kredit, kelalaian nasabah dalam pembayaran pinjaman-pinjaman mengganggu fungsi internal BCA Yogyakarta, serta BCA Yogyakarta mengalami masalah dalam proses dan perjanjian hipotek.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui

proses penelitan tersebut, diadakan analisis konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Oleh karena itu, metodologi penelitan yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.¹⁷ Maka penelitian merupakan suatu rangkaian ilmiah, metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris atau dengan istilah lain biasa disebut dengan penelitian hukum sosiologis atau disebut pula dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum empiris ini bertitik tolak dari data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, baik melalui pengamatan (observasi), wawancara ataupun penyebaran kuesioner.¹⁸ Jenis metode ini dilakukan dengan cara mengkaji keadaan atau mencari fakta yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian. penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris ini diambil dari perilaku manusia, baik secara verbal yaitu wawancara maupun perilaku nyata yaitu pengamatan langsung.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan jenis penelitian diatas maka sifat penelitian yang digunakan ialah deskriptif analitis, yaitu bertujuan menggambarkan secara

¹⁷ Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 17

¹⁸ Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana. halaman 149.

tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.¹⁹ Sedangkan analisis dari data-data diperoleh yang akan dianalisis.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta dan data yang dibutuhkan. Dalam penelitian tersebut, peneliti harus berhadapan dengan warga masyarakat yang menjadi objek penelitian sehingga banyak peraturan-peraturan yang tidak tertulis berlaku dalam masyarakat.²⁰ Jadi, pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder dan tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah pada PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini dikualifikasikan menjadi dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

¹⁹ Amiruddin & Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada. halaman 25.

²⁰ Zainuddin Ali, *Op.cit*, halaman 31

a. Sumber data Primer

Data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (*observasi*) dan wawancara. Data primer dalam penelitian ini adalah merupakan hasil wawancara langsung kepada pihak PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer merupakan bahan buku yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas.²¹ Mencakup peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan;
- c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

²¹ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. halaman 181.

- d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 - e) Peraturan menteri Nomor 6 Tahun 2011 tentang perubahan kedua atas peraturan menteri negara perumahan rakyat Nomor 11 Tahun 2010 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk fasilitas subsidi perumahan melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah;
 - f) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan;
 - g) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mengikat yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah.²² Meliputi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai serta produk-produknya,

²² *Ibid*, halaman 196.

data literatur kepustakaan yang diperoleh dari artikel ilmiah, buku dan juga literatur lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah:

a. Wawancara (*interview*)

Alat pengumpulan data wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka. Wawancara bukan merupakan bahan hukum, akan tetapi apabila substansinya merupakan substansi hukum dan bukan yang bersifat sosiolegal sebagaimana yang sering ditayangkan di televisi, hasil dialog hukum tersebut kemudian dipublikasikan, maka hasil dialog tersebut dapat menjadi bahan hukum sekunder.²³ dengan cara peneliti menanyakan beberapa pertanyaan yang sudah dipersiapkan secara terstruktur dan kemudian meminta informasi lebih lanjut.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka, dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung

²³ *Ibid*, halaman 207.

penelitian. Dalam konteks ini, proses dokumentasi dilaksanakan di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai.

c. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan (*library research*) bertujuan untuk mencari berbagai teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti sebagai bahan rujukan dalam pembahasan hasil penelitian, pada penelitian ini dilakukan dengan 2 cara, yaitu:

- a) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mencari di internet guna menghimpun data sekunder yang diperlukan untuk penelitian ini.
- b) *Offline*, yaitu menghimpun data-data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun perpustakaan diluar Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara guna menghimpun data-data sekunder yang diperlukan untuk penelitian ini.

6. Analisis Data

Peneliti melakukan analisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu sebuah penelitian yang bertujuan untuk memahami suatu fenomena dalam kontak sosial secara alami dengan mengedepankan proses interaksi komunikasi yang dalam antara peneliti dengan fenomena yang akan dibahas. Analisis dilakukan dengan menyajikan, menjelaskan dan merinci data terkait prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai. Selanjutnya, data tersebut di evaluasi dari

perspektif kesesuaiannya dengan hukum perbankan syariah menggunakan pendekatan *deduktif*.

F. Jadwal Penelitian

Langkah-langkah dalam melakukan penelitian terkait judul skripsi ini adalah:

a. Tahap Persiapan Penelitian

Pada tahap ini, penulis akan mencari literatur serta mengumpulkan data Primer dan data Sekunder. Ditahap ini juga penulis akan menyusun kerangka konseptual yang akan menjadi dasar bagi pembahasan secara menyeluruh, dengan perkiraan waktu minimal 2 (dua) minggu.

b. Tahap Pengolahan Data

Pada tahap ini setelah semua data terkumpul, analisis data akan dilaksanakan pada data atau sumber yang telah ditentukan, dengan perkiraan waktu minimal 2 (dua) minggu.

c. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini penulis melakukan analisis akhir dari seluruh data yang sudah didapatkan, perkiraan waktu minimal 1 (satu) bulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian

1. Pengertian Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip utama bank dalam memberikan kredit. Prinsip Kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.²⁴ Indonesia menganut prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usaha untuk mewujudkan perekonomian yang adil dan sejahtera.

Pasal dalam Undang-Undang Perbankan yang secara eksplisit mengandung prinsip kehati-hatian, yaitu Pasal 29 ayat (2), (3) dan (4) UU Perbankan.²⁵ Dalam Pasal 29 ayat (2) menyebutkan, bank wajib untuk selalu memelihara tingkat kesehatannya, menjaga kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank. Ini mengandung arti, bahwa dalam membuat kebijakan harus senantiasa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Selanjutnya, pasal 29 ayat (3) mengatur pentingnya prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah kepada nasabah debitur.

²⁴ Etty Mulyati, 2016, *Kredit Perbankan: Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman 80.

²⁵ *Ibid*, halaman 80

Ketentuan pasal 29 ayat (2) dan ayat (3) berhubungan erat dengan ketentuan Pasal 29 ayat (4) karena bertujuan untuk melindungi kepentingan nasabah penyimpan dan simpanannya.²⁶

2. Prinsip Kehati-hatian pada Bank Konvensional

Operasional perbankan harus memiliki keseimbangan antara kewajiban yang harus dijalankan (*banking duty principles*) dan pengelolaan bank (*banking management principles*) dengan mengacu dan mendasarkan diri pada etika perbankan (*banking ethic principles*). Dalam melaksanakan *banking duties principles*, hal yang paling dominan dan mendapatkan perhatian besar adalah membuat masyarakat memiliki kepercayaan yang semakin tinggi terhadap perbankan, karena semakin tinggi tingkat kepercayaan masyarakat, secara tidak langsung akan memberikan dampak makro ekonomi yang semakin baik.²⁷

Kepercayaan masyarakat sangat penting bagi perbankan. Untuk mencegah terulangnya krisis seperti tahun 1989,²⁸ perlu adanya kepastian hukum yang kuat dalam mengatur dan mengawasi operasional perbankan, serta jaminan atas simpanan nasabah. Dengan demikian, kelangsungan hidup bank yang sehat dapat terjamin, sehingga mampu memenuhi kewajiban sebagai penyedia dana bagi pembangunan dan pelayanan jasa perbankan.

Prinsip kehati-hatian merupakan landasan fundamental dalam operasional perbankan yang telah diakui secara universal, termasuk di Indonesia. Tujuan utama dari prinsip kehati-hatian adalah untuk menjaga

²⁶ *Ibid*, halaman 81

²⁷ Trisadini P Usanti & Abd Shomad, 2017, *Hukum Perbankan*, Depok: Kencana, halaman 120.

²⁸ *Ibid*, halaman 123

stabilitas dan kesehatan sistem perbankan. Prinsip ini memberikan pedoman bagi bank dalam mengelola risiko, sehingga dapat melindungi dana nasabah dan mencegah terjadinya krisis keuangan.

Menurut Tan Kamelo bahwa perlunya perlindungan bagi nasabah karena:

- a. Secara filosofis, pelaku bisnis bank (pengurus) tidak menjunjung tinggi nilai-nilai dan prinsip-prinsip kejujuran dalam mengelola bank;
- b. Secara yuridis, nasabah penyimpan memiliki kedudukan yang lemah sebagai konsumen sehingga perlu mendapat perlindungan melalui undang-undang.
- c. Secara sosiologis, kenyataan menunjukkan bahwa pemberian kredit dilakukan kepada kelompok bisnis tanpa adanya jaminan yang cukup dan perilaku pengurus serta manajemen yang tidak sehat dalam menjalankan usaha bank sehingga berdampak pada nasabah penyimpan.²⁹

Dalam hubungan dengan prinsip tersebut bank perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:³⁰

- a. Keterbukaan (transparency)
- b. Akuntabilitas (Accountability)
- c. Tanggung Jawab (Responsibility)
- d. Independensi (Independency)

²⁹ *Ibid*, halaman 126-127.

³⁰ *Ibid*, halaman 145-146.

e. Kewajaran (Fairness)

3. Prinsip kehati-hatian pada Bank Syariah

Konsep berhati-hati dalam bertransaksi bermualah adalah lebih tepat jika merujuk pada surah al-Baqarah (2) ayat 282 dan ayat 283, karena makna dari kedua ayat tersebut lebih tepat digunakan sebagai landasan syariah pada transaksi muamalah khususnya transaksi di perbankan. Al-Qur'an secara spesifik memberikan saran agar setiap transaksi perdagangan dicatat, terutama jika semua transaksi dilakukan dengan segera dari tangan ke tangan, maka tidak perlu mencatatnya.³¹

Prinsip kehati-hatian berfungsi sebagai landasan hukum yang mengarahkan bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip perbankan yang sehat. Ketentuan-ketentuan mengenai kesehatan perbankan syariah sudah tercantum dalam Undang-Undang Perbankan Syariah, Peraturan bank Indonesia, dan peraturan OJK. Bank syariah memiliki aturan khusus yang disebut prinsip kehati-hatian. Aturan ini mirip dengan aturan bank konvensional, tetapi ada beberapa perbedaan. Perbedaan utama adalah aturan bank syariah harus sesuai dengan ajaran agama Islam. Aturan ini bertujuan untuk menjaga agar bank syariah tetap sehat dan menjalankan usahanya sesuai dengan nilai-nilai agama.

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank syariah tidak lain untuk menjamin keamanan dana masyarakat, yang akan berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap keberadaan bank syariah. Setiap pembiayaan yang akan

³¹ *Ibid*, halaman 150.

disalurkan kepada nasabah oleh bank syariah tidak akan lepas dari tahapan-tahapan seperti halnya proses pemberian kredit oleh bank konvensional. Ada 4 tahapan, sebagai berikut:

- a. Tahap analisis pembiayaan, yaitu tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank syariah, seperti tahap bank mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas.
- b. Tahap dokumentasi pembiayaan, yaitu tahap setelah diputuskannya pemberian oleh bank syariah dan kemudian penuangan keputusan ke dalam perjanjian pembiayaan serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan ini.
- c. Tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan, yaitu tahap setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan belum berakhir.
- d. Tahapan penyelamatan dan penagihan pembiayaan, yaitu tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah.³²

4. Akibat Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian

Undang-Undang perbankan mengatur segala aktivitas di dunia perbankan, mulai dari hal-hal yang bersifat administratif sampai pada sanksi hukum yang akan diberikan jika terjadi pelanggaran. Jadi, Undang-Undang tidak hanya mengatur tata cara, tetapi juga memberikan efek jera bagi siapapun

³² *Ibid*, halaman 161-162.

yang melanggarnya.³³ Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa hukum pidana dalam konteks hukum pidana administratif berfungsi sebagai penguat bagi norma-norma administratif dengan memberikan sanksi pidana, khususnya dalam hal pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian perbankan.

Hukum pidana administratif memandang pelanggaran terhadap ketentuan administratif, seperti prinsip kehati-hatian dalam perbankan sebagai tindak pidana yang harus dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang perbankan. Karena Undang-Undang perbankan telah mengatur secara spesifik mengenai prinsip kehati-hatian bank, termasuk sanksi pidananya, maka pelanggaran terhadap prinsip tersebut harus dijerat dengan undang-undang tersebut.

Undang-undang RI Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 49 ayat (2) b tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, mengatur sanksi yang sama bagi Dewan Komisaris, Direksi atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam undang-undang dan ketentuan perundang-undangan yang lain yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun, serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000,00 (seratus miliar rupiah).³⁴

³³ Adlia N. Z. (2020). "Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian bank sebagai tindak pidana korupsi (Perspektif Hukum Pidana Administrasi)". *Literasi Hukum*, No. 1, halaman 48-49.

³⁴ *Ibid*, halaman 49.

Perbuatan pegawai bank yang melanggar prinsip kehati-hatian telah memenuhi seluruh unsur yang disyaratkan dalam pasal tersebut. Tidak hanya subjek pelakunya yang terdefinisi dengan jelas, tetapi juga perbuatan melanggar yang dilakukannya. Walaupun Undang-Undang perbankan konvensional dan syariah secara jelas menyatakan bahwa pelanggaran prinsip kehati-hatian merupakan tindakan kriminal dalam sektor perbankan, namun pandangan global yang berkembang cenderung mengkategorikan tindak pidana perbankan sebagai kejahatan bisnis.

B. Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas pinjaman yang disediakan oleh bank untuk membantu masyarakat mewujudkan impian memiliki rumah. Program ini hadir sebagai solusi atas meningkatnya kebutuhan perumahan ditengah keterbatasan kemampuan finansial masyarakat.³⁵ KPR muncul sebagai respon atas meningkatnya kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah ditengah terbatasnya daya beli. Namun, seiring perkembangan zaman, perbankan syariah turut menghadirkan produk KPR dengan karakteristik yang berbeda. Perbedaan ini dilatarbelakangi oleh prinsip-prinsip dasar yang mendasari kedua jenis perbankan tersebut. Untuk mendapatkan pinjaman kredit dari bank maka debitur harus memenuhi beberapa

³⁵ Fifi Z. & Vivi S. (2024). "Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah dan Bank Konvensional". Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis, No. 4, halaman 555.

persyaratan yang diajukan bank selain itu juga diperlukan jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman.

2. Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Di Indonesia saat ini terdapat 2 (dua) jenis KPR yaitu, KPR bank konvensional dan KPR bank syariah. Secara teknis, bank konvensional dan bank syariah memiliki kesamaan dalam hal pengelolaan transaksi, seperti penerimaan dan transfer dana, serta penggunaan teknologi informasi. Syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, Proposal laporan keuangan dan sebagainya. Namun keduanya memiliki perbedaan seperti:

a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas kredit yang disediakan oleh bank untuk membantu nasabah dalam mewujudkan impian memiliki rumah. Munculnya KPR didorong oleh meningkatnya kebutuhan akan perumahan di tengah keterbatasan daya beli masyarakat. KPR merupakan fasilitas pinjaman yang umumnya digunakan untuk memperoleh properti berupa rumah. Secara garis besar, KPR dikategorikan menjadi dua jenis.³⁶

1) KPR Subsidi

Kredit ini khusus dirancang untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah ke bawah yang ingin memiliki rumah atau memperbaiki rumah yang sudah ada. Bentuk bantuan yang diberikan

³⁶ Rusandry, Agatha C. S., Hijrasil & Syahrial M. (2024). "Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah". *Jkpim: Jurnal Kajian dan Penalaran Ilmu Manajemen*, No. 3, halaman 91.

berupa pengurangan beban angsuran dan tambahan dana untuk pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur oleh pemerintah sehingga tidak semua masyarakat dapat diberikan kredit ini.

2) KPR Non Subsidi

KPR ini terbuka untuk umum dan tidak dibatasi oleh kebijakan pemerintah, ketentuan-ketentuan terkait KPR, termasuk besaran kredit dan suku bunga sepenuhnya ditentukan langsung oleh bank yang bersangkutan.

Bank konvensional mengenal sistem bunga, yaitu biaya yang harus dibayar saat meminjam uang. Sistem bunga itu sendiri memiliki beragam jenis, seperti bunga flat, bunga fixed, bunga anuitas, bunga efektif dan lain sebagainya. Sistem bunga pada bank konvensional seperti:

- 1) Penentuan suku bunga dibuat saat akad dengan pedoman harus selalu untung untuk pihak bank.
- 2) Besar persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.
- 3) Tidak tergantung kepada kinerja usaha jumlah pembayaran bunga tidak mengikat meskipun jumlah keuntungan berlipat ganda saat keadaan ekonomi sedang baik.
- 4) Eksistensi bunga diragukan kehalalannya oleh semua agama termasuk agama Islam

- 5) Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.³⁷

b. Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) merupakan produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah untuk membantu nasabah dalam mewujudkan kepemilikan rumah, baik rumah baru maupun bekas. Salah satu keunggulannya adalah besaran angsuran yang tetap selama masa pembiayaan. Pemberian kredit atau pembiayaan syariah mengandung risiko inheren. Oleh karena itu, setiap penyaluran dana harus dilakukan dengan hati-hati dan berdasarkan prinsip kehati-hatian yang berlaku dalam perbankan syariah.³⁸ Pembagian keuntungan pada bank syariah dikenal dengan sistem bagi hasil. Sistem bagi hasil pada bank syariah adalah:

- 1) Penentuan resiko besarnya bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi.
- 2) Besarnya rasio (nisbah) bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
- 3) Tergantung pada kinerja usaha. jumlah pembagian bagi hasil meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
- 4) Tidak ada agama yang meragukan keabsahan bagi hasil.

³⁷ *Ibid*, halaman 96.

³⁸ *Ibid*, halaman 93.

- 5) Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Jika proyek itu tidak mendapat keuntungan maka kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.

C. Tinjauan Umum Bank Sumut Syariah

1. Sejarah PT Bank Sumut

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPSU) resmi beroperasi pada tanggal 4 November 1961. Sesuai dengan perubahan bentuk badan usaha pada tahun 1962, BPSU bertransformasi menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan modal awal sebesar Rp. 100.000.000.-. Saham perusahaan ini sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah Sumatera Utara dan pemerintah daerah kabupaten/kota Sumatera Utara.³⁹

Tahun 1999, Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU) resmi bertransformasi menjadi perseroan terbatas dengan nama PT. Bank Sumut. Kantor pusat perusahaan ditetapkan di Medan, tepatnya di jalan Imam Bonjol No. 18. Pada tahun yang sama, modal dasar perusahaan mengalami dua peningkatan, dari Rp. 400 Miliar menjadi Rp. 500 Miliar, sebagai langkah antisipasi terhadap pertumbuhan bisnis yang diharapkan. Pertumbuhan Bank Sumut sangat mengesankan, dengan total aset yang meningkat dari tahun ketahun. Untuk mendukung pertumbuhan ini, Bank Sumut secara aktif melakukan penguatan permodalan melalui berbagai sumber, termasuk

³⁹ Bank Sumut, “Sejarah Bank Sumut”, <https://www.banksumut.co.id/en/sejarah-bank-sumut/>, Senin, 5 Agustus 2024, Pukul 11.58.

penerbitan obligasi. Dengan demikian bank siap menghadapi persaingan yang semakin ketat dan mewujudkan visinya sebagai bank regional yang unggul.

2. Sejarah PT Bank Sumut Syariah

Pembentukan Unit Usaha Syariah Bank Sumut didorong oleh meningkatnya kesadaran masyarakat Sumatera Utara, terutama umat islam, akan pentingnya menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi. Ide untuk mendirikan unit usaha syariah ini telah lama berkembang di kalangan pimpinan bank sumut sejak disahkannya Undang-Undang no. 10 tahun 1998 yang memberikan payung hukum bagi bank konvensional untuk membuka unit syariah.⁴⁰

Unit Usaha Syariah PT Bank Sumut secara resmi beroperasi pada tanggal 4 November 2004, dengan pembukaan 2 kantor cabang, yakni di Medan dan Padang Sidempuan. Hingga tahun 2018, jaringan layanan Unit Usaha Syariah Bank Sumut telah berkembang pesat dengan total 22 kantor operasional yang tersebar di berbagai kota di Sumatera Utara.

3. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah⁴¹

a. Visi Bank Sumut Syariah

Visi Bank Sumut Syariah adalah menjadi andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di

⁴⁰ Anita Veronika, Skripsi: “Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pemerintah Pada PT Bank Sumut Syariah KCP Multatuli Medan” (Medan: UMSU, 2020), halaman 36.

⁴¹ Bank Sumut, “Visi dan Misi Bank Sumut”, <https://www.banksumut.co.id/visi-dan-misi/>, Senin 5 Agustus 2024, pukul 13.50.

segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

b. Misi Bank Sumut Syariah

Misi Bank Sumut Syariah adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang berdasarkan pada prinsip-prinsip *compliance*.

4. Logo dan PT Bank Sumut Syariah



Makna yang terkandung pada logo PT Bank Sumut Unit Usaha Syariah, yakni sebagai berikut:

- a. Desain logo bank sumut mempresentasikan sinergi yang kuat antara dua elemen berbentuk huruf 'U' yang menyatu membentuk huruf 'S'. Huruf 'S' ini merupakan singkatan dari 'Sumatera Utara' dan melambangkan hubungan erat antara bank dengan masyarakat Sumatera Utara, sejalan dengan visi perusahaan.
- b. Warna orange melambangkan semangat yang tidak pernah padam untuk terus maju dan berkembang, sedangkan warna biru mempresentasikan sifat profesionalisme dan sportivitas yang tinggi. Kedua warna ini secara harmonis menggambarkan komitmen bank sumut dalam memberikan pelayanan terbaik kepada nasabahnya.

- c. Warna putih pada logo mempresentasikan ketulusan dalam memberikan pelayanan, sejalan dengan pernyataan misi bank sumut. Penulisan bank dengan huruf kecil dan 'SUMUT' dengan huruf kapital menandakan fokus utama pada pembangunan dan kemajuan Sumatera Utara.

5. Produk-produk PT Bank Sumut Syariah

a. Pendanaan

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang mengelola uang masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip Islam. uang yang kita titipkan akan di investasikan untuk berbagai proyek yang menguntungkan, baik bagi nasabah maupun masyarakat luas. Tujuannya adalah untuk menciptakan kesejahteraan yang adil bagi semua pihak.

Bank syariah tidak melakukan dengan prinsip bunga (riba) tetapi menggunakan prinsip-prinsip yang sesuai dengan syariat Islam. berikut adalah produk dan akad pendanaan:⁴²

1) Wadiah

Titipan aset nasabah individu atau badan yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja dikehendaki nasabah.

2) Wadiah yad amanah

Bank tidak boleh menggunakan atau memanfaatkan barang/aset yang dititipkan, melainkan hanya menjaganya.

3) Wadiah yad dhamamah

⁴² Darsono, Ali Sakti & Ascarya dkk. 2017. Perbankan Syariah di Indonesia kelembagaan dan kebijakan serta tantangan ke depan. Jakarta: PT. Raga Grafindo Persada. halaman 63-64.

Bank dapat memanfaatkan aset untuk mendapatkan keuntungan, menanggung risiko dan dapat memberikan bonus.

4) Qardh

Bank menerima pinjaman tanpa bunga dari nasabah, dapat memanfaatkan untuk mendapatkan keuntungan, dan dapat memberikan bonus. Nasabah dijamin dapat menarik dananya sewaktu-waktu.

5) Mudharabah

Nasabah pemilik modal (shahibul maal) bekerja sama dengan bank pengelola (mudharib) untuk memperoleh keuntungan yang dibagi sesuai dengan kesepakatan di awal.

6) Mudharabah mutlaq

Penggunaan dana tidak dibatasi tempat, tujuan dan jenis usaha.

7) Mudharabah muqayyadah

Penggunaan dana dibatasi tempat, tujuan dan jenis usaha.

-executing, dana kelolaan, risiko di bank

-channeling, risiko di nasabah, pencatatannya *off balance sheet*.

b. Pembiayaan

Sebagai lembaga keuangan perantara, bank syariah menyalurkan dana yang dihimpun dari Masyarakat kepada sektor riil melalui dua skema utama yaitu pembiayaan berbasis perdagangan dan pembiayaan berbasis investasi. Selain itu bank syariah juga dapat memberikan fasilitas pinjaman

untuk memenuhi kebutuhan dana jangka pendek. Adapun akad yang digunakan pada pembiayaan:⁴³

- 1) Pembiayaan berpola jual beli merupakan tukar menukar harta antara dua pihak atas dasar saling Ridha (rela) atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diizinkan, dengan menggunakan akad *murabahah*, *salam* atau *istishna*.
- 2) Pembiayaan berpola sewa merupakan transaksi sewa, jasa, atau imbalan yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa, dengan menggunakan akad *ijarah* atau *ijarah muntahiyyah bi tamlik*.
- 3) Pembiayaan bagi hasil merupakan kemitraan dua pihak antara pemilik modal dan pengelola usaha yang dapat menggunakan akad *mudharabah* atau *musyarakah*.

c. Jasa perbankan (*Fee-Based Products*)

Bank syariah menawarkan beragam layanan keuangan yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari maupun bisnis. Semua produk dan layanan yang ditawarkan mengacu pada prinsip-prinsip syariah, sehingga transaksi yang dilakukan akan sesuai dengan nilai-nilai keislaman. Contoh akad yang digunakan antara lain wakalah, kafalah, hawalah, rahn, qardh, sharf.

Bank syariah tidak hanya menyediakan layanan keuangan, tetapi juga jasa non-keuangan. Salah satunya adalah fasilitas safe deposit box yang

⁴³ *Ibid*, halaman 65

menggunakan akad penyimpanan yang aman. Selain itu, bank syariah juga bertindak sebagai agen dalam menyalurkan investasi nasabah ke berbagai sektor usaha dengan menggunakan akad bagi hasil.⁴⁴

⁴⁴ *Ibid*, halaman 67-68.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Konsep kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Perbankan

Dalam rangka mewujudkan perekonomian nasional yang mampu tumbuh secara stabil dan berkelanjutan, maka program pembangunan ekonomi nasional harus dilaksanakan secara transparan yang berpedoman pada prinsip demokrasi ekonomi sebagaimana diamanatkan pancasila dan undang-undang dasar 1945. Oleh karena itu, negara senantiasa memberikan perhatian yang serius terhadap perkembangan kegiatan sektor jasa keuangan tersebut, dengan mengupayakan terbentuknya kerangka peraturan dan pengawasan sektor jasa keuangan yang terintegrasi dan komprehensif.

Untuk kelancaran pemberian kredit, maka ada prinsip-prinsip yang harus diterapkan oleh bank seperti:⁴⁵

1. Prinsip kepercayaan

Hubungan antara bank dan nasabah dibangun di atas dasae kepercayaan. Nasabah mempercayakan dananya kepada bank, sehingga bank berkewajiban untuk menjaga kepercayaan tersebut dengan cara mengelola dana dengan baik dan prudent.

2. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah landasan bagi bank dalam menjalankan usahanya. Prinsip ini menekankan pentingnya kehati-hatian dalam setiap

⁴⁵ Detisa M. P. (2016). "Kredit Macet dan Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perbankan", Lex Crimen, No. 3, halaman 50.

langkah mulai dari penghimpunan dana dari masyarakat hingga penyaluran dana tersebut dalam bentuk kredit atau investasi. Tujuannya adalah untuk menjaga kesehatan bank dan memastikan semua aktivitas perbankan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

3. Prinsip kerahasiaan

Ketentuan mengenai kerahasiaan informasi nasabah bank secara rinci diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, khususnya pada Pasal 40 sampai dengan pasal 44A. Pasal 40, secara tegas mewajibkan untuk merahasiakan identitas dan informasi keuangan nasabahnya.

4. Prinsip mengenal nasabah

Prinsip Know Your Costumer (KYC) diterapkan dengan pertimbangan bahwa pemahaman yang mendalam terhadap profil nasabah tidak hanya krusial dalam upaya pencegahan tindak pidana pencucian uang, melainkan juga dalam rangka penerapan prinsip kehati-hatian (prudential Banking) untuk mitigasi berbagai risiko yang mungkin dihadapi oleh lembaga keuangan.⁴⁶

OJK (Otoritas Jasa Keuangan) adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan. OJK dibentuk dengan tujuan agar keseluruhan kegiatan jasa keuangan di dalam sektor jasa keuangan terselenggara secara teratur, adil, transparan dan akuntabel, serta mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil, dan

⁴⁶ *Ibid*, halaman 51-52.

mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat. Selain itu OJK harus mampu menjaga kepentingan sektor jasa keuangan, dengan tetap mempertimbangkan aspek positif globalisasi.⁴⁷

OJK dan Bank Indonesia memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga stabilitas sistem keuangan Indonesia. Keduanya bekerja sama untuk memastikan bahwa sektor keuangan berjalan dengan baik dan memberikan manfaat bagi seluruh Masyarakat. Pada pokoknya bank Indonesia sebagai bank sentral memiliki tiga bidang tugas, yaitu menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga sistem pembayaran dan mengatur dan mengawasi bank. Prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) di perbankan juga diterapkan pada bank konvensional dan juga bank syariah, sebagai berikut:

1. Konsep kehati-hatian dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Perbankan Konvensional

Seluruh aspek perbankan, baik kelembagaan maupun operasional, diatur oleh hukum perbankan. Dalam menjalankan usahanya, perbankan Indonesia berpedoman pada beberapa prinsip, salah satunya adalah prinsip kehati-hatian. Prinsip ini bertujuan untuk melindungi kepentingan nasabah dan stabilitas sistem keuangan.

Konsep prudent atau kehati-hatian dalam pengawasan perbankan mulai populer pada tahun 1980-an. Prinsip kehati-hatian ini mengacu pada suatu

⁴⁷ Hermansyah, 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia ditinjau menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-undang No.23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang bank Indonesia, serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas jasa Keuangan (OJK)*. Jakarta: Kencana, halaman 216-217.

kerangka kerja yang meliputi sikap, standar dan teknik manajemen resiko perbankan. Konsep ini menekankan bahwa pentingnya mengelola risiko perbankan secara hati-hati dan menghindari segala bentuk tindakan yang dapat membahayakan kepentingan perbankan dan perekonomian negara.⁴⁸

Sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat, bank memiliki pengaruh signifikan terhadap perekonomian nasional. Namun informasi dan kekuasaan yang dimiliki bank seringkali menempatkan nasabah dalam posisi yang kurang menguntungkan. Ketergantungan nasabah pada layanan perbankan, khususnya dalam hal penyimpanan dana, membuat mereka cenderung tunduk pada keputusan-keputusan yang diambil oleh bank. Kuasa yang dimiliki bank atas dana nasabah menjadi salah satu faktor utama yang menyebabkan nasabah cenderung pasif dikarenakan ketakutan akan kehilangan simpanan membuat nasabah enggan untuk mempertanyakan atau menentang keputusan yang diambil oleh bank.⁴⁹

Prinsip kehati-hatian merupakan landasan fundamental dalam industri perbankan konvensional. Prinsip ini merupakan salah satu aspek penting dalam dunia perbankan. Oleh karena itu bank diharapkan mampu mengidentifikasi, mengukur dan mengelola risiko secara efektif sehingga dapat mencegah terjadinya kerugian yang besar dan menjaga kepercayaan nasabah.

Risiko merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bisnis perbankan.

Untuk mengantisipasi potensi kerugian akibat risiko tersebut, bank wajib

⁴⁸ Wilson P. M. (2020). "Pertanggung Jawaban Perbankan dalam Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian terhadap nasabah Bank Konvensional pada pemblokiran rekening secara sepihak", *To-Ra Jurnal Hukum: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, No. 1, Halaman 54.

⁴⁹ Wilson P. M. *Op.cit*, halaman 55

menyediakan modal yang memadai. Modal berfungsi sebagai bantalan terhadap risiko yang timbul, sedangkan etika perbankan menjadi pedoman dalam pengambilan keputusan bisnis. Oleh karena itu kepercayaan masyarakat merupakan aset yang sangat berharga bagi industri perbankan. Dengan meningkatnya kepercayaan masyarakat, bank tidak hanya dapat meningkatkan kinerja bisnisnya, tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi. Semakin tinggi tingkat kepercayaan masyarakat, maka semakin stabil dan kuat sistem keuangan negara.⁵⁰

Bank sangat penting bagi kehidupan perekonomian suatu negara. Untuk menjamin kinerja bank yang baik, pemerintah membuat aturan yang tertuang dalam undang-undang Nomor 7 tahun 1992 dan perubahannya.⁵¹ Aturan ini menjelaskan dua jenis pengawasan bank, yaitu pengawasan langsung seperti pemeriksaan langsung ke bank untuk memastikan semuanya berjalan baik. Jika ada masalah, langsung di perbaiki. Dan pengawasan tidak langsung seperti memantau bank dari jauh dengan laporan-laporan yang mereka buat. Jika ada tanda-tanda masalah, tindakan pencegahan bisa dilakukan lebih awal.

Kepercayaan masyarakat terhadap bank sangat penting bagi perekonomian Indonesia. Oleh karena itu, bank harus selalu menjaga kepercayaan nasabahnya mereka. Untuk itu, bank harus memastikan kondisi keuangan sehat, dikelola dengan baik, dan selalu mematuhi peraturan yang berlaku. Hubungan antara bank dan nasabah sebenarnya adalah hubungan

⁵⁰ *Ibid*, halaman 56

⁵¹ *Ibid*, halaman 57

perjanjian. Karena itu, nasabah berhak mendapatkan perlindungan hukum, baik dari pemerintah maupun dari perjanjian yang mereka buat dengan bank.

Sebagai entitas bisnis, bank berfungsi menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan, lalu menyalurkan kembali dalam bentuk kredit untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Nasabah adalah pihak yang mempercayakan dananya kepada bank. Simpanan merupakan dana yang diserahkan oleh masyarakat kepada bank berdasarkan perjanjian. Bentuk simpanan ini beragam, seperti giro yang memungkinkan penarikan kapan saja, deposito yang memberikan bunga lebih tinggi dengan jangka waktu tertentu, atau tabungan yang fleksibel.

Dalam KPR konvensional, peminjam diharuskan membayar bunga tambahan selain pokok pinjaman setiap bulannya. Besaran bunga ini ditentukan oleh bank dan umumnya menggunakan sistem bunga anuitas atau bunga flat. Pada sistem bunga anuitas, angsuran tetap setiap bulan namun alokasi untuk pembayaran bunga dan pokok pinjaman akan berbeda-beda. Sementara itu, sistem bunga flat menghitung bunga secara proporsional berdasarkan jumlah pinjaman dan jangka waktu kredit, sehingga besaran bunga yang dibayarkan setiap bulannya relatif sama.⁵² Perbedaan utama antara pinjaman bank konvensional dan pembiayaan bank syariah adalah cara mereka menghasilkan keuntungan. Bank konvensional memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman.

⁵² Feby Aulia Wardani & Mustapa Khamal Rokan. “Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi kasus pada Bank BTN & Bank BTN Syariah di Medan)”, Centre of knowledge: Jurnal Pendidikan dan Pengabdian Masyarakat, Volume 2 Nomor 1, halaman 139.

Bunga adalah imbalan yang tetap dibayarkan oleh peminjam kepada bank atas penggunaan dana yang dipinjam. Besarnya bunga dihitung berdasarkan persentase tertentu dari jumlah pokok pinjaman, tanpa menghitung keuntungan atau kerugian yang diperoleh dari penggunaan dana tersebut. Bagi bank konvensional, bunga merupakan salah satu sumber pendapatan utama.

Penerapan bunga bank secara umum dibagi menjadi dua jenis, yaitu bunga simpanan, didefinisikan sebagai biaya yang ditanggung oleh bank sebagai imbalan atas penggunaan dana nasabah yang disimpan dalam bentuk giro, tabungan atau deposito. Sedangkan bunga pinjaman didefinisikan sebagai biaya yang ditanggung oleh debitur atas fasilitas kredit yang diberi bank, jenis-jenis kreditnya antara lain kredit investasi, kredit modal kerja, dan kredit perdagangan umumnya dikenakan bunga.⁵³

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pinjaman KPR di bank sangat penting untuk menciptakan sistem perbankan yang sehat, efisien dan mampu memberikan layanan yang optimal kepada masyarakat. Selain itu juga bertujuan meminimalisir risiko kredit macet yang dapat berakibat pada penurunan profitabilitas dan solvabilitas bank. Sehingga stabilitas sistem perbankan dapat dipertahankan.

2. Konsep kehati-hatian dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Perbankan Syariah

⁵³ Ilham Fikriansyah, *Pengertian Bunga Bank, jenis dan Cara menghitungnya*, <https://finance.detik.com/solusiukm/d-6362541/pengertian-bunga-bank-jenis-dan-cara-menghitungnya>, Sabtu, 27 Juli 2024, pukul 11.23.

Krisis ekonomi dan moneter tahun 1998 menjadi momentum penting bagi perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Ditandai dengan keluarnya undang-undang nomor 10 tahun 1998 yang membuka peluang bagi bank konvensional untuk menjalankan usaha syariah. Hal ini memicu lahirnya berbagai lembaga keuangan syariah, seperti bank syariah mandiri (1999), Unit Usaha Syariah (UUS), Bank BNI (2000), dan bank-bank syariah lainnya di tahun-tahun berikutnya.

Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kerja di kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang Syariah dan atau unit Syariah. Dalam struktur organisasi, UUS berada satu tingkat di bawah direksi bank Umum Konvensional yang bersangkutan. Sebagai suatu unit kerja khusus, UUS mempunyai tugas untuk:

- a. Mengatur dan mengawasi seluruh kegiatan kantor cabang syariah
- b. Melaksanakan fungsi treasury dalam rangka pengelolaan dan penempatan dana yang bersumber dari kantor cabang syariah
- c. Menyusun laporan keuangan konsolidasi dari seluruh kantor cabang syariah
- d. Melakukan tugas penatausahaan laporan keuangan kantor cabang syariah.⁵⁴

Bank adalah lembaga kepercayaan masyarakat (*fiduciary financial institution*), ia mempunyai misi dan visi yang sangat mulia yaitu sebagai

⁵⁴ Darsono, Ali sakti, Ascarya dkk, (2017), *Perbankan Syariah di Indonesia kelembagaan dan kebijakan serta tantangan ke depan*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, halaman 209.

lembaga yang diberi tugas untuk mengemban amanat pembangunan bangsa demi tercapainya peningkatan taraf hidup rakyat sebagaimana dikemukakan oleh Nindyo Pramono. Demikian halnya dikemukakan oleh Hirsanudin bahwa hubungan bank dengan nasabah dilandasi oleh asas kepercayaan atau *fiduciary relation* ialah bahwa bank tidak boleh hanya memperhatikan kepentingan nasabah, baik nasabah penyimpan dana maupun pengguna dana.⁵⁵

Nasabah mempercayakan dananya untuk disimpan di bank dalam suatu portofolio dan dikelola dengan aman dan jujur, yang sewaktu-waktu diminta kembali oleh nasabah, bank mampu menyediakannya. Sifat hubungan hukum demikian bukan sekadar hubungan debitur dan kreditur semata. Oleh karena itu sifat hubungan hukum antara bank dan nasabah lebih tepat jika dikatakan sebagai hubungan kepercayaan (*fiduciary relation*).⁵⁶

Perbankan merupakan sektor yang memiliki peran sangat vital, antara lain sebagai pendukung perekonomian nasional. Perbankan sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi diantaranya menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) disamping transaksi perbankan lainnya. Mengingat pentingnya fungsi ini, maka upaya untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap perbankan menjadi bagian yang sangat penting untuk terus-menerus dilakukan.⁵⁷

⁵⁵ Dr. Trisadini P Usanti, Prof. Dr. Abd Shomad, *Hukum Perbankan*, edisi pertama (Jakarta: Kencana 2017, halaman 24-25.

⁵⁶ Ibid, halaman 25.

⁵⁷ Nanang Tri Budiman & Supianto. "Penerapan Kebijakan Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan", *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, No. 2, halaman 327-328.

Dalam rangka meningkatkan perekonomian nasional, bank memiliki peran penting. Peran ini dijalankan melalui fungsi-fungsi pokoknya, yaitu:

- a. Sebagai penyalur kredit, yaitu bank menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan untuk membiayai kegiatan usaha yang produktif.
- b. Sebagai penghimpun dana, yaitu bank menerima dana dari masyarakat dalam bentuk berbagai produk simpanan.
- c. Sebagai penyedia layanan keuangan, yaitu bank menyediakan berbagai layanan seperti transfer uang, pembayaran tagihan, jual beli mata uang asing, bank garansi, jasa wali amanat, custodian dan lain sebagainya.

Bank wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian dalam menjalankan operasionalnya untuk menjaga keamanan dana nasabah. Prinsip ini mewajibkan bank untuk berhati-hati dalam setiap aspek kegiatannya, mulai dari penghimpunan dana, penyaluran kredit, hingga pengelolaan risiko. Penerapan prinsip kehati-hatian merupakan keharusan bagi bank, bukan hanya pilihan.

Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian itu supaya bank selalu dalam keadaan sehat, *likuid* dan *solvent*. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya di bank.⁵⁸

Dalam perbankan syariah, kredit pada umumnya lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan. Perbedaannya terletak pada konsep dasar, jika kredit

⁵⁸ Lindryani Sjojfan. "Prinsip Kehati-hatian (Prudential Banking) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga tingkat Kesehatan Bank Syariah", *Pakuan Law Review*, Volume 1 Nomor 2, halaman 3-4.

adalah pinjaman yang harus dikembalikan dengan bunga, pembiayaan adalah kerjasama antara bank dan nasabah.⁵⁹ Bank memberikan dana untuk usaha nasabah dan keuntungannya dibagi bersama. Ini membuat hubungan antara bank dan nasabah lebih bersifat kemitraan.

Praktik utang piutang sudah menjadi bagian tak terpisahkan dari kehidupan masyarakat, baik bagi mereka yang secara ekonomi lemah maupun yang relatif mampu.⁶⁰ Lembaga keuangan seperti bank menerapkan berbagai langkah untuk meminimalkan risiko gagal bayar, seperti dengan melakukan verifikasi data debitur dengan menerapkan sistem denda keterlambatan. Meskipun utang piutang dapat membantu dalam situasi keuangan tertentu, penting untuk selalu berhati-hati dan mempertimbangkan risiko yang mungkin terjadi sebelum meminjamkan uang.

Penyaluran kredit di bank wajib mengikuti prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat, baik dalam lingkup internal maupun lingkup eksternal. Penerapan prinsip kehati-hatian secara internal bagi SDM bank dilakukan dengan menerapkan prinsip manajemen risiko perbankan. Bank Indonesia mewajibkan seluruh bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat dalam menjaga stabilitas sistem keuangan. Oleh karena itu nasabah perlu memahami dan memperhatikan bahwa bank hanya

⁵⁹ Hudiyanto dkk, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, cetakan ke-1, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK, 2017, halaman 13.

⁶⁰ Ismail Koto & Faisal. "Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia pada benda bergerak terhadap Debitur Wanprestasi (*Application of Fiduciary Guarantee On Movable Object to Default Debtors*)", *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Volume 4 No 2, halaman 775.

akan memberikan kredit kepada mereka yang memenuhi prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat.

Pemberian kredit yang diberikan oleh bank pada dasarnya dimaksudkan untuk memberi penyediaan uang yang didasarkan atas perjanjian pinjam-meminjam yang dilakukan antara pihak bank sebagai kreditur dengan pihak nasabah/masyarakat sebagai debitur. Dalam perjanjian kredit diperlukan suatu jaminan pada bank. Karena dengan adanya jaminan akan ada suatu kepastian kredit yang telah diberikan, untuk dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.⁶¹

Kredit yang dikeluarkan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, diantaranya:

- a. Bank tidak diperkenankan memberi kredit tanpa surat perjanjian tertulis;
- b. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan menimbulkan kerugian.
- c. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam jual beli saham atau
- d. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit.⁶²

Penyaluran kredit di bank wajib mengikuti prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat, baik dalam lingkup internal maupun lingkup eskternal. Penerapan prinsip kehati-hatian secara internal bagi SDM bank

⁶¹ *Ibid*, halaman 328.

⁶² Etty Mulyati. "Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Prinsip Kehati-hatian dalam pemberian Kredit Perbankan", *Supremasi Jurnal Hukum*, Volume 1 No 1, halaman 2-3.

dilakukan dengan menerapkan prinsip manajemen risiko perbankan. Bank Indonesia mewajibkan seluruh bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat dalam menjaga stabilitas sistem keuangan. Oleh karena itu nasabah perlu memahami dan memperhatikan bahwa bank hanya akan memberikan kredit kepada mereka yang memenuhi prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat.

Dalam mendukung dan menjamin serta memastikan pengambilan keputusan yang prudent dalam pengelolaan bank adalah dengan menerapkan sistem pengawasan internal yang kuat dalam bentuk self regulation. Ketentuan prinsip kehati-hatian bank memiliki poin penting, yaitu kewajiban bank untuk menginformasikan potensi risiko kerugian terkait transaksi nasabah. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan transparansi dan akses informasi bagi nasabah tentang kegiatan usaha dan kondisi bank.

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan yang ada di atasnya.⁶³ Tingginya kebutuhan hunian diiringi daya beli yang rendah menjadi latar belakang lahirnya KPR. Bank menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menganalisis debitur KPR untuk meminimalisir resiko yang akan terjadi di kemudian hari.

KPR merupakan salah satu program pinjaman yang ditawarkan bank untuk membantu nasabah membeli rumah. Hampir semua bank baik yang

⁶³ R. Juli Moertiono. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *All Fields of Science J-LAS: Jurnal Penelitian*, Volume 1 Nomor 3, halaman 253.

swasta ataupun bank pemerintah menyediakan layanan KPR ini. Istilah kredit itu sendiri tidak ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan.

Perjanjian KPR berdasarkan perjanjian standar yang isinya telah ditetapkan oleh pihak bank, yang dituangkan dalam konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya kepada debitur, kemudian di formulasikan dalam bentuk formulir perjanjian dan sejumlah aturan addendum atau aturan tambahan, sehingga yang terjadi adalah kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud perihal perjanjian KPR dengan klausul yang telah ditetapkan, terkecuali mengenai judul perjanjian KPR komparasi atau identitas, dasar hukum dan kedudukan para pihak yang mengadakan perjanjian kredit bank.⁶⁴

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya serupa dengan kredit lainnya, di mana bank memberikan dana untuk pembelian rumah. KPR cenderung sama dengan perjanjian lainnya, mengandung risiko sehingga diperlukan jaminan (collateral) untuk melindungi dana bank. Meskipun jaminan bukan keharusan bagi kreditur, mereka dapat meminta jaminan tambahan untuk memperkuat keamanan pelunasan kredit.

Jaminan yang dimaksud adalah rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR. Bank sering mensyaratkan jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan Atas Tanah (HTAT) karena dianggap aman. Sebagaimana diatur dalam Pasal 6

⁶⁴ *Ibid*, halaman 259.

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan bahwa apabila terjadi cidera janji oleh debitur, maka pemegang hak atas tanah pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendirimelalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut parate eksekusi.⁶⁵

Penyaluran kredit oleh bank harus mengikuti prosedur yang ketat untuk meminimalisir risiko kredit bermasalah. Sebelum menyetujui kredit bank wajib memastikan bahwa dana yang dipinjam akan dikembalikan. Kepastian ini diperoleh dari proses penilaian yang menyeluruh sebelum pencairan dana.

Pemberian kredit yang sehat harus didasarkan pada penilaian menyeluruh dari berbagai aspek, dengan menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) yang diwujudkan dalam the five c's of credit analysis. Sesuai dengan penjelasan pasal 8 undang-undang perbankan, prinsip ini meliputi:⁶⁶

- a. Watak debitur (character), watak yang dimaksud adalah kepribadian yang baik, selalu menepati janji dan menghindari perbuatan tercela. Debitur dengan watak yang lebih baik mampu melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Calon debitur juga harus memiliki lingkungan yang baik, tidak terlibat kriminalitas, tidak berjudi, tidak mabuk-mabukan, dan tidak melakukan perbuatan tercela lainnya.

⁶⁵ *Ibid*, halaman 260.

⁶⁶ Etty Mulyati & Fajrina Aprilia Dwiputri. "Prinsip kehati-hatian dalam menganalisis jaminan kebendaan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan", *Acta Diurnal: Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke PPAT-an*, Volume 1 nomor 2, halaman 139.

- b. Kemampuan calon debitur (capacity), kemampuan ini meliputi kemampuan manajemen dan sumber daya manusia, serta kapasitas produksi. Kemampuan untuk mengembalikan pinjaman secara tepat waktu, dihitung berdasarkan penghasilan bersih, perputaran usaha, situasi keuangan, dan modal kerja yang dimiliki debitur.
- c. Modal debitur (capital), bank perlu meneliti jumlah dan struktur modal calon debitur, serta mengetahui tingkat rasio dan solvabilitasnya. Bank tidak akan memberikan kredit kepada pengusaha tanpa modal sama sekali.
- d. Jaminan (collateral), dalam dunia perbankan, jaminan atau objek jaminan merujuk pada harta. Kredit selalu diiringi oleh risiko, sehingga jaminan berfungsi sebagai benteng untuk meminimalisir kerugian bank jika nasabah tidak mampu melunasi pinjamannya.
- e. Kondisi ekonomi (condition of economic), seperti yang dijelaskan pada pasal 8 undang-undang perbankan, merujuk pada hubungan antara faktor ekonomi makro dan risiko produk kredit. Bank perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi secara umum dan kondisi pada sektor usaha pemohon kredit untuk meminimalisir risiko yang mungkin timbul akibat fluktuasi ekonomi.

B. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai

Secara filosofis, bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba. Dengan demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba

merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini. Oleh karena itu, mekanisme perbankan bebas bunga yang biasa disebut dengan bank syariah didirikan. Perbankan syariah didirikan berdasarkan alasan filosofis maupun praktik. Alasan filosofisnya adalah dilarang riba dalam transaksi keuangan maupun non keuangan. Dan alasan praktisnya adalah sistem perbankan berbasis bunga atau konvensional mengandung beberapa kelemahan, yaitu⁶⁷

1. Transaksi berbasis bunga melanggar keadilan atau kewajaran bisnis, tidak fleksibelnya sistem transaksi berbasis bunga menyebabkan kebangkrutan.
2. Komitmen bank untuk keamanan uang deposan berikut bunganya membuat bank cemas untuk mengembalikan pokok dan bunganya.
3. Sistem transaksi berbasis bunga menghalangi munculnya inovasi oleh usaha kecil.
4. Dalam sistem bunga, bank tidak akan tertarik dalam kemitraan usaha kecil bila ada jaminan kepastian pengembalian modal dan pendapatan bunga mereka.

Bank syariah berkomitmen untuk membangun sistem perbankan yang kuat dan kompetitif. Sesuai dengan prinsip syariah perbankan syariah bertujuan menciptakan sistem keuangan yang tidak hanya menguntungkan secara finansial, tetapi juga secara sosial. Dengan menerapkan konsep keadilan, tolong-menolong

⁶⁷ Amir Machmud & Rukmana, (2010), *Bank Syariah teori, kebijakan, dan studi empiris di Indonesia*. Jakarta: Erlangga, halaman 4-5.

dan kemashalan, bank syariah ingin berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.⁶⁸

Semua aktivitas perbankan harus mengikuti prinsip kehati-hatian yang sudah diatur dalam undang-undang. Prinsip kehati-hatian yang telah diatur dalam undang-undang menjadi landasan bagi seluruh kegiatan perbankan untuk menciptakan lembaga keuangan yang sehat. Dalam penerapannya, bank membuat aturan yang lebih mendetail mengenai persyaratan kredit bagi nasabah.

Hubungan antara bank dan nasabah yang menabung uangnya di bank itu seperti hubungan antara orang yang meminjam uang (debitur) dengan orang yang meminjamkan uang (kreditur). Hubungan ini bukan hanya soal perjanjian, tapi juga soal kepercayaan. Bank harus menjaga rahasia nasabahnya. Karena bank mengelola uang banyak orang, maka bank harus sangat hati-hati dalam mengelola uang itu. Sebelum melayani nasabah, bank biasanya akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu.

Pada prinsipnya untuk memberikan kredit kepada nasabah ada beberapa yang pokok untuk diperhatikan pada setiap calon nasabah/debitur, seperti:

1. Penilaian watak (*character*)

Penyaluran kredit harus didahului dengan penilaian terhadap karakter calon debitur. Aspek yang diperhatikan meliputi riwayat perilaku, keterlibatan dalam tindakan kriminal, dan kebiasaan merugikan diri sendiri ataupun orang lain.

⁶⁸ Akhmad Mujahidin, 2016, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 22.

2. Penilaian kemampuan (*capacity*)

Sebelum memberikan pinjaman, bank akan menilai kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya, baik dari segi keahlian teknis maupun kemampuan manajemen. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa usaha tersebut dapat menghasilkan keuntungan yang cukup untuk melunasi pinjaman.

3. Penilaian terhadap modal (*capital*)

Sebelum memberikan pinjaman, bank wajib menganalisis laporan keuangan calon debitur untuk mengetahui stabilitas keuangan mereka. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa calon debitur memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk melunasi pinjaman yang akan diberikan.

4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)

Untuk mengurangi risiko kredit macet, bank seringkali meminta agunan tambahan dari debitur. Jika debitur tidak mampu melunasi pinjamannya sesuai kesepakatan, maka agunan tambahan tersebut dapat dijual untuk menutupi kekurangan pembayaran.

5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*)

Selain kondisi keuangan pribadi debitur, bank juga perlu menganalisis kondisi ekonomi secara umum dan kondisi industri tempat debitur beroperasi. Hal ini penting untuk menilai kelayakan dan risiko kredit yang akan diberikan.⁶⁹

⁶⁹ Rusandry, Agatha C. S., Hijrasil & Syahrial M, Op.Cit, halaman 93-94.

6. Syariah

Prinsip syariah diterapkan untuk melihat bidang usaha calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan di Bank Sumut Syariah cabang binjai tidak bertentangan dengan syariah serta mengkaji kebutuhan pembiayaan telah sesuai dengan jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah.

PT Bank Sumut Syariah memiliki beberapa produk KPR, yaitu KPR komersil dan KPR FLPP. Yang membedakan antara KPR komersil dan KPR FLPP yaitu:

KPR Komersil	KPR FLPP
Salah satu persyaratan utama untuk mendapatkan KPR Komersil adalah memiliki pekerjaan tetap dengan penghasilan yang stabil. Bank akan meminta berbagai dokumen pendukung seperti slip gaji untuk memverifikasi kemampuan calon peminjam dalam melunasi cicilan.	Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dirancang khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan batasan penghasilan maksimal sebesar 6 juta rupiah untuk status belum menikah dan penghasilan maksimal 8 juta rupiah untuk status yang sudah menikah.
Persyaratan untuk mengajukan KPR komersil seperti, persyaratan administrasi seperti surat permohonan, KTP, KK, buku nikah, NPWP, surat keterangan kerja, slip gaji, rekening koran, rekening koran tabungan.	Persyaratan untuk mengajukan KPR Flpp yaitu persyaratan administrasi seperti surat permohonan, KTP, KK, buku nikah, NPWP, surat keterangan kerja, slip gaji, rekening koran, rekening koran tabungan, tetapi khusus

	untuk calon nasabah pembiayaan KPR Flpp harus tergolong masyarakat berpenghasilan rendah. Dan telah lolos uji kelayakan dari pemerintah kementerian perumahan rakyat, untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan KPR FLPP.
Harga perumahan KPR komersil relatif lebih mahal dibanding rumah subsidi, dikarenakan tidak mendapatkan bantuan potongan harga dari pemerintah. Harga penjualan rumah KPR komersil juga berbeda-beda	Harga perumahan KPR FLPP sudah ditentukan oleh pemerintah. Oleh sebab itu harga KPR FLPP relatif lebih murah daripada KPR komersil. Semua harga perumahan KPR FLPP sama yaitu Rp. 166 juta, untuk pulau Sumatera tahun 2024.

Sumber: PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai salah satunya adalah KPR FLPP, yaitu merupakan program pemerintah yang memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Kemudahan ini berupa subsidi suku bunga atau uang muka yang lebih rendah. Program ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman. Jenis KPR ini berbeda dengan KPR Komersil. KPR komersil ditujukan untuk masyarakat yang sudah memiliki pekerjaan atau pendapatan yang cenderung tetap. karena salah satu syarat dari

pembiayaan KPR komersil harus menyertakan slip gaji, rekening koran dan rekening tabungan.

Jadi untuk pemberian kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah baik itu KPR Komersil ataupun KPR FLPP tetap harus mengutamakan prinsip prudential atau prinsip kehati-hatian. Sebenarnya masih banyak hal lain yang harus diperhatikan misalnya dari segi karakter, jaminan atau colleteral, capacity, dan kemampuan si konsumen, serta banyak faktor yang harus diperhatikan sebelum kita membiayai si nasabah. Penerapannya dengan cara kita melakukannya dengan standar operasional prosedur. Karena untuk pemberian KPR itu kan ada SOP nya masing-masing. Kita tetap mengikuti SOP nya masing-masing. Jika salah satu faktor tidak kita lakukan, besar kemungkinan nanti pembiayaannya bermasalah di kemudian hari.⁷⁰

Dapat disimpulkan bahwa PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai telah berusaha menerapkan prinsip kehati-hatian kepada calon nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah. Penerapan yang dilakukan PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai ini dilakukan sesuai dengan standar operasional prosedur yang sudah ditentukan oleh bank tersebut. Tentunya dengan tetap memperhatikan karakter, jaminan, capacity dan kemampuan si konsumen agar menghindari terjadinya hambatan di kemudian hari.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai salah satunya adalah KPR FLPP, yaitu merupakan program pemerintah yang

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Pak Anda selaku Account Officer, Pada hari Kamis tanggal 11 Juli 2024, di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai.

memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Kemudahan ini berupa subsidi suku bunga atau uang muka yang lebih rendah. Program ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan pemukiman.

Didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang menjunjung tinggi keadilan, kemanfaatan dan keseimbangan. Perbankan syariah telah menjadi bagian integral dari sistem keuangan. Undang-undang perbankan syariah yang komprehensif menjadi landasan hukum yang kuat bagi pertumbuhan dan perkembangan lembaga keuangan ini. Peraturan mengenai perbankan syariah dalam Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 belum spesifik dan kurang mengakomodasi karakteristik operasional perbankan syariah.

Pasal 2 secara tegas menyatakan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan landasan bagi pengelolaan bank yang sehat, efisien dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penerapan prinsip kehati-hatian ini mengharuskan bank untuk menjalankan praktik perbankan sehat dan dinamis yang harus dilakukan beberapa langkah sebagai berikut:⁷¹

1. Perumusan kebijakan bank

Dalam prudential banking, dewan komisaris memegang peranan sentral. Selain melakukan pengawasan umum, dewan komisaris juga bertanggung jawab untuk menganalisis berbagai permasalahan yang

⁷¹ Akhmad Mujahidin, *Op.cit*, halaman 24.

dihadapi bank serta memberikan masukan kepada direksi dan staf operasional.

2. Penyusunan rencana pengembangan organisasi

Perencanaan yang terstruktur akan mendukung terciptanya organisasi perencanaan yang mampu menunjang pencapaian tujuan bisnis. Bagi bank yang sudah berjalan, reorganisasi dapat menjadi sarana untuk menyelaraskan struktur organisasi dengan strategi bisnis yang telah ditetapkan.

3. Staffing dan pengembangan manajerial skill

Perencanaan manajemen bukanlah solusi langsung atas permasalahan, melainkan suatu proses pengawasan terhadap pelaksanaan tindakan yang efektif dan berkelanjutan oleh pihak lain.

4. Pengawasan internal

Kelancaraan operasional bank merupakan prioritas utama bagi manajemen. Melalui fungsi pengawasan, manajemen dapat mengevaluasi pencapaian tujuan dan mengambil keputusan strategis yang lebih efektif.

5. Penetapan sistem manajemen

Berhubungan dengan tata cara bank mengatur pola operasional dari berbagai aktivitas bank. Pola ini erat dengan sistem sentralisasi dan desentralisasi.

C. Hambatan dalam Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai

Kasus pelanggaran prinsip kehati-hatian di sektor perbankan nasional semakin menjamur. Prinsip ini sangat krusial dalam penyaluran kredit, mengingat dana yang digunakan bukanlah milik bank semata, melainkan berasal dari kepercayaan Masyarakat. Bank berkewajiban membangun dan menjalankan mekanisme pengawasan internal yang komprehensif sebagai Upaya untuk memastikan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam seluruh kegiatannya.

Risiko kredit merupakan bagian integral dari bisnis perbankan. Namun demikian bank secara aktif melakukan berbagai upaya untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dan menjaga kualitas asetnya agar tetap memenuhi standar yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Meskipun bank telah melakukan analisis yang cermat, namun ketidakpastian ekonomi dan faktor-faktor eksternal lainnya dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam melunasi hutangnya. Hal ini menjadi salah satu penyebab utama terjadinya kredit bermasalah.⁷²

Secara umum, pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor-faktor ekstern. Secara khusus, pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh pejabat pembiayaan karena adanya unsur kelemahan baik dari sisi debitur, sisi bank maupun ekstern debitur dan bank, yaitu:⁷³

1. Sisi Nasabah

- a. Faktor keuangan: utang meningkat sangat tajam, utang meningkat tidak seimbang dengan peningkatan aset, pendapatan bersih menurun,

⁷² Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, cv, halaman 263-264

⁷³ Nur Wahid, 2021, *Perbankan Syariah tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*, Jakarta: kencana, halaman 173.

penurunan penjualan, biaya umum dan administrasi meningkat, rata-rata umur piutang bertambah lama sehingga perputaran piutang semakin lambat.

- b. Faktor operasional: hubungan nasabah dengan mitra usaha semakin turun, terlambatnya pasokan bahan baku/bahan penolong, kehilangan satu atau lebih pelanggan utama, pembinaan sumber daya manusia kurang baik.

2. Sisi Eksternal

- a. Perubahan kebijakan pemerintahan di sektor riil
- b. Peraturan yang bersifat membatasi dan berdampak besar atas situasi keuangan dan operasional serta manajemen nasabah.
- c. Kenaikan harga faktor-faktor produksi yang tinggi
- d. Perubahan teknologi yang sangat kuat dalam industri yang di terjuni oleh nasabah.
- e. Meningkatnya suku bunga pinjaman
- f. Resersi, devaluasi, deflasi dan kebijakan moneter lainnya
- g. Peningkatan persaingan dalam bidang usahanya
- h. Bencana alam
- i. Munculnya protes dari masyarakat sekitar lokasi usaha.

3. Sisi Bank

- a. Buruknya perencanaan finansial atas aktiva tetap atau modal kerja
- b. Adanya perubahan waktu dalam permintaan biaya musiman
- c. Menerbitkan cek kosong

- d. Gagal memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian pembiayaan
- e. Adanya over pembiayaan atau *under financing*
- f. Manipulasi data
- g. Over taksasi agunan atau penilaian agunan terlalu tinggi
- h. Pembiayaan topengan, tampilan atau fiktif
- i. Kelemahan analisa oleh pejabat pembiayaan sejak awal protes pemberian pembiayaan. Kelemahan dalam pembinaan dan *monitoring* pembiayaan.⁷⁴

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam perbankan tidak hanya penting untuk menjaga kepentingan nasabah yang telah mempercayakan dananya, namun juga merupakan bagian internal dari sistem keuangan yang lebih luas. Stabilitas sistem moneter yang sehat bergantung pada komitmen seluruh lembaga perbankan dalam menjalankan prinsip ini. Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip dasar yang sangat penting dalam penyaluran kredit. Penerapan prinsip ini bertujuan untuk memastikan keamanan dan kepatuhan terhadap semua aturan dalam proses pemberian kredit, sehingga memberikan perlindungan baik bagi nasabah maupun bagi bank itu sendiri.⁷⁵

Kerentanan sistem perbankan terhadap masalah kredit saat ini disebabkan oleh penerapan prinsip kehati-hatian yang kurang efektif dan pengawasan bank BI yang lemah. Oleh karena itu, diperlukan penyesuaian terhadap ketentuan pinjaman yang bermasalah, seperti merubah metode perhitungan bagi hasil atau memberikan

⁷⁴ *Ibid*, halaman 174-175.

⁷⁵ Maidin Simamora, Syawal Amry Siregar & Mhd. Yasid Nasution, "Penerapan Prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit pada lembaga keuangan perbankan" Jurnal Retentum, Volume 4, No. 1, halaman 166.

keringanan denda untuk memperbaiki situasi. Implementasi prinsip kehati-hatian di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai seringkali dihadapkan oleh berbagai tantangan atau hambatan, yang berakibat pada penyimpanan dari pedoman penilaian nasabah yang telah ditetapkan.

Prinsip prudential atau prinsip kehati-hatian itu harus kita perhatikan. Prudential atau prinsip kehati-hatian ini sangat penting, karena ini berkaitan dengan dana masyarakat. Artinya bank itu kan menerima dana masyarakat dan menyalurkan lagi kepada masyarakat. Jadi jika kita sembarangan atau tidak kita terapkan prinsip kehati-hatian sesuai SOP (standard Operating Procedure) ya besar kemungkinan nanti pembiayaan akan bermasalah. Jadi jika pembiayaan bermasalah akan mempengaruhi performance kantor bank sumut syariah cab binjai.

Untuk setiap pembiayaan sudah pasti ada hambatan seperti menunggak. Kejadian yang membuat nasabah nunggak itu mungkin ada banyak. Ada faktor internal dan ada faktor eksternalnya. Faktor internal misalnya, nasabah lagi dalam kesulitan seperti sakit sehingga memerlukan biaya berobat. Atau mungkin ketika pendapatan usaha lagi menurun, atau bisa jadi ketika nasabah di PHK dari pekerjaannya. Faktor eksternal, contoh yang paling menonjol pada saat covid-19 tahun 2021-2022. Pada tahun tersebut banyak nasabah yang kemampuan bayarnya menurun akibat covid-19 yang berdampak pada usaha ataupun pekerjaan mereka.⁷⁶

Hasil dari wawancara di atas dapat diambil kesimpulan bahwa ada beberapa faktor yang menjadi hambatan atau kendala dalam penerapan prinsip kehati-hatian

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Pak Anda selaku Account Officier, pada hari Kamis, tanggal 11 Juli 2024, di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai.

dalam pembiayaan KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai. Salah satunya yang paling sering adalah Perubahan kondisi ekonomi. Fluktuasi kondisi ekonomi suatu masyarakat memiliki hubungan yang kuat dengan tingkat keberhasilan pembayaran kredit KPR. Kondisi ekonomi yang merosot dapat menimbulkan risiko terjadinya kredit macet. Kenaikan tingkat pengangguran dan penurunan pendapatan akibat kondisi ekonomi yang buruk sering kali membuat nasabah kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran KPR.

Program KPR sering kali dihadapkan pada masalah penunggakan pembayaran. Kondisi ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kelalaian dari pihak bank atau penurunan kemampuan finansial nasabah dalam membayar angsuran.⁷⁷ Beberapa faktor yang umumnya menjadi penyebab terjadinya tunggakan antara lain:

1. Perubahan kondisi ekonomi, yang dapat menyebabkan penurunan pendapatan nasabah sehingga kesulitan membayar angsuran.
2. Beban utang yang terlalu tinggi, baik dari KPR maupun utang lainnya. Hal tersebut dapat membebani keuangan nasabah.
3. Kenaikan suku bunga akan meningkatkan jumlah angsuran yang harus dibayarkan.
4. Kehilangan pekerjaan akibat bencana alam atau musibah lainnya mengganggu kemampuan nasabah untuk membayar angsuran.

⁷⁷ Sri K. D. & Henny A. W. (2023). "Analisis penerapan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan". *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, No. 1, halaman 984.

Berikut data pembiayaan KPR di PT Bank Sumut Syariah selama 3 tahun terakhir:

Tahun	KPR FLPP	KPR IB Griya
2021	Rp. 5.638.950.000	Rp. 43.300.220.000
2022	Rp. 6. 782.750.000	Rp. 40.237. 580.000
2023	Rp. 10.985.065.000	Rp. 37.313.580.000

Sumber: PT. Bank Sumut Syariah cabang Binjai

Pandemi covid-19 sangat berpengaruh terhadap perekonomian Indonesia. Pandemi ini mengakibatkan penurunan perekonomian indonesia dalam kategori krisis. Ini juga berpengaruh terhadap pembiayaan Kredit khususnya pembiayaan KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang binjai. Salah satu produk KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang binjai yaitu Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP). KPR FLPP adalah KPR subsidi yang khusus ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Saat pandemi covid-19 mulai terjadi hambatan dalam membayar dan melunasi KPR FLPP tersebut dikarenakan masyarakat dihadapkan dalam kondisi mempertahankan hidup dan mengalami kesulitan dalam melunasi kredit yang sedang berjalan. Sekitar tahun 2021-2022 banyak nasabah yang kemampuan bayarnya menurun akibat pandemi covid-19 yang berdampak pada usaha ataupun pekerjaan mereka.

Setelah berakhirnya pandemi covid-19, secara umum kelancaran pembayaran kredit perumahan di PT Bank Syariah cabang binjai menunjukkan tren positif. Meskipun masih terdapat beberapa tantangan, namun banyak nasabah yang berhasil melanjutkan pembayaran angsuran mereka. Terlihat dari tabel tersebut,

pada tahun 2023 terjadi perubahan pesat pada pembiayaan KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai. Untuk KPR FLPP berada di angka Rp. 10.985.065.000, sedangkan untuk KPR IB Syariah Rp. 37.313.580.000. faktor yang mempengaruhi antara lain, PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai menerapkan kebijakan relaksasi pembayaran kredit seperti penundaan atau restrukturisasi, untuk membantu nasabah yang terdampak secara finansial akibat pandemi covid-19. Hal ini juga memberikan kesempatan bagi nasabah untuk mengatur kembali keuangan mereka.

Langkah yang umum digunakan oleh bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menghadapi masalah tunggakan KPR, seperti:⁷⁸

1. Analisis risiko kredit yang mendalam. Sebelum menyalurkan KPR, bank harus melakukan analisis risiko kredit secara mendalam terhadap calon debitur, termasuk penilaian terhadap kemampuan membayar, agunan dan riwayat kredit.
2. Bank perlu melakukan monitoring secara berkala terhadap kinerja kredit nasabah.
3. Sistem peringatan dini untuk membantu bank mengidentifikasi masalah yang dapat berpotensi mengalami kesulitan keuangan sehingga tindakan preventif dapat dilakukan lebih awal.
4. Penawaran restrukturisasi, bagi nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran, bank dapat menawarkan opsi restrukturisasi kredit, seperti

⁷⁸ Kharisma Y. S. (2017) “Peranan lembaga Perbankan dalam Mencegah Terjadinya Kredit Macet”, Jurnal Murni Sadar, No. 2, halaman 6-7.

perpanjangan jangka waktu, pengurangan angsuran sementara, atau konversi menjadi jenis kredit lainnya.

5. Penyelesaian sengketa melalui jalur hukum, bank dapat menempuh jalur hukum sebagai upaya terakhir apabila musyawarah tidak membuahkan hasil.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang Kajian Hukum Atas Penerapan Prinsip kehati-hatian dalam Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Konsep Prinsip kehati-hatian di bank konvensional dan bank syariah sama-sama mengacu pada suatu kerangka kerja yang meliputi sikap, standar dan teknik manajemen risiko perbankan. Konsep ini menekankan bahwa pentingnya mengelola risiko perbankan secara hati-hati dan menghindari segala bentuk tindakan yang dapat membahayakan kepentingan perbankan dan perekonomian negara. Perbankan sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi diantaranya menghimpun dana (funding) dan menyalurkan dana (lending) disamping transaksi perbankan lainnya. Mengingat pentingnya fungsi ini, maka upaya untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap perbankan menjadi bagian yang sangat penting untuk terus-menerus dilakukan.
2. Pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan rumah baik itu KPR Komersil ataupun KPR FLPP di PT Bank Sumut Syariah tetap harus mengutamakan prinsip prudential atau prinsip kehati-hatian. Penerapannya dengan cara kita melakukannya dengan standar operasional prosedur. Karena untuk pemberian KPR ada standar operasional prosedur nya masing-masing. PT

Bank Sumut Syariah cabang Binjai telah berusaha menerapkan prinsip kehati-hatian kepada calon nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah. Tentunya dengan tetap memperhatikan karakter, jaminan, capacity dan kemampuan si konsumen agar menghindari terjadinya hambatan di kemudian hari.

3. Secara umum, pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor-faktor ekstern. Faktor intern misalnya, nasabah lagi dalam kesulitan seperti sakit sehingga memerlukan biaya berobat. Atau mungkin ketika pendapatan usaha lagi menurun, atau bisa jadi ketika nasabah di PHK dari pekerjaannya. Faktor ekstern, contoh yang paling menonjol pada saat covid-19 tahun 2021-2022. Pada tahun tersebut banyak nasabah yang kemampuan bayarnya menurun akibat covid-19 yang berdampak pada usaha ataupun pekerjaan mereka. Langkah yang umum digunakan oleh bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menghadapi masalah tunggakan KPR, seperti analisis risiko kredit yang mendalam, Penawaran restrukturisasi dan penyelesaian sengketa melalui jalur hukum, bank dapat menempuh jalur hukum sebagai upaya terakhir apabila musyawarah tidak membuahkan hasil.

B. Saran

1. Sejauh ini konsep kehati-hatian di perbankan konvensional dan perbankan syariah sudah diterapkan dengan baik. Tetapi perlu adanya evaluasi berkala terhadap kebijakan dan prosedur, terutama pada prinsip kehati-hatian untuk memastikan tetap relevan dan dalam pengawasan yang baik. Selain itu perlu

peningkatan sistem informasi dalam memanfaatkan teknologi informasi untuk mengumpulkan dan menganalisis data nasabah supaya lebih efektif.

2. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan kredit KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai dilakukan sesuai dengan standar operasional prosedur. Menurut penulis pengawasan dalam penerapan prinsip syariah juga harus diperhatikan secara konsisten, tujuannya untuk memastikan seluruh aktivitas perbankan agar selalu sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Perlu dilakukan juga pemantauan secara berkala terhadap kinerja perusahaan dan kepatuhan terhadap peraturan.
3. Hambatan dalam pemberian prinsip kehati-hatian KPR biasanya terjadi karena, faktor internal seperti nasabah sedang dalam masa sulit dan faktor eksternal seperti pada saat pandemi covid-19. Hal ini yang menyebabkan terjadinya hambatan dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR. Menurut penulis perlunya dilakukan monitoring secara berkala terhadap nasabah serta perkiraan kondisi ekonomi kedepannya agar terjadinya keterbukaan informasi terutama yang berkaitan dengan bisnis atau perekonomian nasabah sehingga bank mampu memberikan penawaran restrukturisasi kepada nasabah ketika masa sulit.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dkk. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Amir Machmud dkk. 2010. *Bank Syariah teori, kebijakan, dan studi empiris di Indonesia*. Jakarta: Erlangga.
- Akhmad Mujahidin. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Darsono dkk, 2017. *Perbankan Syariah di Indonesia kelembagaan dan kebijakan serta tantangan ke depan*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Etty Mulyati. 2016. *Kredit Perbankan; Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Hermansyah, 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia ditinjau menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-undang No.23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang bank Indonesia, serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas jasa Keuangan (OJK)*. Jakarta: Kencana.
- Hudiyanto dkk. 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK.
- Jonaedi Effendi dkk. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana.
- Nur Wahid, 2021, *Perbankan Syariah tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*, Jakarta: kencana.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, cv.
- Trisadini P. Usanti dkk. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana.
- Umar Anwar dkk. 2022. *Pengantar Ilmu Hukum*. Aceh: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini Anggota IKAPI.

Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Zubairi Hasan. 2009. *Undang-Undang Perbankan Syariah titik temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.

B. Artikel, Majalah dan Jurnal

Adlia N. Z. “Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian Bank Sebagai Tindak Pidana Korupsi (Perspektif Hukum Pidana Administrasi)”. *Literasi Hukum*, Volume 4, No. 1, April 2020.

Arif R., Dharu T. & Agus S. A. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang”. *Humani: Hukum dan Masyarakat Humani*, Volume 7, No. 3, Desember 2017.

Detisa M. P. “Kredit Macet dan Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perbankan”, *Lex Crimen*, Volume 5, No. 3, April 2016.

Etty M. “Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Prinsip Kehati-hatian dalam pemberian Kredit Perbankan”, *Supremasi Jurnal Hukum*, Volume 1 No 1, 2018.

Etty M. & Fajrina A. D. “Prinsip kehati-hatian dalam menganalisis jaminan kebendaan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan”, *Acta Diurnal: Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke PPAT-an*, Volume 1, No. 2, Juni 2018.

Febby A. W. & Mustapa K. R. “Perbandingan sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) (Studi kasus pada Bank BTN dan Bank BTN Syariah di Medan)”, *Center of Knowledge: Jurnal Pendidikan dan Pengabdian Masyarakat*, Volume 2, Nomor 1, Februari 2022.

Fifi Z. & Vivi S. “Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank Syariah dan Bank Konvensional”. *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, Volume 1, No. 4, Januari-Maret 2024.

Ismail Koto. “Legal Protection of Consumers in Buying and Selling Dropshipping in the perspective of Islamic Law and Law and Regulation.” *Inspiring Law Journal: Jurnal UMSU*, Volume 1, No 1, 2023.

Ismail Koto & Faisal. “Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia pada benda bergerak terhadap Debitur Wanprestasi (*Application of Fiduciary Guarantee On Movable Object to Default Debtors*)”, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Volume 4, No 2, November 2021.

- Joyo N. S. G. "Pangan: Antara Kebutuhan dan Kebiasaan, Forum: Majalah Pengembangan Ilmu Sosial", Volume 37, Nomor 1, Januari 2009.
- Kharisma Y. S. "Peranan lembaga Perbankan dalam Mencegah Terjadinya Kredit Macet", Jurnal Murni Sadar, Volume 7, No. 2, Agustus 2017.
- Lindryani S. "Prinsip Kehati-hatian (Prudential Banking) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga tingkat Kesehatan Bank Syariah", Pakuan Law Review, Volume 1 Nomor 2, Desember 2015.
- Maidin S., Syawal A. S. & Mhd. Yasid N., "Penerapan Prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit pada lembaga keuangan perbankan" Jurnal Retentum, Volume 4, No. 1, Maret 2022.
- Mohammad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", Binus Business Review, Volume 5, Nomor 2, November 2014.
- Nabila F. "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat)", Jurnal Akuntansi AKUNESA, Volume 1, Nomor 3, Mei 2013.
- Nanang T. B. & Supianto. "Penerapan Kebijakan Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan", Widya Yuridika: Jurnal Hukum, Volume 3, No. 2, Desember 2020.
- Ratnaningrum, "Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia", Skripsi, 2009.
- R. Juli Moertiono. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", All Fields of Science J-LAS: Jurnal Penelitian, Volume 1 Nomor 3, September 2021.
- Sri K. D. & Henny A. W. "Analisis penerapan sistem dan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan". Management Studies and Entrepreneurship Journal, Volume 3, No. 1, Januari 2023.
- Syofiah H. "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Sumut Syariah KCP Karya", Jurnal Perbankan Syariah Darussalam (JPSDa), Volume 4, No. 1, Januari 2024.
- Willy P. & Haryati W. "Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Kredit (Studi kasus di Bank BRI Cabang Semarang)". Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum. Nomor 2. Oktober 2018.

Wilson P. M. “Pertanggung Jawaban Perbankan dalam Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian terhadap nasabah Bank Konvensional pada pemblokiran rekening secara sepihak”, To-Ra Jurnal Hukum: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat, Volume 6, No. 1, 2020.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313.

Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 Tahun 2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank bagi Bank Umum

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan

D. Internet

Bank Sumut, “Sejarah Bank Sumut”, <https://www.banksumut.co.id/en/sejarah-bank-sumut/>, Senin, 5 Agustus 2024, Pukul 11.58.

Bank Sumut, “Visi dan Misi Bank Sumut”, <https://www.banksumut.co.id/visi-dan-misi/>, Senin 5 Agustus 2024, pukul 13.50.

Ilham Fikriansyah, “Pengertian Bunga Bank, jenis dan Cara menghitungnya”, <https://finance.detik.com/solusiukm/d-6362541/pengertian-bunga-bank-jenis-dan-cara-menghitungnya>, Sabtu, 27 Juli 2024, pukul 11.23.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Pewawancara	: Denisha Michelly Ameera
NPM	: 2006200213
Fakultas/Bagian	: Hukum/Hukum Bisnis
Topik	: Kajian Hukum atas Penerapan Prinsip Kehati-kehatian Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai).
Tujuan	: Untuk mengetahui bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai.
Narasumber	: Bapak Syafrianda Asmika

1. Apa saja produk layanan kredit syariah di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai?

Untuk produk layanan kredit di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai, ada pembiayaan murabahah, sekarang ini Bank Sumut Syariah cabang Binjai lebih fokus ke pembiayaan murabahah multiguna PMJ yaitu Pembiayaan Murabahah untuk ASN. Lalu ada pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), yaitu KPR Komersil & KPR FLPP (pembiayaan pemilikan rumah subsidi), konsep Qardh (produk talangan umrah) dan Musyarakah untuk modal kerja. semua itu termasuk produk-produk utama di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai.

2. Apa perbedaan antara KPR di Bank Sumut Syariah dan Bank Sumut Konvensional?

Jadi perbedaan antara KPR Bank Sumut Syariah dan Bank Konvensional itu dilihat dari akadnya, di Bank Sumut Syariah kita menggunakan akad murabahah untuk pemberian KPR. Murabahah itu akad jual beli yang lazimnya atau umumnya kita gunakan di Bank Sumut Syariah cabang Binjai ini. Sementara di Bank Konvensional tidak menggunakan akad murabahah, umumnya Bank Konvensional melakukan perjanjian secara hukum nasional.

3. Produk KPR di PT Bank Sumut Syariah cabang Binjai ada KPR komersil dan KPR FLPP. Apa itu KPR Komersil dan KPR FLPP?

KPR Komersil adalah jenis kredit yang prosesnya tidak memanfaatkan bantuan dari pemerintah. KPR ini di khususkan untuk rumah-rumah selain rumah subsidi, sifat dan harganya juga berbeda-beda. Sedangkan KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan dukungan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk membantu membeli dan memiliki rumah sendiri. Pengelolaan program KPR FLPP ini dilakukan oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

4. Apa yang membedakan antara KPR Komersil dan KPR FLPP?

Yang membedakan antara KPR Komersil dan KPR FLPP:

- a. Dari segi sasaran

KPR komersil ditujukan untuk semua kalangan masyarakat yang memenuhi syarat kredit. KPR Komersil sasarannya bukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Ini ditujukan untuk masyarakat yang berpenghasilan maksimal 6 juta untuk status belum menikah. Dan maksimal 8 juta untuk status yang sudah menikah. Sedangkan KPR FLPP ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum memiliki rumah dan memenuhi syarat yang ditetapkan pemerintah.

- b. Harga Rumah

KPR Komersil tidak ada batasan harga rumah dan biasanya harganya juga berbeda-beda. Sedangkan harga rumah untuk KPR FLPP dibatasi sesuai dengan ketentuan program FLPP. Karena KPR FLPP di subsidi oleh pemerintah dan harganya sama, saat ini untuk di wilayah Sumatera harganya Rp. 166 juta. untuk tahun 2024.

- c. Uang Muka (DP)

Umumnya KPR Komersil membayar uang muka (DP) 10-20% dari harga rumah. Sedangkan KPR FLPP bisa lebih rendah, bahkan ada yang hanya 1% dari harga rumah.

- d. Fasilitas Rumah

KPR Komersil lebih beragam, bisa berupa rumah mewah, apartemen, dll. Sedangkan KPR FLPP lebih sederhana, umumnya rumah tapak dengan fasilitas standar.

5. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam pembiayaan kredit KPR bank sumut syariah cab binjai?

Untuk pemberian kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah baik itu KPR Komersil ataupun KPR FLPP tetap harus mengutamakan prinsip prudential atau prinsip kehati-hatian. Sebenarnya masih banyak hal lain yang harus di perhatikan misalnya dari segi karakter, jaminan (colleteral), capacity, atau kemampuan si konsumen, dan banyak faktor yang harus diperhatikan sebelum kita membiayai si nasabah. Penerapannya dilakukan sesuai dengan standar operasional prosedur yang ada pada Bank Sumut Syariah cabang Binjai. Karena untuk pemberian KPR itu kan ada SOP nya masing masing. Kita tetap mengikuti SOP nya masing-masing. Jika salah satu faktor tidak kita lakukan, besar kemungkinan nanti pembiayaannya bermasalah di kemudian hari.

6. Mengapa prinsip kehati-hatian sangat penting dalam pemberian kpr? Bagaimana jika tidak diterapkan prinsip tersebut?

Prinsip prudential atau prinsip kehati-hatian itu harus kita perhatikan. Prinsip ini sangat penting karena ini berkaitan dengan dana masyarakat. Artinya bank itu kan menerima dana masyarakat dan menyalurkannya lagi kepada masyarakat. Jadi jika bank sembarangan atau tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai sop ya besar kemungkinan nanti pembiayaan akan bermasalah. Jadi jika pembiayaan bermasalah akan mempengaruhi performance Kantor Bank Sumut Syariah cabang Binjai.

7. Apa ada kejadian nasabah tiba-tiba menunggak? Apa saja faktor yang menyebabkan nasabah menunggak?

Untuk setiap pembiayaan sudah pasti ada yang menunggak. Kejadian yang membuat nasabah nunggak itu mungkin ada banyak. Ada faktor internal dan ada faktor eksternalnya. Faktor internalnya, contoh misalnya nasabah lagi dalam kesulitan seperti sakit untuk biaya berobat. Atau mungkin ketika pendapatan usaha lagi menurun, atau bisa jadi ketika nasabah di PHK dari pekerjaannya. Faktor

eksternal, contoh yang paling menonjol pada saat covid-19 tahun 2021-2022. Pada tahun tersebut banyak nasabah yang kemampuan bayarnya menurun akibat covid-19 yang berdampak pada usaha ataupun pekerjaan mereka.

8. Berapa data jumlah nasabah yang mengambil produk KPR FLPP di Bank Sumut Syariah Cab Binjai dalam 5 tahun terakhir?

Saat ini di Bank Sumut Syariah cabang Binjai ada sekitar 86 rekening atau 86 account nasabah yang menikmati fasilitas KPR FLPP dan rumahnya pun berbeda-beda, ada yang di daerah Binjai, Medan dan Deli Serdang.

9. Apa saja persyaratan pengajuan KPR FLPP di Bank Sumut Syariah Cab Binjai?

Persyaratan selain administrasi yaitu calon nasabah KPR FLPP harus termasuk atau tergolong dalam masyarakat berpenghasilan rendah dengan maksimal berpenghasilan 6 juta untuk yg belum menikah dan 8 juta untuk yang sudah menikah. Sebelum lolos jadi nasabah FLPP harus di uji dini dulu dari pemerintah Kementerian Perumahan Rakyat, calon nasabah harus lulus uji kelayakan agar mendapatkan fasilitas pembiayaan KPR FLPP.

10. Data pembiayaan bank Sumut Syariah selama 3 tahun terakhir?

Tahun	KPR FLPP	KPR IB Griya
2021	Rp. 5.638.950.000	Rp. 43.300.220.000
2022	Rp. 6.782.750.000	Rp. 40.237.580.000
2023	Rp. 10.985.065.000	Rp. 37.313.580.000

LAMPIRAN



Dokumentasi Wawancara bersama Bapak Syafrianda Asmika, selaku Account Officier, pada Bank PT Bank Sumut Syariah Cabang Binjai. Kamis, 11 Juli 2024.

CABANG SYARIAH MEDAN RINGROAD

KANTOR PUSAT

Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
Phone : (061) 4155100 - 4545100
Facsimile : (061) 4142937 - 4512652

Nomor : 0542/KCSy06-Ops/L/2024
Lampiran : -

Medan, 02 Juli 2024

Yth: **1. Pemimpin Cabang Pembantu Syariah Binjai**
2. Pemimpin Operasional Cabang Pembantu Syariah Binjai
di tempat

Hal : Izin Riset

Assalamualaikum Wr. Wb

"Semoga Bapak dan seluruh staff selalu diberi kesehatan dan perlindungan dari Allah SWT, dalam melaksanakan tugas dan aktifitas sehari-hari. Aamiin"

1. Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Fakultas Hukum yang tersebut di bawah ini disetujui untuk melakukan riset di PT. Bank Sumut Capem Syariah Binjai sejak tanggal surat ini diterbitkan dengan rincian sebagai berikut:

No	Nama	NIM	Unit Kantor
1	Denisha Michelly Ameera	2006200213	KCP Syariah Binjai

2. Selama melaksanakan riset Mahasiswa tersebut dihimbing oleh Pemimpin Cabang Pembantu Syariah Binjai dan menjaga kerahasiaan Bank.

3. Selesai penulisan skripsi Mahasiswa bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar Skripsi kepada Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Binjai

Demikian agar dilaksanakan sebagaimana mestinya

Hormat Kami,
Pemimpin Operasional Cabang Syariah Medan Ringroad



Emil Purnawan

NPP. 2086.28061985.01062010