



**UPAYA RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN  
PEMILIKAN RUMAH  
(Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu  
Bumi Serpong Damai)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi  
Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah

Disusun oleh :

**RIFQI FADHIL YUDHISTIRA**  
NPM : 2018570072

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
1443H/2022M**

## LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rifqi Fadhiil Yudhistira

NPM : 2018570072

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Fakultas Agama Islam

Judul : Upaya Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Fada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali bagian-bagian yang menjadi rujukan. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan

Jakarta, 03 Dzulqaidah 1443 H

03 Juni 2022 M

Yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'SUPPLI BERKUALITAS' on the left, '03 JUNI 2022' in the center, and '08732A 1443 H 19463' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

Rifqi Fadhiil Yudhistira

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Proposal penelitian yang berjudul “UPAYA RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS PADA BANK JABAR BANTEN SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU BUMI SERPONG DAMAJ)”, yang disusun oleh Rifqi Fadhiil Yudhistira, Nomor Pokok Mahasiswa : 2018570072, Program Studi Manajemen Perbankan Syariah, disetujui untuk Mengikuti Seminar Proposal Penelitian Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 03 Juni 2022

Pembimbing



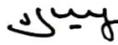
Hamli Syaifullah ,M.Si

## LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

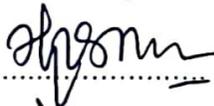
Skripsi yang berjudul "*Upaya Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)*", yang disusun oleh Rifqi Fadhil Yudhistira, Nomor Pokok Mahasiswa : 2018570072. Telah diujikan pada hari/tanggal: Kamis, 23 Juni 2022. Telah diterima dan disahkan dalam sidang skripsi (*munaqasyah*) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Perbankan Syariah.

### FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Dr. Sopa, M.Ag.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Dr. Sofa, M.Ag.</u> Ketua	 .....	05-07-2022 .....
<u>Dr. Suharsiwi, M.Pd.</u> Sekretaris	 .....	14-07-2022 .....
<u>Hamli Syaifullah, SE.Sy.M.Si.</u> Dosen Pembimbing	 .....	05-07-2022 .....
<u>Moh. Khoirul Anam, SE.M.Ak.</u> Anggota Penguji I	 .....	04-07-2022 .....
<u>Dina Febriani, SE.MM.</u> Anggota Penguji II	 .....	6 / 7 2022 .....

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**  
Program Studi Perbankan Syariah  
Skripsi, 23 Juni 2022

**Rifqi Fadhiil Yudhistira**  
2018570072

**Upaya Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Bumi Serpong Damai)**

ix + 104 Halaman + 7 Lampiran

**ABSTRAK**

Perbankan syariah khususnya Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam memberikan pembiayaan *Murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah sangatnya rentan mengalami kerugian yang diakibatkan pembiayaan bermasalah. Hal ini harus segera diatasi agar tidak menimbulkan kerugian pada bank, pembiayaan bermasalah pada bank dapat diatasi dengan melakukan penyelamatan pembiayaan yaitu dengan cara restrukturisasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji proses restrukturisasi Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *Murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah.

Metode pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, guna untuk melengkapi data pada penelitian ini maka peneliti sumber data primer yaitu diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dan menggunakan sumber data sekunder yaitu diperoleh dari buku, jurnal, penelitian terdahulu, dan website.

Hasil pada penelitian ini menunjukkan proses penanganan Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *Murabahah* bermasalah yaitu dengan cara selalu menghubungi nasabah dengan telfon untuk mengingatkan untuk membayar angsuran, serta melakukan kunjungan ke tempat nasabah seperti rumah dan kantor tempat nasabah bekerja. Dan hasil penelitian ini menunjukkan proses restrukturisasi pembiayaan *Murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah yaitu dengan beberapa cara antaranya pengurangan jumlah angsuran tiap bulannya, penambahan jangka waktu angsuran, penjadwalan kembali angsuran, dan pembaruan akad.

**Kata Kunci : Restrukturisasi, Pembiayaan Bermasalah, PPR**

## KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr.Wb,

Alhamdulillahilahirabil'alamin, Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala karunia dan kasih sayang-Nya kepada kita semua. Shalawat serta salam senantiasa terlimpahkan pada jungjungan Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, serta kita selaku pengikutnya, sehingga penulis ini dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“Upaya Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)”**. Tugas Akhir ini disusun dalam rangka memenuhi syarat guna menyelesaikan Gelar Strata Satu (S1) Pada Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Tugas Akhir ini dapat terwujud dengan baik berkat kerjasama dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih karena telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dan juga penulis mengucapkan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Dr. H. Ma'mun Murod, M.Si rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Dr. Sopa, M,Ag, Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
3. Dina Febriani, S.E, M.M, Ketua Prodi Manajemen Perbankan Syariah Univeritas Muhammadiyah Jakarta.

4. Hamli Syaifullah, M,Si. Dosen Pembimbing Tugas Akhir atau Skripsi yang telah mengorbankan waktu, tenaga dalam proses bimbingan.
5. Bapak/Ibu dosen program studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta yang telah memberikan wawasan serta ilmu pengetahuan.
6. Asep Syaifulhadi, Pimpinan Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai yang telah memberi izin penulis untuk melakukan penelitian
7. Putri Ayunda, Supervisor Operasional serta seluruh pegawai Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai yang telah membimbing penulis selama penelitian.
8. Arief Pradono, *Account Officer* Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai yang telah bersedia untuk meluangkan waktu menjadi narasumber dari penelitian ini.
9. Terimakasih kepada kedua orang tua saya, Bapak Pratama Nugroho Widiyanto dan Ibu Betty Purwatie yang selalu mendukung, menyayangi, dan tiada henti mendoakan yang terbaik untuk penulis.
10. Terimakasih kepada seluruh teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah B angkatan 2018 dan semua pihak yang sudah membantu dan memberikan dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

*Wassalamu 'alaikum, Wr. Wb.*

Jakarta, 03 Dzulqaidah 1443 H  
03 Juni 2022 M

Yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters and flourishes, positioned above the printed name.

Rifqi Fadhiil Yudhistira

## DAFTAR ISI

**LEMBAR PERNYATAAN (ORISINILITAS)**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI**

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>ix</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus dan Subfokus Penelitian .....	6
C. Perumusan Masalah .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	7
E. Manfaat Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan.....	9

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus.....	11
1. Pengertian Bank Syariah .....	11
2. Restrukturisasi .....	12
a. Pengertian Restrukturisasi.....	12
b. Bentuk-Bentuk Restrukturisasi .....	14

c. Syarat-Syarat Retrukturisasi.....	16
d. Prosedur dan Tata Cara Restrukturisasi Pembiayaan.....	17
e. Kualitas Aset Pembiayaan.....	24
3. Pembiayaan Bermasalah.....	33
a. Pengertian Pembiayaan .....	33
b. Tujuan Pembiayaan.....	35
c. Pengertian Pembiayaan Bermasalah .....	35
d. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah .....	37
e. Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah ...	39
4. <i>Murabahah</i> .....	40
a. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	40
b. Landasan Hukum <i>Murabahah</i> .....	42
c. Syarat dan Rukun <i>Murabahah</i> .....	45
d. Penerapan Pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam Bank Syariah ...	47
5. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).....	52
a. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).....	52
b. Persyaratan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).....	52
B. Hasil Penelitian Relevan .....	53
C. Kerangka Berpikir .....	57

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Tujuan Operasional Penelitian .....	58
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	58
C. Latar/Setting Penelitian .....	59

D. Metode dan Prosedur Penelitian.....	59
E. Data dan Sumber Data .....	60
1. Sumber Data Primer .....	60
2. Sumber Data Sekunder.....	60
F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data.....	61
1. Pedoman Wawancara .....	61
2. Pedoman Dokumentasi.....	62
G. Prosedur Analisis Data .....	63
H. Validasi Data.....	64

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Tentang Latar Penelitian.....	66
1. Sejarah Bank Jabar Banten Syariah .....	66
2. Profil Bank Jabar Banten Syariah KCP Bumi Serpong Damai ..	70
3. Visi Misi Bank BJB Syariah .....	70
4. Struktur Organisasi Bank BJB Syariah KCP BSD .....	71
5. Produk dan Jasa Layanan Bank BJB Syariah .....	79
B. Temuan Penelitian.....	87
C. Pembahasan Temuan Penelitian.....	93

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	101

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Kriteria Penilaian Kualitas Pembiayaan dari Segi Kemampuan Bayar Berdasarkan Kelompok Produk Pembiayaan.....	27
<b>Tabel 2.2</b> Kriteria Penilaian Kualitas Pembiayaan dari Segi Kemampuan Membayar Berdasarkan SEOJK No. 08/SEOJK.03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah .....	28
<b>Tabel 4.1</b> profil Bank BJB Syariah KCP BSD .....	71

## **DAFTAR LAMPIRAN**

**Lampiran 1** Lembar Konsultasi Penulisan Skripsi

**Lampiran 2** Surat Permohonan Riset/Penelitian

**Lampiran 3** Surat keterangan Penelitian

**Lampiran 4** Pedoman Wawancara

**Lampiran 5** Brosur Pembiayaan Pemilikan Rumah

**Lampiran 6** Formulir Permohonan Pembiayaan

**Lampiran 7** Dokumentasi Penelitian

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perbankan dalam kehidupan suatu negara adalah salah satu agen pembangunan (*agent of development*). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi ini lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*). Perbankan nasional memegang peranan dan strategi dalam kaitannya dengan penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif, lembaga perbankan hampir ada di setiap negara karena keberadaannya sangat penting, yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian negara.<sup>1</sup>

Dunia perbankan memiliki peran strategis bagi perekonomian suatu negara dan berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana kepada masyarakat. Baik kepada usaha yang bersifat kecil, menengah dan besar. Secara tidak langsung bank ikut serta juga dalam memajukan kehidupan ekonomi dan tujuan pembangunan suatu negara. Sektor perbankan saat ini menempati posisi yang strategis dalam menunjang perekonomian nasional

---

2. <sup>1</sup> Trisadini Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta: BumiAksara, 2015) h.

dan salah satunya adalah perbankan syariah. Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/ perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi Saw. Atau dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.<sup>2</sup>

Perbankan Syariah telah menunjukkan ketagguhannya sebagai salah satu pilar penyokong stabilitas sistem keuangan nasional secara nyata. Terbukti bank syariah mampu berkembang ditengah krisis yang pernah melanda Indonesia pada tahun 1998. Seiring dengan berkembangnya perbankan syariah dan bertambahnya pemain-pemain baru dalam industri perbankan syariah, ini berarti kebutuhan masyarakat akan perbankan syariah juga menjadi semakin meluas. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat para praktisi bank syariah telah melakukan inovasi produk dengan menciptakan produk-produk keuangann syariah baru dan melakukan adaptasi produk produk keuangan konvensional. Untuk proses adaptasi, fungsi produk konvensional masih relevan dan diperlukan. Inovasi produk pada industri keuangan tidak memiliki hak paten sehingga para praktisi secara bebas melakukan adaptasi terhadap suatu produk yang ada di

---

<sup>2</sup> Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, (Depok : Rajawali Pers, 2017), h. 22.

perusahaan lain atau bahkan adaptasi produk yang sedang booming, tentunya adaptasi yang dilakukan tidak akan mungkin 100% (seratus persen) menyerupai produk yang asli.<sup>3</sup>

Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peranan penting bagi usaha perbankan karena kredit merupakan sumber terbesar penghasilan bank.<sup>4</sup> Pada saat sekarang ini, salah satu aspek penting dalam perbankan syariah adalah pembiayaan (*financing*), berdasarkan prinsip syariah yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah atau bagi hasil, karena pembiayaan menjadi salah satu pokok untuk memenuhi pihak yang defisit.<sup>5</sup>

Pada dasar kata “pembiayaan” yang digunakan oleh bank syariah memiliki konsep yang sama dengan bank konvensional dalam memberikan kredit. Dalam memberikan pembiayaan, bank syariah membutuhkan tahapan-tahapan analisis yang matang terhadap calon nasabah. Bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Irfan Fachreza Anas, *Proceeding Forum Riset Ekonomi Keuangan Syari'ah (FREKS)*, UIN SUSKA Riau, 2012, Hal. 384.

<sup>4</sup> Sutujo Siswanto, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka), Hal. 3.

<sup>5</sup> Zainul Arifin, *Dasar Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Alfabeta, 2003) Cet ke 2, Hal. 200.

<sup>6</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), Hal. 136.

Kebutuhan akan mempunyai rumah saat ini menjadi suatu hal yang urgensi bagi setiap makhluk hidup, dimana akan sangat penting jika memiliki tempat tinggal saat ini, bukan hanya untuk tempat tinggal, rumah juga sebagai tempat berlingung dan juga berkumpul bersama keluarga<sup>7</sup>

Kebutuhan akan mempunyai rumah saat ini menjadi suatu hal yang urgensi bagi setiap makhluk hidup, dimana akan sangat penting jika memiliki tempat tinggal saat ini, bukan hanya untuk tempat tinggal, rumah juga sebagai tempat berlingung dan juga berkumpul bersama keluarga<sup>8</sup>

Bank BJB Syariah sebagai lembaga keuangan syariah yang ikut mengeluarkan produk PPR dengan konsep syariah menjadi perantara bagi masyarakat yang ingin mempunyai rumah sesuai dengan prinsip syariah. Produk PPR ini menjadi pembiayaan yang sangat diminati oleh nasabah. Dari tahun ke tahun pembiayaan ini mengalami peningkatan dari jumlah nasabah yang mengajukan pembiayaan PPR ini.<sup>9</sup>

Pada bank syariah risiko terbagi menjadi dua macam, yaitu risiko pembiayaan dan risiko pasar. Maka bank harus mengerti dan mengenal risiko-risiko yang mungkin timbul dalam melaksanakan kegiatan usahanya, serta mengetahui bagaimana dan kapan risiko tersebut muncul untuk dapat mengambil tindakan yang tepat. Risiko itu tidak selalu harus dihindari, namun dapat dikelola secara baik tanpa harus mengurangi hasil yang ingin

---

<sup>7</sup> Sapi'I dan Agus, Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muammalat Tbk).

<sup>8</sup> Amri, M.A, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan dalam Pemilihan KPR dan Konvensional dan Syariah. At-tawwasuth*, Vol.3 No.2

<sup>9</sup> Annual Book Bank BJB Syariah tahun 2019.

dicapai. Risiko pada PPR syariah ini adalah risiko kredit (pembiayaan), yaitu risiko kerugian sehubungan dengan pihak peminjam tidak dapat atau tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dana yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya.<sup>10</sup>

Untuk menghindari dan meminimalisir kredit macet atau pembiayaan bermasalah pihak perbankan dapat melakukan dengan dua cara yaitu: penyelamatan pembiayaan melalui restrukturisasi dan penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum. Pihak bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam mengatasi pembiayaan bermasalah dengan melakukan penyelamatan pembiayaan dengan cara restrukturisasi terlebih dahulu sebelum melakukan penyelesaian melalui jalur hukum.<sup>11</sup>

Secara bahasa restrukturisasi adalah penataan kembali (agar susunannya baik). Jika dihubungkan dengan pembiayaan menurut istilah adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya kembali.<sup>12</sup>

Restrukturisasi pembiayaan merupakan suatu usaha yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain: penjadwalan kembali (*rescheduling*),

---

<sup>10</sup> Ferry N. Indroes, *Manajemen Resiko Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hal. 21.

<sup>11</sup> Muhammad Fajri Anhar, *Analisis Restrukturisasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) (Studi Kasus BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Pondok Gede)*, (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta: 2021), hal.

<sup>12</sup> Yusak Laksamana, *Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, (Jakarta: PT Elex Media Computindo, 2009) h. 256.

persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).<sup>13</sup>

Restrukturisasi pembiayaan adalah salah satu bentuk untuk menghindari atau meminimalkan risiko kerugian terhadap nasabah yang tidak mampu membayar hutangnya, dengan kata lain, restrukturisasi adalah salah satu upaya untuk menjaga kelangsungan usaha nasabah pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan dilakukan atas nasabah yang memiliki prospek usaha atau kemampuan membayar dan mempunyai itikad baik untuk membayar kewajibannya.<sup>14</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang restrukturisasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang terdapat di bank BJB Syariah dengan judul penelitian **“UPAYA RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS PADA BANK JABAR BANTEN SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU BUMI SERPONG DAMAI)”**

## **B. Fokus dan Subfokus penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah diuraikan di atas, maka fokus dan subfokus penelitian yaitu Upaya Restrukturisasi

---

<sup>13</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Usaha Unit Syariah.

<sup>14</sup> Muhammad Fajri Anhar, Analisis Restrukturisasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) (Studi Kasus BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Pondok Gede), (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta: 2021), hal. 7.

Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai).

### **C. Perumusan Masalah**

Masalah merupakan penyimpangan antara yang seharusnya dengan apa yang benar-benar terjadi, dengan arti lain masalah ialah kesenjangan antara teori dan praktiknya yang terjadi. Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah?
2. Bagaimana proses restrukturisasi Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah?

### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji bagaimana proses Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah.

2. Untuk mengkaji bagaimana proses restrukturisasi Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini maka peneliti berharap dapat memberikan manfaat kepada pihak lain :

1. Bagi Lembaga Yang Diteliti

Penelitian ini diharapkan menjadi kontribusi yang menguntungkan dan bahan evaluasi bagi bank atas pembiayaan *Murabahah* bermasalah.

2. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk meningkatkan pengetahuan penulis mengenai Upaya Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai).

3. Bagi Akademis

Untuk menambah wawasan di bidang ekonomi islam dan untuk dapat dipergunakan sebagai informasi bagi peneliti selanjutnya yang berkaitan dengan Upaya Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai).

#### 4. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan kontribusi pemikiran yang berguna dan bermanfaat dibidang perbankan, mengenai Upaya Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai).

### **F. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan proposal ini, antara lain:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Terdiri dari Latar Belakang Masalah, Fokus dan Subfokus Penelitian, Rumusan Masalah, Manfaat Masalah, dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Memuat tentang Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian Upaya Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai).

#### **BAB III METODELOGI PENELITIAN**

Memuat tentang Tujuan Penelitian, Tempat dan Waktu Penelitian, Latar Penelitian, Metode Penelitian, Data dan

Sumber Data, Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data, dan Prosedur Analisis Data.

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Memuat tentang gambaran umum perusahaan seperti sejarah perusahaan, visi misi, struktur organisasi, produk dan jasa layanan, serta membahas tentang hasil temuan penelitian.

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Memuat tentang kesimpulan, dan saran-saran. Kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Saran, berisi uraian mengenai langkah-langkah apa yang perlu diambil oleh pihak-pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus**

##### **1. Pengertian Bank Syariah**

Bank adalah sebuah lembaga yang menjadi perantara keuangan (*financial intermediary*). Yaitu, lembaga bank adalah lembaga yang aktivitasnya berkaitan dengan keuangan. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama. Kegiatan dan usaha yang dilakukan oleh bank akan selalu berkaitan dengan komoditi.

Untuk menghindari pengoprasian bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muammalah Islam. Bank Syariah lahir solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga dengan riba. Bank Syariah lahir di Indonesia sekitar tahun 90an atau tepatnya setelah diterbitkannya Undang-Undang No.7 tahun 1992, yang direvisi dengan Undang-Undang No.10 tahun 1998 dan kemudian Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam bentuk sebuah bank yang beroperasi dengan sistem bagi hasil atau bank Syariah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Setia Budhi Wilardjo “*Pengertian, Peranan dan Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia*”, Value Added, Vol 2, No 1,2005.

Sedangkan pengertian perbankan syariah itu sendiri adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan keusahaan, scara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya sesuai Syariah.<sup>2</sup>

Bank syariah merupakan badan usaha yang berfungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana untuk masyarakat, yang sistem dan mekanisme kegiatan usahanya berdasarkan hukum islam sebagaimana yang diatur dalam Al-Quran dan Hadist.

Berdasarkan pasal 1 ayat 1 Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah “segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS), mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam pelaksanaan kegiatan usahanya.<sup>3</sup>

## **2. Restrukturisasi**

### **a. Pengertian Restrukturisasi**

Dalam rangka meminimalkan resiko kerugian akibat nasabah bermasalah, Bank dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan atas nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran pokok atau bagi hasil (*margin*) sepanjang nasabah yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai

---

<sup>2</sup> Zuabairi Hasan, *undang-undang perbankan Syariah, titik temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, (Jakarta : PT Rajawali Pers, 2009) h, 4.

<sup>3</sup> Muhammad Sadi IS, SH.I, MH, *Konsep Hukum Perbankan Syariah, Pola Relasi sebagai Institusi Intermediasi dan Agen Investasi*, (Malang: Setara Press, 2015) h, 38

mampu memenuhi kewajiban setelah pembiayaan direstrukturisasi. Restrukturisasi pembiayaan dimaksud dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian, prinsip syariah, dan standar akuntansi keuangan yang berlaku.

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.12 /POJK.03/ 2015 Tentang Ketentuan Kehati-Hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.<sup>4</sup>

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.02/POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban.<sup>5</sup>

Terdapat beberapa peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan, yaitu:

---

<sup>4</sup> <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.12 /POJK.03/ 2015 Tentang Ketentuan Kehati-Hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah,, Diakses Pada Tanggal 03 Maret 2022 Pukul 20:30

<sup>5</sup> <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.02/POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Diakses Pada Tanggal 21 Maret 2022 Pukul 19:30

- 1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.16 /POJK.03/ 2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- 2) Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.08 /SEOJK.03/ 2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
- 3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.12 /POJK.03/ 2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
- 4) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.19 /POJK.03/ 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.16 /POJK.03/ 2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- 5) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11 /POJK.03/ 2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019.

**b. Bentuk-Bentuk Restrukturisasi**

Proses penyelesaian restrukturisasi pembiayaan bagi nasabah bisa dikatakan berjalan lancar jika nasabah bank atau debitur menjalankan sesuai prosedur. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

(POJK) No. 16/ POJK.03/ 2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah mengatur bahwa restrukturisasi wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah. Bentuk-bentuk restrukturisasi penilaian kualitas aset antara lain:<sup>6</sup>

- 1) Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
  - a) Nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar
  - b) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah di restrukturisasi
- 2) Restrukturisasi pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan antara lain melalui:
  - a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
  - b) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain:
    - 1) Perubabahan jadwal pembayaran
    - 2) Peruubahan jumlah angsuran

---

<sup>6</sup> <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Diakses pada tanggal 30 Mei 2022 Pukul 12.00

- 3) Perubahan jangka waktu
  - 4) Perubahan *nisbah* dalam pembiayaan *Mudharabah* atau pembiayaan *Musyarakah*
  - 5) Perubahan PBH dalam pembiayaan *Mudharabah* atau pembiayaan *Musyarakah*
  - 6) Pemberian potongan
- c) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain:
- 1) Penambahan dana fasilitas
  - 2) Konversi akad pembiayaan
  - 3) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah

### c. Syarat-Syarat Restrukturisasi

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 16/ POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang telah diperbaharui menjadi POJK No. 02/ POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Restrukturisasi pembiayaan harus memenuhi kriteria yaitu:<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.02/POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Diakses pada tanggal 23 April 2022 Pukul 13.30.

- 1) Nasabah mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil/*ujrah*/margin pembiayaan.
- 2) Nasabah masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah pembiayaan direstrukturisasi.

#### **d. Prosedur dan Tata Cara Restrukturisasi Pembiayaan**

Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat nasabah bermasalah, Bank dapat melakukan Restrukturisasi Pembiayaan atas nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau margin/bagi hasil/*ujrah* sepanjang nasabah yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Pembiayaan direstrukturisasi. Restrukturisasi Pembiayaan dimaksud dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian, prinsip syariah, dan standar akuntansi keuangan yang berlaku. Berdasarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan N0.08/SEOJK. 03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah, Bank harus memiliki pedoman Restrukturisasi Pembiayaan yang memuat prosedur dan

tata cara dalam melaksanakan Restrukturisasi Pembiayaan yang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:<sup>8</sup>

1) Analisis dan Dokumentasi

Dalam melakukan analisis terhadap Pembiayaan yang akan direstrukturisasi, Bank paling sedikit memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a) Evaluasi terhadap permasalahan nasabah, yang meliputi:

- 1) Evaluasi terhadap penyebab terjadinya tunggakan pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah yang didasarkan atas laporan keuangan, arus kas (cash flow), proyeksi keuangan, kondisi pasar, dan faktor lain yang berkaitan dengan usaha nasabah.
- 2) Perkiraan pengembalian seluruh pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah berdasarkan perjanjian Pembiayaan sebelum dan setelah Restrukturisasi Pembiayaan. Perkiraan tersebut hendaknya didasarkan pada rasio keuangan, termasuk proyeksi rasio keuangan, yang mencerminkan kondisikeuangan dan kemampuan nasabah untuk membayar kembali Pembiayaan yang diterima; dan

---

<sup>8</sup> <https://www.ojk.go.id/>. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 08/SEOJK. 03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Diakses pada tanggal 08 Februari 2022 Pukul 21.30.

- 3) Evaluasi terhadap kinerja manajemen nasabah untuk menentukan diperlukannya restrukturisasi organisasi perusahaan nasabah, antara lain dapat dilakukan dengan cara penggantian pemegang saham, direksi, dan perubahan manajerial lainnya. Apabila diperlukan, Bank dapat menggunakan bantuan tenaga ahli eksternal untuk melakukan restrukturisasi organisasi tersebut.
- 
- b) Pendekatan dan asumsi yang digunakan dalam perhitungan proyeksi arus kas dan nilai yang akan diterima dari angsuran pokok dan/atau margin/ujrah yang akan diterima.
  - c) Analisis, kesimpulan, dan rekomendasi dalam melakukan penyesuaian persyaratan Pembiayaan seperti perubahan jangka waktu, dan/atau penambahan fasilitas. Penyesuaian tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan siklus usaha dan kemampuan membayar nasabah sehingga nasabah diperkirakan dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah hingga jatuh tempo.

- d) Apabila Restrukturisasi Pembiayaan dilakukan dengan cara pemberian tambahan Pembiayaan, tujuan dan penggunaan tambahan Pembiayaan tersebut harus jelas. Tambahan Pembiayaan tidak diperkenankan untuk melunasi tunggakan pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah. Dalam hal Restrukturisasi Pembiayaan mengakibatkan kewajiban nasabah menjadi lebih besar, Bank dapat mensyaratkan adanya agunan baru.
- e) Penyesuaian atas jadwal pembayaran kembali telah mencerminkan kemampuan membayar nasabah.
- f) Rincian yang terkait dengan transparansi persyaratan Pembiayaan termasuk kesepakatan keuangan dalam perjanjian Pembiayaan, seperti rencana rekapitalisasi perusahaan nasabah atau adanya klausul bahwa Bank dapat mengubah margin/bagi hasil/ujrah sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, sejalan dengan kemampuan membayar nasabah, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- g) Persyaratan bahwa perjanjian Pembiayaan dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan

Restrukturisasi Pembiayaan harus memiliki kekuatan hukum.

h) Kelengkapan dokumen yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan Restrukturisasi Pembiayaan.

## 2) Prosedur Pemantauan

Bank harus memiliki prosedur tertulis untuk memantau Pembiayaan yang telah direstrukturisasi guna memastikan kesanggupan nasabah untuk melakukan pembayaran sesuai persyaratan dalam perjanjian Pembiayaan baru. Beberapa langkah yang harus dilakukan Bank dalam rangka pemantauan pelaksanaan Restrukturisasi Pembiayaan antara lain:

a) Meminta nasabah untuk menyampaikan laporan keuangan yang dilengkapi dengan rasio keuangan pokok, perkembangan usaha, pelaksanaan rencana tindak (action plan), yang diperlukan Bank dalam rangka memantau kondisi usaha dan keuangan nasabah secara terus menerus. Nasabah juga melaporkan dampak dari berbagai tindakan yang ditempuh sebagai bagian dari Restrukturisasi Pembiayaan, seperti rekapitalisasi perusahaan nasabah dan kebijakan untuk tidak membagikan dividen.

- b) mengevaluasi Pembiayaan yang telah direstrukturasikan setiap triwulan, termasuk apabila terdapat perbedaan yang signifikan antara proyeksi dan realisasi, antara lain dari angsuran pokok dan margin/bagi hasil/ujrah, arus kas, dan/atau nilai taksasi agunan.
  - c) menyusun langkah yang akan diambil jika nasabah ternyata kembali mengalami kesulitan membayar setelah Restrukturisasi
- 3) Penetapan Kualitas Pembiayaan yang Direstrukturasikan adalah sebagai berikut:
- a) Paling tinggi sama dengan kualitas Pembiayaan sebelum dilakukan Restrukturisasi Pembiayaan, sepanjang nasabah belum memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok dan/atau margin/bagi hasil/ujrah secara berturut-turut selama 3 (tiga) periode sesuai waktu yang diperjanjikan;
  - b) Dapat meningkat paling tinggi 1 (satu) tingkat dari kualitas Pembiayaan sebelum dilakukan Restrukturisasi Pembiayaan, apabila nasabah telah memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan c.
  - c) Kualitas Pembiayaan ditetapkan berdasarkan faktor penilaian prospek usaha, kinerja nasabah, dan kemampuan membayar:

- 1) Setelah penetapan kualitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam huruf b.
  - 2) Dalam hal nasabah tidak memenuhi syarat-syarat dan/atau kewajiban pembayaran dalam perjanjian Restrukturisasi Pembiayaan, baik selama maupun setelah 3 (tiga) kali periode kewajiban pembayaran sesuai waktu yang diperjanjikan.
- 4) Pemberian Tenggang Waktu Pembayaran (*grace period*)

Dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan, bank dapat memberikan fasilitas berupa tenggang waktu pembayaran (*grace period*). Pembiayaan yang direstrukturisasi dengan pemberian tenggang waktu pembayaran (*grace period*) angsuran pokok atau *margin*/bagi hasil/*ujrah* hanya berlaku untuk:

- a) Pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah, Istishna, Ijarah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Mudharabah, dan Musyarakah*.
- b) Jenis penggunaan untuk modal kerja dan investasi.

Kualitas pembiayaan setelah direstrukturisasi dengan pemberian tenggang waktu pembayaran diatur secara berbeda, yaitu selama tenggang waktu pembayaran kualitasnya ditetapkan sama dengan kualitas pembiayaan sebelum dilakukan restrukturisasi. Pada umumnya, tenggang waktu

pembayaran dapat diberikan bank kepada nasabah dalam bentuk penundaan pembayaran angsuran pokok, pembiayaan atau *margin/bagi hasil/ujrah*.

5) Penerapan Prinsip Syariah dalam Restrukturisasi Pembiayaan antara lain:

- a) Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'widh*) kepada nasabah yang lalai atau melanggar perjanjian sehingga menimbulkan kerugian pada bank.
- b) Ganti rugi ditetapkan sebesar biaya riil yang dikeluarkan bank dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan oleh nasabah dan bukan potensi kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/ al-furshah al-dhah-i'ah*).
- c) Penetapan ganti rugi dan cara perhitungan harus dituangkan dalam *addendum* akad pembiayaan.
- d) Restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan mengacu kepada fatwa yang berlaku.

#### **e. Kualitas Aset Pembiayaan**

Untuk menetapkan golongan kualitas aset pembiayaan, pada masing-masing komponen ditetapkan kriteria/kriteria tertentu untuk masing masing produk pembiayaan. Sebagai contoh untuk produk

*murabahah*, dari aspek kemampuan membayar angsuran nasabah pembiayaan digolongkan kepada:<sup>9</sup>

1) Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

2) Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

3) Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat,

---

<sup>9</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 69-71

terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

4) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan perjanjian piutang.

5) Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan atau pengikatan agunan tidak ada.

**Tabel 2.1**  
 Contoh Kriteria Penilaian Kualitas Pembiayaan dari Segi Kemampuan Bayar Berdasarkan Kelompok Produk Pembiayaan

<b>Jenis Pembiayaan</b>	<b>Lancar</b>	<b>Dalam Perhatian Khusus (Dpk)</b>	<b>Kurang Lancar</b>	<b>Diragukan</b>	<b>Macet</b>
Mudharabah dan Musyarakah	Pembayaran angsuran pokok pembiayaan tepat waktu, dan atau RP sama atau lebih dari 80% PP	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan sampai dengan 90 hari, dan atau RP sama atau lebih dari 80% PP	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan yang telah melampaui 90 hari, dan atau (RP) di atas 30% PP	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan yang telah melampaui 120 hari s/d 180 hari, dan atau RP < 30% PP s.d 3 periode pembayaran	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan yang telah melampaui 180 hari, dan atau RP < 30% PP lebih dari 3 periode pembayaran
Murabahah, Istisna, Qardh, Multijasa	Pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin s.d 90 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari s.d 180 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari s.d 270 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari
Ijarah	Pembayaran sewa tepat waktu	Terdapat tunggakan sewa s.d 90 hari	Terdapat tunggakan sewa yang telah melewati 90 hari s.d 180 hari	Terdapat tunggakan sewa yang telah melewati 180 hari s.d 270 hari	Terdapat tunggakan sewa yang telah melampaui 270 hari
Salam	Piutang Salam belum jatuh tempo	Piutang Salam telah jatuh tempo s.d 90 hari	Piutang Salam telah jatuh tempo s.d 60 hari	Piutang Salam telah jatuh tempo s.d 90 hari	Piutang Salam telah jatuh tempo melebihi 90 hari

Adapun kriteria penilaian kualitas pembiayaan dari segi kemampuan membayar menurut Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan

No. 08/SEOJK. 03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, yaitu :

**Tabel 2.2**

Contoh Kriteria Penilaian Kualitas Pembiayaan dari Segi Kemampuan Membayar Berdasarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 08/SEOJK. 03/2015  
Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

<b>FAKTOR PENILAIAN</b>	<b>Lancar</b>	<b>Dalam Perhatian Khusus (DPK)</b>	<b>Kurang Lancar</b>	<b>Diragukan</b>	<b>Macet</b>
a. Terdapat pembayaran angsuran pokok	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembayaran angsuran pokok Pembiayaan tepat waktu atau Pembiayaan belum jatuh tempo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari atau terdapat tunggakan pelunasan pokok sampai dengan 30 (tiga puluh) hari setelah jatuh tempo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari atau terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 30 (tiga puluh) hari sampai dengan 60 (enam puluh) hari setelah jatuh tempo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari atau terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 60 (enam puluh) hari sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat tunggakan angsuran pokok telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari atau terdapat tunggakan pelunasan pokok meampai 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari atau sama dengan 80% (delapan puluh perseratus).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari 50% (lima puluh perseratus) dan lebih kecil dari</li> </ul>	Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 50% (lima puluh perseratus) sampai dengan 3 (tiga) periode pembayaran akumulasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari 50% (lima puluh perseratus) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh perseratus) dalam jangka waktu lebih dari</li> </ul>	Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 50% (lima puluh perseratus) lebih dari 6 (enam) periode

		80% (delapan puluh perseratus).		6 (enam) sampai dengan 9 (sembilan) periode pembayaran akumulasi atau, Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 50% (lima puluh perseratus) dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran akumulasi	pembayaran akumulasi.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (RBH <math>\geq</math> 80% PBH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (50% &lt; RBH / PBH &lt; 80%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (50% &lt; RBH / PBH &lt; 80%) dalam jangka waktu lebih dari 1 (satu) periode sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran <b>atau</b> RBH/PBH <math>\leq</math> 50% sampai dengan 3 (tiga) periode pembayaran akumulasi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (50% &lt; RBH / PBH &lt; 80%) dalam jangka waktu lebih dari 6 (enam) sampai dengan 9 (sembilan) periode pembayaran akumulasi <b>atau</b> RBH / PBH <math>\leq</math> 50% dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran akumulasi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (50% &lt; RBH / PBH &lt; 80%) lebih dari 9 (sembilan) periode pembayaran akumulasi <b>atau</b> RBH / PBH <math>\leq</math> 50%) lebih dari 6 (enam) periode pembayaran akumulasi.</li> </ul>
b. Tidak terdapat pembayaran angsuran pokok	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembiayaan belum jatuh tempo; dan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 30 (tiga puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 30 (tiga puluh) hari sampai dengan 60 (enam puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 60 (enam puluh) hari sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari atau sama dengan 80% (delapan puluh perseratus).</li> <li>(<math>RBH \geq 80\%</math> PBH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari 50% (lima puluh perseratus) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh perseratus).</li> <li>(<math>50\% &lt; RBH/PBH &lt; 80\%</math>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari 50% (lima puluh perseratus) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh perseratus) dalam jangka waktu lebih dari 1 (satu) periode sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran akumulasi atau Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 50% (lima puluh perseratus) sampai dengan 3 (tiga) periode pembayaran akumulasi.</li> <li>(<math>50\% &lt; RBH/PBH &lt; 80\%</math> dalam jangka waktu lebih dari 1 (satu) periode sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran akumulasi atau <math>RBH/PBH \leq 50\%</math> sampai dengan 3 (tiga) periode pembayaran akumulasi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari 50% (lima puluh perseratus) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh perseratus) dalam jangka waktu lebih dari 6 (enam) sampai dengan 9 (sembilan) periode pembayaran akumulasi atau Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 50% (lima puluh perseratus) dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran akumulasi).</li> <li>(<math>50\% &lt; RBH/PBH &lt; 80\%</math> dalam jangka waktu lebih dari 6 (enam) sampai dengan 9 (sembilan) periode pembayaran akumulasi atau <math>RBH/PBH \leq 50\%</math> lebih dari 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran akumulasi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari 50% (lima puluh perseratus) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh perseratus) lebih dari 9 (sembilan) periode pembayaran akumulasi atau Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 50% (lima puluh perseratus) lebih dari 6 (enam) periode pembayaran akumulasi).</li> <li>(<math>50\% &lt; RBH/PBH &lt; 80\%</math> lebih dari 9 (sembilan) periode pembayaran akumulasi atau <math>RBH/PBH \leq 50\%</math> lebih dari 6 (enam) periode pembayaran akumulasi).</li> </ul>
--	--	---	---	--

Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan nasabah	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah menyampaikan informasi keuangan tidak teratur tetapi masih akurat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah menyampaikan informasi keuangan tidak teratur dan meragukan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya.</li> </ul>
Kelengkapan dokumen Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dokumentasi Pembiayaan lengkap dan pengikatan agunan kuat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dokumentasi Pembiayaan lengkap dan pengikatan agunan kuat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dokumentasi Pembiayaan kurang lengkap dan pengikatan agunan lemah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dokumentasi Pembiayaan tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dokumentasi Pembiayaan dan/atau pengikatan agunan tidak ada.</li> </ul>
Kepatuhan terhadap perjanjian Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak terdapat pelanggaran perjanjian Pembiayaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelanggaran perjanjian Pembiayaan yang tidak prinsipil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelanggaran terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian Pembiayaan yang cukup prinsipil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelanggaran terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian Pembiayaan yang prinsipil.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelanggaran terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian Pembiayaan yang sangat prinsipil.</li> </ul>
Kesesuaian penggunaan fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penggunaan dana sesuai dengan pengajuan Pembiayaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan Pembiayaan, namun jumlahnya tidak material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan Pembiayaan dengan jumlah yang cukup material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan Pembiayaan dengan jumlah yang material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sebagian besar penggunaan dana tidak sesuai dengan pengajuan Pembiayaan.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah dan jenis fasilitas diberikan sesuai dengan kebutuhan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan, namun jumlahnya tidak material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan dengan jumlah yang cukup material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan dengan jumlah yang material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan dengan jumlah yang sangat material.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perpanjangan Pembiayaan sesuai dengan analisis kebutuhan nasabah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perpanjangan Pembiayaan kurang sesuai dengan analisis kebutuhan nasabah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perpanjangan Pembiayaan tidak sesuai dengan analisis kebutuhan nasabah (perpanjangan Pembiayaan untuk menyembunyikan kesulitan keuangan).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perpanjangan Pembiayaan tidak sesuai dengan analisis kebutuhan nasabah (perpanjangan Pembiayaan untuk menyembunyikan kesulitan keuangan) dengan penyimpangan yang cukup material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perpanjangan Pembiayaan tanpa analisis kebutuhan nasabah.</li> </ul>
Kewajaran sumber pembayaran kewajiban	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran dapat diidentifikasi dengan jelas dan disepakati oleh bank dan nasabah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran dapat diidentifikasi dan disepakati oleh bank dan nasabah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembayaran berasal dari sumber lain dari yang disepakati.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran tidak diketahui, sementara sumber yang disepakati sudah tidak memungkinkan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak terdapat sumber pembayaran yang memungkinkan.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran sesuai dgn struktur/jenis Pembiayaan yang diterima.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran kurang sesuai dengan struktur/jenis Pembiayaan yang diterima.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran kurang sesuai dengan struktur/jenis Pembiayaan yang diterima secara cukup material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran kurang sesuai dengan struktur/jenis Pembiayaan yang diterima secara material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber pembayaran tidak sesuai dengan struktur/jenis Pembiayaan yang diterima.</li> </ul>

### 3. Pembiayaan Bermasalah

#### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.<sup>10</sup>

Menurut M. Syafi’I Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.<sup>11</sup>

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>12</sup>

Sedangkan menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 16/ POJK.03/ 2014 Tentang Penilaian Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu

---

<sup>10</sup> Andrianto, dan M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*, (Surabaya: Qiara Media, 2019), hal. 305.

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Veithzal Rivai, et al, *Islamic Banking Syariah Edisi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), h. 681.

berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa-menyewa jasa, transaksi jual-beli, dan transaksi jual beli, dan transaksi pinjam-meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan / atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, *margin*, atau bagi hasil.<sup>13</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>14</sup>

Dengan demikian dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana yang diberikan suatu pihak kepada pihak lain yang membutuhkan dana berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah yang

---

<sup>13</sup> <https://www.ojk.go.id/> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 16/ POJK.03/ 2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Diakses pada tanggal 25 Februari 2022 Pukul 12:40.

<sup>14</sup> Ismail, *Perbankan Syariah edisi Pertama*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), h. 105.

dibiayai dimana pengembalian dana tersebut sesuai jangka waktu yang disepakati dengan imbalan atau bagi hasil.

### **b. Tujuan Pembiayaan**

Pada dasarnya terdapat dua tujuan yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu:<sup>15</sup>

- 1) *Profitability* Yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.
- 2) *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

### **c. Pengertian Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah atau disebut dengan *Non Performing Financing* (NPF) adalah suatu gambaran kondisi atau situasi dimana persetujuan pengembalian pinjaman mengalami resiko kegagalan, bahkan cenderung menuju atau mengalami potensi rugi (*potential loss*).<sup>16</sup> Selain *Non Performing Financing* (NPF) merupakan resiko yang terkandung dalam pemberian pembiayaan oleh Bank. Resiko tersebut adalah berupa keadaan dimana

---

<sup>15</sup> Veithzal Rivai dan Andrian Permata Vethzal, *Islamic Financial Manajemen*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 5-6

<sup>16</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006) hal. 204

pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya atau melebihi jangka waktu yang telah disepakati.<sup>17</sup>

Sedangkan yang dimaksud dengan bermasalah atau macet menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah “tidak dapat berfungsi dengan baik/tidak lancar”.<sup>18</sup>

Secara umum, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak menepati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad. Mahmoeddin mengemukakan pengertian pembiayaan bermasalah lebih spesifik lagi, yaitu pembiayaan yang kurang lancar, dimana nasabahnya tidak memenuhi persyaratanyang tekah dituangkkan dalam akad, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, sehingga terjadinya penunggakan. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak menepati janji pembayarannya, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya, kemudian Mahmoeddin juga meyimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berpotensi untuk merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2007), hal. 75.

<sup>18</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hal. 694.

<sup>19</sup> Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh” *Iqtishadia*, vol.10, No.1, 2017, hal. 76.

#### **d. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah**

Menurut Rachmadi Usman Sebagian pemberi pembiayaan termasuk nasabah pembiayaan umum, mengatakan bahwa alasan utama adanya pembiayaan bermasalah dan kemungkinan kerugian adalah ketidakmampuan peminjam untuk mewujudkan pendapatan dari kegiatan bisnis yang normal, kesempatan kerja, atau penjualan hartanya.<sup>20</sup>

Jika tanggung jawab ini tidak dipenuhi, kemampuan untuk menghasilkan pendapatan akan menurun, akibatnya kemampuan untuk membayar kembali pinjaman pembiayaan juga akan semakin berkurang. Banyak yang menjadi alasan terjadinya kerugian pembiayaan, dan semua alasan yang ada bisa saja tidak berlaku untuk semua perusahaan. Sebagian pembiayaan mengatakan bahwa penyebab yang paling utama adalah manajemen yang buruk. Faktor penting lainnya adalah yang dinamakan dengan kondisi ekonomi yang buruk, selain itu digabungkan dengan ketergantungan yang terlalu besar pada pembiayaan.<sup>21</sup> Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, yakni adanya faktor internal dan faktor eksternal.

---

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, “*Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*”, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 304-305

<sup>21</sup> Eko B. Supriyanto, *Sepuluh Tahun Krisis Moneter: Kesiapan Menghadapi Krisis Kedua*, (Jakarta: Info Kreditur Publishing, 2007), hal. 11.

Faktor internal, yaitu faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri. Yang menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah yaitu:<sup>22</sup>

- 1) Lalainya petugas dalam menganalisa nasabah
- 2) Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur pembiayaan
- 3) Lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi pembiayaan bermasalah.
- 4) Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait

Sedangkan faktor eksternal, yaitu faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan. Yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah adalah:<sup>23</sup>

Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah yaitu sebagai berikut:

- 1) Nasabah yang sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank.
- 2) Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar.
- 3) Pemanfaatan iklim persaingan perusahaan pembiayaan yang tidak sehat oleh debitur.

---

<sup>22</sup> Gatot Supranomo, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hal. 132.

<sup>23</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 123-124.

- 4) Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (*side streaming*).

Unsur ketidaksengajaan yaitu sebagai berikut:

- 1) Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
- 2) Perusahaannya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan merugi.
- 3) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur.

#### **e. Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

Secara garis besar, penanggulangan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat *preventif* dan upaya-upaya yang bersifat *represif/kuratif*.<sup>24</sup>

Upaya-upaya yang bersifat *preventif* (pencegahan) dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan

---

<sup>24</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 82.

yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan atau pengawasan terhadap pembiayaan yang diberikan.<sup>25</sup>

Sedangkan upaya-upaya yang berifat *represif/kuratif* adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing*).<sup>26</sup>

Penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur memenuhi kembali kewajibannya.<sup>27</sup>

#### **4. Murabahah**

##### **a. Pengertian Murabahah**

Secara bahasa, kata *Murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha, yurabihu, murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihun, wa baa’u asy syai Murabahahan*” yang berarti perdagangan yang menguntungkan. Dan menjual sesuatu barang yang memberi

---

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 82-83.

keuntungan. Kata *Murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang, dan bertambah.<sup>28</sup>

Definisi secara fiqih bahwa yang dimaksud dengan *Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>29</sup>

Secara istilah, terdapat definisi yang diberikan ulama, diantaranya Ibnu Rusd sebagaimana yang dikutip oleh Dimayuddin Djuwani mengatakan *Murabahah* adalah jual beli komoditas dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Sedangkan, Al-Mawardi asy-Syafii sebagaimana yang dikutip oleh Dimayuddin Djuwani mengatakan *Murabahah* adalah seorang penjual mengatakan, saya menjual pakaian secara *Murabahah*, di mana saya membeli pakaian ini dengan harga 100 dirham, dan saya menginginkan keuntungan sebesar 1 dirham atas 10 dirham harga beli.<sup>30</sup>

Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa *Murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan oleh

---

<sup>28</sup> Fatturahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafindo, 2013), h.108.

<sup>29</sup> Nur S. Buchori, *Koperasi Syariah Teori dan Praktik*, (Tangerang Selatan Banten: Pam Press, 2012), hal. 24.

<sup>30</sup> Dimayuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalat*, (Yogyakarta: Pustaka elajar, 2008), hal. 103-104.

penjual dan pembeli, dimana penjual memberitahukan harga pokok beserta keuntungannya kepada pembeli.

## **b. Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah***

### 1) Al-Qur'an

Al-Qur'an ialah kalam Allah yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW. Sebagai sumber utama hukum Islam, Al-qur'an membuat pokok-pokok permasalahan yang menyangkut kebutuhan umat manusia.<sup>31</sup> Landasan jualbeli dihalalkan oleh Allah SWT dalam Q.S An-Nissa: 29, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

بِتِجَارَةٍ عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ.

Artinya :

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".* (Q.S. An- Nissa: 29).

---

<sup>31</sup> Alaidin Koto, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*(Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), h. 60.

..وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:

“....Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....”.(Q.S. Al-Baqarah: 275).<sup>32</sup>

## 2) Al-Hadist

Pada prinsipnya yang dimaksud dengan hadist adalah segala sesuatu yang dirajuk/disandarkan kepada nabi, baik berupa perkataan, perbuatan, maupun ketetapan.

Pada prinsipnya yang dimaksud dengan hadis adalah segala sesuatu yang dirajuk/disandarkan kepada nabi, baik berupa perkataan, perbuatan, maupun ketetapan. Berikut beberapa hadis nabi yang mendukung keabsahan *Murabahah*, yaitu:<sup>33</sup>

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاءُ: الْبَيْعُ إِلَى

أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya :

“Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, *muqaradhah* (nama lain dari *mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).

<sup>32</sup> Tim, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, (Maddinah Munawarrah: Mujamma' Al-Malik Fadh Li Thiba'at Al-Mushaf As-Syarif, 1999), hal. 82.

<sup>33</sup> Al-Hafidz Abi Abdillah Muhammad Bin Yazid Al-Qazwaini, 1990. Sunan Ibnu Majah. Beirut: Dar Al-Kutub. Juz 2, hlm. 63.

### 3) Ijma

Umat Islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara syah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam melaksanakan transaksi *Murabahah*, ketentuan atau aturan yang perlu diperhatikan yaitu ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Ketentuan Bank Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia maupun Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia.

### 4) Fatwa DSN MUI Tentang *Murabahah*

Dalam Penelitian yang dilakukan Hamli Syaifullah dengan metode kualitatif bahwa ada beberapa akad yang berkaitan dengan *Murabahah*, yaitu:<sup>34</sup>

- a) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- b) No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *Murabahah*.
- c) No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *Murabahah*.

---

<sup>34</sup> Hamli Syaifullah, "Akad dan Produk Bank Syariah" (Penerapan Fatwa DSN MUI Murabahah), *Power Point mengajar*, (Tangerang: Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2019), h. 5-6. Tidak diterbitkan.

- d) No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda nunda pembayaran.
- e) No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang pelunasan dalam *Murabahah*.
- f) No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan *Murabahah* (*Khashm fi al-Murabahah*).
- g) No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *Murabahah* bagi nasabah tidak mampu bayar.
- h) No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *Murabahah*.
- i) No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *Murabahah*
- j) No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual beli *Murabahah*.

### c. Syarat dan rukun *Murabahah*

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi syarat dan rukun. Syarat dan rukun dari akad *Murabahah* yang harus dipenuhi, antara lain:

- 1) Syarat-syarat *Murabahah* adalah sebagai berikut:<sup>35</sup>
  - a) Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli.

---

<sup>35</sup> Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan & Peransuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 88.

- b) Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa ada sedikitpun paksaan.
- c) Barang yang dijual belikan bukanlah barang ribawi.
- d) Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut perundangan Islam.

2) Rukun *Murabahah* adalah sebagai berikut:

Menurut mayoritas ulama, mengingat *Murabahah* adalah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syara', maka secara umum rukun *Murabahah*, yaitu:<sup>36</sup>

a) Adanya penjual (*al-bai'*)

Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual.

b) Adanya pembeli (*al-musytai'*)

Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang, yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara *Murabahah*.

c) Barang yang di beli (*al-mabi'*)

---

<sup>36</sup> Mahsin b.Hj. Mansoor, *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Kuala Lumpur, hal. 29-

Barang yang dijual secara *Murabahah* bukan barang ribawi.

d) Harga (*al-tsaman*)

Sekiranya ada ketidak jelasan/ketidak cocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan dan dengan demikian bubarlah jual-beli secara *Murabahah* tersebut.

e) Ijab-qhabul (*Shigat*)

Sekiranya semua sudah jelas dan sudah terdapat kecocokan harga jual barang, maka pihak pembeli dan penjual boleh menjalankan akad jual-beli secara *Murabahah*.

**d. Penerapan Pembiayaan *Murabahah* Dalam Bank Syariah**

Pada pembiayaan *Murabahah* nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan terhadap prinsip jual beli. Adapun penerapan pembiayaan *Murabahah* dalam perbankan, yaitu :<sup>37</sup>

1) Penggunaan Akad *Murabahah*

- a) Pembiayaan *Murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diterapkan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang

---

<sup>37</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 141-143

investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.

- b) Jenis penggunaan pembiayaan *Murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *Murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang diinvestasi oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi.
  - c) Pembiayaan *Murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.
- 2) Barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli merupakan barang yang akan diggunakan sebagai objek transaksi jual beli, objek ini haruslah mempunyai bentuk fisiknya. Barang-barang itu antara lain, yaitu:
- a) Rumah
  - b) Kendaraan bermotor dan atau/ alat transportasi
  - c) Pembelian alat-alat industri
  - d) Pembelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya
  - e) Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

### 3) Bank

- a) Bank berhak menentukan dan memilih supplier dalam pembelian pembelian barang. Bila nasabah menunjuk supplier lain, maka bank berhak melakukan penilaian terhadap supplier untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank.
- b) Bank menerbitkan *purchase order* (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah agar barang dikirimkan ke nasabah.
- c) Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank yaitu dengan mentransfer langsung pada rekening supplier/penjual, bukan kepada rekening nasabah.

### 4) Nasabah

- a) Nasabah harus sudah cakap menurut hukum, sehingga dapat melaksanakan transaksi.
- b) Nasabah memiliki kemauan dan kemampuan dalam melakukan pembayaran.

### 5) Supplier

- a) *Supplier* adalah orang atau badan hukum yang menyediakan barang sesuai permintaan nasabah.
- b) *Supplier* menjual barangnya kepada bank syariah,

kemudian bank syariah akan menjual barang tersebut kepada nasabah.

- c) Dalam kondisi tertentu, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam akad. *Purchase Order* (PO) atas pembelian barang tetap diterbitkan oleh bank syariah, dan pembayarannya tetap dilakukan oleh bank kepada *Supplier*. Namun penyerahan barang dapat dilakukan langsung oleh *Supplier* kepada nasabah atas kuasa dari bank syariah.

#### 6) Harga

- a) Harga jual barang telah ditetapkan sesuai dengan akad jual beli antara bank dan nasabah tidak dapat berubah selama masa perjanjian.
- b) Harga jual bank merupakan harga jual yang disepakati antara bank dan nasabah.
- c) Uang muka (urbun) atas pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah (bila ada), akan mengurangi jumlah piutang *Murabahah* yang akan diangsur oleh nasabah. jika transaksi *Murabahah* dilaksanakan, maka urbun diakui sebagai bagian dari pelunasan piutang *Murabahah*. Jika transaksi *Murabahah* tidak dilaksanakan (batal), maka

urbun (uang muka) harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh bank.

#### 7) Jangka Waktu

- a) Jangka waktu pembiayaan *Murabahah*, dapat diberikan dalam jangka pendek, menengah, dan panjang, sesuai dengan kemampuan pembayaran oleh nasabah dan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank.
- b) Jangka waktu pembiayaan tidak dapat diubah oleh salah satu pihak. Bila terdapat perubahan jangka waktu, maka perubahan ini harus disetujui oleh bank maupun nasabah.

#### 8) Lain-lain

- a) Denda atas tunggakan nasabah (bila ada), dikenakan dalam aturan perbankan syariah dengan tujuan untuk mendidik nasabah agar disiplin dalam melakukan angsuran atas piutang *Murabahah*. Namun pendapatan yang diperoleh bank syariah karena denda keterlambatan pembayaran angsuran piutang *Murabahah*, tidak boleh diakui sebagai pendapatan operasional, akan tetapi dikelompokkan dalam pendapatan non halal, yang dikumpulkan dalam suatu rekening tertentu atau

dimasukkan dalam titipan (kewajiban lain-lain). Titipan ini akan disalurkan untuk membantu masyarakat ekonomi lemah, misalnya bantuan untuk bencana alam, beasiswa untuk murid yang kurang mampu, dan pinjaman tanpa imbalan untuk pedagang kecil.

- b) Bila nasabah menunggak terus, dan tidak mampu lagi membayar angsuran, maka penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui musyawarah. Bila musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada pengadilan agama.

## **5. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)**

### **a. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)**

PPR iB Masalah adalah singkatan dari Pembiayaan Pemilikan Rumah. Jadi, PPR merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun, dan perbaikan (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).<sup>38</sup>

### **b. Persyaratan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)**

Adapun persyaratan nasabah yang ingin mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI), berdomisili di Indonesia

---

<sup>38</sup> Website, [www.bjbsyariah.co.id](http://www.bjbsyariah.co.id). Diakses pada tanggal 12 Mei 2022 pukul 12:00 WIB.

- 2) Usia minimum pada saat pengajuan pembiayaan 21 tahun
- 3) Usia maksimum pada saat jatuh tempo pembiayaan:
  - a) Karyawan: Maksimal 60 tahun
  - b) Profesional dan pengusaha: Maksimal 65 tahun
  - c) Pegawai Negeri Sipil: Sesuai dengan peraturan yang berlaku mengenai usia pensiun Pegawai Negeri Sipil
- 4) Memiliki pengalaman kerja minimal:
  - a) Karyawan: 2 tahun (termasuk pekerjaan sebelumnya)
  - b) Profesional dan pengusaha: 3 tahun dalam bidang yang sama.<sup>39</sup>

## **B. Hasil Penelitian Relevan**

Penelitian ini bersumber dari penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya dalam produk *Murabahah*, diantaranya:

1. Lusriadi, “*Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya IB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Depok*” Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.<sup>40</sup>

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui manajemen restrukturisasi pembiayaan bermasalah Griya IB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Depok. Hasil penelitian ini yaitu restrukturisasi pada produk Griya IB Hasanah yang dilakukan BNI Syariah Kantor Cabang

---

<sup>39</sup>Website, [www.bjbsyariah.co.id](http://www.bjbsyariah.co.id). Diakses pada tanggal 12 Mei 2022 pukul 12:00 WIB.

<sup>40</sup> <http://repository.uinjkt.ac.id>, Lusriadi, *Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya IB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Depok*, (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018) diakses pada tanggal 22 Maret Pukul 13:20

Depok dimulai dari perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan pengawasan.

Dari uraian di atas persamaan dari penelitian Lusriadi dengan penelitian ini hanya sebagian kecil yang sama yaitu terletak pada pembahasan restrukturisasi, dan metode yang digunakan yaitu kualitatif. Perbedaannya terletak pada keterangan tempat penelitian Lusriadi yang dilakukan di BNI Syariah Kantor Cabang Depok.

2. Erfina Wulandari, *“Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah (Studi Kasus pada BTN Syariah Cabang Karawaci)”*.<sup>41</sup>

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui strategi pemasaran yang diterapkan BTN Syariah Cabang Karawaci dalam memasarkan produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) BTN Sejahtera iB bagi masyarakat berpenghasilan rendah selain itu untuk mengetahui perkembangan pembiayaan KPR BTN Sejahtera tapak iB pada periode 2014 sampai 2016 terakhir di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah, dan apa saja kendala dalam memasarkan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah tapak iB.

---

<sup>41</sup> Erfina Wulandari, *Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah (Studi Kasus Pada BTN Syariah Cabang Karawaci)*. (Tangerang: Universitas Muhammadiyah Jakarta: 2018)

Dari uraian di atas persamaan penelitian Erfina Wulandari dengan penelitian ini hanya sebagian kecil yang sama yaitu terletak pada produk KPR dan metode yang digunakan yaitu metode kualitatif. Perbedaannya terletak pada keterangan tempat penelitian Erfina Wulandari yang dilakukan di BTN Syariah Cabang Karawaci.

3. Kartika Puspitawati, "*Prosedur Restrukturisasi pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang*" Institut Agama Islam Negeri Walisongo".<sup>42</sup>

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur yang digunakan dalam Restrukturisasi pada akad *Murabahah* bermasalah Bank BNI Syariah Cabang Semarang. Hasil penelitian ini yaitu tentang prosedur yang dilakukan dalam melaksanakan restrukturisasi meliputi pengumpulan data, negosiasi pola penyelamatan, proses analisa kredit dan pemantauan terhadap nasabah.

Persamaan dari penelitian Kartika Puspitawati dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti terkait restrukturisasi pembiayaan pada akad *Murabahah* dan metode yang digunakan yaitu metode kualitatif. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian yaitu di BNI Syariah Cabang Semarang.

---

<sup>42</sup> <https://eprints.ac.id/1516/>, Kartika Puspitawati, *Prosedur Restrukturisasi pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang*. (Semarang: Institut Agama Islam), Diakses pada tanggal 22 Maret 2022

4. Arief Musta'an, "*Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah KCS Serpong Tangerang*".<sup>43</sup>

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perumusan strategi pemasaran, implementasi serta evaluasi yang digunakan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Serpong Tangerang.

Persamaan dari penelitian Arief Musta'an dengan penelitian ini hanya sebagian kecil yaitu terletak pada produk KPR dan metode yang digunakan yaitu metode kualitatif. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian yaitu di BTN Syariah KCS Serpong Tangerang.

5. Ilham Gilang Ramadhan, "*Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Mengatasi Masalah Wanprestasi*".<sup>44</sup>

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mekanisme restrukturisasi pembiayaan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati Jakarta Selatan. Hasil penelitian ini mekanisme yang dilakukan dalam proses pemberian restrukturisasi, yaitu: Identifikasi nasabah, musyawarah, proses kemampuan analisa nasabah, pemantauan terhadap nasabah.

Persamaan dari penelitian Ilham Gilang Ramadhan dengan penelitian ini yaitu terletak pada pembahasan terkait restrukturisasi,

---

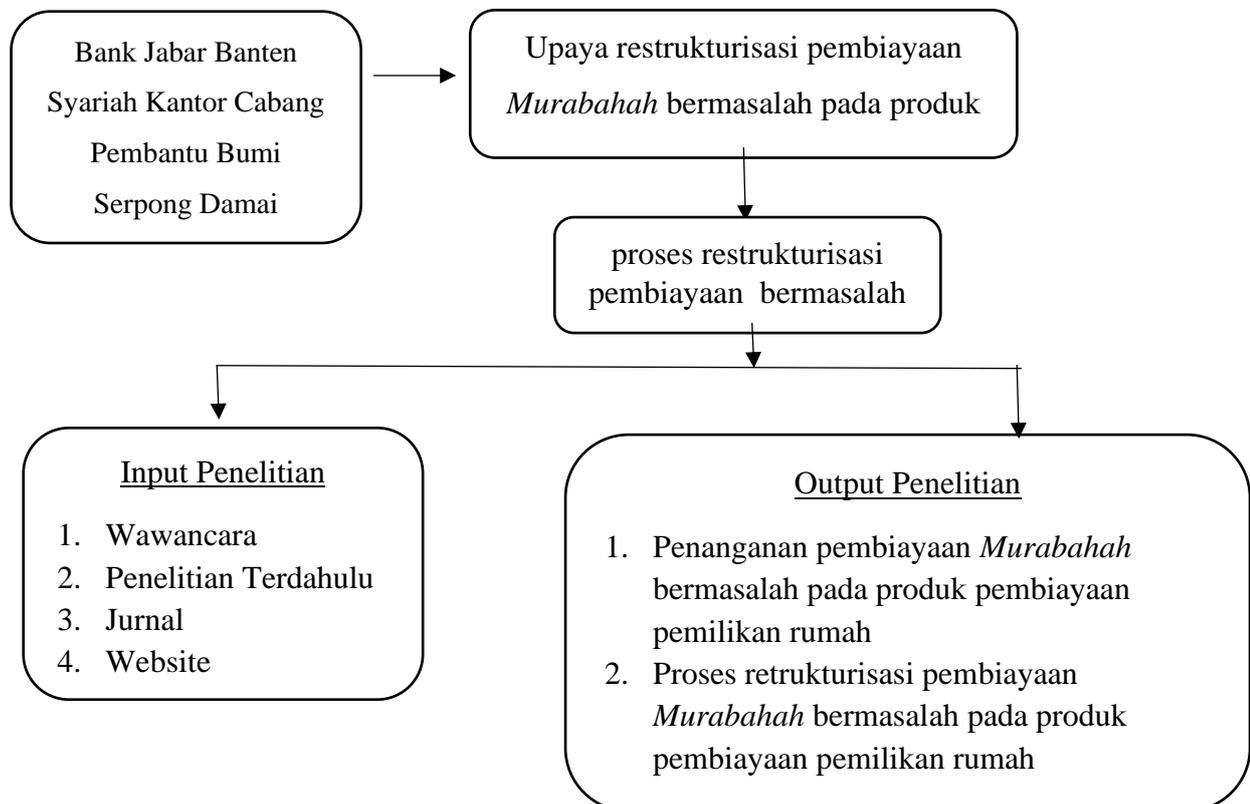
<sup>43</sup> Arief Musta'an, *Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah KCS Serpong Tangerang*. (Tangerang: Universitas Muhammadiyah Jakarta: 2017)

<sup>44</sup> Ilham Gilang Ramadhan, *Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Mengatasi Masalah Wanprestasi*. (Tangerang: Universitas Muhammadiyah Jakarta: 2020)

pembiayaan *Murabahah*, dan metode penelitian yang digunakan yaitu metode metode kualitatif. Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian yang berlokasi di BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati Jakarta Selatan.

### C. Kerangka Berpikir

Peneliti mendeskripsikan kajian berupa penalaran yang bersifat deduktif dari konsep-konsep yang ada dalam judul penelitian dan rumusan masalah dan rumusan masalah. Kerangka berpikir ini dijadikan pijakan dasar dalam fokus dan subfokus penelitian. Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting.



## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Tujuan Operasional Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji bagaimana proses Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah.
2. Untuk mengkaji bagaimana proses restrukturisasi Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah.

#### **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan pada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai Tangerang Selatan yang beralamat di Ruko *Golden Boulevard* Blok. Q1, Jalan Pahlawan Seribu, Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

Adapun Waktu pelaksanaan penelitian ini pada tanggal 08 Desember 2021 s.d. 14 Desember 2021.

### **C. Latar/Setting Penelitian**

Latar penelitian ini dilakukan pada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai Tangerang Selatan yang beralamat di Ruko *Golden Boulevard* Blok. Q1, Jalan Pahlawan Seribu, Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

Dengan setting penelitian yang bersifat argumentasi dari pihak bank I kepihak lainnya kepada peneliti, fokus penelitian ini bertumpu pada hasil wawancara yang dilaksanakan oleh peneliti di PT Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai.

### **D. Metode dan Prosedur Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif, Bogdan dan Taylor mendefinisikan “metode kualitatif” sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Sedangkan Kirk dan Miller mendefinisikan bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung pada pengamatan pada manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam bahasanya dan dalam peristilahannya.<sup>1</sup>

Penelitian kualitatif bertujuan untuk menjelaskan fenomena dengan sedalam-dalamnya melalui pengumpulan data sedalam-dalamnya. Penelitian ini tidak mengutamakan besarnya populasi atau sampling,

---

<sup>1</sup> Mamik, *Metodologi Kualitatif*, (Siduarjo: Zifatama Publisher, 2014), h. 4.

bahkan samplingnya sangat terbatas. Jika data yang terkumpul sudah mendalam dan bisa menjelaskan fenomena yang diteliti, maka tidak perlu mencari sampling lainnya. Penelitian kualitatif lebih menekankan pada persoalan kedalaman (kualitas) data bukan banyaknya (kuantitas) data.<sup>2</sup>

## **E. Data dan Sumber Data**

### **1. Sumber Data Primer**

Data primer ini berupa teks hasil wawancara dan diperoleh melalui wawancara dengan informan yang sedang dijadikan sample dalam penelitiannya. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil dari wawancara langsung dengan pihak dari Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai Tangerang Selatan yang beralamat di Ruko *Golden Boulevard* Blok. Q1, Jalan Pahlawan Seribu, Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten.

### **2. Sumber Data Sekunder**

Data sekunder berupa data-data yang sudah tersedia dan dapat diperoleh oleh peneliti dengan cara membaca, melihat atau mendengarkan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Rachmat Kriyantono, *Teknis Praktis Riset Komunikasi*, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 56.

<sup>3</sup> Iskandar, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, cet. Kel-1, (Jakarta, Gaung Persada Press, 2009). H.119.

## F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan teknik atau cara yang dilakukan untuk mengumpulkan data. Metode menunjuk suatu cara sehingga dapat diperlihatkan penggunaannya melalui angket, wawancara, pengamatan, tes, dokumentasi, dan sebagainya.<sup>4</sup>

Sedangkan Instrumen Pengumpul Data merupakan alat yang digunakan untuk mengumpulkan data. Karena berupa alat, maka instrumen dapat berupa lembar cek list, kuesioner (angket terbuka / angket tertutup), pedoman wawancara, kamera photo dan lainnya.

### 1. Pedoman wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung (berkomunikasi langsung) dengan responden. Dalam berwawancara terdapat proses interaksi antara pewawancara dengan responden.<sup>5</sup>

Wawancara secara garis besar dibagi menjadi dua, yakni wawancara tak terstruktur dan wawancara terstruktur. Wawancara tak terstruktur sering juga disebut wawancara mendalam, wawancara intensif, wawancara kualitatif, dan wawancara terbuka (*open ended interview*), wawancara etnografis. Sedangkan wawancara terstruktur sering juga disebut wawancara baku (*standardized interview*) yang

---

WIB <sup>4</sup> <http://www.mercubuana.ac.id/> Diakses Pada Tanggal 14 Maret 2022, Pada Pukul 13:00

<sup>5</sup> Ibid, h. 92.

susunan pertanyaannya sudah ditetapkan sebelumnya (biasanya tertulis) dengan pilihan-pilihan jawaban yang juga sudah disediakan.<sup>6</sup>

Melalui wawancara diharapkan peneliti mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.<sup>7</sup>

## 2. Pedoman Dokumentasi

Dokumen tertulis dan arsip merupakan sumber data yang sering memiliki posisi penting dalam penelitian kualitatif, terutama bila sasaran kajian mengarah pada latar belakang atau berbagai peristiwa yang terjadi di masa lampau yang sangat berkaitan dengan kondisi atau peristiwa masa kini yang sedang diteliti.<sup>8</sup>

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (life histories), cerita, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan 65 lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung film, dan lain-lain. Studi

---

<sup>6</sup> Dedi, Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosda, 2006), h. 120.

<sup>7</sup> Sugiono, *Memahami Penelitian*, (Bandung: CV Alfabeta, 2005), h. 72.

<sup>8</sup> Sutopo H.B, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: Universitas Negeri Sebelas Maret, 2006), h. 80.

dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.<sup>9</sup>

Dokumen merupakan bahan kajian yang berupa tulisan, foto, film atau hal-hal yang dapat dijadikan sumber kajian selain melalui wawancara dan observasi dalam penelitian kualitatif. Dokumen bersifat alamiah, sesuai dengan konteks, lahir dan berada dalam konteks. Dokumen tidak sukar diperoleh, tetapi dokumen harus dicari dan ditemukan. Hasil kajian dokumen dapat digunakan untuk memperluas terhadap kajian yang sedang diteliti.<sup>10</sup>

## **G. Prosedur Analisis Data**

Analisis pengumpulan data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisir data, memilah-milahnya menjadikan satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menentukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.<sup>11</sup>

Proses analisis data penelitian kualitatif yang penulis lakukan adalah:

12

---

<sup>9</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung: Elfabeta, 2007), h. 240.

<sup>10</sup> Lexy J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007), h. 217.

<sup>11</sup> Lexy J. Moeleong. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2006), hal 248.

<sup>12</sup> Djam'an Satori dan Aan Komariah, *ibid.*, hal 135-136.

1. Menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, baik dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya.
2. Reduksi data. Data yang telah dibaca, dipelajari, dan ditelaah tersebut mungkin sangat banyak sekali jumlahnya, sehingga memerlukan reduksi (pengurangan, penyusutan, dan penurunan). Ini merupakan usaha membuat rangkuman dengan tetap menjaga inti, proses, dan pernyataan-pernyataan yang ada.
3. Menyusun data hasil reduksi ke dalam bentuk narasi.

#### **H. Validasi data**

Penelitian menjelaskan proses dan teknik yang digunakan untuk keabsahan data yang mencakup *kredibilitas*, *dependabilitas*, *transferabilitas*, dan *komfirmabilitas* sebagaimana uraian berikut ini:<sup>13</sup>

1. Kredibilitas (derajat kepercayaan).

Kredibilitas merupakan penetapan hasil penelitian (kualitatif) yang kredibel (dapat dipercaya) dari perspektif partisipan dalam penelitian ini. Dari perspektif ini tujuan penelitian adalah untuk mendeskripsikan atau memahami fenomena yang menarik perhatian dari sudut pandang partisipan. Partisipan adalah satu-satunya orang yang dapat menilai secara sah kredibilitas hasil penelitian. Strategi untuk

---

<sup>13</sup> Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, *Panduan Praktis Menulis Skripsi*, (Jakarta: PT Wahana Kardofa, 2018), hal 24-25.

meningkatkan kredibilitas data meliputi perpanjangan, pengamatan, ketekunan penelitian, triangulasi, dan diskusi teman sejawat.

2. Transferabilitas (keteralihan).

Transferabilitas mengacu pada tingkat kemampuan hasil penelitian yang dapat digeneralisasikan atau ditransfer pada konteks yang lain. Dari perspektif kualitatif, transferabilitas merupakan tanggung jawab seseorang dalam melakukan generalisasi. Peneliti dapat meningkatkan transferabilitas dengan mendeskripsikan konteks penelitian dan asumsi-asumsi yang menjadi sentral pada penelitian tersebut. Orang yang ingin mentransfer hasil penelitian pada konteks yang berbeda, bertanggung jawab untuk membuat keputusan bahwa transfer tersebut logis.

3. Dependabilitas (kebergantungan).

Dependabilitas menekankan perlunya peneliti memperhitungkan konteks yang berubah-ubah dalam penelitian yang dilakukan. Peneliti bertanggung jawab menjelaskan perubahan-perubahan yang terjadi dalam *setting* (latar) dan bagaimana perubahan-perubahan tersebut dapat mempengaruhi pendekatan yang digunakan pada penelitian dalam studi tersebut.

4. Konfirmabilitas (kepastian).

Konfirmabilitas atau objektivitas mengacu pada tingkat kemampuan hasil penelitian yang dikonfirmasi oleh orang lain. Terdapat sejumlah strategi untuk meningkatkan konfirmabilitas.

Misalnya, peneliti dapat mendokumentasikan prosedur untuk memeriksa kembali seluruh data penelitian. Jadi, kriteria kepastian atau objektivitas menekankan pada datanya bukan pada orang atau banyak orang.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum tentang Latar Penelitian**

##### **1. Sejarah Bank Jawa Barat Banten Syariah**

Bank BJB Syariah secara resmi berdiri pada tanggal 15 Januari 2010 berdasarkan Akta Pendirian PT Bank Jabar Banten Syariah nomor 4 tanggal 15 Januari 2010 yang telah disetujui dan disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-04317.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 26 Januari 2010.<sup>1</sup>

Akta pendirian tersebut telah disetujui dan disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU-04317.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 26 Januari 2010. Berdirinya Bank BJB Syariah adalah untuk menjawab kebutuhan masyarakat Jawa Barat terhadap jasa perbankan syariah. Disamping itu Bank BJB Syariah didirikan untuk mendukung program Bank Indonesia yang menghendaki peningkatan share perbankan syariah.<sup>2</sup>

Awal berdirinya Bank BJB Syariah adalah tanggal 20 Mei 2000, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan jasa perbankan Syariah yang sudah mulai tumbuh. Saat berdirinya itu Bank BJB Syariah masih

---

<sup>1</sup> Laporan Tahunan/*Annual Report, Pulih dan Berakselerasi Melalui Transformasi Digital untuk Tumbuh Berkelanjutan*, (Bandung: PT Bank Jabar Banten Syariah, 2020), Diakses pada tanggal 24 Desember 2021, pukul 21:00.

<sup>2</sup>Ibid.

berstatus sebagai Divisi/Unit Usaha Syariah oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.<sup>3</sup>

Pasca beroperasi selama 10 (sepuluh) tahun dan mendapat persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Divisi/Unit Usaha Syariah tersebut bertansformasi menjadi sebuah Bank Umum Syariah. Transformasi ini diperlukan untuk mempercepat pertumbuhan usaha syariah sekaligus mendukung program Bank Indonesia yang menghendaki peningkatan share perbankan syariah.<sup>4</sup>

Secara resmi Bank BJB Syariah berdiri pada tanggal 15 Januari 2010 berdasarkan Akta Pendirian PT Bank Jabar Banten Syariah Nomor 4 tanggal 15 Januari 2010 yang telah disetujui dan disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU 04317.AH.01.01Tahun 2010 tanggal 26 Januari 2010, yang telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Lainnya PT Bank Jabar Banten Syariah Nomor 11 tanggal 07 Desember 2020 yang dibuat dihadapan Notaris R. Tendy Suwarman, S. H.<sup>5</sup>

Bank BJB Syariah mulai beroperasi pada tanggal 6 Mei 2010 berdasarkan SK Gubernur BI No. 12/35/KEP.GBI/2010 tanggal 30 April 2010 tentang Pemberian Izin Usaha PT Bank Jabar Banten

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ibid.

Syariah. Pada saat berdiri, modal disetor Bank BJB Syariah adalah sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah). Kepemilikan saham Bank BJB Syariah dimiliki oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk dan PT Banten Global Development, dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk sebesar Rp495.000.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).<sup>6</sup>

Berkat komitmen yang kuat dari Pemegang saham Bank BJB Syariah, maka dilakukan penambahan modal disetor di tahun 2011. PT Banten Global Development menambah modal disetor sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah), sehingga saham total seluruhnya menjadi Rp507.000.000.000,00 (lima ratus tujuh miliar rupiah), dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sebesar Rp495.000.000.000,- (empat ratus sembilan puluh lima miliar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah). Langkah ini berdasarkan Akta No. 10 tentang penambahan modal disetor yang dibuat oleh Notaris Popy Kuntari Sutresna, S.H., M.Hum., dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia nomor AHU AH.01.10-23713 tanggal 25 Juli 2011.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Ibid.

Berdasarkan Akta nomor 27 perihal Pelaksanaan Putusan RUPS Lainnya Tahun 2012, tanggal 31 Juli 2012 PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan PT Banten Global Development selaku pemegang saham kembali menambahkan modal disetor sehingga total modal PT Bank Jabar Banten Syariah sebesar Rp609.000.000.000,00 (enam ratus sembilan miliar rupiah), dengan komposisi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sebesar Rp595.000.000.000,00 (lima ratus Sembilan puluh lima miliar rupiah) dan PT Banten Global Development sebesar Rp14.000.000.000,- (empat belas miliar rupiah). Dan terakhir penambahan modal disetor sebesar Rp335.000.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima miliar rupiah) dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk selaku Pemegang Saham Pengendali yang tercantum pada Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Lainnya Nomor 11 tanggal 07 Desember 2020.<sup>8</sup>

Bank BJB Syariah berkantor pusat di Jalan Braga No 135 Bandung, Bank BJB Syariah pun kini telah memiliki jaringan kantor dan jaringan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yang tersebar di Provinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta serta jaringan ATM Bersama yang tersebar di seluruh Indonesia.

---

<sup>8</sup> Ibid.

## 2. Profil Bank Jabar Banten Syariah KCP Bumi Serpong Damai

**Tabel 4.1**  
Profil Bank BJB Syariah KCP BSD

Nama	PT. Bank BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai
Alamat Kantor	Golden Boulevard, Blok Q, Jl. Pahlawan Seribu No.1, Lengkong Karya, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310
Telepon	02129329990
Bidang Usaha	Bank Umum Syariah
Jumlah Pegawai	13orang per Desember 2021

Sumber : Bank BJB Syariah KCP BSD

## 3. Visi Misi Bank BJB Syariah

Adapun visi dari Bank BJB Syariah, yaitu :<sup>9</sup>

“Menjadi 5 Bank Syariah Terbesar di Indonesia Berkinerja Baik dan Menjadi Solusi Keuangan Pilihan Masyarakat.”

Adapun Misi dari Bank BJB Syariah yaitu:

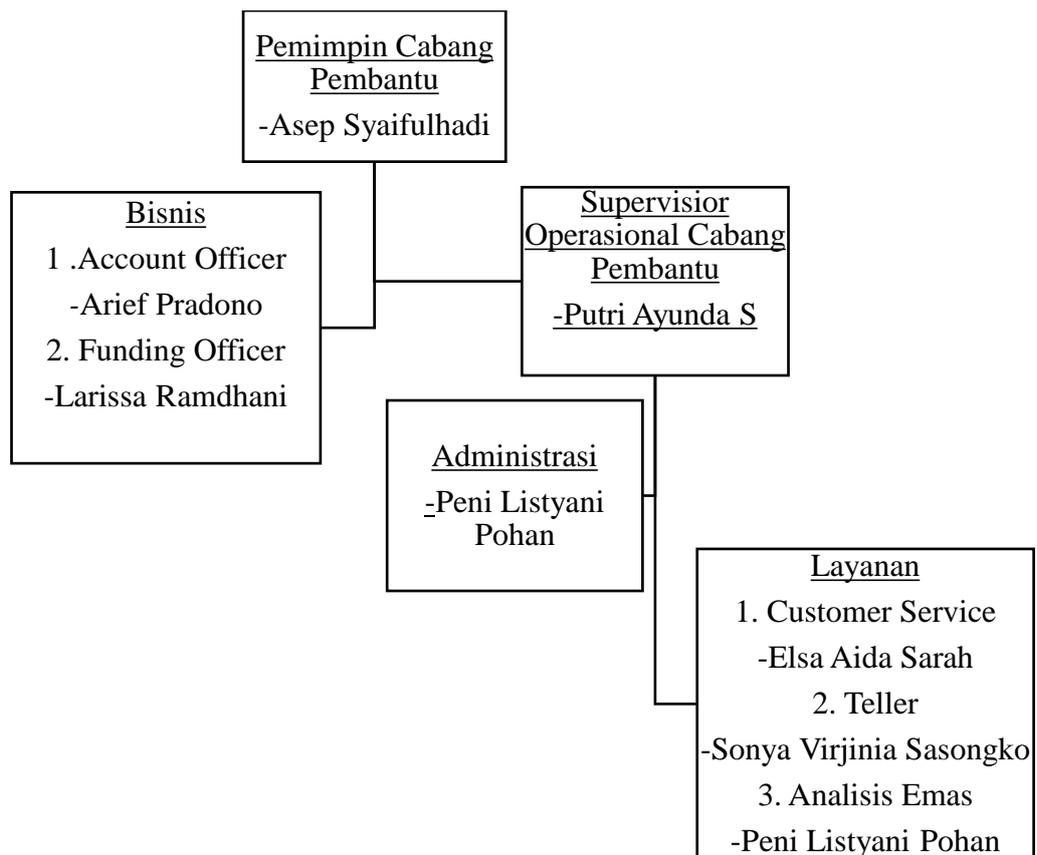
- a. Memberi Layanan Perbankan Syariah kepada masyarakat di Indonesia dengan Kualitas prima melalui inovasi produk, kemudahan akses, dan Sumber Daya Insani yang profesional.

<sup>9</sup> Website, <https://bjbsyariah.co.id/visi-misi>. Diakses pada tanggal 14 Desember 2021, pukul 20.32 WIB.

- b. Memberi nilai tambah yang optimal bagi *stakeholder* dengan tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik.
- c. Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah terutama dengan peningkatan Usaha Kecil, dan Menengah (UKM).

#### 4. Struktur Organisasi Bank BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai

Adapun struktur organisasi Bank Jabar Banten Syariah KCP Bumi Serpong Damai, sebagai berikut:<sup>10</sup>



<sup>10</sup> Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai

**Deskripsi Tugas :<sup>11</sup>****a. Pimpinan Cabang Pembantu**

- 1) Bertugas memimpin kantor cabang di tempat kedudukannya dan bertindak atas nama direksi baik didalam maupun diluar pengadilan dalam hubungannya kegiatan usaha bank.
- 2) Memegang rahasia bank dan kode lalu lintas keuangan.
- 3) Melaksanakan misi kantor cabang secara keseluruhan.
- 4) Mengelola pelaksanaan sistem dan prosedur.
- 5) Merencanakan, mengembangkan, melaksanakan, serta mengelola bisnis di wilayah kerja kantor cabang.
- 6) Merencanakan, mengembangkan, melaksanakan, serta mengelola layanan unggul kepada nasabah.
- 7) Mengelola kas daerah, memberikan kontribusi laba yang nyata terhadap upaya pencapaian laba bank secara keseluruhan.
- 8) Memberikan kontribusi yang nyata untuk mendorong pemberdayaan ekonomi.
- 9) Melaksanakan kepatuhan terhadap sistem dan prosedur, peraturan Bank Indonesia serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- 10) Mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugas pokok serta fungsi kegiatannya.

---

<sup>11</sup> Dokumen Bank Jabar Banten Syariah, -----, (Bandung: PT Bank Jabar Banten Syariah, 2012).

**b. *Supervisor Operasional***

- 1) Mengawasi dan membimbing (*Teller dan Customer Service*).
- 2) Mendukung pimpinan cabang pembantu dalam membina dan mengkoordinasi unit-unit kerja di bawahnya untuk mencapai target yang telah ditetapkan, terutama yang terkait dengan bidang operasional dan pelayanan.
- 3) Memfungsikan bawahannya dalam melaksanakan tugas pekerjaan sesuai dengan strategi yang telah ditetapkan pimpinan cabang pembantu guna mewujudkan pelayanan yang sebaik-baiknya untuk nasabah.
- 4) Memastikan bahwa pengelolaan kas kantor cabang pembantu dan surat-surat berharga telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk menjaga aset bank.
- 5) Memastikan bahwa semua keluhan nasabah atas pelayanan yang diberikan sudah ditindak lanjuti dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk mewujudkan kepuasan nasabah dan menjaga kepentingan bank.

**c. *Account Officer***

- 1) Mengelola *account* nasabah yakni berperan untuk membina nasabah supaya dapat efisien dan optimal mengelola keuangan.

- 2) Mengelola produk artinya bahwa seorang AO harus mampu memberikan dan menawarkan produk yang tepat guna kepada kebutuhan nasabahnya.
- 3) Mengelola kredit, seorang AO harus mampu memonitoring nasabahnya supaya pembiayaan yang diberikan tetap lancar.
- 4) Mengelola penjualan produk.
- 5) Mengelola profitability.
- 6) Melakukan penagihan pembiayaan kepada nasabah.
- 7) Melakukan analisis kepada debitur potensial dan memberikan penawaran continue.
- 8) Mengukur tingkat resiko.
- 9) Menganalisa agunan atau jaminan debitur.
- 10) Mengetahui riwayat usaha debitur.
- 11) Melakukan *history* debitur dengan *BI Checking*.
- 12) Menganalisa kemampuan debitur untuk pengembalian.
- 13) Menganalisa semua data-data keuangan calon debitur.
- 14) Menganalisis permohonan debitur.
- 15) Mengetahui segala dokumen untuk pengajuan kredit.

**d. *Funding Officer***

- 1) Mempromosikan produk perbankan berupa tabungan, deposito, dan giro.
- 2) Membuka rekening tabungan baru (akuisisi).

- 3) Mempertahankan nasabah agar tetap menyimpan uang di bank (loyalty).
- 4) Mengajak nasabah untuk top up tabungan (retensi).
- 5) Monitoring produk-produk yang telah terjual (maintenance).
- 6) *Follow up* nasabah semua produk.
- 7) Melaporkan segala aktivitas dan program yang telah dijalankan secara rinci.

**e. *Administration Staff***

- 1) Mengawasi dan memastikan pelayanan terhadap nasabah yang datang untuk kepentingan administratif.
- 2) Mengelola *credit administration* Kantor Cabang Pembantu.
- 3) Pembukuan sederhana (kas kantor).
- 4) Pembuatan laporan penjualan, stok, pengeluaran, dan AR/AP rutin.
- 5) Pengecekan stok dan retur.

**f. *Customer service***

- 1) Memberikan informasi dan memperkenalkan produk/jasa yang ditawarkan Bank BJB Syariah kepada calon nasabah yang datang serta meyakinkan calon nasabah tentang produk/jasa tersebut agar calon nasabah tersebut tertarik untuk

- memanfaatkan produk/jasa yang disediakan oleh Bank BJB Syariah.
- 2) Melaksanakan pekerjaan administrasi untuk setiap produk/jasa Bank BJB Syariah yang dibutuhkan calon nasabah sesuai dengan prosedur yang berlaku.
  - 3) Melakukan dan memastikan proses pembukaan serta penutupan rekening sesuai ketentuan yang berlaku.
  - 4) Melakukan dan memastikan proses *Know Your Customer* (KYC) telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.
  - 5) Menerima keluhan nasabah dan meneruskannya kepada unit kerja terkait.
  - 6) Melakukan cross selling produk bank.
  - 7) Melakukan pemeriksaan atas data-data nasabah yang akan melakukan pembukaan rekening dan penutupan rekening.
  - 8) Membuat laporan atas kekurangan dokumen data nasabah untuk segera ditindaklanjuti.
  - 9) Melakukan proses penginputan data-data nasabah ke dalam sistem di komputer sesuai dengan jenis produk.
  - 10) Membuat laporan pajak PPH bagi hasil tabungan, giro, deposito, dll untuk dibuatkan SSP untuk disetorkan ke Kantor Pajak.
  - 11) Melakukan registrasi persediaan kerja berharga berupa buku tabungan, bilyet deposito, bilyet giro, dan materai.

- 12) Melakukan registrasi penyerahan kertas berharga berupa buku tabungan, bilyet giro, bilyet deposito dan materai.
- 13) Memeriksa dan meningkatkan hubungan baik dengan para nasabah agar layanan yang diberikan dapat memenuhi kebutuhan nasabah serta dapat mengurangi/meminimalisir keluhan atas layanan yang diberikan.
- 14) Melakukan penyimpanan dan pengadministrasian dokumen.

**g. *Teller***

- 1) Melayani dan membantu melaksanakan transaksi tunai/non tunai dengan cepat, benar, dan tepat agar tercapai hasil seperti yang dikehendaki nasabah sehingga kepuasan nasabah dapat terpenuhi.
- 2) Melakukan *open Teller* pada saat akan melakukan transaksi dan *close Teller* pada saat transaksi selesai dan akan meninggalkan ruang *Teller*.
- 3) Melakukan transaksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 4) Melakukan verifikasi tanda tangan nasabah pada bukti transaksi.
- 5) Melakukan penyeteroran ke khasanah bila saldo pada *box Teller* melebihi dari limit yang ditentukan.
- 6) Melakukan dan memastikan pengelolaan uang kas *Teller* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 7) Melakukan dan memastikan transaksi tunai dari nasabah telah sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia.

- 8) Melakukan dan memastikan keaslian uang yang diterima dari nasabah.
- 9) Memastikan proses input pada sistem sesuai dengan jenis transaksi.
- 10) Memastikan hasil validasi telah sesuai dengan bukti transaksi.
- 11) Memastikan keabsahan kertas berharga seperti giro, cek, bilyet deposito.
- 12) Memastikan saldo uang yang di *cash box* selalu sesuai dengan sistem di komputer.
- 13) Memastikan laporan akhir hari sesuai dengan bukti transaksi.
- 14) Melakukan penyimpanan dan pengadministrasian bukti transaksi.

#### **h. Analisis Emas**

- 1) Melayani dan menerima berkas pengajuan permohonan gadai emas dari nasabah.
- 2) Melakukan proses analisa transaksi gadai emas sesuai dengan ketentuan dan kebijakan yang berlaku.
- 3) Melakukan pemotongan biaya gadai tiap bulan pada saat jatuh tempo.
- 4) Melakukan pengecekan peminjaman gadai emas jatuh tempo dan memberitahukan kepada nasabah.
- 5) Melakukan penyelesaian atas gadai emas jatuh tempo.
- 6) Melakukan *cross selling* produk bank.

- 7) Melakukan penyimpanan dan pengadministrasian dokumen dan pbarang jaminan.
- 8) Memelihara dan meningkatkan hubungan baik dengan para nasabah agar layanan yang diberikan dapat memenuhi kebutuhan nasabah serta dapat mengurangi keluhan atas layanan yang diberikan.

## 5. Produk dan Jasa Layanan Bank BJB Syariah

### a. Produk Bank Jabar Banten Syariah<sup>12</sup>

#### 1) Penghimpunan Dana

##### a) Tabungan iB *Maslahah*

Produk simpanan yang menggunakan prinsip *Al-Wadiah Yadh Dhamanah* dan *Mudharabah Mutlaqah*, yang diperuntukkan bagi perorangan dan badan hukum (Perseroan Terbatas, Yayasan, Koperasi) serta Badan Usaha (CV dan Firma) yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati.

##### b) Giro iB *Maslahah*

Kemudahan dan kenyamanan dalam berbisnis kini dengan mudah Anda dapatkan melalui Giro iB *Maslahah*. Fasilitas simpanan dana dalam mata uang rupiah ini

---

<sup>12</sup> <https://bjbsyariah.co.id/> Diakses pada tanggal 14 Desember 2021, pukul 21.03 WIB.

memungkinkan Anda melakukan penarikan sewaktu-waktu, menggunakan cek atau bilyet giro. Pengelolaan dana Giro iB *Maslahah* menggunakan prinsip *Al-Wadiah Yadh Dhamanah* yang memberlakukan dana giro Anda sebagai titipan yang harus dijaga dan dijamin keamanan serta ketersediaan dananya setiap saat, guna kelancaran transaksi bisnis Anda.

c) Deposito iB *Maslahah*

Investasi dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* (bagi hasil) dalam mata uang rupiah, yang penarikannya dilakukan sesuai dengan pilihan jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Dana yang telah Anda investasikan akan kami kelola secara produktif dan profesional ke dalam bentuk pembiayaan untuk masyarakat atau dalam bentuk harta produktif lainnya, sesuai dengan prinsip syariah. Hasil usaha yang diperoleh akan dibagikan antara Anda dan Bank sesuai dengan porsi bagi hasil (nisbah) yang telah disepakati sebelumnya.

d) Tabungan Haji IB *Maslahah*

Produk tabungan khusus untuk persiapan biaya ibadah haji, yang dikelola secara profesional dan aman, sesuai

syariah. Dilengkapi dengan Layanan *OnLine Siskohat* (Sistem Koordinasi Haji Terpadu), memungkinkan Anda memulai dari Departemen Agama setelah saldo Tabungan Haji Anda memenuhi persyaratan nominal.

e) Tabungan Rencana iB *Maslahah*

Produk tabungan berjangka Bank BJB Syariah dalam mata uang rupiah dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah* yang diperuntukan bagi perorangan, berbagi hasil optimal dengan berbagai keuntungan yang dirancang untuk membantu mewujudkan berbagi rencana dimasa yang akan datang.

f) Simpel iB *Maslahah*

Simpanan Pelajar iB *Maslahah* adalah simpanan tabungan pribadi yang persyaratannya mudah dan sederhana, serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Adapun siswa yang dimaksud yakni siswa PAUD, TK, SD, SMP, SMA, Madrasah (MI, MTs, MA) atau sederajat, yang berusia di bawah 17 tahun dan belum memiliki KTP dalam mata uang Rupiah dengan Prinsip syariah *Mudharabah Mutlaqah*.

## 2) Produk Pembiayaan Produktif<sup>13</sup>

### a) Pembiayaan Modal Kerja (PMK)

Fasilitas Pembiayaan yang diberikan perusahaan yang memerlukan pembiayaan modal kerja.

### b) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk pendirian proyek baru, rehabilitasi, modernisasi, ekspansi atau relokasi proyek yang sudah ada.

## 3) Produk Pembiayaan Konsumtif<sup>14</sup>

### a) Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor iB *Maslahah*

Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah individu (perorangan) untuk membeli kendaraan bermotor (mobil/motor).

### b) Pembiayaan Pemilikan Rumah iB *Maslahah*

Fasilitas Pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membeli dan membangun (termasuk ruko, rukan, apartemen dan sejenisnya).

---

<sup>13</sup> Website, <https://www.bjbsyariah.co.id/>. Diakses pada tanggal 12 Mei 2022, pukul 12.00 WIB.

<sup>14</sup> Ibid.

c) Pembiayaan Serbaguna iB *Maslahah*

Fasilitas pembiayaan bersifat konsumtif yang diberikan kepada perorangan untuk berbagai keperluan. Berdasarkan sifatnya, Pembiayaan Serbaguna dibagi dua, yaitu: Pembiayaan Multijasa dan Pembiayaan Multiguna.

Pembiayaan Multiguna Merupakan fasilitas Pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah untuk tujuan membiayai kebutuhan nasabah dalam rangka memperoleh benda/barang diluar kendaraan bermotor, mobil, tanah dan/atau bangunan, dan logam mulia.

Pembiayaan Multijasa Merupakan Fasilitas Pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam rangka memperoleh manfaat atas suatu jasa. Pembiayaan Multijasa digunakan untuk tujuan Biaya perjalanan Ibadah Haji, Biaya perjalanan Ibadah Umrah, Biaya Kesehatan, Biaya Pendidikan, dan membiayai jasa-jasa lainnya yang halal.

d) Mitra Emas iB *Maslahah*

Hadir sebagai solusi keuangan terbaik bagi Anda ketika membutuhkan uang tunai, tanpa harus kehilangan emas sebagai investasi berharga anda. Mitra Emas iB *Maslahah* adalah produk *qardhh* beragun emas dimana Bank

memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah dengan agunan berupa emas perhiasan, emas batangan/lantakan (logam mulia) atau koin emas dari nasabah yang bersangkutan dengan mengikuti prinsip *qardhh* dan *rahn*. Barang emas dimaksud ditempatkan dalam penguasaan dan pemeliharaan Bank dan atas pemeliharaan tersebut Bank mengenakan biaya sewa atas dasar prinsip *ijarah*.

e) Pembiayaan Kepemilikan Emas iB *Maslahah*

Pembiayaan Kepemilikan Emas iB *Maslahah* adalah produk pembiayaan dimana Bank memberikan fasilitas pembiayaan kepada Nasabah untuk melakukan pembelian barang berupa emas batangan/ lantakan atau perhiasan, dengan cara diangsur. Barang emas dimaksud ditempatkan dalam penguasaan dan pemeliharaan Bank, sebagai agunan.

f) Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) iB *Maslahah*

Pembiayaan yang diberikan kepada pegawai yang memiliki penghasilan tetap yang gajinya telah maupun belum disalurkan melalui Bank. Fasilitas pembiayaan dapat diberikan apabila telah ada kerjasama antara Perusahaan/Instansi/Lembaga Pemerintah dengan Bank dan digunakan untuk keperluan konsumtif multiguna.

g) Pembiayaan Kesejahteraan Pegawai (PKP) Pra Pensiun iB

*Maslahah*

Pembiayaan yang diberikan kepada pegawai yang masih aktif, memiliki penghasilan tetap dan dalam waktu 3 (tiga) tahun akan memasuki masa pensiun. Fasilitas pembiayaan yang diajukan dapat dipergunakan untuk berbagai keperluan baik berupa barang/aset maupun jasa sesuai dengan prinsip syariah.

b. Jasa dan Layanan<sup>15</sup>

1) Transfer

Di Bank BJB Syariah, kami memiliki beberapa Kantor Cabang yang tersebar di beberapa tempat di Indonesia, dan kami pun memiliki Beberapa ATM yang tentunya memberikan kemudahan kepada masyarakat luas untuk melakukan transfer ke sesama nasabah Bank BJB Syariah maupun kepada nasabah bank lain. Kami hadir untuk kemudahan maka kami pun menyediakan layanan yang memang dibutuhkan, karena kami ingin yang terbaik bagi masyarakat.

---

<sup>15</sup> Website, [www.bjbsyariah.co.id/](http://www.bjbsyariah.co.id/). Diakses pada tanggal 12 Mei 2022 pukul 12:30.

## 2) RTGC

Sistem Bank Indonesia *Real Time Gross Settlement* (Sistem BI-RTGS) yaitu suatu sistem transfer dana elektronik antar Peserta dalam mata uang Rupiah yang penyelesaiannya dilakukan secara real time per transaksi secara individual.

## 3) Kliring

Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia (SKN-BI) merupakan pertukaran warkat atau data keuangan elektronik antar peserta kliring baik atas nama peserta maupun atas nama nasabah peserta yang perhitungannya diselesaikan pada waktu tertentu.

## 4) Layanan PPOB

*Payment Point Online Banking* (PPOB) sistem pembayaran tagihan secara online dengan pihak bank sebagai penyelenggara sekaligus penampung dana untuk diteruskan melalui tempat atau loket yang menerima pembayaran pelanggan yang dikelola oleh perorangan, atau badan usaha yang telah bermitra dengan tenaga profesional mitra kerja Bank BJB Syariah (*Collecting Agent*).

## B. Temuan Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti memaparkan temuan penelitian berdasarkan hasil wawancara dan dokumentasi dengan informan atau narasumber yaitu, Bapak Arief Pradono selaku *Account Officer* Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai. Dalam penelitian menganalisa data sangatlah penting yaitu untuk menelaah data yang telah di dapatkan dari beberapa literatur yang telah dipilih selama penelitian berlangsung. Selain itu berguna untuk menjelaskan dan menyelaraskan kebenaran temuan penelitian. Analisa data ini telah dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data dilapangan.<sup>16</sup>

Dari penelitian yang telah dilakukan, peneliti mendapatkan beberapa temuan yang dapat menggambarkan tentang “Upaya Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai.”

Melihat pada hasil penyajian data yang peneliti sajikan pada sub bab sebelumnya. Saat ini secara detail dan sistematis dapat peneliti sampaikan temuan-temuan penelitian apa saja yang diperoleh dari hasil penyajian data tersebut, yang sesuai dengan fokus dan subfokus penelitian. Adapun temuan penelitian sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Arief Pradono , selaku *Account Officer* Bank BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai, pada Jumat 10 Desember 2021 Pukul 16.00 WIB.

## **1. Proses Restrukturisasi Dalam Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Dalam Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah**

Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah suatu hal yang menjadi salah satu kebutuhan primer masyarakat selain sandang dan pangan. Dikarenakan setiap masyarakat pasti berkebutuhan akan hunian atau rumah. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk yang semakin hari semakin banyak, jumlah kebutuhan masyarakat akan hunian atau rumah juga semakin meningkat. Permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan semakin meningkat. Pembiayaan cicilan rumah ini biasanya disediakan oleh bank konvensional, seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah sesuai dengan prinsip syariah, maka hadirilah produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).

Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai merupakan salah satu bank yang menyediakan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Bumi Serpong Damai dalam memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual-beli *Murabahah* dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya.

Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai tidak selamanya berjalan dengan baik. Seringkali dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) ditemui beberapa nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah atau kesulitan dalam hal membayar kewajibannya. Diantaranya: Nasabah yang mengalami Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), terjadinya penurunan pendapatan nasabah, terjadinya permasalahan rumah tangga yang mengakibatkan perceraian.

Hal ini pihak Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dengan cara memberikan solusi yaitu dengan melakukan restrukturisasi.

Restrukturisasi pembiayaan *Murabahah* bermasalah pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dibagi kedalam dua cara, yaitu pengurangan jumlah angsuran tiap bulannya, penambahan jangka waktu angsuran, penjadwalan kembali angsuran, dan pembaruan akad<sup>17</sup>

**a. Pengurangan Jumlah Angsuran Setiap Bulannya**

Pengurangan jumlah angsuran tiap bulannya merupakan salah satu bentuk dari restrukturisasi yang diberikan oleh Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Arief Pradono, selaku *Account Officer* Bank BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai, pada Jumat 10 Desember 2021 Pukul 16.00 WIB.

Damai dalam hal membantu menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah. Dikarenakan ada beberapa faktor yang menyebabkan nasabah mengalami penurunan pendapatan, yaitu karena banyak nasabah ataupun karyawan yang terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), mengalami pengurangan gaji karena perusahaan tempat nasabah bekerja tidak mendapat *profit* atau keuntungan yang besar dari hasil penjualannya sehingga pihak perusahaan tidak mampu membayar gaji penuh karyawannya, adanya kebijakan pemerintah terkait peraturan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) menjadikan kegiatan ekonomi seperti produksi dan distribusi menjadi terhambat dan terus menurun sehingga masalah ini mengakibatkan banyak pengusaha dan masyarakat terdampak secara ekonomi begitu juga dengan para nasabah bank akan mengalami masalah dalam proses pembiayaan atau kredit.<sup>18</sup> Nasabah dapat mengajukan pengurangan angsuran tiap bulannya dengan cara mengisi formulir restrukturisasi serta melampirkan slip gaji yang terbaru atau slip gaji yang mengalami penurunan. Lalu tim analisis Bank menganalisis terhadap masalah-masalah yang terjadi oleh nasabah, setelah dilakukan serangkaian prosedur barulah kesepakatan antara nasabah dengan pihak Bank

---

<sup>18</sup> Ismatul Hayati, Tesis: “*Pola Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Bank Muammalat Indonesia Cabang Surabaya)*”, (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2017) hal. 27.

terkait kemampuan membayar angsuran sesuai kesanggupan nasabah.

#### **b. Penambahan Jangka Waktu Angsuran**

Penambahan jangka waktu angsuran merupakan salah satu bentuk dari restrukturisasi yang diberikan oleh Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam hal membantu menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah.

Untuk nasabah yang misalnya mengambil pembiayaan dengan jangka waktu 10 tahun, lalu nasabah mengalami kesulitan dalam membayar angsuran. Agar nasabah lebih ringan dalam membayar angsurannya, maka angsurannya di turunkan serta dilakukan penambahan jangka waktu pembayaran. Hal ini dilakukan untuk menutupi kekurangan biaya angsurannya.<sup>19</sup>

#### **c. Penjadwalan kembali angsuran**

Penjadwalan kembali angsuran merupakan salah satu bentuk dari restrukturisasi yang diberikan oleh Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam hal membantu menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang dialami

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Arief Pradono, selaku *Account Officer* Bank BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai, pada Jumat 10 Desember 2021 Pukul 16.00 WIB.

oleh nasabah. Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai, tidak ada penambahan dalam sisa tagihan yang ada. Hanya saja ada penambahan biaya asuransi dengan bertambahnya jangka waktu nasabah. Perpanjangan masa pembayaran juga didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak. Pembebanan biaya hanya boleh dilakukan kepada biaya riil atau biaya langsung yang secara jelas dikeluarkan akibat wanprestasi suatu akad.

#### **d. Pembaruan akad**

Pembaruanakad merupakan salah salah satu bentuk dari restrukturisasi yang diberikan oleh Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam hal membantu menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah. Pada hal ini Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai mengacu kepada fatwa-fatwa DSN-MUI. Menurut fatwa DSN-MUI No.49/DSN-MUI/II/2005, LKS dalam hal ini Bank diperbolehkan membuat akad baru untuk nasabah yang tidak mampu melunasi kewajiban *Murabahah* yang sesuai waktu serta jumlah yang disetujui namun masih prospektif, dengan syarat:<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> <https://dsnmu.or.id> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah. Diakses pada tanggal 01 Juni 2022 Pukul 21:00 WIB.

- 1) Akad *Murabahah* dihentikan dengan cara:
  - a) Objek *Murabahah* dijual kepada Bank oleh nasabah dengan harga pasar.
  - b) Nasabah melakukan pelunasan sisa kewajibannya pada Bank dari asil penjualan.
  - c) Jika hasil dari penjualan objek lebih dari sisa hutang yang harus dibayarkan kepada Bank, maka kelebihanannya diubah jadi uang muka untuk akad *Ijarah*.
  - d) Jika hasil penjualan kurang dari sisa hutang, maka sisa hutang tetap menjadi hutang yang wajib dilunasi oleh nasabah dengan cara pelunasan yang disepakati.

Adapun ketentuan tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* menurut Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*, yaitu:

Pertama : Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan *Murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
- 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil

- 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak

Kedua : Ketentuan Penutup

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syaria'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

### **C. Pembahasan Temuan Penelitian**

Pada pembahasan ini, peneliti akan memaparkan tentang hasil temuan penelitian berdasarkan hasil pandangan peneliti dan sebagai tindak lanjut fokus penelitian seperti dalam tujuan penelitian dan mendeskripsikan secara luas tentang “Upaya Restrukturisasi Pembiayaan *Murabahah* bermasalah pada produk pembiayaan pemilikan rumah studi kasus pada bank Jabar Banten Syariah kantor cabang pembantu bumi serpong damai”.

1. Faktor penyebab pembiayaan *Murabahah* bermasalah di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai.

Pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Jabar Banten Syariah khususnya pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) ada kalanya tidak terlepas dari terjadinya hambatan yang menimbulkan pembiayaan bermasalah. Sebaik apapun analisa yang dilakukan pihak bank kepada pihak nasabah akan adanya kemungkinan terjadinya pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah. Penyebab terjadinya pembiayaan masalah tersebut dapat diakibatkan dari faktor internal yaitu pihak bank itu sendiri dan faktor eksternal yaitu pihak nasabah. Adapun faktor-faktor penyebabnya yaitu:

a. Faktor Internal

Faktor internal yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah yaitu antara lain pihak bank kurangnya ketelitian dalam menganalisa secara keseluruhan data nasabah.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah yaitu pihak nasabah, diantaranya yaitu:

- 1) Penurunan pendapatan nasabah, hal ini dapat menyebabkan nasabah telat dalam membayar angsuran.
- 2) Pemutusan hubungan kerja (PHK), hal ini dapat menyebabkan nasabah tidak dapat membayar angsurannya karena tidak ada penghasilan.
- 3) Adanya masalah keluarga seperti perceraian
- 4) Adanya peraturan pemerintah yang berdampak kepada nasabah

Hal ini sejalan menurut Gatot Supranomo dalam bukunya yang berjudul "Perbankan dan Masalah Kredit" tentang faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah. Penyebab pembiayaan bermasalah terjadi oleh beberapa faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal, yaitu faktor yang ada dalam perusahaan itu sendiri. Yang menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah yaitu:<sup>21</sup>

- 1) Lalainya petugas dalam menganalisa nasabah
- 2) Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur pembiayaan
- 3) Lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi pembiayaan bermasalah

Faktor eksternal, yaitu faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan. Yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah ada unsur kesengajaan dan unsur ketidaksengajaan, yaitu:

Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah yaitu sebagai berikut:

- 1) Nasabah yang sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank.
- 2) Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar.

---

<sup>21</sup> Gatot Supranomo, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Diambatan

- 3) Pemanfaatan iklim persaingan perusahaan pembiayaan yang tidak sehat oleh debitur.
- 4) Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (side streaming).

Unsur ketidaksengajaan yaitu sebagai berikut:

- 1) Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
  - 2) Perusahaannya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan merugi.
  - 3) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada debitur.
2. Langkah yang dilakukan Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dalam menyelesaikan pembiayaan *Murabahah* bermasalah.
- a. Langkah pertama, yaitu selalu berkomunikasi dengan baik dengan nasabah melalui telpon untuk mengingatkan nasabah atas kewajibannya yang belum diselesaikan. Bank juga selalu mengkonfirmasi kepada nasabah terkait pekerjaan, gaji, maupun kesanggupan nasabah.

- b. Langkah kedua, yaitu kunjungan pihak bank ke tempat nasabah. Hal ini dilakukan apabila nasabah tidak dapat dihubungi oleh pihak bank, yang bertujuan untuk mencari tahu permasalahan yang dialami pihak nasabah.

Hal ini sejalan menurut Faturrahman Djamil dalam bukunya yang berjudul “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah”, di dalam bukunya dijelaskan bahwa penyelamatan pembiayaan bermasalah merupakan upaya serta langkah restrukturisasi yang dilakukan pihak bank dengan cara mengikuti ketentuan yang berlaku agar pembiayaan yang di kategorikan tidak lancar sesuai kualitas aset (dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet) agar menjadi golongan lancar kembali.<sup>22</sup>

3. Proses restrukturisasi yang dilakukan oleh Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Bumi Serpong Damai dalam menangani pembiayaan *Murabahah* bermasalah pada produk pembiayaan pemilikan rumah.
  - a. Pengurangan Jumlah Angsuran Setiap Bulannya  
yaitu cara yang dilakukan Bank untuk menyesuaikan kesanggupan membayar nasabah ketika pihak nasabah mengalami penurunan pendapatan.
  - b. Penambahan Jangka Waktu Angsuran

---

<sup>22</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 82-83.

yaitu cara yang dilakukan Bank untuk meringankan pembayaran nasabah dan untuk menutupi biaya angsuran normal nasabah.

c. Penjadwalan Kembali Angsuran

Yaitu cara yang dilakukan Bank untuk merubah jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.

d. Pembaruan Akad

Yaitu membuat akad baru untuk nasabah yang tidak mampu melunasi kewajibannya *Murabahah* nya sesuai waktu serta jumlah yang disetujui, namun masih prospektif.

Hal ini sejalan menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah mengatur bahwa restrukturisasi wajib memenuhi prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah. Bentuk-bentuk restrukturisasi penilaian kualitas aset antara lain:<sup>23</sup>

a. Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar
- 2) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah di restrukturisasi

b. Restrukturisasi pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan antara lain melalui:

---

<sup>23</sup> <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Diakses pada tanggal 30 Mei 2022 Pukul 12.00

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain:
  - a) Perubabahan jadwal pembayaran
  - b) Perubahan jumlah angsuran
  - c) Perubahan jangka waktu
  - d) Perubahan *nisbah* dalam pembiayaan *Mudharabah* atau pembiayaan *Musyarakah*
  - e) Perubahan PBH dalam pembiayaan *Mudharabah* atau pembiayaan *Musyarakah*
  - f) Pemberian potongan
- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain:
  - a) Penambahan dana fasilitas
  - b) Konversi akad pembiayaan
  - c) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat di ambil setelah peneliti melakukan materi peneitian yaitu:

1. Upaya penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk pembiayaan pemilikan rumah studi kasus pada bank Jabar Banten Syaiah kantor cabang pembantu syariah bumi sepong damai yaitu pihak Bank melakukan langkah *preventifi* dan *kuratif*. Adapun langkah-langkah yang dilakukan yaitu:
  - a. Langkah pertama yaitu dengan cara telfon, yaitu pihak bank menghubungi nasabah untuk mengingatkan bahwasannya pembayaran angsuran yang dilakukan sudah jatuh tempo dan pihak nasabah harus membayarkan angsurannya.
  - b. Langkah kedua yaitu dengan cara berkunjung ke tempat nasabah, yaitu jika pihak nasabah tidak dapat dihubungi melalui telfon maka pihak bank akan berkunjung ke tempat nasabah seperti rumah dan kantor tempat nasabah bekerja.

2. Proses restrukturisasi pembiayaan *murabahah* bermasalah pada produk pembiayaan pemilikan rumah studi kasus pada bank Jabar Banten Syaiah kantor cabang pembantu syariah bumi serpong damai yaitu:
  - a. Pengurangan jumlah angsuran setiap bulannya, yaitu cara yang dilakukan Bank untuk menyesuaikan kesanggupan membayar nasabah ketika pihak nasabah mengalami penurunan pendapatan.
  - b. Penambahan jangka waktu angsuran, yaitu cara yang dilakukan Bank untuk meringankan pembayaran nasabah dan untuk menutupi biaya angsuran normal nasabah.
  - c. Penjadwalan kembali angsuran, yaitu cara yang dilakukan Bank untuk merubah jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
  - d. Pembaruan Akad, yaitu membuat akad baru untuk nasabah yang tidak mampu melunasi kewajibannya. *Murabahahnya* sesuai waktu serta jumlah yang disetujui, namun masih prospektif

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat diberikan setelah melakukan penelitian ini yaitu:

1. Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Bumi Sepong Damai, sebaiknya dalam upaya restrukturisasi pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan pemilikan rumah sebaiknya bank berhati-hati dalam prosesnya agar tidak terjadi kesalahan dalam setiap prosesnya. Dan sebaiknya bank melakukan pemantauan dan

pengawasan dengan baik agar tidak terjadi kesalahan ketika proses restrukturisasi tersebut sudah terjadi.

2. Dan sebaiknya penelitian ini dapat dilanjutkan dengan peneliti yang lain dengan subjek dan sudut pandang yang berbeda dengan skripsi ini asehingga dapat memperluas pengetahuan serta penelitian.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU :

- Al-Hafidz Abi Abdillah Muhammad Bin Yazid Al-Qazwaini, 1990. Sunan Ibnu Majah. Beirut: Dar Al-Kutub. Juz 2, hlm. 63.
- Amri, M.A. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan dalam Pemilihan KPR dan Konvensional dan Syariah. At-tawwasuth*, Vol.3 No.2
- Andrianto, dan M. Anang Firmansyah. 2019. *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. Surabaya: Qiara Media.
- Annual Book Bank BJB Syariah tahun 2019.
- Arifin, Zainul. 2003. *Dasar Dasar Manajemen Bank Syariah*. Cet ke 2. Jakarta: Alvabet.
- Buchori, Nur S. 2012 *Koperasi Syariah Teori dan Praktik*. Tangerang Selatan Banten: Pam Press.
- Budhi Wilardjo, Setia. 2005. *Pengertian, Peranan dan Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia*. Value Added, Vol 2, No 1.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2005 *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. edisi ke-3. Jakarta: Balai Pustaka.
- Dewi, Gemala. 2007 *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan & Peransuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Djamil, Faturrahman. 2013 *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafindo.
- Djamil, Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Djuwaini, Dimayuddin. 2008 *Pengantar Fiqih Muamalat*. Yogyakarta: Pustaka pelajar.
- Dokumen Bank Jabar Banten Syariah. 2012 -----. Bandung: PT Bank Jabar Banten Syariah.

- Fachreza Anas, Irfan. 2012. *Proceeding Forum Riset Ekonomi Keuangan Syari'ah (FREKS)*. UIN SUSKA Riau.
- Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta. 2018 *Panduan Praktis Menulis Skripsi*. Jakarta: PT Wahana Kardofa.
- Ferry N. Indroes. 2008. *Manajemen Resiko Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hasan, Zuabairi. 2009. *Undang-undang perbankan Syariah, titik temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*. Jakarta : PT Rajawali Pers.
- Hayati, Ismatul. 2017. Tesis: "*Pola Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Bank Muammalat Indonesia Cabang Surabaya)*". Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.
- Hermansyah. 2007 *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* Jakarta: Kencana Pernada Media Group.
- Hj. Mansoor, Mahsin b. *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*. Kuala Lumpur.
- Iskandar. 2009 *Metodologi Penelitian Kualitatif*, cet. Kel-1. Jakarta, Gaung Persada Press.
- Ismail. 2010 *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana.
- Ismail. 2011 *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah edisi Pertama*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- J. Moeleong, Lexy. 2007 *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Karim, Adiwarmen A. 2006 *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2016. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Koto, Alaidin. 2011 *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kriyantono, Rachmat. 2009 *Teknis Praktis Riset Komunikasi*. Jakarta: Kencana.
- Laksamana, Yusak. 2009. *Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah*. Jakarta: PT Elex Media Compotindo.

- Laporan Tahunan/*Annual Report*. 2020 *Pulih dan Berakselerasi Melalui Transformasi Digital untuk Tumbuh Berkelanjutan*. Bandung: PT Bank Jabar Banten Syariah.
- Mamik. 2014 *Metodologi Kualitatif*. Siduarjo: Zifatama Publisher
- Muhammad. 2017. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Depok : Rajawali Pers.
- Mulyana, Dedi. 2006 *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosda.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Usaha Unit Syariah.
- Rivai, Veithzal dan Andrian Permata Vethzal. 2018 *Islamic Financial Manajemen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rivai, Veithzal, et al. 2010. *Islamic Banking Syariah* Edisi, Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Sadi, Muhammad. 2015. *Konsep Hukum Perbankan Syariah, Pola Relasi sebagai Institusi Intermediasi dan Agen Investasi*. Malang: Setara Press.
- Sapi'I dan Agus. *Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muammalat Tbk)*.
- Satori, Djam'an dan Aan Komariah, *ibid.*, hal 135-136.
- Siswanto, Sutujo. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*. Jakarta: Damar Mulia Pustaka.
- Sugiono. *Memahami Penelitian*. Bandung: CV Alfabeta.
- Sugiyono. 2007 *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Efabeta.
- Supranomo Gatot. 1996 *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djambatan.
- Supriyanto, Eko B. 2007 *Sepuluh Tahun Krisis Moneter: Kesiapan Menghadapi Krisis Kedua*, Jakarta: Info Kreditur Publishing.
- Sutopo H.B. 2006 *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Universitas Negeri Sebelas Maret.
- Tim, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. 1999 Maddinah Munawarras: Mujamma' Al-Malik Fadh Li Thiba'at Al-Mushaf As-Syarif.
- Usanti, Trisadini, dan Abd. Shomad. 2015. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: BumiAksara.

Usman, Rachmadi. 2001 “*Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*”. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

## **JURNAL**

Ibrahim, Azharsyah dan Arinal Rahmati. 2017 “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muammalat Indonesia Banda Aceh” *Iqtishadia*, vol.10, No.1.

Syaifullah, Hamli. 2019. *Akad dan Produk Bank Syariah” (Penerapan Fatwa DSN MUI Murabahah), Power Point mengajar*. Tangerang: Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

## **SKRIPSI dan TESIS :**

Fajri Anhar, Muhammad. 2021. Skripsi: *Analisis Restrukturisasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR): Studi Kasus BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu Pondok Gede*. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

Gilang Ramadhan, Ilham. 2020. Skripsi: *Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Mengatasi Masalah Wanprestasi*. Tangerang: Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Musta’an, Arief. 2017. Skripsi: *Strategi Pemasaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah KCS Serpong Tangerang*. Tangerang: Universitas Muhammadiyah Jakarta

Puspitawati, Kartika. Skripsi: *Prosedur Restrukturisasi pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang*. Semarang: Institut Agama Islam.

Wulandari, Erfina. 2018 *Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah: Studi Kasus Pada BTN Syariah Cabang Karawaci*. Tangerang: Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Lusriadi. 2018. Skripsi: *Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya IB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Depok*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

Hayati, Ismatul. 2017. Tesis: “*Pola Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Bank Muammalat Indonesia Cabang Surabaya)*”. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.

## **WEBSITE**

Website. [www.bjbsyariah.co.id](http://www.bjbsyariah.co.id). Diakses pada tanggal 12 Mei 2022 pukul 12:00 WIB.

Website. <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.02/POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Diakses Pada Tanggal 21 Maret 2022 Pukul 19:30

Website. <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.12 /POJK.03/ 2015 Tentang Ketentuan Kehati-Hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah,, Diakses Pada Tanggal 03 Maret 2022 Pukul 20:30.

Website. <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Diakses pada tanggal 02 Maret 2022 Pukul 20:00

Website. <https://www.ojk.go.id>. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional. Diakses pada tanggal 20 April 2022 pukul 21:00.

Website. <https://www.ojk.go.id/>. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 08/SEOJK. 03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Diakses pada tanggal 08 Februari 2022 Pukul 21.30.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : TERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jl. KH. Ahmad Dahlan Cirendeu Ciputat, Jakarta Selatan  
Telp./Fax. : (021) 7441 887, Kontak@fai-umj.ac.id - Website : fai.umj.ac.id  
E-mail : faiumj@gmail.com - Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : RIFQI FADHIL YUDHISTIRA  
No. Pokok : 2018570072  
Judul Skripsi : *Upaya Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Pruduk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada BJB Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai0*  
Pembimbing : Bapak Hamli Syaifullah, M.Si.  
Tgl. Berakhir : 28 September 2021 s.d. 28 Maret 2022  
27 Maret s.d. 27 September 2022



No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran - saran	Paraf Pembimbing
①	07-10-2021	Bab 1 - 3	Revisi Sesuai Arahkan	
②	25-11-2021	Bab 1 - 3	Revisi. Sesuai Arahkan	
③	10-12-2021	Bab 4.	Arahkan Penelitian.	
④	13-1-2022	Bab 4	Revisi sesuai arahan - Temuan Penelitian - Pembahasan Temuan Penelitian	
⑤	20-2-2022	Bab 1 - 4	Revisi Sesuai Arahkan	
⑥	18-4-2022	Bab 4	Revisi sesuai Arahkan.	
⑦	23-5-2022	Bab 1 - 5	Revisi sesuai Arahkan.	
⑧	05-6-2022	Bab 1 - 5	ACC untuk disidangkan	



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**STATUS : BERAKREDITASI**

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan  
Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>  
E-mail : [faiumj@gmail.com](mailto:faiumj@gmail.com). Kode Pos 15419

Nomor : <sup>30</sup>/F.6.-UMJ/XII/2021  
Hal : Permohonan Riset/Penelitian

Jakarta, 2 Jumadil Awal 1443 H  
6 Desember 2021 M

Kepada Yth.

Pimpinan BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai

Jl. Pahlawan Seribu No.1 Lengkong Karya, Serpong Utara, Tangerang Selatan

*Assalamu'alaikum W. W.*

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu agar mahasiswa kami:

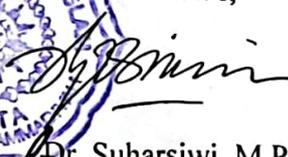
Nama : RIFQI FADHILL YUDHISTIRA  
Nomor Pokok : 2018570072  
Tempat Tgl/Lahir : Tangerang, 4 Juli 2000  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jenjang : Strata Satu (SI)  
No. Telp : 087891217392

diperkenankan untuk melaksanakan riset/penelitian di tempat yang Bapak/Ibu pimpin. Penelitian/riset tersebut untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi yang berjudul:

*"Upaya Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah pada BJB Syariah KCP Bumi Serpong Damai  
(Studi pada Produk Kredit Pemilikan Rumah) "*

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu kami mengucapkan terimakasih.

*Wabillahittaufiq walhidayah  
Wassalamu'alaikum W. W.*

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan I,  
  
Dr. Suharsiwi, M.Pd.

Tembusan:  
Dekan (Sebagai Laporan)

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Putri Ayunda S

Jabatan : Supervisor Operasional KCP BSD

Dengan ini menerangkan bahwa :

No	NAMA	Universitas	Jurusan	NIM
1.	Rifqi Fadhill Yudhistira	Universitas Muhammadiyah Jakarta	Perbankan Syariah	2018570072

Telah melakukan penelitian di lingkungan Bank Jabar Banten Syariah KCP BSD mengenai "Upaya Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah pada BJB Syariah KCP BSD (Studi pada Produk Kredit Pemilikan Rumah)".

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai mestinya.

Tangerang Selatan, 13 Desember 2021



**bank bjb**  
syariah  
KCP BSD  
Putri Ayunda  
Supervisor Operasional

## **Pedoman Wawancara Penelitian**

### **Pembiayaan Pemilikan Rumah**

1. Apa yang dimaksud dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah?

Jawaban: Yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah, produk pembiayaan yang diperuntukan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah, baik rumah baru, rumah second, pembelian apartemen, dll.

2. Apa tujuan dari Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah?

Jawaban: Agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat, agar masyarakat dapat memiliki rumah, apartemen, tanah, kavling, dll.

3. Siapa saja yang menjadi target pasar pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?

Jawaban: Masyarakat umum yang memiliki penghasilan yang berada di wilayah kerja Bank Jabar Banten Syariah yaitu Jawa Barat, Banten, dan DKI-Jakarta.

4. Apa saja persyaratan umum untuk mengajukan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?

Jawaban: Warga Negara Indonesia, Cakap Hukum (minimal usia 21 tahun), data pribadi, data kependudukan.

5. Dokumen apa saja yang harus nasabah lengkapi untuk mengajukan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?

Jawaban: Data pribadi, apabila sudah menikah melampirkan Kartu Tanda Penduduk pasangan, surat nikah, Kartu Keluarga (KK), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Keterangan Pekerjaan, Slip Gaji minimal 3 bulan terakhir.

6. Berapakah besaran denda yang ditetapkan untuk tunggakan pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?

Jawaban: Mulai dari Rp. 1.250,-/hari, yang dimana dari hasil denda atau takzir tersebut tidak dimasukkan kedalam penghasilan bank melainkan akan disalurkan kembali dalam bentuk zakat, infaq, dan shadaqah (ZISWAF).

### **Restrukturisasi**

1. Apa tujuan dari restrukturisasi pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?

Jawaban: Langkah, upaya perubahan, pengajuan kembali, perubahan skema pembayaran, atau perubahan jumlah pembayaran. Yang bertujuan untuk menyelamatkan dan membantu nasabah dalam rangka memperlancar pembayarannya dan menyesuaikan kemampuan membayar nasabah.

2. Apa saja persyaratan yang dibutuhkan untuk mengajukan restrukturisasi pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?

Jawaban: Melengkapi dokumen pendukung, misalnya pengurangan pendapatan (melampirkan slip gaji yang terbaru), mengisi formulir restrukturisasi.

3. Apa yang dilakukan Bank Jabar Banten Syariah dalam menganalisis permasalahan nasabah ?

Jawaban: Menilai kemampuan membayar nasabah pada saat ini, menganalisa penyebab permasalahan yang dihadapi nasabah.

4. Bagaimana proses restrukturisasi pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Jabar Banten Syariah ?

Jawaban: Pengurangan jumlah angsuran tiap bulannya, penambahan jangka waktu angsuran, penjadwalan kembali angsuran, perubahan akad.

5. Berapakah jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi pada produk PPR di BJB Syariah pada 3 tahun terakhir ?

Jawaban: 30-50 nasabah /tahun.

6. Adakah strategi dalam penanganan tingginya pengajuan restrukturisasi pada produk PPR di BJB Syariah ?

Jawaban: Selalu menghubungi nasabah terkait pekerjaan, pendapatan, memantau pembayaran angsuran tiap bulannya, mencari solusi ketika nasabah mengalami kesulitan membayar angsuran.

**KANTOR PUSAT**  
Jl. Braga No. 135  
Bandung 40111

**KANTOR CABANG**

Bekasi 021-8811341	Bogor 0251-8338727	Braga 022-4202554	Cirebon 0231-24224
Jakarta 021-79093382	Pelajar Pejangan 022-7316408	Setang 0254-265151	Tasikmalaya 0265-319322

**KANTOR CABANG PEMBANTU**

Banyuwangi 033-83234	Bantarabuwana 0245-588573	Bojongsari 022-8628071	BOG 021-8138007
Cianjur 0265-258548	Cianjur 0265-588573	Cianjur 0262-41446	Cikarang 0264-588724
Cikarang 021-8138007	Cikarang 021-7040900	Cikarang 0254-92077	Citahi 027-651417
Cirebon 0231-24224	Cirebon 0231-58047	Harapan Indah 021-8974832	Jakarta 022-234923
Cirebon 0231-24224	Karawang 0267-8433568	Kramatjati 021-2937853	Kuninggalaya 022-874142
Cirebon 0231-24224	Lembang 021-7905344	Majalengka 0233-8287184	Meganglo 027-324334
Cirebon 0231-24224	Pandak Senda 021-84372946	Purwakarta 0264-8223388	Rancubali 021-791381
Rancubali 021-2971711	Sukabumi 0283-53262	Sarangani 022-589295	Sukabumi 0283-53262
Sukabumi 0266-21229	Sukabumi 0283-53262	Sukabumi 021-322324	Sumadeg 0267-29124
Tambora 021-8839581	Tangerang 021-55190122		

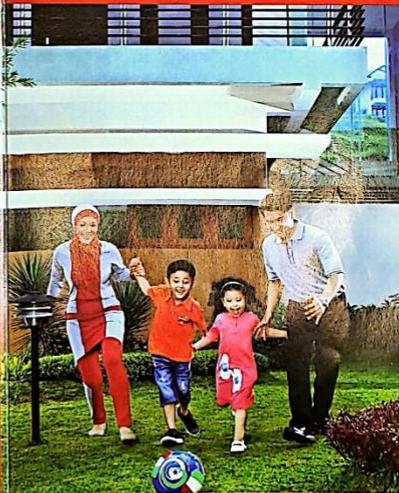
**KANTOR KAS**

Indonesia  
029-27136



**Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah**

Wujudkan rumah impian penuh berkah, sesuai Syariah



Salam! **1500 727**  
Perik bjb syariah terdaftar dan diakui  
oleh Otoritas Jasa Keuangan  
[www.bjb syariah.co.id](http://www.bjb syariah.co.id)



**Wujudkan rumah impian penuh berkah, sesuai Syariah**

Memiliki rumah idaman dengan mudah dan penuh berkah merupakan impian kita. Fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah akan membantu Anda mewujudkannya.

Keleluasaan memiliki rumah idaman dalam bentuk perumahan, kavling siap bangun atau hanya renovasi rumah, dapat kami fasilitasi. Periode angsuran fleksibel, hingga 15 tahun. Akad jual beli fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah menggunakan prinsip *murabahah*.

**MANFAAT**

1. Fleksibel untuk pembelian/pembangunan/renovasi rumah, apartemen baru/lama dan ruko
2. Margin kompetitif
3. Uang muka ringan
4. Proses cepat dan mudah
5. Jangka waktu fleksibel hingga 15 tahun
6. Biaya administrasi ringan

**PERSYARATAN UMUM**

1. WNI dengan status karyawan tetap, profesional atau pengusaha
2. Memiliki masa kerja minimal 2 tahun untuk karyawan, 3 tahun untuk profesional dan pengusaha
3. Telah berusia minimal 21 tahun
4. Melengkapi dokumen yang dipersyaratkan

**PERSYARATAN DOKUMEN**

No.	Dokumen	Karyawan	Wiraswasta	Profesional
1	Aplikasi Kredit yang diisi dan ditandatangani oleh nasabah	✓	✓	✓
2	Fotocopy KTP Pemohon dan KTP Suami/Istri	✓	✓	✓
3	Fotocopy Kartu Keluarga dan surat nikah	✓	✓	✓
4	Fotocopy NPWP/SPT PPH 21	✓	✓	✓
5	Fotocopy Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir yang mencerminkan penghasilan/gaji/pendapatan	✓	✓	✓
6	Slip Gaji Asli/ Surat Keterangan Gaji (PNS)	✓		
7	Laporan Keuangan 1 tahun terakhir		✓	
8	Fotocopy Surat Ijin Praktek			✓
9	Fotocopy Akte SIUP, TDP, NPWP Perusahaan, Akte Pendirian dan perubahannya		✓	

# PERMOHONAN PEMBIAYAAN

**Nama Pemohon :**

**Nama Nasabah :**

**Cabang :**



Nomor Permohonan :  
Tanggal Permohonan :

**PEMBIAYAAN YANG DINGINKAN**

Pembayaran yg Dajuikan : Rp .....  
 Jangka Waktu : ..... tahun ..... bulan  
 Maks Angsuran yang Ditinginkan : Rp ..... /bulan  
 Jenis Pembayaran :  
 IB Modal Kerja Masalah  IB Investasi Masalah  IB Konstruksi Masalah  
 IB Kontrak Pesan Masalah  IB Multigraya Masalah  IB Auto Masalah  Lainnya

**DATA PEMOHON**

Nama : .....  
 Tempat, tanggal lahir : .....  
 Alamat sesuai KTP : Kota/Kab ..... Kode Pos .....  
 No. Telp Rumah : Kota/Kab ..... NO HP ..... Kode Pos .....  
 Tanda Pengenal : KTP  SIM  PASPOR  Lainnya .....  
 Nomor : .....  
 Berliku sampai dengan : (tg/bn/thn)  
 Jenis Kelamin :  Laki-laki  Perempuan  
 Agama :  Islam  Katolik  Protestan  Hindu  Budha  Lainnya .....  
 Pendidikan Terakhir :  SD  STP  SLTA  Diploma  S1  Lainnya .....  
 Status Pernikahan :  Belum Menikah  Menikah  Janda/Duda  
 Golongan Darah :  A  B  AB  O  
 Pekerjaan :  PNS  TNI/POLRI  BUMI/D  Karyawan Swasta  Wiraswasta  Pensiunan  
 Ibu Rumah Tangga  Lainnya .....  
 NPWP : .....  
 Hubungan dengan Bank :  Terkait  Tidak Terkait  
 Pemegang Rekening Bank: Nama Bank ..... No. Rekening : .....

**DATA PERUSAHAAN**

Nama Perusahaan : .....  
 Bidang Usaha : .....  
 Alamat Perusahaan : Kota/Kab ..... Kode Pos .....  
 No. Telp Kantor : Kota/Kab ..... No. Fax : .....  
 Jabatan di Perusahaan : .....  
 Lama nya Bekerja/Berdiri :  1-3 thn  > 3-5 thn  > 5-10 thn  > 10 thn

**DATA SUAMI/ISTERI**

Nama Suami/Istri : .....  
 Tempat, tanggal lahir : .....  
 Alamat sesuai KTP : Kota/Kab ..... Kode Pos .....  
 Alamat domisili : Kota/Kab ..... Kode Pos .....  
 No. Telp Rumah : NO HP ..... Kode Pos : .....

Tanda Pengenal :  KTP  SIM  PASPOR  Lainnya .....  
 Nomor : .....  
 Berliku sampai dengan : (tg/bn/thn)  
 Agama :  Islam  Katolik  Protestan  Hindu  Budha  Lainnya .....  
 Pekerjaan :  PNS  TNI/POLRI  BUMI/D  Karyawan Swasta  Wiraswasta  Pensiunan  
 Ibu Rumah Tangga  Lainnya .....  
 No. NPWP : .....  
 Jabatan : .....  
 Lama nya Bekerja :  1-3 thn  > 3-5 thn  > 5-10 thn  > 10 thn

**DATA KEUANGAN**

Penghasilan Bersih Pemohon/Bulan : Rp .....  
 Penghasilan Bersih Suami/Istri/Bulan : Rp .....  
 Penghasilan Tambahan/Bulan (jika ada) : Rp .....  
 Biaya Hidup/Bulan : Rp .....  
 Angsuran dari Pinjaman Lainnya/Bulan : Rp .....  
 Sisa Penghasilan Bersih : Rp .....

**PEMBIAYAAN/PINJAMAN LAIN**

**DATA KEKAYAAN**

Nama Bank/Kreditor	Jenis Pinjaman	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo	Jenis	Jumlah/Tahun	Lokasi/Merk	Nilai Rupiah

**DATA BARANG YANG AKAN DIBAYAI BANK**

Merk : .....  
 Jenis : .....  
 Harga Pembuatan : Rp .....  
 Harga : Rp .....  
 Uang Muka : Rp .....  
 Pembiayaan yang diajukan : Rp .....  
 Jangka Waktu Pembayaran : ..... Tahun ..... Bulan  
 Maksimal Angsuran yg ditinginkan : Rp .....  
 Lokasi Barang : .....

Harga pasar saat ini : Rp .....  
 Spesifikasi Barang (khusus kendaraan) :  
 Merk : .....  
 No. Rangka : .....  
 Warna : .....  
 Jenis : .....  
 No. Mesin : .....  
 Tahun : .....

**DATA AGUNAN**

Jenis Agunan :  Tanah  Tanah & Bangunan  Kendaraan  Lainnya .....  
 Bukti Kepemilikan :  SHM  SHGB  SHGP  BPKB  Lainnya .....  
 No. & Tgl Bukti Kepemilikan : Nomor ..... Tanggal .....  
 Alamat Agunan : .....  
 Status Kepemilikan :  Diri Sendiri  Orang Tua  Anak  Saudara Kandung  Lainnya .....  
 Harga pasar saat ini : Rp .....  
 Spesifikasi Barang (khusus kendaraan) :  
 Merk : .....  
 No. Rangka : .....  
 Warna : .....  
 Jenis : .....  
 No. Mesin : .....  
 Tahun : .....





## **RIWAYAT HIDUP**

### **DATA DIRI**

Nama : Rifqi Fadhiil Yudhistira  
Tempat Tanggal Lahir : Tangerang, 04 Juli 2000  
Alamat : Griya Serpong Blok C-1 No.10 Rt. 02 Rw. 06,  
Kademangan, Setu, Tangerang Selatan.  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Agama : Islam  
No Handphone : 0878-9121-7392  
Email : [rifqifadhil94@gmail.com](mailto:rifqifadhil94@gmail.com)

### **RIWAYAT PENDIDIKAN**

2006 – 2012 : SDN 05 Serpong  
2012 – 2015 : SMPN 01 Tangsel  
2015 – 2018 : SMAN 28 Kab. Tangerang  
Jurusan IPA  
2018 – 2022 : Universitas Muhammadiyah Jakarta  
Program Studi Perbankan Syariah

### **ORGANISASI**

1. Organisasi Siswa Intra Sekolah SMAN 28 Kab. Tangerang
2. Anggota Unit Kegiatan Mahasiswa Badminton Universitas Muhammadiyah Jakarta
3. Kepala Bidang Kaderisasi Himpunan Mahasiswa Perbankan Syariah, Universitas Muhammadiyah Jakarta
4. Kepala Bidang Ekonomi dan Usaha Karang Taruna Widya Sub Unit Rw.006 Kademangan, Setu

### **PENGALAMAN KERJA**

03 November 2021 – 31 Desember 2021 : Bank Tabungan Negara Syariah  
Kantor Cabang Pembantu Ciputat