

**REALISASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA
PT.BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN
TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU**

LAPORAN AKHIR

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mengikuti Ujian Munaqasah guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md) Pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau*



OLEH

**TUTI AISYAH
NIM :01026203251**

**PROGRAM STUDI D3
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PEKANBARU
1434H/2013M**

ABSTRAK

Laporan ini berjudul : **“REALISASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU”**.

Penelitian ini penulis lakukan pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru yang beralamat di Jl. HR. Soebrantas No. 60 Blok A Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu Bagaimana Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru, Apa saja upaya-upaya yang dilakukan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru dalam Pengembangan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan Apa saja manfaat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bagi Bank dan nasabah pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru tersebut.

Subjek dari penelitian ini adalah pimpinan dan karyawan bagian kredit PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau. Sedangkan objek adalah Realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau. Populasi pada penelitian ini adalah pimpinan dan karyawan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam yang berjumlah 23 orang dan yang menjadi sampel yaitu pimpinan berjumlah 1 orang dan karyawan bagian kredit berjumlah 5 orang. Adapun metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah metode *purposive sampel*, yaitu pengambilan sampel dengan berdasarkan pertimbangan peneliti yang dianggap representatif dan dipilih secara cermat dengan mengambil orang/objek penelitian yang selektif serta mempunyai ciri-ciri spesifik.

Adapun hasil dari penelitian ini adalah Realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau adalah bertujuan untuk membantu nasabah dalam memperoleh rumah idaman serta membantu nasabah dalam pembiayaan kredit renovasi rumah. Adapun Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah nasabah mengajukan aplikasi dengan mengisi formulir dan melengkapi syarat-

syarat yang terlampir dengan nasabah memberikan formulir dan syarat-syarat ke Bank, Bank akan melakukan dua langkah untuk menyetujui pemberian kredit pada nasabah atau calon debitur pengajuan kredit. Langkah tersebut adalah sebagai berikut : pertama langkah Survey, langkah survey adalah survey lokasi rumah yang akan dibeli oleh calon debitur, Survey calon debitur, karakter calon debitur (data pribadi), kedua analisa kredit adalah mencakup sumber pengembalian calon debitur, agunan, persyaratan lengkap, persetujuan pimpinan serta administrasi kredit. Adapun upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembangan KPR adalah dengan melakukan promosi serta kerja sama dengan pihak pengembang meningkatkan penjualan dengan menerbitkan iklan media elektronik seperti televisi dan radio serta pemasangan spanduk dan juga ikut stand pameran. Manfaat KPR bagi bank adalah membantu target yang diberikan perusahaan dan manfaat KPR bagi Nasabah adalah dapat lebih mudah mendapatkan rumah yang sesuai dengan keinginan.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah rabbil'Alamin, penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya. Kemudian Shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Dimana atas berkat dan rahmat beliaulah akhirnya kita dapat merasakan kenikmatan yang tak terhingga yakni Iman dan Islam sebagaimana yang telah kita rasakan saat ini dan sampai akhirnya nanti. Demikian juga halnya yang penulis rasakan, akhirnya dengan izin dan rahmat Allah SWT penulis dapat menyelesaikan Laporan Akhir ini yang berjudul: **“REALISASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU”**. Sebagai syarat akhir untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A,md), pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Jurusan Perbankan Syariah, Universitas Islam Sultan Syarif Kasim Riau Program Diploma Tiga dan semua itu tidak terlepas pula bantuan dari berbagai pihak baik itu berbentuk moril maupun materil. Oleh sebab itu, dengan setulus hati penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Terima kasih kepada Ayahanda Marwan dan Ibunda Neli Rapida yang tercinta, yang selalu mencintai ananda dengan sepenuh hati dan rela mengorbankan segalanya demi kebahagiaan dan masa depan ananda. Ayahanda dan Ibunda adalah sumber semangat bagi ananda sehingga

bisamenyelesaikan tugas akhir berupa tugas akhir ini. Semoga dengan kelulusan ananda menjadi obat bagi ibunda yang tercinta.

2. Kakanda tercinta Ali Amri dan adikku Yasir Arafat, Yamin M, M. Akbar kalian semua sumber kebahagiaan.
3. Yang terhormat Bapak Prof. Dr. M. Nazir Karim, MA, selaku Rektor UIN Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk membina ilmu sedalam-dalamnya.
4. Yang terhormat Bapak Dr. H. Akbarizan, MA, M.Pd, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau beserta Ibu Dr. Hertina, M.Pd. selaku Pembantu Dekan I, H.M. Kastulani, M.H. selaku Pembantu Dekan II, Bapak Drs. H. Ahmad Darbi B, M.A selaku Pembantu Dekan III.
5. Yang terhormat Bapak Muhammad Nurwahid, M.Ag, selaku Ketua Jurusan Prodi D3 Perbankan Syar'iah dan Bapak Khairul Amri, M.A. selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syar'iah.
6. Bapak Drs. Arifuddin MA selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikirannya dengan penuh ketulusan hati dan kesabaran dalam membimbing dan mengarahkan Penulis dalam menyelesaikan Penulisan laporan ini.
7. Bapak Drs.H. Mohd. Nasir Cholis, MA selaku penasehat akademik yang senantiasa siap memberikan bimbingan keakademisan kepada Penulis.

8. Bapak Kepala Perpustakaan beserta staf UIN Suska Riau Dan Perpustakaan yang telah melayani penulis untuk mendapatkan buku-buku yang diperlukan selama kuliah, terutama dalam penulisan laporan akhir ini
9. Kepada pimpinan karyawan maupun nasabah Bank Riau Kepri yang telah meluangkan waktunya dan membantu dalam penulisan laporanakhir ini.
10. Untuk semua Keluarga, Sahabat, teman, Inspirator yang memberikan motivasi dan nasehat, Terimakasih atas semuanya. Hanya Allah yang bisa membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Akhirnya kepada Allah SWT Penulis berserah diri dan kita sebagai manusia biasa penulis mohon ma'af, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian, Amin ya Robbal'alamin

Semoga segala kebaikan dan kerja sama Bapak-bapak, Ibu-ibu, saudara/I, dan rekan-rekan sekalian akan dibalas oleh Allah SWT dan senantiasa mendapatkan rahmat dan hidayahnya.

Demikian laporan akhir ini diselesaikan dengan semampu penulis. Akhirnya, terkandung satu harapan semoga penulisan tugas akhir ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan kepada Allah SWT penulis memohon pertolongan dan menyerahkan diri.

Pekanbaru, 2013

Penulis

Tuti aisyah

DAFTAR ISI

PENGESAHAN

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	11

BAB II GAMBARAN UMUM PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU

A. Sejarah berdirinya PT. Bank Riau Kepri Capem Panam	14
B. Visi, Misi, Butir-butir Prilaku dan Pilar PT. Bank Riau Kepri Capem Panam	15
C. Filosofi Logo PT. Bank Riau Kepri Capem Panam	17
D. Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Capem Panam	18
E. Aktivitas Usaha PT. Bank Riau Kepri Capem Panam	25

BAB III KREDIT

A. Pengertian Kredit	31
B. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit	33
C. Unsur-unsur Kredit.....	39
D. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	41
E. Jenis-jenis Kredit.....	43

BAB III REALISASI KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) PADA PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU

A. Realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam	51
B. Upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam Pengembangan KPR	62
C. Manfaat KPR bagi Bank dan bagi nasabah pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam	64

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	70
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peranan perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian negara. Oleh karena itu, kemajuan suatu Bank disuatu negara dapat pula dijadikan ukuran kemajuan negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara, maka semakin besar peranan perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat¹.

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu, saat ini dan dimasa yang akan datang kita tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial atau perusahaan².

Bank menurut UU No. 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan

¹Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), Cet. Ke-3, h.1.

²Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996), h.22.

perbedaan uang, sedangkan lembaga keuangan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatan dibidang keuangan, menarik uang dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat, sedangkan perbankan adalah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi yaitu menerima simpanan uang, menyalurkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang, yang dalam sejarah perekonomian³.

Besarnya jumlah kredit yang disalurkan menentukan besarnya jumlah keuntungan Bank. Walaupun begitu, Bank juga tidak boleh begitu saja memberikan kredit kepada nasabah. Bank terlebih dahulu harus memperhatikan permohonan kredit tersebut. Pengertian penyaluran dana atau kredit dalam Undang-undang No 10 tahun 1998 adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan dan kehati-hatian. Indikator ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan agunan. Kepercayaan di bedakan atas kepercayaan murni dan kepercayaan reserve⁴.

Kepercayaan murni adalah jika kreditur memberikan kredit kepada debitur hanya atas kepercayaan saja, tanpa ada jaminan lain. Kepercayaan

³Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: The Internasional Institute Of Islamic Thought, 2002), h. 22.

⁴Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 87.

reserve diartikan kreditor menyalurkan kredit atau pinjaman kepada debitur atas kepercayaan, tetapi kurang yakin sehingga bank selalu meminta agunan berupa materi seperti BPKB dan lain sebagainya.

Dalam prosedur pemberian kredit sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan kredit dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis kredit sampai dengan kredit ini dikucurkan. Tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini dikenal dengan prosedur pemberian kredit. Tujuannya adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Dalam menentukan kelayakan suatu kredit maka dalam setiap tahapan dilakukan penilaian yang mendalam. Apabila dalam penilaian ada kekurangan maka pihak Bank dapat meminta kembali ke nasabah atau bahkan langsung ditolak⁵.

Sebelum kredit dicairkan, maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara Bank dengan debitur secara langsung atau melalui Notaris. Setelah akad ditandatangani, maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di Bank yang bersangkutan. Dengan demikian, penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari

⁵Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h, 95.

rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit⁶.

Bahkan suatu Bank dalam penyaluran kredit lebih mengutamakan agunan atas pinjaman tersebut. Untuk dapat bersaing dengan Bank lain dan untuk mewujudkan visi PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Sebagai perusahaan perbankan yang mampu berkembang dan terkemuka didaerah, memiliki manajemen yang profesional dan mendorong pertumbuhan perekonomian daerah sehingga dapat memberdayakan perekonomian rakyat, Bank Riau Kepri Capem Panam berusaha memenuhi kebutuhan nasabah dengan produk yang ditawarkan. Produk yang ditawarkan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut:

1. Produk Dana (Simpanan)
 - a. Tabungan SINAR (Simpanan Amanah Riau)
 - b. Tabungan Sinar Belia
 - c. Tabungan Sinar Delima
 - d. Tabungan Sinar Pegawai
 - e. Tabungan Sinar Pendidikan
 - f. Tabungan Sinar Komuniti
 - g. Tabungan Sinar KPE (Kartu Pegawai Elektrik)
2. Produk Penyaluran dana
 - a. KKB (Kredit Kendraan Bermotor)
 - b. KMK (Kredit Mikro Kecil)
 - c. KPK (Kredit Pengusaha Kecil)

⁶Kasmir, *Ibid*, h.101-102.

- d. KAG (Kredit Aneka Guna)
 - e. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
3. Jasa dan Layanan pada PT Bank Riau Kepri Capem Panam
- a. ATM
 - b. Pengiriman Uang (Transfer)
 - c. BI-RTGS
 - d. Kliring
 - e. Referensi Bank ⁷.

Salah satu produk yang ditawarkan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau adalah Kredit Konsumer. Kredit konsumer dikaitkan dengan kredit yang berhubungan dengan kebutuhan konsumen/kebutuhan pribadi (non usaha). Kredit yang masuk dalam kategori ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk pembiayaan yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan 90% dari harga rumah⁸.

Objek KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat berupa Pembelian Rumah dan Renovasi Rumah. Pembelian Rumah bisa melalui pengembang dan tidak melalui pengembang atau pembelian sendiri sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam.

Melihat kebutuhan nasabah yang ingin memiliki rumah sendiri, Bank Riau Kepri Capem Panam menawarkan produk yang bisa membantu

⁷Diana Permatasari (Customer Service Bank Riau Kepri), Wawancara, Pekanbaru: 7 Mei 2013.

⁸Dokumen Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau , 2012

masyarakat dalam membangun rumah impian yang fleksibel dalam menentukan plafond kredit dan jangka waktu. Jangka waktu maksimal lima belas tahun sehingga meringankan biaya cicilan perbulan.

Dengan adanya produk ini masyarakat bisa memilih KPR yang di tawarkan yaitu: Pembelian Rumah dan Renovasi rumah. Dengan produk yang ditawarkan diharapkan bisa memenuhi kebutuhan dan keinginan serta impian masyarakat akan rumah idaman bisa diwujudkan dengan lebih mudah. Dalam pembelian/pembangunan rumah ini tentunya ada syarat dan ketentuan yang di berikan olah Bank Riau Kepri Capem Panam ketentuan tersebut adalah KPR diajukan dengan mengisi formulir pengajuan kredit, formulir pemesanan unit dari pengembang, serta melunasi biaya pemesanan dan uang muka. Saat pengajuan ada dokumen-dokumen yang wajib disertakan⁹.

Berdasarkan paparan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan membahas dengan judul **“REALISASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU”**.

B. Batasan Masalah

Untuk lebih terarahnya penelitian ini, maka penulis membatasi masalah yang di teliti, maka dalam tulisan ini lebih di fokuskan kepada Manfaat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bagi Bank dan Bagi Nasabah.

⁹Rise Fariyanto (Kredit Konsumer KPR PT. Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru: 5 Mei 2013.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan latar belakang diatas, maka penelitian ini dapat diambil suatu permasalahan yang dihadapi:

- a. Bagaimana Realisasi Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru?
- b. Apa saja Upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Riau Kepri dalam Pengembangan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)?
- c. Apa saja Manfaat Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bagi Bank dan bagi Nasabah PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam Pengembangan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)
- c. Untuk mengetahui manfaat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bagi Bank dan Nasabah pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

- a. Sebagai bahan kajian, rujukan untuk menambah Khazanah Ilmu pengetahuan dibidang Perbankan.

- b. Bagi penulis untuk menambah wawasan tentang Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau.
- c. Salah satu syarat menyelesaikan pendidikan pada program DIII Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Syarif Kasim Riau.

E. Metode Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan, maka metode penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), metode tersebut diterapkan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian

Untuk melakukan penelitian ini penulis mengambil lokasi di PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Jl. Hr Soebrantas No.60 Blok A Tampan Pekanbaru. Penulis juga mempertimbangkan dimana lokasi tersebut mudah untuk dijangkau dan mengingat biaya yang minim.

2. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah pimpinan, karyawan Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau. Sedangkan yang menjadi objek penelitian adalah Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau.

3. Populasi dan Sampel

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pimpinan, karyawan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru yang berjumlah 23 orang. Sedangkan yang menjadi sampel diambil dari pimpinan dan karyawan bagian kredit berjumlah 6 orang. Adapun metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah *purposive sampling*, yaitu pengambilan sampel dengan berdasarkan pertimbangan peneliti yang dianggap representatif dan dipilih secara cermat dengan mengambil orang atau objek penelitian yang selektif serta mempunyai ciri-ciri yang spesifik.

4. Sumber Data

Untuk melengkapi penelitian ini, maka penulis menggunakan dua jenis sumber data yaitu:

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dari pimpinan, karyawan bagian kredit pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari data-data Bank serta literatur atau buku-buku bacaan dan lain-lain yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data-data yang diperlukan, ditempuh dengan berbagai cara sebagai berikut:

a. Observasi

Penulis melakukan pengamatan langsung dengan turun kelapangan untuk mengamati subjek dan objek penelitian.

b. Wawancara (*interview*)

Yaitu teknik pengumpulan data yang dengan cara menggali dan menemukan informasi secara langsung untuk memperoleh keterangan penjelasan yang diperlukan dengan mengemukakan sejumlah pertanyaan kepada responden.

c. *Library research*/Studi Kepustakaan

Yaitu penelitian dengan membaca beberapa buku referensi yang ada dipustaka sebagai penunjang dalam penelitian ini.

d. Dokumentasi

Yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari dokumen-dokumen atau arsip yang berasal dari PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru.

6. Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu setelah semua data telah berhasil dikumpulkan, maka penulis menjelaskan secara rinci dan sistematis sehingga dapat tergambar secara utuh dan dapat dipahami secara jelas kesimpulan terakhirnya.

7. Metode Penulisan

Setelah data-data diolah dan dianalisa kemudian disusun dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

a. Metode Deduktif

Metode deduktif adalah data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dengan menggunakan kaedah-kaedah umum, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulan secara khusus.

b. Metode Induktif

Metode induktif adalah dengan mengemukakan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dengan menggunakan kaedah-kaedah khusus, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulan secara umum.

c. Metode Deskriptif

Metode deskriptif adalah suatu uraian penulisan yang menggambarkan secara utuh dan apa adanya tanpa mengurangi dan menambah sedikitpun sesuai dengan keadaan, kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulis dalam menyusun serta mempermudah pembaca dalam memahami dan mengerti isi dari laporan ini. Secara keseluruhan, penulisan penelitian ini terdiri dari 5 bab yang secara garis besar bab-per bab diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dikemukakan latar belakang masalah, batasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian,

tinjauan kepustakaan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II GAMBARAN UMUM PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU

Pada bab ini diuraikan tentang gambaran umum yang berkaitan dengan Sejarah Berdirinya PT. Bank Riau Kepri Capem Panam, Visi, Misi dan Butir-butir prilaku, pilar pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam, Filosofi Logo PT. Bank Riau Kepri Capem Panam, Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Capem Panam, serta Aktivitas usaha PT. Bank Riau Kepri Capem Panam.

BAB III KREDIT

Pada bab ini di kemukakan beberapa teori tentang kredit yaitu : pengertian kredit, prinsip-prinsip kredit, unsur-unsur kredit, tujuan dan fungsi kredit, jenis-jenis kredit.

BAB IV REALISASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU

Dalam bab ini peneliti akan membahas tentang Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR), upaya-upaya yang dilakukan dalam pengembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan manfaat

kredit pemilikan Rumah (KPR) bagi Bank dan Bagi Nasabah pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini, terdiri dari kesimpulan dan saran yang disimpulkan dari pembahasan.

BAB II
GAMBARAN UMUM PT. BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM
KECAMATAN TAMPAN KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU

A. Sejarah Berdirinya PT. Bank Riau Kepri Capem Panam

Bank Pembangunan Daerah Riau adalah Bank Milik Pemerintah Kabupaten atau Kota Propinsi Riau yang didirikan berdasarkan surat keputusan Gubernur KDH. TK. I No. 51/IV.1996 Tanggal 1 April 1996 dinyatakan berakhir segala kegiatan PT. BAPERI (Badan Pembangunan Daerah Riau). Seluruh aktiva dan pasiva PT. BAPERI dilebur kedalam Bank Pembangunan Riau yang disesuaikan dengan Undang-undang No. 13 Tahun 1962 tentang Bank Pembangunan Daerah. Terhitung mulai Tanggal 1 April 1966 secara resmi kegiatan Bank Pembangunan Daerah Riau dimulai dengan status Bank Milik Pemerintah Daerah Riau.

Status pendirian Bank Pembangunan Daerah Riau diatur dan disesuaikan dengan Peraturan daerah No. 14 Tahun 1992 berdasarkan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 dan Undang-undang No. 10 Tentang perbankan.

Sesuai dengan keputusan RUPS tanggal 26 Juni 2002 dan dengan Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2002 tanggal 26 Agustus 2002 serta dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 36 yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan HAM surat keputusan No. C-0951. HT. 2003 Tanggal 5 Mei 2003 dan persetujuan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 5/30/KEP.DGS/2003 Tanggal 22 Juli 2003, status Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Riau menjadi Berbadan Hukum PT. Sampai saat ini

PT. Bank Pembangunan Daerah Riau terus mengalami perkembangan dan telah memiliki 19 kantor dan 15 kantor Cabang Pembantu, 8 kantor Kas, 1 Kantor Kas Syariah serta Payment Point yang tersebar diseluruh Kabupaten/Kota di Riau¹⁰.

**B. Visi, Misi dan Butir-butir Prilaku serta Pilar PT. Bank Riau Kepri
Capem Panam Kecamatan Kota Pekanbaru Propinsi Riau**

1. VISI

Bank Riau Sebagai perusahaan perbankan yang mampu berkembang dan terkemuka di Daerah, memiliki manajemen yang profesional dan mendorong pertumbuhan perekonomian daerah sehingga dapat memberdayakan perekonomian rakyat.

2. MISI

- a) Sebagai “Bank sehat” elit dan merakyat
- b) Sebagai Pendorong pertumbuhan Ekonomi Daerah
- c) Sebagai pengelola dana pemerintah Daerah
- d) Sebagai Sumber Pendapatan Daerah
- e) Sebagai pembina dan pengembang dan pendamping Usaha Kecil dan Menengah¹¹.

3. Butir-butir Prilaku Bank Riau

¹⁰www.bankriau.kepri/sejarahsingkat.co.id (diakses tanggal 23 Desember 2012)

¹¹Agenda 2012 Bank Riau h. 2.

- a) Bekerja keras dan penuh tanggung jawab, jujur, disiplin sebagai wujud dari keimanan dan ketaqwaan kepada Tuhan Yang Maha Esa
 - b) Bersikap sebagai pemasar bagi Bank dan produk-produknya
 - c) Bekerja sebagai wirausahawan, inovatif, kreatif, dinamis dan proaktif
 - d) Memelihara semangat kerja yang didasari kebersamaan
 - e) Memberikan layanan secara tepat, teliti (Akurat) dan ramah
 - f) Memperbesar wawasan, pengetahuan dan ketrampilan demi kemajuan Bank
 - g) Peduli terhadap masalah yang muncul dan menyelesaikannya secara tepat dan cepat
 - h) Bersikap tertib dan selalu tampil rapi, tepat waktu, tepat janji dan menunjang tinggi etika pergaulan
 - i) Berpikir, bersikap dan bekerja secara profesional yang didasari penguasaan dan sesuai sistem dan prosedur yang berlaku
 - j) Bersikap terbuka, rasa kebersamaan, toleran dan menjaga keharmonisan antar sesama pegawai
4. Pilar budaya Perusahaan Bank Riau
- 1. Pernyataan budaya perusahaan Bank Riau “ Teguh, Utuh, Tumbuh”
 - 2. Pilar-pilar Budaya Perusahaan Bank Riau
 - a. Kepuasan pelanggan/nasabah
 - b. Sumber Daya Manusia (SDM) bermutu tinggi

- c. Kepuasan manajemen dan pemegang saham¹²

C. Filosofi Logo Bank Riau Kepri Capem Panam

1. Layar berkembang

Diilhami oleh latar belakang alam dan masyarakat Riau yang sangat dekat dengan kehidupan air, ide dasar *corporate identity* (logo) Bank Riau adalah tiga layar terkembang. Layar dan perahunya adalah simbolisasi adanya aktivitas dan dinamika kehidupan masyarakat sehubungan dengan transportasi air. Layar berkembang merupakan interpretasi dari :

- a. Simbol kedaerahan Riau yang khas
- b. Semangat menjaga keteguhan (dalam keimanan)
- c. Terjaga keutuhan dalam kesatuan identitas
- d. Kesiapan mengurangi perjalanan (menuju satu tujuan yang lebih baik)

Tiga layar terkembang adalah lambang filosofi Teguh, Utuh dan Tumbuh. Identitas Bank Riau sebagai landasan dalam setiap aktivitasnya.

2. Teguh

Presentasi sesuatu yang kuat, kokoh dan tak mudah goyah. Dengan spirit teguh, Bank Riau mewujudkan integritas sebagai Bank yang memegang teguh norma keimanan yang berlaku. Konsisten

¹²Butir-butir Prilaku Budaya Perusahaan Bank Riau, Pekanbaru: 2 mei 2013.

dengan komitmen yang telah disepakati, serta tegas dalam kebijakan (mengarahkan visi dan misi).

3. Utuh

Menggambarkan perpaduan antara beberapa unsur yang menyatu sehingga menjadi UTUH dan solid serta “*compact*” dalam satu sinergi. Sebagai Bank Daerah. Bank Riau terus membina interaksi antar insan Bank Riau dan kemitraan dengan masyarakat/nasabah (*stake holder*) melalui kerjasama dan layanan terbaik.

4. Tumbuh

Bank Riau terus TUMBUH, maju, progresif, dinamis. Kredibel dengan kinerja unggul dan performa prima, serta inovatif sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan zaman.

Inspirasi warna

- a. Kuning keemasan : refleksi dan harapan akan sukses, keagungan dan kegemilangan (*glory*)
- b. Merah Maroon : Ekspresi semangat berkarya (aktif), semangat perjuangan dan produktifitas
- c. Hitam : Identik dengan keteguhan, tegas, formal, sopan, dan mantap

D. Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Capem Panam

Organisasi adalah sekelompok orang (dua atau lebih) yang secara formal dipersatukan dalam suatu kerjasama untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Struktur organisasi adalah susunan komponen-komponen (unit-unit kerja) dalam organisasi. Struktur organisasi menunjukkan adanya pembagian kerja dan menunjukkan bagaimana fungsi-fungsi atau kegiatan-kegiatan yang berbeda-beda tersebut diintegrasikan (koordinasi). Selain dari pada itu struktur organisasi juga menunjukkan spesialisasi-spesialisasi pekerjaan, saluran perintah dan penyampaian laporan¹³.

Struktur organisasi sangatlah perlu, sebagaimana firman Allah SWT yang dijelaskan dalam surat Al-an'am : 165¹⁴.



Artinya: *Dan Dia lah yang menjadikan kamu penguasa-penguasa di bumi dan Dia meninggikan sebahagian kamu atas sebahagian (yang lain) beberapa derajat, untuk mengujimu tentang apa yang diberikan-Nya kepadamu. Sesungguhnya Tuhanmu amat cepat siksaan-Nya dan sesungguhnya Dia Maha Pengampun lagi Maha Penyayang (Al-An'am : 165).*

Dalam ayat di atas dikatakan, Allah meninggikan seseorang diatas orang-orang lain beberapa derajat.” Hal ini menjelaskan bahwa dalam mengatur kehidupan dunia, peran manusia tidak akan sama. Kepintaran dan

¹³Adiwarman Karim, *EkonomiIslam*, (Jakarta : Gema Insani Press,2001) h. 30

¹⁴Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta : Syamil Qur'an, 2007) Al-an'am :165.

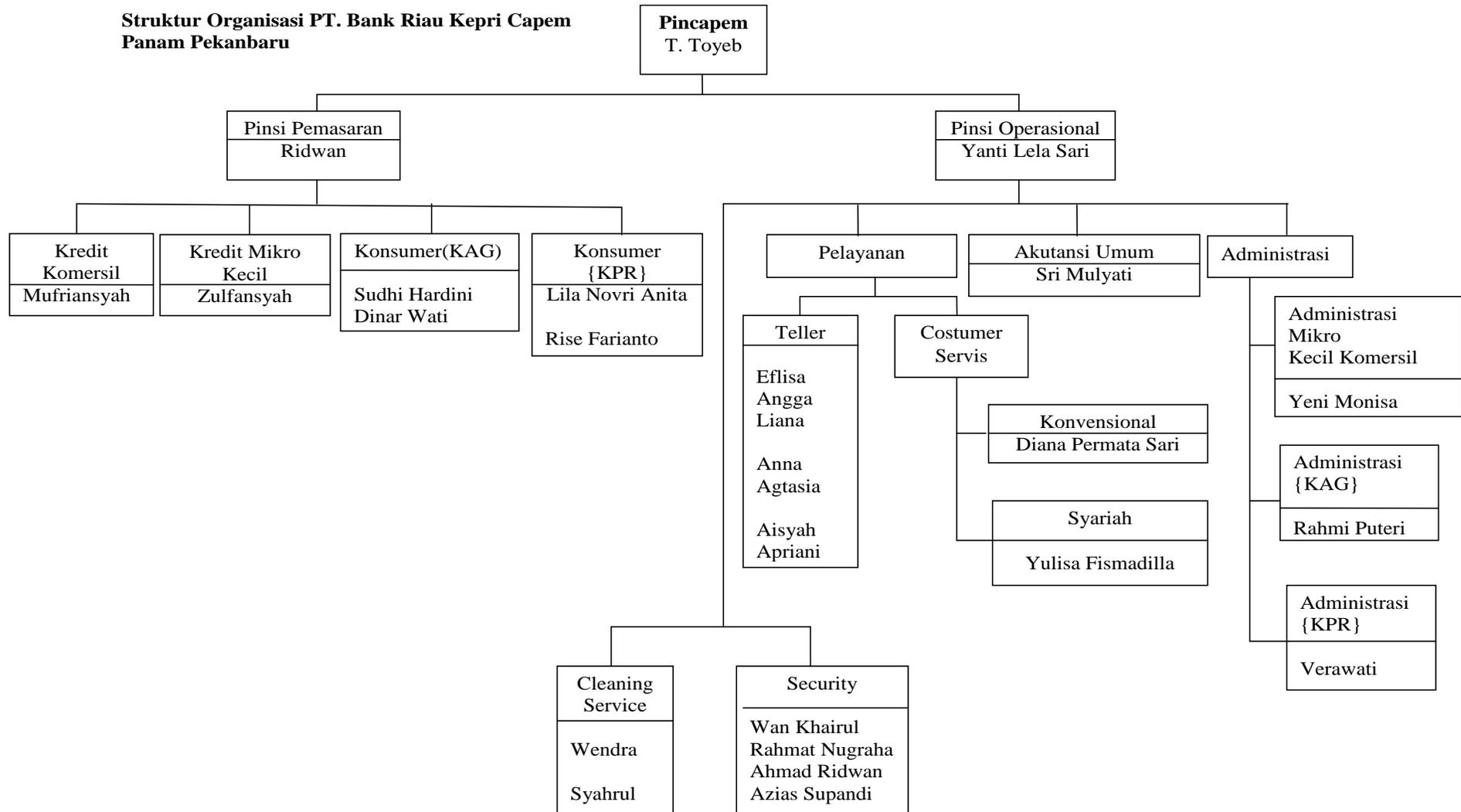
jabatan seseorang tidak akan sama. Sesungguhnya struktur itu Sunnatullah¹⁵.

Setiap perusahaan mempunyai struktur Organisasi, baik pada perusahaan yang berskala besar maupun perusahaan yang bertaraf nasional maupun internasional. Struktur organisasi perusahaan merupakan suatu kerangka usaha dalam melaksanakan pekerjaan-pekerjaan yang akan dilakukan organisasi, dapat dianggap sebagai wadah untuk mencapai tujuan tertentu, mengetahui kedudukan dan wewenang, tugas dan fungsi serta tanggung jawabnya, sistem komunikasi dan bagaimana sistem internal kontrol dijalankan oleh PT. Bank Riau Kepri Capem Panam sebagai suatu organisasi dalam usaha serta kegiatannya, maka telah dirumuskan aturan-aturan pembagian tugas, wewenang dan tanggung jawab setiap personel maupun bagian-bagian yang secara bersama untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan.

Untuk lebih jelasnya struktur organisasi yang terdapat pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau dapat dilihat pada gambaran struktur organisasi dibawah ini :

¹⁵Bambang R. Rustam, *Perbankan Syariah*, (Pekanbaru : Mumtaz Cendikia Press, 2005)

**Struktur Organisasi PT. Bank Riau Kepri Capem
Panam Pekanbaru**



Selanjutnya PT. Bank Riau Kepri Capem Panam mempunyai job description dengan rincian sebagai berikut :

1. Pimpinan Cabang Pembantu
 - a. Merencanakan, mengelola serta mengendalikan segala aktifitas kantor cabang pembantu sesuai kebijakan dan pedoman yang telah ditetapkan oleh kantor pusat.
 - b. Memaksimalkan tingkat pelayanan dan laba usaha
 - c. Memelihara dan meningkatkan mutu pelayanan kepada nasabah dan kerjasama dengan relasi
2. Pinsi Pemasaran.
 - a. Meneliti permohonan kredit setelah perjanjian kredit dinyatakan efektif
 - b. Mengawasi penggunaan kredit dan mengikuti perkembangan kredit perusahaan nasabah
 - c. Memonitor dan mengawasi terpenuhinya pernyataan-pernyataan dalam perjanjian kredit dan jaminan Bank
 - d. Meneliti dan menilai laporan dan perkembangan perusahaan nasabah baik fisik maupun financial
 - e. Membina nasabah guna perkembangan perusahaan nasabah baik lisan maupun tulisan
 - f. Melaksanakan usaha penagihan sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang dilakukan secara musyawarah maupun melalui Badan Penyelesaian Sengketa (BPS)
 - g. Menyusun laporan-laporan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

h. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diserahkan oleh pimpinan cabang

3. Pinsi Operasional

a. Mengepali/membawahi bagian layanan Bank dan kas serta bagian operasi dan bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan bagian tersebut.

b. Berusaha menekan biaya operasi kantor cabang seefisien dan selektif mungkin.

c. Melakukan supervice dan koordinasi denngan subordinasi dibawah.

d. Memonitori transaksi harian dan memberikan masukan kepada bagian yang terkait.

4. Pelayanan

a. Unit Pelayanan Nasabah

1. Membawahi bagian layanan Bank dan kas serta bagian operasi dan tanggung jawab terhadap seluruh bagian pada bagian tersebut.

2. Mengelola dan mengusahakan kegiatan pelayanan informasi dan pelayanan nasabah berjalan lancar, efektif, efisien sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

b. Asisten Rekening dan jasa, kas dan Teller

1. Menerima pembukaan rekening Tabungan, Deposito dan Giro.

2. Mengusahakan kegiatan pelayanan informasi dan pelayanan nasabah berjalan lancar, efektif, efisien dan efisiensi sesuai dengan prosedur kerja yang telah ditetapkan.

3. Menerima dan membayar uang tunai, baik berupa cek, bilyet giro dari nasabah dan pihak lain setelah memastikan kebenarannya.
4. Menyimpan dan memelihara dana tunai selama jam operasi kas dan sesudahnya.
5. Menyerahkan kepada bagian seksi dana (uang tunai) yang melebihi batas simpanan yang diperbolehkan.
6. Menyimpan informasi, mengenai data-data nasabah bagi pihak yang tidak berkepentingan.

5. Administrasi Umum

Membuat administrasi kebutuhan karyawan serta melayani karyawan dalam hal uang, kesehatan, makanan dan melaporkan data-data karyawan Bertugas atas dokumen-dokumen sehubungan dengan data payroll (hak cuti, lembur dsb), menjaga kerahasiaan bank perusahaan dan karyawan.

6. Administrasi KAG (Kredit Aneka Guna)

Orang yang bertugas memasukkan data nasabah yang mendapat kredit dari Bank Riau Kepri Capem Panam.

7. Administrasi Mikro Kecil Komersil

Bertugas menerima kredit selain Kredit Aneka Guna (KAG) seperti kerakyatan, komersil dan membuat laporan atas kredit yang telah disalurkan serta menangani masalah kredit, sekaligus bertanggung jawab dalam penagihan kredit apabila ada penunggakan pembayaran kredit.

8. Administari KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Bertugas memasukkan data-data nasabah yang mengambil kredit khusus nya nasabah yang telah memperoleh kredit rumah di Bank Riau Kepri Capem Panam.

9. Custemer Service (CS)

Bertugas melayani berbagai macam aplikasi yang diajukan nasabah dan memberikan informasi tentang produk-produk Bank.

10. Teller

Yang bertugas menerima setoran maupun tarik tunai dan perintah bayar yang telah disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

E. Aktivitas usaha PT. Bank Riau Kepri Capem Panam.

Seperti bank yang lainnya, ada beberapa produk yang ditawarkan kepada nasabah. Adapun produk yang terdapat pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :

1) Penghimpun dana

Seperti yang telah dijelaskan bahwa tujuan dari pendirian Bank salah satunya adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk :

1. Tabungan

Tabungan menurut Undang-undang perbankan No. 10 Tahun 1998 adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan Cek, Bilyet Giro atau alat lainnya yang

dipersamakan dengan itu. Pada saat ini PT. Bank Riau Kepri Capem Panam telah mempunyai beberapa jenis simpanan atau tabungan yaitu :

a. Tabungan SINAR (Simpanan Amanah Riau)

Merupakan salah satu jenis tabungan perorangan yang memiliki kelebihan yang fleksibel dalam melakukan penarikan. Nasabah dapat menyimpan dengan setoran awal Rp50.000,- dengan saldo minimum Rp20.000,-.

b. Tabungan Sinar Belia

Merupakan simpanan yang penarikannya sesuai dengan syarat yang disepakati antara Bank dan pihak penabung. Filosofi dari tabungan ini adalah “Gapailah Cita-citamu dengan Tabungan Sinar Belia”.

c. Tabungan Sinar Pendidikan

Merupakan simpanan pendidikan dimana yang penarikannya dengan Jangka waktu minimal 1 tahun maksimal 10 tahun.

d. Tabungan Sinar Delima

e. Tabungan Sinar Pegawai

Merupakan simpanan untuk pegawai baik swasta maupun PNS yang penarikannya sesuai dengan kesepakatan dimuka antara pihak bank dengan Penabung Sinar Pegawai.

f. Tabungan Sinar Komuniti

Merupakan simpanan yang diperuntukkan untuk komunitas yang penarikannya sesuai kesepakatan

g. Tabungan Sinar Syariah

Merupakan simpanan yang diperuntukkan bagi siapapun yang ingin menabung yang sesuai dengan prinsip islam.

h. Tabungan dhuha

Merupakan salah satu jenis tabungan perorangan yang merupakan talangan haji simpanan, dhuha adalah produk tabungan baru dikeluarkan tetapi telah banyak diminati masyarakat.

2. Deposito

Deposito adalah simpanan dana berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpanan dengan Bank. Jenis Deposito adalah sebagai berikut:

- a. Deposito jangka 1 bulan
- b. Deposito jangka 6 bulan
- c. Deposito Jangka 12 bulan
- d. Deposito jangka 24 bulan

3. Giro

Menurut Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat

dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, surat perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan. Adapun jenis Giro dalam Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :

- a. Giro Perorangan
- b. Giro Perusahaan

2) Penyaluran dana

Adapun tujuan lain dari pendirian Bank itu sendiri adalah menyalurkan dana kepada masyarakat untuk mengembangkan usaha. Adapun penyaluran dana kepada masyarakat adalah dalam bentuk kredit, jenis dari kredit ini antara lain :

a) KMK (Kredit Mikro Kecil)

Kredit Mikro Kecil merupakan kredit yang diperuntukkan untuk usaha menengah baik untuk memperluas atau mengembangkan usahanya.

b) KPK (Kredit Pengusaha Kecil)

Kredit Pengusaha Kecil merupakan kredit yang diperuntukkan untuk pengusaha kecil baik untuk memperluas atau mengembangkan usahanya.

c) Kredit Komersil

Kredit komersil merupakan kredit yang diperuntukkan untuk developer atau perusahaan.

d) Kredit Konsumer

Kredit konsumen merupakan kredit yang diperuntukkan untuk kebutuhan, misalnya kebutuhan rumah tangga, alat-alat kantor, bangunan dan lain sebagainya. Adapun jenis dari kredit ini adalah sebagai berikut :

1. KAG (Kredit Aneka Guna)

Kredit ini diberikan bagi pegawai negeri yang membutuhkan dana tunai untuk keperluan sehari-hari.

2. KKB (Kredit Kendaraan Bermotor)

Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) ini khusus diberikan kepada nasabah Bank Riau Kepri Capem Panam yang berstatus sebagai guru pegawai sipil yang berada dilingkungan dinas pendidikan pemuda dan olah Raga.

3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini diberikan kepada pegawai negeri atau para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah. Adapun jenis dari kredit ini adalah sebagai berikut :

a. Pembelian Rumah

b. Renovasi Rumah.

3) Jasa-jasa Bank Riau Kepri Capem Panam

Tujuan dari pemberian jasa Bank ini adalah untuk mendukung dan memperlancar kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana. Lengkap atau tidaknya jasa-jasa Bank yang diberikan kepada nasabah sangat tergantung pada kemampuan Bank tersebut baik dari segi modal perlengkapan fasilitas sampai pada personil yang mengoperasikannya. PT. Bank Riau jasa Bank ini cukup banyak dan beragam dalam melayani kebutuhan nasabah seperti Pengiriman uang (Transfer), BI RTGS, Kliring dan Referensi Bank.

BAB III

KREDIT

A. Pengertian kredit

Pengertian kredit mempunyai dua dimensi yang beranekaragam, dimulai dari arti “kredit” yang berasal dari bahasa Yunani “Credere” yang berarti “kepercayaan” atau dalam bahasa latin “Credutum” yang berarti kepercayaan akan kebenaran¹⁶.

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 tentang Pokok-pokok Perbankan,, pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman-pinjaman antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan. Kredit bersifat kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditor dan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko, dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang¹⁷.

Terjadinya kredit pada mulanya disebabkan oleh perbedaan pendapatan dan pengeluaran diantara anggota masyarakat. Dilihat dari

¹⁶Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan* (Yogyakarta: BEFF Yogyakarta, 2001) h. 9.

¹⁷O.P Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank* (Bogor Selatan: Ghalia Indonesia, 2004) h. 100.

pendapatan (*Income/Y*) dan pengeluaran (*Expenditure/E*) maka anggota masyarakat dapat dibagi kedalam 3 golongan, yaitu: ¹⁸

1. Golongan 1, yang pendapatannya lebih besar dari pengeluarannya ($Y > E$).
2. Golongan 2, yang pendapatannya sama besar dengan pengeluarannya ($Y = E$).
3. Golongan 3, yang pendapatannya lebih kecil dari pengeluarannya ($Y < E$).

Khususnya golongan 2 tidak ditemukan masalah apa-apa, sedangkan untuk golongan 1 dengan adanya surplus pendapatan dan pengeluaran tidak pula menimbulkan hal yang serius, bahkan mungkin merupakan suatu hal yang baik. Yang menjadi persoalan adalah golongan 3, dimana ada defisit pendapatan atas dengan pinjaman yang berasal dari golongan 1¹⁹.

Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan dan kehati-hatian. Indikator kepercayaan ini adalah kepercayaan Moral, komersial, finansial, dan agunan. Kepercayaan dibedakan atas kepercayaan murni dan kepercayaan Reserve²⁰.

Kepercayaan murni adalah jika kreditur memberikan kredit kepada debitur hanya atas kepercayaan saja, tanpa ada jaminan lain. Kepercayaan reserve diartikan kreditur menyalurkan kredit atau pinjaman kepada debitur atas kepercayaan, tetapi kurang yakin sehingga Bank selalu meminta agunan

¹⁸Rahmat Firdaus & Maya Aryanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, (Bandung, Alfabeta, 2004) Cet. Ke-2, h.1.

¹⁹*Ibid*

²⁰Melayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta Bumi Aksara, 2006), h. 87.

berupa materi (seperti BPKB) dan lain sebagainya. Bahkan suatu Bank dalam penyaluran kredit lebih mengutamakan agunan atas pinjaman tersebut.

Menurut Eksklopedia Umum Kredit adalah sistem keuangan untuk memudahkan pemindahan modal dari pemilik kepada pemakai dengan pengharapan memperoleh keuntungan. Kredit diberikan berdasarkan kepercayaan orang lain yang memberikannya terhadap kecakapan dan kejujuran peminjam.

Menurut Malayu S.P Hasibuan kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Jadi inti dari kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang harus dibayarkan suatu hari sesuai dengan perjanjian yang disepakati antara yang memberikan pinjaman dengan yang menerima pinjaman.

B. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Jaminan kredit yang diberikan nasabah hanyalah merupakan tambahan, terutama untuk melindungi kredit yang macet akibat suatu musibah. Akan tetapi apabila suatu kredit diberikan telah dilakukan penelitian yang mendalam, sehingga nasabah sudah dikatakan layak untuk memperoleh kredit, maka fungsi jaminan kredit hanyalah untuk berjaga-jaga. Oleh karena itu dalam pemberian kreditnya bank harus memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang benar²¹.

²¹*Ibid* h. 91

Ada beberapa prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5C, 7P, dan studi kelayakan. Prinsip pemberian kredit dengan analisis dengan 5C kredit dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Character

Pengertian Character adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur. Tujuannya untuk memberikan keyakinan kepada Bank bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. Keyakinan ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya. Character merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar kreditnya. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha membayar kreditnya dengan berbagai usaha.

2. Capacity

Untuk melihat calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis dan kemampuannya untuk mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang telah disalurkan. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka akan semakin besar kemampuannya dalam membayar kredit.

3. Capital

Biasanya bank akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%. Artinya setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit harus pula

menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain *Capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber lain pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh Bank.

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan merupakan pelindung bank dari resiko kerugian.

5. *Condition*

Bank harus melihat kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha peminta kredit. Untuk itu Bank harus memperhatikan :

- a. Keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan calon peminjam.
- b. Kondisi usaha calon peminjam, perbandingannya dengan usaha sejenis lainnya didaerah dan lokasi lingkungannya.
- c. Keadaan pemasaran dari hasil usaha calon peminjam.
- d. Prospek usaha dimasa yang akan datang kemungkinan anturan kredit dari Bank²².

²²Munawir Akuntan, *Analisa Laporan Keuangan*, (Yogyakarta: LIBERTY, 1979)

Edisi Ke-4, h. 235.

Sementara itu, penilaian dengan 7P kredit adalah sebagai berikut :

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalu. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. *Personality* hampir sama dengan *character* dari 5C.

2. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda pula dari ban. Kredit untuk pengusaha lemah sangat berbeda dengan kredit untuk pengusaha yang kuat modalnya, baik dari segi jumlah, bunga dan persyaratan lainnya.

3. *Perpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam apakah untuk tujuan konsumtif, produktif atau perdagangan.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu

fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya Bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

5. *Payment*

Yaitu ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

6. *Profitability*

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

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang dikucurkan oleh Bank, tetapi melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Adapun penilaian kredit dengan studi kelayakan meliputi sebagai berikut:

1. Aspek Hukum

Merupakan aspek untuk menilai keabsahan dan keaslian dukomen-dokumen atau surat-surat yang dimiliki oleh calon debitur, seperti akta notaris, izin usaha atau sertifikat tanah, dan dokumen atau surat lainnya.

2. Aspek pasar dan pemasaran.

Merupakan aspek untuk menilai prospek usaha nasabah sekarang dan dimasa yang akan datang.

3. Aspek Keuangan

Merupakan aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Dari aspek ini akan tergambar berapa besar biaya dan pendapatan yang akan dikeluarkan dan diperolehnya. Penilaian aspek ini dengan menggunakan rasio-rasio keuangan.

4. Aspek Operasi/Teknis

Merupakan aspek untuk menilai tata letak ruangan, lokasi usaha, dan kapasitas produksi suatu usaha yang tercermin dari sarana dan prasarana yang dimilikinya.

5. Aspek Manajemen

Merupakan aspek untuk menilai sumber daya manusia yang dimiliki oleh perusahaan, baik dari segi kuantitas maupun segi kualitas.

6. Aspek Ekonomi/sosial

Merupakan aspek untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan dengan adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat, apakah lebih banyak benefit atau cost atau sebaliknya.

7. Aspek AMDAL

Merupakan aspek yang menilai dampak lingkungan yang akan timbul dengan adanya suatu usaha, kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut²³.

C. Unsur-unsur Kredit

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

1. Kreditor

Kreditor adalah pihak yang memberikan kredit (pinjaman) kepada pihak lain yang mendapat pinjaman. Pihak tersebut bisa perorangan atau badan usaha. Bank yang memberikan kredit kepada pihak peminjam merupakan kreditor.

2. Debitur

Debitur merupakan pihak yang membutuhkan dana, atau pihak yang mendapat pinjaman dari pihak lain²⁴.

3. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai dengan jangka waktu. Kepercayaan di berikan oleh Bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikururkan. Oleh karena itu sebelum kredit dikururkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam

²³Kasmir, *op cit* h. 94-95.

²⁴Ismail, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 94-95.

tentang kondisi nasabah baik interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan etiked baik nasabah terhadap Bank.

4. Kesepakatan

Disamping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

5. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini menyangkut masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (diatas 3 tahun).

Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

6. Resiko.

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet

pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan Bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun risiko yang tidak disengaja. Misalnya karena bencana alam maupun bankrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperoleh.

7. Balas jasa

Akibat dari pemberian dari fasilitas kredit Bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan sebutan bunga bagi Bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga biaya provisi dan komisi serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama Bank²⁵.

D. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan lepas dari misi tersebut didirikan.

Adapun tujuan pemberian kredit antara lain:²⁶

²⁵Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007) h. 74.

²⁶Veithzal Riva'i, *Bank and Financial Institution Managemant* (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2007), h. 439.

1. Mencari keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut dalam bentuk bunga yang diterima oleh Bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup Bank, jika Bank yang menerus menderita kerugian, maka bank besar kemungkinan dilikuidir (dibubarkan).

2. Membantu usaha nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik mengingat banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit adalah²⁷:

- a. Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan Bank.
- b. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan

²⁷Tomas Suyatno, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,1995) h. 14.

membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang menganggur.

- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas selkali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar dimasyarakat.
- d. Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi didalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.
- e. Meningkatkan devisa, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

E. Jenis-jenis Kredit

Jenis-jenis kredit atau macam-macam kredit dilihat dari berbagai aspek tinjauannya sangatlah banyak dan bervariasi. Dibawah ini akan disajikan macam atau jenis yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, sebagai berikut:²⁸

- a. Kredit dilihat dari tujuan penggunaan.
- b. Kredit dilihat dari jangka waktunya.
- c. Kredit dilihat dari cara penarikannya.
- d. Kredit dilihat dari sektor usaha.
- e. Kredit dilihat dari segi jaminan
- f. Kredit dilihat dari jumlahnya.

²⁸ Ismail *Op.cit.*, h. 99.

1. Kredit dilihat dari tujuan penggunaan

Dilihat dari tujuan penggunaan kredit, dibagi menjadi 3 yaitu kredit investasi, modal kerja, dan konsumtif. Perbedaan masing-masing kredit tersebut disebabkan karena tujuan penggunaannya. Perbedaan ini juga akan berpengaruh pada cara angsuran dan jangka waktunya.

a. Kredit

Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur untuk pengadaan barang-barang modal (aktiva tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Secara umum, kredit investasi ini ditujukan untuk pendirian perusahaan baru atau proyek baru, maupun proyek pengembangan, modernisasi mesin, dan peralatan, pembelian kendaraan yang digunakan untuk kelancaran usaha, dan perluasan perusahaan.

b. Kredit modal kerja

Kredit kerja merupakan kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Kredit modal kerja ini, biasanya diberikan dalam jangka pendek yaitu lamanya satu tahun. Kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, biaya upah, untuk menutupi piutang dagang, pembelian

barang dagangan , dan kebutuhan lainnya yang sifatnya hanya digunakan selama 1 tahun.

c. Kredit konsumtif

Kredit konsumtif merupakan kredit yang diberikan kepada nasabah untuk membeli barang dan jasa untuk keperluan pribadi dan tidak untuk digunakan untuk usaha.

Beberapa contoh kredit konsumtif antara lain, kredit untuk pembelian rumah tinggal, kendaraan bermotor untuk dipakai sendiri, dan kredit untuk keperluan lain yang habis pakai.

Dalam praktiknya Bank juga memberikan kredit kepada pegawai negeri sipil, BUMN, swasta dalam bentuk konsumtif untuk memenuhi kebutuhannya misalnya untuk pembelian komputer, untuk dan barang elektronik.

2. Kredit dilihat dari jangka waktunya

Sesuai dengan jangka waktunya kredit dibagi menjadi 3, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang.

a. Kredit jangka pendek

Kredit jangka pendek merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Kredit tersebut biasanya diberikan oleh bank untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun.

b. Kredit jangka menengah

Kredit jangka menengah merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun. Kredit ini dapat diberikan untuk ketiga jenis kredit yaitu kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumtif. Kredit modal kerja yang pada umumnya jangka waktunya satu tahun, akan tetapi apabila nilai kreditnya besar maka bisa diberikan sampai dengan tiga tahun. Kredit investasi yang nilainya kecil bisa diberikan dengan jangka waktu sampai dengan tiga tahun, akan tetapi bila nominalnya besar akan diberikan jangka panjang. Kredit konsumtif akan sesuai dengan kemampuan debitur dalam mengangsur, sehingga dapat diberikan dalam jangka pendek, menengah dan panjang.

c. Kredit jangka panjang

Kredit jangka panjang waktunya lebih dari tiga tahun. Kredit ini diberikan untuk kredit investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin dan peralatan dan lain-lain yang nominalnya besar serta kredit konsumtif yang nilainya besar, misalnya KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Kredit sesuai jangka waktu	
Jangka pendek	0-1 tahun
Jangka menengah	1-3 tahun
Jangka panjang	Lebih dari 3 tahun

3. Kredit dilihat dari cara penggunaannya

Kredit dapat dibagi sesuai dengan cara penarikan, maupun pembayaran kembali menjadi 3 jenis yaitu kredit sekaligus, bertahap =, dan rekening koran.

a. Kredit sekaligus

Kredit sekaligus bisa disebut dengan *aflopend credit* yaitu kredit yang dicairkan sekaligus sesuai dengan plafon kredit yang disetujui. Kredit tersebut bisa dicairkan secara tunai, maupun nontunai yaitu melalui pemindahbukuan.

Dalam praktiknya bank akan mencairkan kredit sekaligus melalui rekening giro atau tabungan debitur, tidak diberikan tunai. Debitur akan menariknya dari rekening yang telah dimiliki.

Dilihat dari cara pengembaliaannya, kredit sekaligus dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

a. Kredit sekaligus yang cara pembayaran kredit yaitu dilakukan dengan angsuran sampai dengan lunas setelah jangka waktu tertentu. Angsuran tersebut dapat dilakukan setiap bulan, tiga bulan sekali, dan seterusnya. Hal ini

disesuaikan dengan perjanjian dan kemampuan debitur untuk membayar kembali. Jenis kredit ini cocok untuk investasi.

- b. Kredit sekaligus yang cara pembayarannya kembali kredit yaitu sekaligus pada akhir masa kredit. Misalnya kredit modal kerja dengan jangka waktu satu tahun. Debitur hanya diwajibkan membayar bunganya setiap bulan, dan pinjaman pokoknya akan dibayar pada akhir tahun atau pada akhir masa perjanjian kredit.

- b. Kredit bertahap

Kredit yang pencairannya tidak sekaligus, akan tetapi dilakukan secara bertahap 2,3,4 kali pencairan dalam masa kredit. Pencairannya disesuaikan dengan dana yang dibutuhkan oleh debitur. Kredit ini cocok untuk investasi pembangunan, sehingga Bank akan mencairkannya sesuai dengan termin pembayaran proyek.

- c. Kredit rekening koran

Kredit rekening koran merupakan kredit yang penyediaan dananya dilakukan melalui pemindahbukuan. Bank akan memindahkan kredit tersebut kedalam rekening giro nasabah, sedangkan penarikannya dilakukan dengan menggunakan sarana berupa cek, bilyet giro atau surat pemindahanbukuan lainnya.

4. Kredit dilihat dari sektor usaha

Dilihat dari sektor usahanya, kredit dapat dibagi antara lain sebagai berikut :

1. Sektor industri
2. Sektor perdagangan
3. Sektor pertanian, peternakan, dan perkebunan
4. Sektor jasa
5. Sektor perumahan

a. Sektor industri

Kredit yang diberikan kepada nasabah yang bergerak dalam sektor industri, yaitu sektor usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu barang menjadi barang lain yang memiliki faedah lebih tinggi.

Beberapa contoh sektor industri antara lain :

1. Industri elektronik
2. Industri pertambangan
3. Industri kimia
4. Industri tekstil

b. Sektor perdagangan

Kredit ini, diberikan kepada pengusaha yang bergerak dalam bidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah dan perdagangan besar.

c. Sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan

Kredit ini diberikan dalam rangka meningkatkan hasil disektor pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan. Kredit tersebut biasanya diberikan dalam bentuk kredit modal kerja maupun investasi kepada pengusaha tambak, petani, nelayan.

5. Kredit dilihat dari segi jaminan²⁹.

Dilihat dari segi jaminan maksudnya adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai kredit yang diberikan. Jenis kredit dilihat dari segi jaminan adalah sebagai berikut :

a. Kredit dengan jaminan (*Secured Loan*)

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

b. Kredit tanpa jaminan (*Unsecured Loan*)

Kredit tanpa jaminan adalah kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

²⁹Kasmir *OpCit* h, 78.

BAB IV
REALISASI KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) PADA PT.
BANK RIAU KEPRI CAPEM PANAM KECAMATAN TAMPAN
KOTA PEKANBARU PROPINSI RIAU

**A. Realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank Riau
KepriCapem Panam Pekanbaru**

Salah satu alternatif guna mendapatkan rumah yang diinginkan adalah melalui kredit bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa : bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan³⁰.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh Bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam pembangunan rumah. Kredit Pemilikan Rumah ini pada dasarnya muncul karena adanya

³⁰Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, h. 105-106.

berbagai kondisi penunjang yang strategis tinggi namun belum dapat diimbangi dengan daya beli kontan dari masyarakat³¹.

Dengan adanya kredit ini diharapkan masyarakat dapat terbantu dalam mendapatkan rumah yang sesuai dengan keinginan. Sistem yang diberikan Bank Riau Kepri Capem Panam kepada masyarakat juga diharapkan dapat meringankan. Dalam menjalankan perkreditan ini Bank memberikan jangka waktu panjang limabelas tahun³².

Bank Riau Kepri Capem Panam merupakan Bank Pemerintah Daerah Riau yang dalam pengembangan bertujuan meningkatkan dan mendorong pertumbuhan perekonomian daerah sehingga dapat memberdayakan perekonomian masyarakat Riau. Dengan berdirinya Bank ini diharapkan memberi kemudahan kepada masyarakat. Adapun salah satu produk dari PT. Bank Riau Kepri Capem Panam ini adalah menyalurkan kredit konsumtif yaitu kredit yang digunakan untuk dikosumsi secara pribadi. Salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam mulai diperkenalkan kepada masyarakat pada awal tahun 2008. Nasabah Produk KPR berjumlah 418 Orang dari tahun 2008 sampai dengan Mei tahun 2013 dengan bunga yang diberikan kepada nasabah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah sebesar 8,5 %³³.

³¹Hardjono Suzana, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Yogyakarta: Griya Piyungan Asri ,2008), Cet. Ke-1, h. 25.

³²Verawati (Administrasi KPR PT. Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru : 10 Mei 2013

³³T Toyeb, (Pimpinan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru : 8 Mei 2013

Realisasi adalah pelaksanaan yang harus dilakukan oleh Bank Riau Kepri dalam menyalurkan kredit guna mencapai target (anggaran) yang diinginkannya.

Realisasi produk Kredit Pemilikan Rumah dilakukan Bank Riau Kepri capem panam bertujuan untuk membantu nasabah dalam memperoleh rumah idaman serta membantu nasabah dalam pembelian rumah dan pembengunan/renovasi rumah.

Dalam pengajuan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) ini sama halnya dengan pengajuan kredit lainnya yaitu atau debitur terlebih dahulu melengkapi persyaratan sebagai berikut:

- a. Photo Copy KTP Suami/istri
- b. Photo Copy Kartu Keluarga
- c. Photo Copy Surat Nikah
- d. Photo Copy Karpeg/SK bagi PNS
- e. Slip Gaji 3 Bulan Terakhir
- f. Pas photo 3x4 Suami/istri Warna
- g. Mengisi Formulir Permohonan kredit

Adapun syarat kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan kredit
2. Mengisi formulir kredit KPR yang disediakan Bank Riau Kepri

Capem Panam serta melengkapi persyaratan-persyaratan dengan membubuhkan materai sesuai kebutuhan yang berlaku

3. Menyerahkan foto copy dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permohonan kredit

Adapun pengajuan aplikasi dengan mengisi formulir dan melengkapi syarat-syarat yang terlampir dengan nasabah memberikan formulir dan syarat-syarat ke Bank, Bank akan melakukan dua langkah-langkah untuk menyetujui pemberian kredit pada nasabah atau calon debitur pengajuan kredit.

Langkah-langkah Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan Bank dalam menyetujui pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Langkah survey
 - a. Survey lokasi rumah yang akan dibeli oleh calon debitur. Dalam hal ini dapat mencakup :
 - a) Menentukan lokasi
 - b) Type bangunan
 - c) Luas tanah
 - d) Spesifikasi bangunan (lantai, plakon, atap, dinding)
 - b. Survey calon debitur
 1. Pegawai negeri
Konfirmasi bendaharawan apakah gaji yang bersangkutan cukup untuk dipotong/bulan.
 2. Pegawai swasta/swasta

Survey calon debitur ini dengan melihat kantor calon debitur , dengan menanyakan kepada atasan atas jabatan dari calon debitur, serta gaji dari calon debitur pengajuan kredit.

3. Wiraswasta

Dengan melihat terlebih dahulu usaha yang bersangkutan, apakah layak untuk diberikan kredit oleh atau tidak.

Dalam pengajuan kredit Pemilikan Rumah ini Bank perlu mengetahui terlebih dahulu calon Debitur Pengajuan kredit/penerima kredit. Adapun item-item yang perlu disurvei oleh Bank Riau Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :

1) Karakter calon debitur (data pribadi)

Karakter yang penting bagi kredit terutama tergantung pada kejujuran dan integritas seseorang. Dalam hal ini Bank melihat terlebih dahulu identitas pribadi dari calon debitur penerima kredit.

Hal ini mencakup :

1. KTP (Kartu Tanda Penduduk)

Pada bank lain pada umumnya Data pribadi dari calon debitur adalah merupakan persyaratan yang sangat perlu diperhatikan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam terhadap calon debitur penerima kredit. Hal ini dapat mencakup :

- a. No KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- b. Alamat KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- c. Tempat tanggal lahir

2. KK (Kartu Keluarga)

3. Surat nikah

Surat nikah ini adalah surat nikah suami dan istri. Bank akan mencocokkan data-data surat nikah apakah sesuai dengan KK (Kartu Keluarga apakah tidak.

4. Status rumah tinggal

Status tempat tinggal bagi calon debitur penerima kredit apakah mereka tinggal di Rumah Sewa, Rumah Keluarga, atau Rumah Dinas. Tetapi dalam status tinggal ini juga menyangkut Lama menempati rumah tersebut.

5. Pekerjaan

Dalam pekerjaan calon debitur penerima kredit juga perlu dilihat status pekerjaan, baik Pekerjaan suami maupun pekerjaan istri

6. No. Telephone/handphone

Kemudian yang terakhir nomor telephone/handphone yang bisa dihubungi oleh pihak pengembang maupun bank, yang tujuannya adalah bila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan seperti bencana alam baik dalam pembangunan rumah maupun renovasi rumah untuk calon penerima kredit maka pihak pengembang atau bank bisa menghubungi nasabah calon debitur.

Kemudian yang perlu diperhatikan oleh bank sebelum menyetujui kredit untuk calon debitur bank melihat status pekerjaan dari calon debitur, hal ini dapat mencakup :

Data pekerjaan

1. Status pekerjaan :
 - a. Swasta
 - b. PNS
 - c. Wiraswasta
2. Nama Kantor/Tempat Usaha
3. Bidang usaha jika swasta
4. Status pemilikan tempat usaha
 - a. Sewa
 - b. Keluarga
 - c. Milik sendiri
5. Jumlah karyawan
6. Lokasi usaha/alamat
7. Telephone/handphone
8. Mulai usaha/bekerja

2. Langkah Analisa
 - a. Analisa Kredit

Tujuan dari analisa kredit adalah untuk menentukan kesanggupan dan kesungguhan seorang pinjaman untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam perjanjian pinjaman. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut : Sumber pengembalian

Setelah diketahui sumber dari pengeluaran calon debitur, Maka dengan ini nasabah pengajuan kredit layak diberikan kredit.

2. Agunan/Jaminan

Dalam Jaminan/agunan harus dikemukakan secara terperinci, seperti jumlah kredit dan nilai jaminan, misalnya :

Lokasi : Jl. HR Soebrantas

Harga Jual Rp 95.000.000.-

DP/uang Muka : Rp 35.000.000.-

Plafond yang diberi Rp 60.000.000.-

Nilai transaksi (penilaian) Rp 63.000.000.-

Coverage 106% = coverage 100%

Maka agunan/jaminan tersebut juga mendukung dalam pemberian kredit

3. Persyaratan lengkap

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan tersebut sudah lengkap dan benar-benar memenuhi persyaratan. Jika menurut pihak Bank belum lengkap maka calon nasabah diminta untuk melengkapi dalam waktu yang telah ditentukan oleh pihak Bank. Calon debitur tidak tercatat sebagai debitur yang bermasalah.

4. Persetujuan pimpinan

Adalah pimpinan cabang pembantu Bank memberikan keputusan persetujuan atau penolakan kredit sesuai dengan

kewenangan. Keputusan ini mencakup jumlah dana yang akan diterima debitur dan jangka waktu pengembaliannya.

5. Administrasi Kredit

a. Verifikasi data, dalam verifikasi data Bank melakukan pencocokan data antara KTP (Kartu Tanda Penduduk asli, KK (Kartu Keluarga), dan Surat Nikah

b. Pengecekan SHM (Surat Hak Milik), IMB (Izin Mendirikan Bangunan), dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

c. Perjanjian kredit

Perjanjian antara pihak Bank dengan Debitur beserta istri/suami

d. Pengikatan hak tanggungan

Pengikatan hak tanggungan sekaligus balik nama keatas nama debitur yang akan diproses dinotaris yang sudah ada kerjasama/MOU dengan pihak Bank Riau Kepri Capem Panam sebelumnya.

e. Pencairan/realisasi Kredit ³⁴.

Setelah akad ditandatangani, maka langkah selanjutnya merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan oleh bank setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di Bank yang bersangkutan.

³⁴Lila Novri Anita (Kredit Konsumer (KPR) Bank Riau Kepri Capem Panam), Wawancara, Pekanbaru : 06 mei 2013

Pemberian kredit menjadi hal yang utama pada Bank, karena itu dalam memproses segala ketentuan kredit diperlukan administrasi yang baik, teliti dan cermat agar tidak terjadi kekeliruan sehingga membuat nasabah bisa benar-benar menikmati pelayanan dengan memuaskan.

Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan Bank Riau Kepri Capem Panam dimulai dari nasabah mengajukan permohonan kredit kepada pihak Bank. Setelah semua persyaratan dilengkapi oleh nasabah, pihak Bank selanjutnya mengadakan proses wawancara untuk keperluan kelengkapan data yang lebih akurat. Setelah proses wawancara, pihak Bank menerbitkan Daftar Usulan Pemohon (DUP) untuk kemudian dibahas dalam Rapat Komisi Kredit (Rakomdit) dan DUP diproses untuk mendapatkan keputusan. Bila permohonan diterima, dibuatkan surat Persetujuan Penegasan Penyediaan Kredit (SP3K) kemudian diadakan realisasi kredit dan diterbitkan Surat Perjanjian Rangkap Lima (SPD5) dan Surat Perjanjian Kredit (SPK) kemudian diadakan administrasi dan pembentukan account debitur. Namun bila permohonan ditolak dibuat Surat Penolakan yang dapat diambil di Bank setelah diinformasikan via telepon.

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil pengamatan tersebut bahwa dalam penyalurannya, produk Kredit Pemilikan Rumah harus tepat pada sasaran dan harus sesuai dengan standar ketentuan yang telah ditentukan oleh Bank, karena masih banyak masyarakat khususnya bagi

yang berpenghasilan rendah membutuhkan bantuan dalam rangka pemilikan rumah³⁵.

B. Upaya-upaya yang dilakukan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembangan KPR.

Sebelum membahas upaya-upaya yang dilakukan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembangan KPR, kita terlebih dahulu mengetahui arti dari upaya itu sendiri. Upaya adalah usaha untuk mencapai suatu maksud³⁶. Setelah penulis melakukan wawancara dengan pimpinan dan karyawan bagian kredit bahwa ada beberapa usaha yang dilakukan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembangan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Dalam hal ini terlebih dahulu perlu di ketahui cara dari pengembangan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) oleh Bank Riau kepri Capem Panam. Dalam pengembangan KPR (kredit pemilikan rumah) bank melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan bank riau kepri juga melakukan kerjasama dengan developer dengan developer mengajukan bentuk proposal pada Bank. Tujuannya adalah untuk meningkatkan penjualan dan meningkatkan pelayanan sehingga nasabah merasa nyaman, baik pada saat mencari informasi maupun setelah menjadi nasabah KPR. Untuk mempermudah masyarakat mencari informasi, pihak pengembang melakukan promosi dengan mengikuti pameran yang diadakan dipusat

³⁵ Mufriyansyah (Kredit Komersil PT. Bank Riau Kepri Capem Panam) Wawancara, Pekanbaru:10 mei 2013.

³⁶Surayin, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Bandung: Yrama Wydya, 2003),h.655

perbelanjaan. Sehingga pada saat berbelanja masyarakat dapat sekaligus mengunjungi stand-stand dan menanyakan langsung kepada pengembang maupun pihak bank yang mengadakan.

Selain promosi dilakukan dalam bentuk pemberian brosur dan menerbitkan iklan disurat kabar. Promosi yang dilakukan oleh pihak pengembang/depelover dalam meningkatkan penjualan dengan menerbitkan iklan media elektronik seperti televisi, radio, pemasangan spanduk sertaberkerjasama dengan instansi pemerintah yang terkait dengan KPR (Kredit Pelikan Rumah) dan ikut program-program kurang mampu.

Kerja sama dengan developer dipercayakan oleh Bank Riau Kepri Capem Panam dikarenakan kerjasamanya lebih efisien. Dengan Developer memiliki perusahaan sendiri, developer mengajukan proposal dalam bentuk kerjasama. Dalam hal ini bank juga melakukan melihat apakah layak developer untuk dijadikan mitra kerja dengan Bank atau tidak. Sebelum Bank memutuskan layak atau tidaknya Bank melakukan survey pada perusahaan developer. Jika sudah sesuai maka Bank akan membantu developer dalam memberikan dana untuk pembangunan rumah yang akan dijadikan sebagai objek untuk nasabah yang membeli rumah³⁷.

³⁷Sri Mulyati ,(Karyawan Bank Riau Kepri Bagian Akuntansi Umum), Wawancara, Pekanbaru : 2 mei 2013

**C. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Bank Riau Kepri
Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau
dan Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Bank
Riau Kepri Capem Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi
Riau**

Adapun manfaat Kredit Pemilikan Rumah bagi Bank Riau Kepri
Capem Panam adalah sebagai berikut:

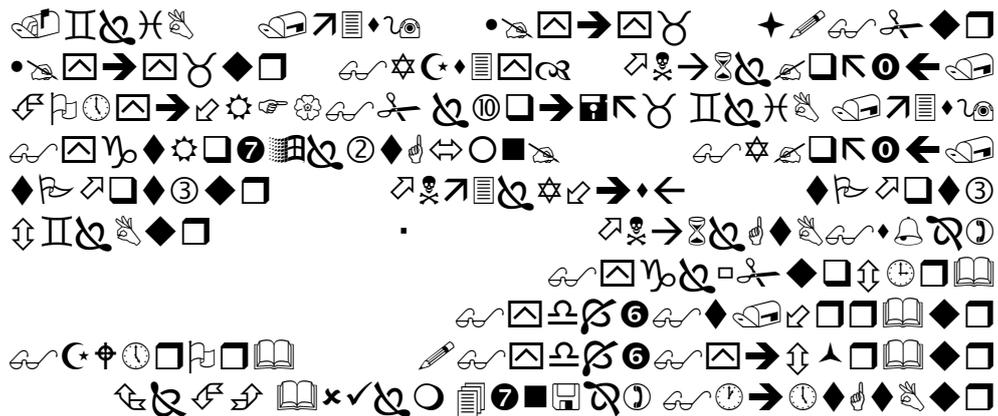
- a. Kredit yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bunga.
- b. Pendapatan bunga bank berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank.
- c. Pemberian kredit kepada secara sinergi akan memasarkan produk lain seperti produk dana dan jasa
- d. Kegiatan kredit dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara rinci aktivitas usaha para debitur diberbagai sektor usaha.

Manfaat KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bagi nasabah PT. Bank Riau
Kepri Capem Panam adalah sebagai berikut :

- a. Dapat lebih mudah mendapatkan rumah yang mereka inginkan
- b. Biaya kredit bank (provisi dan administrasi) pada umumnya murah
- c. Bank menawarkan berbagai jenis kredit sehingga debitur dapat memilih jenis kredit pemilikan rumah sesuai dengan tujuan penggunaannya

- d. Bank juga memberikan fasilitas lainnya kepada debitur, sehingga debitur dapat menikmati fasilitas lainnya yang ditawarkan oleh bank.
- e. Jangka waktu disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit tersebut, sehingga debitur dapat mengestimasi keuangannya dengan baik³⁸.

Rumah adalah tempat yang bisa melindungi seseorang dari bahaya alam. Didalamnya ia merasa privasi dan kebebasan dari berbagai ikatan sosial. Karena itulah, fisik bisa beristirahat dan jiwapun merasakan ketentraman disana. Seperti firman Allah SWT dalam surah An-Nahl ayat 80 yang berbunyi :



Artinya: *Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu)(An-Nahl:80).*

Bagaimana pandangan Al-Qur'an terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan ini merupakan salah satu produk dari Bank Riau Kepri Capem Panam. Kredit pemilikan rumah ini merupakan salah satu jenis pelayanan

³⁸T. Toyeb, Wawancara , 8 Mei 2013

kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam pembangunan rumah. Kredit Pemilikan Rumah ini pada dasarnya muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat diimbangi dengan daya beli kontan dari masyarakat.

Sebagai lembaga keuangan masyarakat biasa yang juga bertujuan untuk mencari keuntungan atau laba usaha. Dalam Islam tolong-menolong dan saling membantu sangatlah dianjurkan dan bisa menjadi wajib apabila ada sekitar kita yang sangat memerlukan bantuan dalam hal kebaikan. Demikian halnya tolong-menolong memberikan pinjaman kredit atau utang kepada orang yang memerlukannya seperti masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal yang layak yaitu dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ini berdasarkan firman Allah dalam surah Al-Maidah ayat 2 :

.....وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ()

Artinya : “.....Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan taqwa, jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”(Al-Maidah :2)

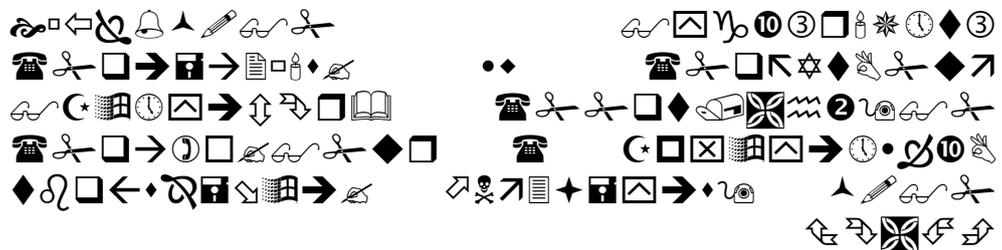
Sebagaimana kita ketahui bahwa Bank Riau Kepri Capem Panam merupakan Bank yang beroperasi secara konvensional. Produk-produknya juga beroperasi secara konvensional pada umumnya. Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembalian kreditnya menggunakan tingkat suku bunga tertentu.

Berbicara masalah bunga kredit sudah sejak dahulu menjadi perdebatan dikalangan ualama cendikiawan muslim. Perbedaan pendapat tersebut muncul disebabkan oleh perbedaan methode dan analogi hukum yang digunakan. Misalnya apakah bunga bank identik denagn riba?

Menurut istilah teknis, riba berarti tumbuh dan membesar. Secara umum pengertian riba yaitu pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara bathil atau bertentangan denagn prinsip muamalah dalam Islam.

Riba diharamkan dengan dikaitkan kepada suatu tambahan yang berlipat ganda, para ahli tafsir berpendapat, bahwa pengambilan bunga dengan tingkat yang cukup tinggi merupakan penomena yang banyak dipraktekkan pada masa tersebut.

Allah berfirman dalam surat Al- Imran ayat 130 yang berbunyi:

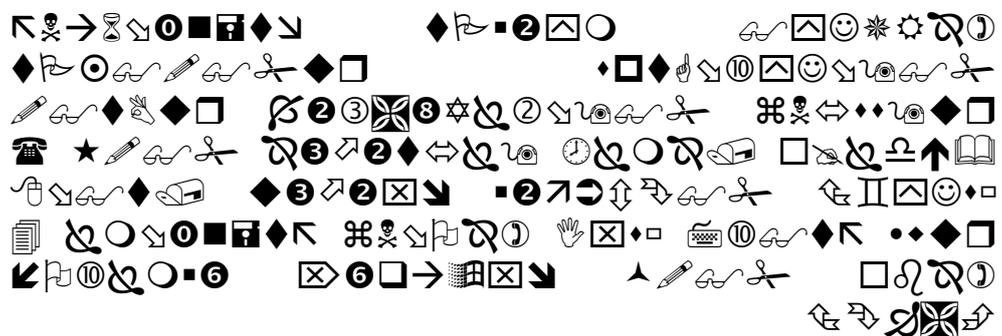


Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan Riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.*

Kita sebagai umat Islam yang ada di Indonesia sudah mempunyai lembaga yang mengkaji dan berijtihad masalah-masalah agama islam yaitu lembaga MUI (Mejlis Ulama Indonesia) yang lebih mengetahui dan mampu untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi umat islam yang ada di Indonesia. Adapun keputusan fatwa MUI tentang masalah riba yaitu praktek

pembungaan uang saai ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba nasi'ah. Dengan demikian praktek pembungaan uang ini termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya. Praktek penggunaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh bank, asuransi, pasar modal, pengadaian, koperasi dan lembaga keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

Islam mempersempit wilayah haram, akan tetapi setelah itu bersikap keras dalam masalah haram, dengan menutup segala pintu yang mengantarkan kepadanya terang-terangan maupun tersembunyi. Apa yang mengantarkan kepada yang haram adalah haram, yang membantu yang haram adalah haram, yang disiasati untuk mendapatkan yang haram adalah haram. Meskipun demikian, islam tidak melalaikan kebutuhan-kebutuhan hidup dan kelemahan manusia. Karena itu ia pun menghormati keadaan darurat ia membolehkan seorang muslim menikmati berbagai larangan demi menghilangkan kondisi darurat itu. Dan memelihara dirinya dari kebinasaan. Seperti firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 173 yang berbunyi:



Artinya : Sesungguhnya Allah hanya mengharamkan bagimu bangkai, darah, daging babi, dan binatang yang (ketika disembelih) disebut (nama) selain Allah. tetapi Barangsiapa dalam Keadaan terpaksa (memakannya) sedang Dia tidak menginginkannya dan tidak (pula)

melampaui batas, Maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang

Akan tetapi jika kita perhatikan, ayat-ayat tersebut memberi syarat kepada orang yang terpaksa, dengan tidak sengaja mencari dan tidak pula melampaui batas keterpaksaan. Dari batasan itu para ahli fiqih menetapkan prinsip lain yaitu keadaan darurat diukur sesuai dengan kadarnya. Itu karena, meskipun seseorang terpaksa tunduk kepada keadaan darurat, namun ia tidak boleh menyerahkan begitu saja. Ia harus berusaha sekuat tenaga mendapatkan yang halal, supaya tidak begitu saja menikmati atau menggampangkan yang haram dengan alasan darurat³⁹.

Bermuamalah dengan lembaga keuangan konvensional untuk wilayah yang sudah ada kantor atau jaringan lembaga keuangan syariah dan mudah dijangkau tidak dibolehkan melakukan transaksi yang berdasarkan kepada perhitungan bunga. Untuk wilayah yang belum ada kantor atau jaringan lembaga keuangan syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan prinsip darurat atau hajat.

Setelah penulis memaparkan dan menjelaskan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam. Berdasarkan pendapat ulama berdasarkan Al-qur'an, Hadist dan fatwa MUI bahwa kredit yang menggunakan balasa jasa dengan sistem bunga tidak dibolehkan dalam islam. Kecuali dalam keadaan darurat dan membuat yang terlarang menjadi boleh.

³⁹ Yusuf Qardhawi, *Halal Haram Dalam Islam*, (Surakarta, Era Intermedia, 2003) h. 114

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah penulis temukan di lapangan dan dari pembahasan diatas , penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Realisasi produk KPR pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru

Realisasi produk Kredit Pemilikan Rumah dilakukan Bank Riau Kepri capem panam bertujuan untuk membantu nasabah dalam memperoleh rumah idaman serta membantu nasabah dalam pembiayaan kredit renovasi rumah. Adapun Realisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah nasabah mengajukan aplikasi dengan mengisi formulir dan melengkapi syarat-syarat yang terlampir dengan nasabah memberikan fomulir dan syarat-syarat ke Bank, Bank akan melakukan dua langkah untuk menyetujui pemberian kredit pada nasabah atau calon debitur pengajuan kredit, langkah tersebut adalah sebagai berikut : *pertama* langkah Survey,

langkah survey mencakup survey lokasi rumah yang akan dibeli oleh calon debitur, Survey calon debitur, karakter calon debitur (data pribadi), *kedua* analisa kredit hal ini dapat mencakup sumber pengembalian calon debitur, agunan, persyaratan lengkap, persetujuan pimpinan serta administrasi kredit.

2. Upaya-upaya yang dilakukan PT. Bank Riau Kepri Capem Panam dalam pengembangan KPR.

Upaya-upaya yang dilakukan bank riau kepri dalam pengembangan KPR adalah dengan melakukan kerjasama dengan pengembang atau developer. Pengembangan ini berupa promosi. Promosi yang dilakukan oleh pihak pengembang/depelover dalam meningkatkan penjualan dengan menerbitkan iklan media elektronik seperti televisi dan radio serta pemasangan spanduk dan juga ikut stand pameran.

3. Manfaat KPR bagi Bank dan nasabah

Manfaat KPR bagi Bank Riau Kepri adalah membantu target yang diberikan perusahaan dan manfaat KPR bagi Nasabah adalah dapat lebih mudah mendapatkan rumah yang sesuai dengan keinginan.

B. Saran

Berdasarkan dari fakta-fakta yang ditemukan di lapangan yang merupakan hasil dari penelitian tentang Realisasi Produk KPR pad PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Pekanbaru, maka penulis menyarankan kepada :

1. Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Riau Kepri Capem Panam perlu disosialisasikan lagi oleh pihak bank maupun pengembang kepada masyarakat luas supaya masyarakat lebih mengetahuinya dan bisa menarik minat masyarakat, guna untuk menambah jumlah nasabah agar lebih banyak dimasa sekarang ini. Selain itu, pihak Bank diharapkan untuk lebih memperdalam lagi penjelasan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan dalam produk-produknya sehingga nasabah yang menggunakan produk-produk Bank itu menjadi lebih mengerti.
2. Untuk pihak akademisi penelitian ini merupakan kajian konperhensif yang perlu dukungan dari pihak Universitas, berupa buku-buku referensi maupun modul agar penelitian ini bisa menjadi bahan pertimbangan penelitian selanjutnya.
3. Peneliti selanjutnya supaya bisa mengkaji lebih dalam mengenai KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang ada pada PT. Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru Propinsi Riau terutama pada produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sehingga menemukan sesuatu yang baru untuk diteliti.

DAFTARPUSTAKA

Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: The Internasional Institute Of Islamic Thought, 2002)

-----, *EkonomiIslam*, (Jakarta : Gema Insani Press,2001)

Agenda 2012 Bank Riau

Bambang R. Rustam, *Perbankan Syariah*, (Pekanbaru : Mumtaz Cendikia Press, 2005)

Butir-butir Prilaku Budaya Perusahaan Bank Riau, 2 mei 2013

Dokumen Bank Riau Kepri Capem Panam Kecamatan Tampan Pekanbaru 2012

Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta : Syamil Qur'an, 2007) Al-an'am :165

Hardjono Suzana, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Yogyakarta : Griya Piyungan Asri, 2008)

Ismail, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Kencana, 2010)

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers,2010)

-----, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007)

Melayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006)

Munawir Akuntan, *Analisa Laporan Keuangan*, (Yogyakarta: LIBERTY, 1979)

O.P Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank* (Bogor Selatan: Ghalia Indonesia, 2004)

Veithzal Riva'i, *Bank and Financial Institution Managemant* (Jakarta : PT. RajaGrafindo, 2007)

Rahmat Firdaus, Maya Aryanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, (Bandung, Alfabeta, 2004)

Surayin, *Kamus Umum Bahasa Indoneia*, (Bandung:Yrama Wydya, 2003)

Tomas Suyatno, *Dasar-dasar Perbankan*,(Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,1995)

Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan*, (Yogyakarta: BEFF Yogyakarta, 2001)

Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996)

www.bankriaukepri/sejarahsingkat.co.id (diakses Tanggal 23 Desember 2012)