



**MEKANISME PENYELESAIAN PEMBIAYAAN  
BERMASALAH PADA PRODUK KPR SYARIAH  
(Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang  
Cirendeu)**

**SKRIPSI**

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

Disusun Oleh:

Nama : MUHAMMAD MA'RUF

NPM : 2015570066

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
1440 H/2019 M**

## LEMBARAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Ma'ruf  
NPM : 2015570066  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Fakultas : Fakultas Agama Islam  
Judul Skripsi : Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR Syariah (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber 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 ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada pemaksaan.

Jakarta, 21 Dzul-Qa'dah 1440 H  
24 Juli 2019 M

Yang Menyatakan,

  
  
Muhammad Ma'ruf

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "**Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR Syariah (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu)**" yang disusun oleh **Muhammad Ma'ruf**, Nomor pokok Mahasiswa: 2015570066 Program Studi Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammdiyah Jakarta.

Jakarta, 24 Juli 2019

Pembimbing



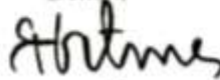
Dr. Oneng Nurul Bariyah, M.Ag.

## LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul: **Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR Syariah (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu)**. Disusun oleh: **Muhammad Ma'ruf**, Nomor Pokok Mahasiswa: **2015570066**. Telah diujikan pada hari/tanggal: **Jum'at, 09 Agustus 2019** Telah diterima dan disahkan dalam sidang skripsi (munaqasyah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah.

### FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.</u> Ketua	 .....	<u>20/8 2019</u> .....
<u>Drs. Tajudin, MA</u> Sekretaris	 .....	<u>20/8 2019</u> .....
<u>Dr. Oneng Nurul Bariyah, M.Ag.</u> Pembimbing	 .....	<u>20/8-2019</u> .....
<u>Nurhidayat, S.Ag., M.M.</u> Anggota Penguji I	 .....	<u>20/8 2019</u> .....
<u>Drs. Fakhurrazi, MA</u> Anggota Penguji II	 .....	<u>20/8/19</u> .....

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Program Studi Manajemen Perbankan Syariah  
Skripsi 19 Juli 2019

**MUHAMMAD MA'RUF**  
**2015570066**

**MEKANISME PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA  
PRODUK KPR SYARIAH (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP  
Tangerang Cirendeu)**

**ix + 81 Halaman + 3 Gambar + 7 Lampiran**

**ABSTRAK**

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan syariah memiliki peran sebagai media perantara bagi setiap kelompok yang memiliki sumber dana lebih (*surplus unit*) dengan kelompok yang memiliki sumber dana yang kurang (*defisit unit*). Perbankan syariah lah yang mengelola dana dari *investor* tersebut dan menyalurkan kepada yang membutuhkan untuk keperluannya. Kegiatan penyaluran pembiayaan merupakan peranan penting bagi kegiatan perbankan, karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar penghasilan Bank. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah pada produk pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu.

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, tulisan, ucapan atau perilaku, yang dapat diamati oleh orang-orang itu sendiri. Dengan penelitian kualitatif yang dapat diartikan sebagai metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif dalam mencari penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu.

Mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan Griya BSM yaitu: Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), Persyaratan kembali (*Reconditioning*), Penataan kembali (*Restructuring*). Faktor-faktor yang mempengaruhi probabilitas (kejadian) Penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah ada beberapa faktor yaitu: faktor kemampuan membayar, faktor phk (pemutusan hak kerja), faktor kematian. Kriteria nasabah dari pembiayaan bermasalah yaitu: nasabah yang sengaja menunda membayar angsuran dan nasabah yang tidak bisa membayar angsuran karena mengalami masalah keuangan.

**Kata Kunci : Penyelesaian dan Pembiayaan Bermasalah**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Skripsi ini ditulis dalam upaya memenuhi salah satu tugas akhir dalam memperoleh gelar Strata Satu (S1) pada Program Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, tahun 2019.

Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis didalam proses penyelesaiannya, namun karena bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, sehingga kendala itu menjadi tidak terlalu berarti. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan kepada pihak-pihak berikut.

1. Prof. Dr. H. Syaiful Bakhri, S.H., M.H. Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H. Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
3. Nurhidayat, S.Ag., M.M. Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
4. Dr. Oneng Nurul Bariyah, M.Ag. Dosen Pembimbing Skripsi yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses bimbingan.



## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Fokus dan Sub Fokus Penelitian.....</b>	<b>4</b>
<b>C. Perumusan Masalah .....</b>	<b>5</b>
<b>D. Kegunaan Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>E. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>6</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Sub Fokus Penelitian.....</b>	<b>8</b>
<b>1. Pembiayaan.....</b>	<b>8</b>
a. Pengertian Pembiayaan .....	8
b. Manfaat Pembiayaan .....	10
c. Jenis – jenis Pembiayaan.....	14
d. Prinsip – prinsip dalam Pemberian Pembiayaan Bank .....	16
<b>2. Pengertian Pembiayaan Bermasalah.....</b>	<b>29</b>
<b>3. Faktor – faktor yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah .....</b>	<b>31</b>
<b>4. Restrukturasi Pembiayaan Bermasalah .....</b>	<b>35</b>
<b>5. Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah.....</b>	<b>36</b>
a. Pengertian KPR Syariah.....	36



B. Hasil Penelitian yang Relevan.....	36
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Tujuan Penelitian .....	40
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	40
C. Latar Penelitian.....	40
D. Metode dan Prosedur Penelitian .....	41
E. Data dan Sumber Data .....	41
F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data .....	42
G. Teknik Analisis Data.....	43
H. Validitas Data .....	44
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri.....	46
1. Sejarah Bank Syariah Mandiri .....	46
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri.....	49
3. Struktur Organisasi.....	50
4. Produk Pendanaan Bank Syariah Mandiri .....	56
5. Produk Pembiayaan Bank Syariah Mandiri.....	57
6. Fasilitas Pelayanan Bank Syariah Mandiri.....	59
B. Temuan Penelitian .....	61
C. Pembahasan Temuan Penelitian.....	71
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	79
B. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

**Lampiran 1 Daftar Riwayat Hidup**

**Lampiran 2 Permohonan Bimbingan Skripsi**

**Lampiran 3 Permohonan Penelitian**

**Lampiran 4 Konfirmasi Terlaksananya Penelitian**

**Lampiran 5 Pedoman Wawancara**

**Lampiran 6 Dokumentasi**

**Lampiran 7 Lembar Konsultasi Penulisan Skripsi**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan syariah, memiliki peran sebagai media perantara bagi setiap kelompok yang memiliki sumber dana lebih (*surplus unit*) dengan kelompok yang memiliki sumber dana yang kurang (*defisit unit*).<sup>1</sup> Perbankan syariah lah yang mengelola dana dari *investor* tersebut dan menyalurkan kepada yang membutuhkan untuk keperluannya.

Regulasi mengenai Bank syariah tertuang dalam UU no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari atas Bank Umum dan Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>2</sup> Setiap lembaga keuangan syariah itu mengacu pada undang- undang no 21 tahun 2008 dan harus mengikuti peraturan syariah yang ada.

UU tersebut merupakan perubahan dari UU no 10 tahun 1998 yang pada tahun tersebut di anggap memberikan landasan hukum yang lebih kuat dan kesempatan yang lebih luas bagi pengembangan perbankan syariah. Bank sebagai lembaga intermediasi antara pihak *surplus* dengan

---

<sup>1</sup> Imam Wahyudi, Miranti kartika Dewi, Feni Rosmanita dkk, *Manajemen Resiko Bank Islam*. ( Jakarta: Salemba 4, 2013), hlm. 71.

<sup>2</sup>Andri Soemitra,*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*,(Jakarta: Prenadamedia Group,2009), hlm.61.

pihak *deposit* mempunyai sedikitnya 2 fungsi, yaitu sebagai lembaga penghimpun dana dan lembaga penyalur dana. Dalam penghimpunan dana, khususnya di bank-bank konvensional itu biasanya dalam bentuk tabungan, sedangkan dalam bank syariah itu biasanya produk penghimpunan dana adalah produk wadiah. Dalam penyaluran dana, dalam perbankan adalah dengan pembiayaan-pembiayaan yang dilakukan oleh bank kepada para nasabahnya yang dalam bank konvensional pemberian pembiayaan itu dengan menggunakan agunan atau dengan persentase bunga, sedangkan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dilakukan dengan bagi hasil (*lost and profit sharing*).

Kegiatan penyaluran pembiayaan merupakan peranan penting bagi kegiatan perbankan, karena pembiayaan merupakan bagian terbesar penghasilan Bank. Kegiatan ini biasanya melalui proses analisis pembiayaan. Karena pemberian pembiayaan tanpa di analisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank terlebih dalam menjalankan bisnis perbankan yang penuh dengan resiko, bank syariah juga tidak terlepas dari risiko pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing/NPF*).

Dalam pemberian pembiayaan, terdapat masalah-masalah dalam pemberian pembiayaan tersebut, seperti adanya kredit macet atau bisa disebut dengan *Non Performing Financing* (pembiayaan bermasalah), yang dalam hal ini banyak faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan tersebut.

Risiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kegiatan yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikannya macet, debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh bank.<sup>3</sup> Dari risiko tersebutlah bank syariah harus meminimalisir tingkat risiko gagal bayar agar tidak berdampak pada potensi kegiatan bank.

Adapun kemacetan pembiayaan pada bank dapat disebabkan karena faktor *Internal* dan faktor *Eksternal*. Faktor *Internal* disebabkan karena dari pihak bank kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran atau keaslian dokumen maupun salah melakukan perhitungan dan rasio-rasio yang ada. Faktor *Eksternal*, disebabkan karena adanya unsur kesengajaan, artinya nasabah tidak mau membayar kewajibannya sehingga dengan sendiri bermasalah atau macet, adanya unsur ketidak sengajaan, artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar, akan tetapi tidak mampu dikarenakan usahanya yang terkena musibah.

Pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut UU no. 10 1998 pasal 8 dilakukan berdasarkan analisis dengan menetapkan prinsip kehati-hatian agar nasabah debitur mampu melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian sehingga risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasanya dapat dihindari.

---

<sup>3</sup> Imam Wahyudi, Miranti kartika Dewi, Feni Rosmanita dkk, *Manajemen Resiko Bank Islam*. ( Jakarta: Salemba 4, 2013), hlm. 72

Walaupun demikian, pembiayaan yang diberikan kepada para nasabah tidak akan lepas dari risiko terjadinya pembiayaan bermasalah yang akhirnya dapat memengaruhi terhadap kinerja bank syariah tersebut. Dalam risiko pembiayaan merupakan risiko yang disebabkan oleh kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajiban.<sup>4</sup> Maka dari itu bank syariah harus benar benar memilah dan memilih nasabah dalam memberikan pembiayaan agar meminimalisir terjadinya gagal bayar.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merasa tertarik untuk untuk mengkaji mengenai prosedur dan penyelesaian Bank Syariah Mandiri dalam menganalisis penyelesaian pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Bermasalah, dalam hal ini juga akan menjadi faktor yang membantu pihak *Internal* bank dalam mengambil keputusan. Oleh karena itu penelitian ini membahas mengenai **“Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Syariah (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu)”**.

## **B. Fokus dan Subfokus Penelitian**

### **1. Fokus Penelitian**

Mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam produk kepemilikan rumah (KPR) syariah dengan mengkaji lebih dalam perihal upaya penting dalam penyelesaian pembiayaan KPR pada Bank Syariah

---

<sup>4</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 260.

Mandiri, agar dapat melihat baik atau tidaknya terkait analisis penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut.

## 2. Sub Fokus Penelitian

Adapun subfokus penelitian ini pada :

- a) Mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam produk kepemilikan rumah (KPR) syariah.
- b) Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pembiayaan bermasalah.
- c) Kriteria nasabah dalam pembiayaan bermasalah.

## C. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan yang di angkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah ?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi probabilitas (kejadian) pembiayaan bermasalah ?
3. Apa saja kriteria nasabah dari pembiayaan bermasalah?

## D. Kegunaan Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini, tentunya mempunyai manfaat-manfaat yang sekiranya dapat menambah kegunaan penelitian ini, baik untuk diri peneliti, lembaga keuangan bank maupun peneliti lainnya.

1. Mengetahui lebih dalam tentang bagaimana pembiayaan bermasalah *Non-Performing Financing* dalam sebuah lembaga keuangan bank,

terutama faktor-faktor yang mempengaruhi dari pembiayaan bermasalah tersebut dan bagaimana signifikansi dari faktor-faktor tersebut sehingga bisa di analisis agar mampu memberi keputusan yang baik bagi lembaga keuangan bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut.

2. Sebagai salah satu upaya untuk mengetahui terhadap lembaga keuangan/bank atau pimpinan lembaga keuangan tersebut dalam faktor-faktor pengambilan keputusan atau kebijakan dalam penyelesaian *Non-Performing Financing* dalam pembiayaan.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan skripsi terdiri dari lima Bab, dan penulis membagi dalam setiap Bab kedalam beberapa sub judul bagian.

**Bab I : Pendahuluan**, menjelaskan hal-hal yang berkaitan tentang latar belakang masalah, selanjutnya penguraian masalah yang berisi identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, kemudian manfaat penelitian yang ditutup oleh sistematika penulisan.

**Bab II, Tinjauan Pustaka** , Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian , dan Hasil Penelitian yang Relevan dalam hal ini menerangkan tentang sub judul yang terdapat dalam bab yang berisi tentang, pengertian pembiayaan, manfaat pembiayaan, jenis



jenis pembiayaan, pengertian KPR. Pada bab ini pula terdapat penelitian yang relevan.

**Bab III, Metodologi Penelitian** , pada bab ini menjelaskan tentang tujuan penelitian, tempat dan waktu penelitian, latar penelitian, teknik dan prosedur penelitian, data dan sumber data, dan validitas data.

**Bab IV, Hasil Penelitian** , pada bab ini menyajikan gambaran umum tentang latar penelitian, temuan penelitian, dan pembahasan temuan penelitian.

**Bab V, Penutup** , pada bab ini menyajikan tentang kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dan juga berisikan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

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

##### 1. Pembiayaan

###### a. Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang di keluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakuakn sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”<sup>1</sup> Kemudian di jelaskan lagi dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Poin ke 25 menjelaskan bahwa: Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Undang-undang no.10 tahun 1998 tentang perbankan Pasal 1 no. 12.

<sup>2</sup>Nur Melinda Lestari, *Sistem Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Grafindo Books Media, 2015), h. 146.

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna*.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*.
- 5) Transaksi sewa- menyewa dalam bentuk *Ijarah* untuk transaksi *Multijasa*. Berdasarkan kesepakatan antara bank syariah dan pihak yang di biyai untuk mengembalikan dana dengan jangka waktu tertentu dengan imbalan *Ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pengertian lain dari pembiayaan yaitu, Berdasarkan Pasal 1 Ayat 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>3</sup> Setiap pihak yang di berikan pembiayaan dari bank syariah dengan kesepakatan yang telah di setuju itu wajib mengembalikan dana tersebut dengan kesepakatan yang telah di setuju dengan imbalan ujah, tanpa imbalan ataupun bagi hasil.

Dalam pembiayaan, memiliki beberapa fungsi yang sangat beragam, karena keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan

---

<sup>3</sup>Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.65.

berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan *debitur*.
- 2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
- 3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

#### **b. Manfaat Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan kegiatan yang dapat membantu seseorang dalam memenuhi kebutuhannya yang tidak bisa dipenuhi, ketika seorang merasa kesulitan lantaran tidak memiliki asset yang cukup untuk memenuhi kebutuhannya. Pembiayaan yang dilakukan oleh bank yang kemudian diberikan kepada nasabah akan membantu nasabah untuk memenuhi kebutuhan baik yang bersifat primer maupun sekunder. Adapun manfaat yang diperoleh bagi nasabah yang melakukan pembiayaan adalah sebagai berikut:

### 1) Meningkatkan daya guna uang

Uang adalah suatu yang diterima atau dipercaya masyarakat sebagai alat pembayaran atau transaksi. Uang juga sebagai satuan hitung (*unit of account*) alat transaksi pembayaran (*medium of change*) penyimpanan nilai (*store of value*) dan standar pembayaran dimasa mendatang (*standard of deferred payment*).

Dengan adanya uang masyarakat dapat menentukan seberapa banyak dan berapa harga yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan barang atau jasa yang dibutuhkannya. Uang juga dapat ditingkatkan daya guna seperti ditabung, diinvestasikan, atau dikelola sehingga uang yang didapat lebih berkembang dan produktif.

Misalnya, para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.<sup>4</sup> Setiap penabung uangnya tersebut berhak untuk dikelola oleh bank.

### 2) Meningkatkan daya guna barang

Barang adalah benda-benda yang berwujud, yang digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya atau untuk menghasilkan benda lain yang akan memenuhi kebutuhan masyarakat. Barang akan bernilai komersial apabila barang dapat

---

<sup>4</sup> Prathama rahardja & Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikro Ekonomi & Makro Ekonomi)*, (Jakarta: Lembaga Penerbitan Universitas Indonesia), h. 4.

diolah atau diproses menjadi suatu barang jadi atau barang setengah jadi.

Dalam setiap pengolahan atau proses produksi itu membutuhkan uang atau modal, dan pada kenyataannya seorang belum mampu memenuhi kebutuhan modal produksinya, maka seorang tersebut akan mengajukan pembiayaan kepada Bank.

Adapun manfaat yang dapat diperoleh seorang nasabah atas pembiayaan adalah nasabah atau produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memindahkan barang dan suatu tempat yang kegunaannya kurang ketempat yang lebih bermanfaat.

### 3) Meningkatkan peredaran uang

Bank adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai lembaga penghimpun dana (*funding*) dan penyaluran dana (*lending*). dalam salah satu tujuan dan penyaluran dan bagi bank adalah agar terdistribusinya uang ke masyarakat dan masyarakat yang kelebihan dana kemudian disalurkan ke masyarakat kurang dana.

Dengan adanya pemerataan dalam distribusi uang, maka Negara akan terhindar dan krisis dan inflasi sehingga melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena itu pembiayaan menciptakan suatu

kegairahan berusaha sehingga pengguna uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara *kuantitatif*.

4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Salah satu manfaat dan suatu pembiayaan adalah menimbulkan kegairahan berusaha, dimana suntikan dana yang diperoleh dan hasil pembiayaan, nasabah atau produsen yang membutuhkan pembiayaan akan dapat diatasi melalui bank sehingga setiap usaha yang dilakukan akan mengalami peningkatan dan produktivitas masyarakat tidak perlu khawatir akan kekurangan modal.<sup>5</sup>

5) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa Negara. Dengan semakin kondusifnya iklim usaha di Indonesia yaitu dengan jumlah pengusaha dalam negeri yang semakin banyak industri-industri kreatif yang berpeluang menghasilkan devisa Negara melalui kegiatan ekspor juga tidak terlepas dan peran pembiayaan yang diperoleh oleh seorang pengusaha.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm.5.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm 5-6.

### c. Jenis- jenis pembiayaan

Salah satu tugas pokok bank yaitu memberikan Pembiayaan, Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>7</sup>

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang diajukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Merupakan pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi.

Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:<sup>8</sup>

#### a) Pembiayaan modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja (PMK) yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha. Secara umum yang dimaksud PMK Syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan

---

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani Press, 2001). Hlm.160.

<sup>8</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, (Yogyakarta, PT. Graha Ilmu, 2007), hlm. 22.



kepada perusahaan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.<sup>9</sup>

b) Pembiayaan Investasi

Yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif. Investasi dapat digolongkan menjadi 3 kategori, yaitu:<sup>10</sup>

- (1) Investasi masing-masing komponen aktiva lancar
- (2) Investasi pada aktiva tetap atau proyek
- (3) Investasi dalam efek atau surat berharga (*scurities*)

Kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain:<sup>11</sup>

- (1) Bagi Hasil : *Mudharabah/ Musyarakah*
- (2) Jual Beli : *Murabahah/ Istisna*
- (3) Sewa : *Ijarah* atau *Ujarah Muntahiyah Bittamlik*

Dan uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan.

---

<sup>9</sup> Adiwarmarman A. Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2007). hlm. 234.

<sup>10</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo persada, 2007), hlm. 125.

<sup>11</sup> Adiwarmarman A. Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2007). hlm. 237.

#### **d. Prinsip-Prinsip Dalam Pemberian Pembiayaan Bank**

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam melakukan pemberian kredit atau pembiayaan, bank diwajibkan untuk memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ditentukan bahwa:<sup>12</sup>

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Untuk kelancaran pemberian pembiayaan, maka ada prinsip-prinsip yang harus diterapkan oleh bank sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), Edisi Revisi, h. 316.

### 1) Prinsip Kepercayaan

Prinsip kepercayaan adalah suatu asas yang melandasi hubungan antara bank dan nasabah bank. Bank berusaha dari dana masyarakat yang disimpan berdasarkan kepercayaan, sehingga setiap bank perlu menjaga kesehatan banknya dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat.<sup>13</sup> Prinsip kepercayaan diatur dalam Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang berbunyi:<sup>14</sup> “Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank”.

### 2) Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah satu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati.

Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan.<sup>15</sup> Prinsip kehati-hatian terdapat dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998, sebagai

---

<sup>13</sup> <https://kuliahade.wordpress.com/2010/04/19/hukum-perbankan-asas-dan-prinsip-perbankan/> di akses pada tanggal 06 Mei 2019 pada pukul 15:12 WIB.

<sup>14</sup> Sentosa Sembiring, op. cit, h. 324.

<sup>15</sup> <https://kuliahade.wordpress.com/2010/04/19/hukum-perbankan-asas-dan-prinsip-perbankan/> di akses pada tanggal 06 Mei 2019 pada pukul 15:21 WIB

berikut. Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 berbunyi: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”<sup>16</sup>

Pasal 29 ayat (2) UU No. 10 Tahun 1998 berbunyi: “Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”.<sup>17</sup> Sebelum bank memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama dan melaksanakan lima prinsip yang menjadi bagian dari prinsip kehati-hatian, yang dikenal dengan prinsip 5 C’s, sebagai berikut:<sup>18</sup>

a) Penilaian watak/kepribadian (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan (calon) debitur atau informasi yang diperoleh

---

<sup>16</sup> Sentosa Sembiring, op.cit, h.. 313.

<sup>17</sup> *Ibid.*,h. 323.

<sup>18</sup> Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 273-274.

dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.

b) Penilaian kemampuan (Capacity)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika trend bisnisnya atau kinerja bisnisnya menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika penurunan itu karena kekurangan biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka trend atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.<sup>19</sup>

c) Penilaian terhadap modal (Capital)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan

---

<sup>19</sup>Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999), h. 23.

proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan. Dalam praktek selama ini, bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah. Nasabah wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya itu dapat dibiayai dengan kredit bank. Bank fungsinya hanya menyediakan tambahan modal, dan biasanya lebih sedikit dari pokoknya.<sup>20</sup>

d) Penilaian terhadap agunan (Collateral)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet dikarenakan debitur wanprestasi, maka calon debitur umumnya menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembangan kredit atau pembiayaan yang tersisa.

e) Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (Condition of economy)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang,

---

<sup>20</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1995), h. 33-34.

sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai dapat pula diketahui.

### 3) Prinsip Kerahasiaan

Prinsip kerahasiaan bank diatur dalam Pasal 40 sampai dengan Pasal 44 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Pasal 40 mewajibkan bank untuk merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya. Namun dalam ketentuan tersebut kewajiban merahasiakan itu bukan tanpa pengecualian.

Kewajiban merahasiakan itu dikecualikan untuk dalam hal-hal kepentingan pajak, penyelesaian utang piutang bank yang sudah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang/Panitia Urusan Piutang Negara (UPLN/PUPN), untuk kepentingan pengadilan perkara pidana, dalam perkara perdata antara bank dengan nasabah, dan dalam rangka tukar menukar informasi antar bank.<sup>21</sup>

### 4) Prinsip Mengenal Nasabah

Sebagai salah satu entry bagi masuknya uang hasil tindak kejahatan, bank atau perusahaan jasa keuangan lain harus mengurangi risiko digunakannya sebagai sarana pencucian uang dengan cara mengenal dan mengetahui identitas nasabah, memantau transaksi, dan memelihara profil nasabah, serta melaporkan adanya transaksi-transaksi yang mencurigakan yang

---

<sup>21</sup> <https://kuliahad.wordpress.com/2010/04/19/hukum-perbankan-asas-dan-prinsip-perbankan/> di akses pada tanggal 06 Mei 2019 pada pukul 15:44 WIB

dilakukan oleh pihak yang menggunakan jasa bank atau perusahaan jasa keuangan lain.<sup>22</sup> Penerapan prinsip mengenal nasabah atau lebih dikenal umum dengan “*Know Your Customer Principle*” (*KYC principle*) ini didasari pertimbangan bahwa prinsip mengenal nasabah tidak saja penting dalam rangka pemberantasan kejahatan pencucian uang, tetapi juga dalam rangka penerapan *Prudential Banking* untuk melindungi bank atau perusahaan jasa keuangan lain dari berbagai risiko dalam berhubungan dengan nasabah dan *Counterparty*.

Khususnya terhadap para nasabah, pihak bank, atau perusahaan jasa keuangan lain harus mengenali para nasabah agar bank atau perusahaan jasa keuangan lain tidak terjerat di dalam kejahatan pencucian uang.<sup>23</sup> Prinsip mengenal nasabah ini merupakan rekomendasi FATF, yang merupakan prinsip ke-15 dari *25 Core Principles for Effective Banking Supervision dan Basel Committee*.<sup>24</sup> Pengenalan terhadap nasabah harus dilakukan mulai dari identitas nasabah, prosedur penerimaan nasabah, monitoring nasabah secara terus-menerus, dan kemudian melaporkan kepada pihak yang berwenang.

Lahirnya prinsip mengenal nasabah di Indonesia sekitar tanggal 18 Juni 2002 dimana Bank Indonesia mengeluarkan

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Hukum perbankan, Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 72-73.

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm.73.

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Tindak Pidana Pencucian Uang*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), h.147.



Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2002 tentang Prinsip Mengenal Nasabah (know your customer principle).<sup>25</sup>

Menurut Peraturan Bank Indonesia tersebut, prinsip mengenal nasabah adalah prinsip yang diterapkan bank untuk mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah, termasuk pelaporan transaksi yang mencurigakan. Yang dimaksud dengan nasabah disini adalah pihak yang menggunakan jasa bank dan meliputi perorangan, perusahaan (termasuk yayasan dan badan sejenis lainnya), lembaga pemerintah, lembaga internasional, dan perwakilan negara asing serta bank.<sup>26</sup>

Latar belakang Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) tersebut adalah karena semakin berkembangnya kegiatan usaha perbankan sehingga bank diperhadapkan pada berbagai resiko, baik resiko operasional, hukum, terkonsentrasinya transaksi, maupun resiko reputasi.<sup>27</sup>

Resiko operasional merupakan resiko kerugian yang secara langsung atau tidak langsung bersumber dari internal atau eksternal bank. Dalam konteks KYCP (Know Your Customer Principle), resiko ini berhubungan dengan penerapan operasional perbankan, pengawasan internal, dan due deligence yang kurang memadai.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.148 .

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.148 .

<sup>27</sup> Yunus Husein, *Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah oleh Bank*,( Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis,2003), h.31.

<sup>28</sup> *Ibid*.hlm.31

Resiko hukum berkaitan dengan kemungkinan bank menjadi target penerapan sanksi karena tidak mematuhi standar KYCP (Know Your Customer Principle) dan gagal melaksanakan due diligence yang diperlukan terhadap nasabah.<sup>29</sup>

Dalam hal ini bank dapat dikenakan denda atau sanksi lainnya oleh otoritas pengawas bank atau bahkan dikenakan pertanggungjawaban pidana oleh pihak yang berwajib. Penyelesaian masalah melalui pengadilan dapat menimbulkan implikasi biaya yang sangat besar bagi bank sehingga mempengaruhi bisnis perbankan yang bersangkutan.

Resiko konsentrasi terkait dengan sisi aktiva dan pasiva bank.<sup>30</sup> Dalam praktek pengawasan, pengawas bank tidak hanya berkepentingan dengan sistem informasi untuk mengidentifikasi konsentrasi kredit yang dijalankan bank, tetapi juga penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam menyalurkan kredit terhadap seseorang atau grup kreditur. Tanpa mengenal identitas nasabah secara pasti dan memahami hubungan antara nasabah yang satu dengan nasabah-nasabah lainnya, sulit bagi bank untuk mengatasi resiko konsentrasi tersebut. Sementara itu di sisi pasiva, resiko konsentrasi berhubungan dengan resiko dana, khususnya dalam hal terjadi penarikan secara tiba-tiba dalam jumlah yang besar oleh nasabah yang berakibat pada likuidasi bank yang bersangkutan.

---

<sup>29</sup> *Ibid.* hlm.31

<sup>30</sup> *Ibid.* hlm.32

Untuk ini bank perlu melakukan analisa terhadap adanya konsentrasi simpanan, memahami karakteristik simpanan termasuk identitas deposan dan hal-hal apa saja yang dapat menghubungkan deposan tersebut dengan simpanan deposan lainnya. Resiko reputasi berhubungan dengan halhal yang berpotensi mempengaruhi penilaian masyarakat terhadap praktekpraktek yang dijalankan oleh suatu bank yang dapat mengakibatkan berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap integritas bank yang bersangkutan.<sup>31</sup> Untuk penerapan prinsip mengenal nasabah ini, bank wajib menetapkan beberapa hal, yakni:<sup>32</sup>

- a) kebijakan penerimaan nasabah
- b) kebijakan dan prosedur dalam mengidentifikasi nasabah
- c) kebijakan dan prosedur pemantauan terhadap rekening dan transaksi nasabah
- d) kebijakan dan prosedur manajemen resiko yang berkaitan dengan penerapan prinsip mengenal nasabah.

Peraturan Bank Indonesia ini menentukan bahwa sebelum melakukan transaksi dengan nasabah, bank wajib meminta informasi mengenai antara lain identitas calon nasabah, maksud

---

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm.31

<sup>32</sup> N.H.T. Siahaan, *Money Laundering, Pencucian Uang dan Kejahatan Perbankan*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002), h.80.

dan tujuan diadakan transaksi dan meminta informasi lainnya serta identitas lain yang lebih lengkap (Pasal 4). Identitas calon nasabah harus dapat dibuktikan dengan adanya dokumen-dokumen pendukung dan bank diwajibkan untuk meneliti kebenaran dokumen pendukung itu. Bahkan bila perlu, bank dapat melakukan wawancara dengan calon nasabah untuk meyakini keabsahan dan kebenaran dokumen-dokumen itu.<sup>33</sup>

Dalam pemberian kredit kepada calon debitur, selain prinsip-prinsip yang sudah disebutkan di atas, bank harus pula mengetahui tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta calon debiturnya.

Oleh karena itu, ada prinsip-prinsip lain yang harus diterapkan oleh bank yaitu prinsip 5 P, sebagai berikut:<sup>34</sup>

a) *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu 'kepercayaan' terhadap para pihak, dalam hal ini debitur, misalnya bagaimana karakter, kemampuannya dan sebagainya.

---

<sup>33</sup> *Ibid.* hlm.80

<sup>34</sup> Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, *Op-Cit*, hlm. 275-276.

b) *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditor. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan income perusahaan dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.

c) *Payment* (Pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Dalam hal ini harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitur punya sumber pendapatan, dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

d) *Profitability* (Perolehan laba)

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu, kreditor harus berantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat

menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow*, dan sebagainya.

e) *Protection* (Perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan, atau jaminan dari holding, atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadinya hal-hal di luar skenario atau di luar prediksi semula.<sup>35</sup>

Selain prinsip 5 C's dan prinsip 5 P seperti sudah disebutkan di atas, bank dalam memberikan kredit, juga menggunakan prinsip 3 R, sebagai berikut:<sup>36</sup>

a) *Returns* (Hasil yang Diperoleh)

Returns, yakni hasil yang diperoleh debitur, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditor. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, di samping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada, dan sebagainya.

---

<sup>35</sup> Munir Fuady, *Op-Cit*, hlm. 24-26

<sup>36</sup> Djoni S Gazali dan Rachmadi Usman, *Op-Cit*, hlm. 276.

b) *Repayment* (Pembayaran Kembali)

Kemampuan membayar dari pihak debitur tentu saja juga mesti dipertimbangkan, yaitu apakah kemampuan bayar tersebut match dengan schedule pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan bank. Ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

c) *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko)

Hal lain yang perlu diperhitungkan juga yaitu sejauh mana terdapatnya kemampuan debitur untuk menanggung resiko. Misalnya dalam hal terjadi hal-hal di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu harus diperhitungkan apakah misalnya jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut.<sup>37</sup>

## 2. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak

---

<sup>37</sup> Munir Fuady, *Op-Cit*, hlm. 25-27.

menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negative bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).<sup>38</sup>

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Adiwarman A. Karim menjelaskan bahwa resiko pembiayaan merupakan resiko yang disebabkan oleh adanya *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank syariah, resiko pembiayaan mencakup resiko terkait produk dan resiko terkait dengan korporasi.<sup>39</sup> Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko yang pasti dihadapi oleh setiap bank karena resiko ini sering juga disebut dengan resiko kredit.

Robert Tampubolon menjelaskan bahwa resiko kredit adalah *eksposur* yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Disitu sisi resiko ini dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, kegiatan treasury dan investasi, dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam buku bank. Disisi lain resiko ini timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk. Kinerja debitur yang buruk ini dapat berupa ketidak mampuan atau ketidak mauan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian kredit yang telah disepakati bersama sebelumnya. Dalam hal ini yang menjadi perhatian bank bukan hanya kondisi keuangan

---

<sup>38</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, h.76

<sup>39</sup> Adiwarman A. Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2010). hlm. 260.



dan nilai pasar dari jaminan kredit termasuk collateral tetapi juga karakter dari debitur.<sup>40</sup>

### **3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah**

Dalam menjalankan pembiayaan oleh pihak lembaga keuangan seperti bank syariah, tentunya perlu diperhitungkan dengan cermat oleh bank bagaimana prosedur perjanjian pembiayaan itu dibuat dan dijalankan, karena apabila tidak berjalan sesuai dengan prosedur, akan berakibat negatif, dan akan menimbulkan permasalahan dan pembiayaan.

Secara umum, faktor-faktor yang mempengaruhi dan menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

#### **1) Faktor dari Debitur**

Tidak semua debitur mempunyai itikad baik pada saat mengajukan kredit ataupun pada saat kredit yang diberikan sedang berjalan. Itikad tidak baik inilah memang sulit untuk diketahui dan dianalisis oleh pihak bank, karena hal itu menyangkut soal moral ataupun akhlak dari debitur. Bisa saja debitur saat mengajukan kredit menutup-nutupi kebobrokan keuangan perusahaannya dan hanya mengharapkan dana segera dari bank, atau debitur memberikan data keuangan palsu atau berbagai tindakan-tindakan lainnya.

---

<sup>40</sup>Robert Tampubolon. *Risk Manajemen : Pendekatan Kualitatif Untuk Bank Komersial*. (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2004). hlm. 24.

## 2) Faktor dari Kreditor

Berbagai ketentuan perundang-undangan yang menjadi koridor bagi bank dalam melakukan kegiatan usaha penyaluran dana. Seperti ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau BMPK, rasio pemberian kredit dilihat dari nilai jaminan yang diberikan dan berbagai aturan lainnya. Namun kadang kala petugas dan pengambil keputusan pemberian kredit tidak memperhatikan hal tersebut, dimana untuk mengejar target, bank sangat agresif untuk menyalurkan dananya tanpa mempertimbangkan faktor resiko yang dapat muncul sewaktu-waktu.

## 3) Faktor dari Luar Debitur dan Kreditor (*Ekstern*)

Pembiayaan bermasalah bisa terjadi karena faktor dilaur dari pihak debitur maupun kreditor. Faktor eksternal ini misalnya karena terjadi krisis moneter, kerusuhan massal, terjadinya bencana seperti gempa bumi, banjir kebakaran dan kejadian-kejadian lainnya. Pengaruh ekonomi global juga bisa berdampak terhadap perputaran perekonomian dalam negeri, seperti naiknya harga minyak dunia yang berimbas kepada mandeknya kegiatan usaha para penguasa sehigga keadaan perekonomian menjadi lesu karena menurunnya daya beli masyarakat atau konsumen.

Menurut Siswanto Sutojo, ada dua puluh faktor intern bank penyebab kredit bermasalah, yaitu :<sup>41</sup>

- 1) Taksasi nilai jaminan yang lebih tinggi dari nilai sebenarnya
- 2) Penarikan dana kredit oleh debitur sebelum dokumentasi kredit diselesaikan
- 3) Kredit diberikan tanpa pendapat dan saran dari komite kredit atau diusulkan oleh petugas bank yang mempunyai hubungan persahabatan dengan debitur
- 4) Kredit diberikan kepada perusahaan baru yang dikelola pengusaha yang belum berpengalaman
- 5) Penambahan kredit tanpa jaminan yang cukup
- 6) Berulangkali bank menigirimkan surat teguran tentang penunggakan pembayaran bunga, tanpa tindakan lanjutan yang berarti
- 7) Bank jarang mengadakan analisis cash flows dan daya cicil debitur
- 8) Account officer tidak sering meneliti status kredit
- 9) Tidak ada usaha bank untuk mengawasi penggunaan kredit, sehingga timbul kemungkinan debitur menggunakannya secara tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit.
- 10) Komunikasi antara bank dengan debitur tidak berjalan lancar.

---

<sup>41</sup>Siswanto Sutojo. *Menangani Kredit Bermasalah konsep, Teknik dan Kasus*. (Jakarta : Damar Mulia Pustaka. 2000). hlm.19.

- 11) Tidak ada rencana dan jadwal pembayaran kembali kredit yang tegas, atau tidak dilampirkan pada perjanjian kredit.
- 12) Bank tidak dapat menerima neraca dan daftar laba/rugi debitur secara teratur.
- 13) Tidak dapat merealisasi jaminan kredit karena debitur mengajukan berbagai macam argumen yuridis.
- 14) Bank gagal menerapkan sistem dan prosedur tertulis mereka
- 15) Pimpinan puncak bank terlalu dominan dalam proses pengambilan keputusan pemberian kredit.
- 16) Bank mengabaikan terjadinya cerukan, walaupun sadar bahwa cerukan adalah salah satu tanda terganggunya kondisi keuangan debitur.
- 17) Bank tidak berhasil meninjau kondisi fasilitas produksi milik debitur.
- 18) Daftar keuangan dan dokumen pendukung yang diserahkan kepada bank, telah direvisi sebelumnya, tidak diaudit atau diverifikasi.
- 19) Bank tidak memperhatikan laporan dari pihak ketiga yang bernada kurang menguntungkan debitur.
- 20) Bank tidak berhasil menguasai jaminan secepatnya, ketika mereka mencium tanda-tanda bahwa kredit yang diberikan berkembang ke arah kredit bermasalah.

#### 4. Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah

Bank Umum Syariah (BUS) dan (UUS) dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.<sup>42</sup> Bank dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan antara lain:<sup>43</sup>

a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk pembayaran atas pembiayaan *Mudharabah* atau *Musyarakah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.

c. dan Penataan kembali (*Restructuring*).

Yang dimaksud dengan *restructuring* penataan kembali dari segi jadwal dan pembayaran, sesuai dengan analisis bank tersebut dan kemampuan nasabah dalam membayar. Misalnya, memberikan keringanan jumlah angsuran disertai kelonggaran jadwal pembayaran. Tentu saja *Restructuring* ini tidak di perlukan atau

---

<sup>42</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.449

<sup>43</sup> Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/18/DPbS/2011

tidak bisa dilakukan dengan cara konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada nasabah.

## 5. Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah

### 1) Pengertian KPR Syariah

KPR syariah merupakan salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pegadaian rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.<sup>44</sup>

KPR syariah memiliki beberapa alternatif pilihan akad sesuai kebutuhan nasabah diantaranya : jual beli (*Murabahah*), sewa beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik- IMBT*), kepemilikan berahap (*Musyarakah Mutanaqishah*).

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai.

### B. Hasil Penelitian yang Relevan

Untuk menghindari penelitian dengan objek yang sama, maka diperlukan kajian terhadap kajian-kajian terdahulu. Terdapat beberapa

---

<sup>44</sup>“KPR Syariah”, artikel diakses pada 9 April 2019, Pukul 16:26 WIB dari <http://lisenuinjkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>.

penelitian yang dilakukan baik oleh praktisi ataupun oleh mahasiswa/i mengenai fenomena yang berkaitan dengan penelitian. Di bawah ini terdapat beberapa penelitian berhubungan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis pada saat ini yaitu:

**1. Evaluasi Strategi Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk) - Elsa Nur Saba (Sekolah Ilmu Tinggi Ekonomi Indonesia 2014 ).**

Merupakan penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder, penelitian ini menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur permohonan KPR, faktor-faktor penyebab pembiayaan KPR bermasalah, dan strategi penanganan KPR bermasalah. Hasil dari penelitian ini ialah diketahui bahwa prosedur pemberian pembiayaan KPR telah sesuai dengan peraturan Bank Muamalat maupun peraturan Bank Indonesia. Faktor penyebab pembiayaan KPR bermasalah adalah kurangnya penilaian bank terhadap nasabah, buruknya karakter nasabah, jadwal angsuran tidak sesuai dengan kondisi nasabah, PHK, dan musibah. Penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara pembinaan nasabah, revitalisasi proses, hapus buku, dan melalui jaminan. Implementasi penanganan pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat berpedoman pada peraturan yang berlaku, baik itu menurut fatwa DSN MUI maupun peraturan Bank Indonesia.

Berdasarkan penelitian di atas, penelitian yang dilakukan memiliki persamaan diantaranya, tema yang dibahas yaitu mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah, dan metode penelitian yang digunakan menggunakan deskriptif kualitatif. Ada pula perbedaan dari penelitian di atas berupa wilayah yang diteliti, penelitian di atas berada di Kabupaten Jawa Timur sedangkan peneliti berada di wilayah Tangerang Selatan.

## **2. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan di BMT Amal Mulia Suruh - Muhammad Asyhuri (STAIN Salatiga 2013)**

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah serta strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada BMT Amal Mulia Suruh. Hasil penelitian ini yaitu dalam melakukan pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaannya Bmt Amal Mulia Suruh melakukan tiga tindakan atau prosedur pokok, yaitu dengan melakukan analisis atau penilaian terhadap permohonan pembiayaan, analisis penilaian pembiayaan yaitu menggunakan prinsip Character (sifat), Capacity (kemampuan), dan Collateral (jaminan), serta yang terakhir dengan pemantauan penggunaan pembiayaan. Namun tidak semua strategi tersebut dapat berjalan dengan baik karena kurang mampunya



pihak BMT dalam meramalkan masa yang akan datang serta kurang teliti dalam menganalisa permohonan pembiayaan dan persyaratan yang diajukan oleh nasabah. Tetapi yang menjadi faktor utama tidak berjalannya strategi pencegahan pembiayaan bermasalah ini adalah karena kurangnya pemantauan terhadap pembiayaan yang telah dicairkan. Selanjutnya untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah, BMT Amal Mulia Suruh melakukan enam prosedur yang dijalankan yaitu dengan pemberitahuan via telepon, pemberian surat penagihan I, penagihan secara langsung oleh pengelola, penagihan langsung oleh manajemen, penyitaan jaminan, serta eksekusi jaminan. Namun pada kenyataannya masih banyak kekurangan yang terjadi dalam setiap prosedur yang dijalani. Kekurangan pengawasan terhadap nasabah serta ketidak mampuan pihak BMT dalam melakukan pengawasan terhadap prosedur penanganan pembiayaan bermasalah yang sesuai dengan aturan yang ada dan kekurangan tenaga ahli dalam penanganan pembiayaan bermasalah.

Penelitian di atas membahas tentang upaya pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah serta strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah, tema tersebut memiliki kesamaan yang dilakukan peneliti dalam lingkup penyelesaian pembiayaan bermasalah. Adapun perbedaan dari penelitian di atas terletak pada tempat penelitiannya, penelitian di atas berada di BMT Amal Mulia Suruh sedangkan peneliti berada di Bank Syariah Mandiri.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

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

Tujuan penelitian adalah untuk menjelaskan Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah pada produk pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeui.

#### **B. Tempat dan waktu penelitian**

Adapun tempat dan waktu penelitian yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

##### 1. Tempat

Dalam penelitian ini bertempat di kantor Bank Syariah Mandiri yang berlokasi di Jl. Cirendeui Raya No.29F, RT.14/RW.3, Cireundeui, Kec. Ciputat Tim., Kota Tangerang Selatan, Banten 15419

##### 2. Waktu

Penelitian ini dilaksanakan dari bulan Februari sampai dengan bulan Agustus 2019

#### **C. Latar Penelitian**

Latar penelitian ini adalah karena di dalam produk penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah terdapat permasalahan dari kondisi nasabah yang mengalami penurunan dalam kemampuan membayar

angsurannya, sehingga kejadian tersebut berpotensi merugikan bank dan dapat mengganggu stabilitas bank.

Solusi untuk permasalahan di dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah yaitu dengan restrukturisasi pembiayaan atau lelang asset sertifikat rumah yang menjadi jaminannya.

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

Metode penelitian yang digunakan disini adalah pendekatan deskriptif analisis. Sedangkan metode yang digunakan adalah metode kualitatif.

Tahapan selanjutnya yaitu menganalisis data. Dalam tahap ini, semua data yang telah diklasifikasikan di analisis sampai mendapatkan jawaban atas pertanyaan yang ada dalam penelitian ini.

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

Berdasarkan jenis penelitian diatas, maka peneliti ini menggunakan data sebagai berikut:<sup>1</sup>

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

Merupakan sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan pihak Bank Syariah Mandiri yang berkompeten dan ahli mengenai konsep, sistem serta peran penyelesaian pembiayaan

---

<sup>1</sup> Cik Hasan Bisri, *Pilar-pilar Penelitian Hukum Islam dan Pranata Sosia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004). h. 64.

kepemilikan rumah bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri.

## 2. Sumber Data Sekunder

Merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Yang diperoleh dari literature lainnya serta laporan yang berkala dari pihak perbankan yang relvan dengan pembahasan di penelitian ini, misalnya data – data yang diperoleh melalui orang lain atau melalui dokumen.

## F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi, wawancara, dan studi dokumen. Dalam metode penelitian kualitatif, peneliti merupakan instrument utama (*key instrument*), yaitu penelitian ini peneliti sendirilah yang menjadi instrument utama yang terjun ke lapangan serta berusaha mengumpulkan informasi.<sup>2</sup>

Kemudian cara yang dilakukan peneliti untuk mendalami teknik pengumpulan data sebagai berikut:

### 1. Wawancara (*Intervirew*)

Wawancara (*Interview*), yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan kepada responden. Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi mengenai penyelesaian

---

<sup>2</sup> Mohammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Galia Indonesia, 2009). H. 70.

masalah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Hal tersebut peneliti akan mempersiapkan pertanyaan terlebih dahulu kepada responden yang ditujukan kepada *Consumer Banking Relationship Manager*. Jenis wawancara yang dilakukan adalah wawancara terstruktur, yaitu wawancara yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang sudah di persiapkan oleh peneliti.

## 2. Studi Dokumentasi

Peneliti mengumpulkan data berupa dokumen yang di dapat bersumber dari buku-buku, jurnal, skripsi, internet, majalah, artikel dan catatan yang mempunyai relevansi dengan masalah di dalam penelitian ini. Pengumpulan data melalui dokumentasi Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeuh untuk mengetahui penyelesaian masalah dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

## G. Teknik Analisa Data

Metode analisis data ini menggunakan teknik kualitatif deskriptif yang bertujuan menggambarkan secara sistematis mengenai apa yang terjadi dilapangan kemudian melakukan analisis dari hasil temuan tersebut dengan menyesuaikan antara temuan dan teori. Penulis menganalisa data dengan menggunakan langkah-langkah berikut :

- 1) Penulis mengumpulkan informasi dan data-data yang terkait dengan penelitian ini. Semua data akan dirangkum dan dikumpulkan terlebih

dahulu yaitu berupa landasan hukum tentang pembiayaan, penyelesaian pembiayaan bermasalah Bank Syariah Mandiri.

- 2) Setelah semua data terkumpul, maka penulis akan melakukan klasifikasi data dan teori-teori dan hukum yang sesuai dengan ketentuan prinsip-prinsip syariah, hasil data dan informasi yang telah dikumpulkan akan disesuaikan dengan hukum syariah yang berdasarkan fatwa DSN dan pendapat ulama mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah KPR syariah.
- 3) Peneliti akan menganalisis dari data yang telah diklasifikasikan mengenai penyelesaian pembiayaan KPR syariah yang berjalan pada Bank Syariah Mandiri. Apakah sesuai dengan prinsip-prinsip dan ketentuan yang berlaku.

## **H. Validitas Data**

### **1. Kreadibilitas**

Uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain dilakukan dengan perpanjangan pengamatan, meningkatkan ketekunan dalam penelitian, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus *Negative* dan *Member Check*.

### **2. Transferabilitas**

Agar orang lain dapat memahami hasil penelitian kualitatif sehingga ada kemungkinan untuk menerapkan hasil penelitian tersebut, maka

penelitian dalam membuat laporannya harus memberikan uraian yang rinci, jelas, sistematis, dan dapat dipercaya.

### 3. Dependabilitas

Uji dependabilitas dilakukan dengan melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Sering terjadi penelitian tidak melakukan proses penelitian kelengkapan, tetapi bias memberikan data. Penelitian seperti ini perlu diuji dependabilitas.

### 4. Konfirmabilitas

Dalam penelitian kualitatif, uji konfirmabilitas mirip dengan dependabilitas, sehingga pengujiannya dapat dilakukan secara bersamaan. Menguji konfirmabilitas berarti menguji hasil penelitian, dikaitkan dengan proses yang dilakukan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri<sup>1</sup>**

##### **1. Sejarah Bank Syariah Mandiri**

Krisis Moneter dan ekonomi sejak Juli 1997 yang diusul dengan krisis politik nasional telah membawa dampak besar dalam perekonomian nasional. Krisis tersebut menyebabkan Pemerintah Indonesia terpaksa mengambil kebijakan untuk merestrukturisasi dan merekapitulasi Bank-Bank yang ada di Indonesia.

Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah paska krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang diusul dengan krisis multi dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negative yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh Bank-Bank konvensional mengalami krisis yang luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian Bank-Bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh yayasan kesejahteraan pegawai PT Bank Dagang Negara

---

<sup>1</sup> Mini Pofile, *Menemukan Kembali prinsip Perbankan Modren*, (Jakarta, Bank Syariah Mandiri), Edisi Juni 2001, h. 4.



dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk tim pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah dikelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).<sup>2</sup>

Tim pengembangan perbankan syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dan bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, tim pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan system dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah

---

<sup>2</sup> *Ibid.*,

Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris : Sujipto, SH, No. 23 tanggal 8 september 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui surat keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999. PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai Rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di Perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun indonesia menuju Indonesia yang lebih baik<sup>3</sup>.

Dari berbagai bank syariah dalam pelaksanaannya banyak yang menggunakan sistem yang begitu tertuju pada syariat islam sesuai dengan misi dan UU yang ada. Dalam perkembangan setiap tahunnya biasanya perkembangan akan mengalami kemajuan yang lebih baik karena hasil kerjasama anatara bank konvesional kemudian menjadi sebuah bank yang berbasis syariah.

---

<sup>3</sup> *Ibid.*,

## 2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri

Visi dari Bank Syariah Mandiri adalah “Bank Syariah Terdepan dan Modern”.

Bank Syariah Terdepan:

Menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen consumer, micro, SME, commercial, dan corporate.

Bank Syariah Modern:

Menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

Sedangkan misi dari Bank Syariah Mandiri yaitu<sup>4</sup> :

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata Industri yang berkesinambungan.
2. Meningkatkan Kualitas Produk dan Layanan berbasis Teknologi yang Melampaui harapan Nasabah
3. Mengutamakan penghimpunan dana Murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen Ritel.
4. Mengembangkan Bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Meningkatkan Manajemen Talenta dan Lingkungan Kerja yang Sehat.
6. Meningkatkan Kepedulian Terhadap Masyarakat dan Lingkungan

Dalam rangka mewujudkan Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri, insan-insan Bank Syariah Mandiri perlu menerapkan nilai-nilai yang relatif seragam. Insan-insan BSM telah menggali dan menyepakati nilai-nilai dimaksud, yang kemudian disebut Bank Syariah Mandiri Shared Values. Bank Syariah Mandiri *Shared Values* tersebut adalah ETHIC

---

<sup>4</sup> *Ibid.*,

(*Excellence, Teamwork, Humanity, Integrity, dan Customer Focus*), diantaranya:

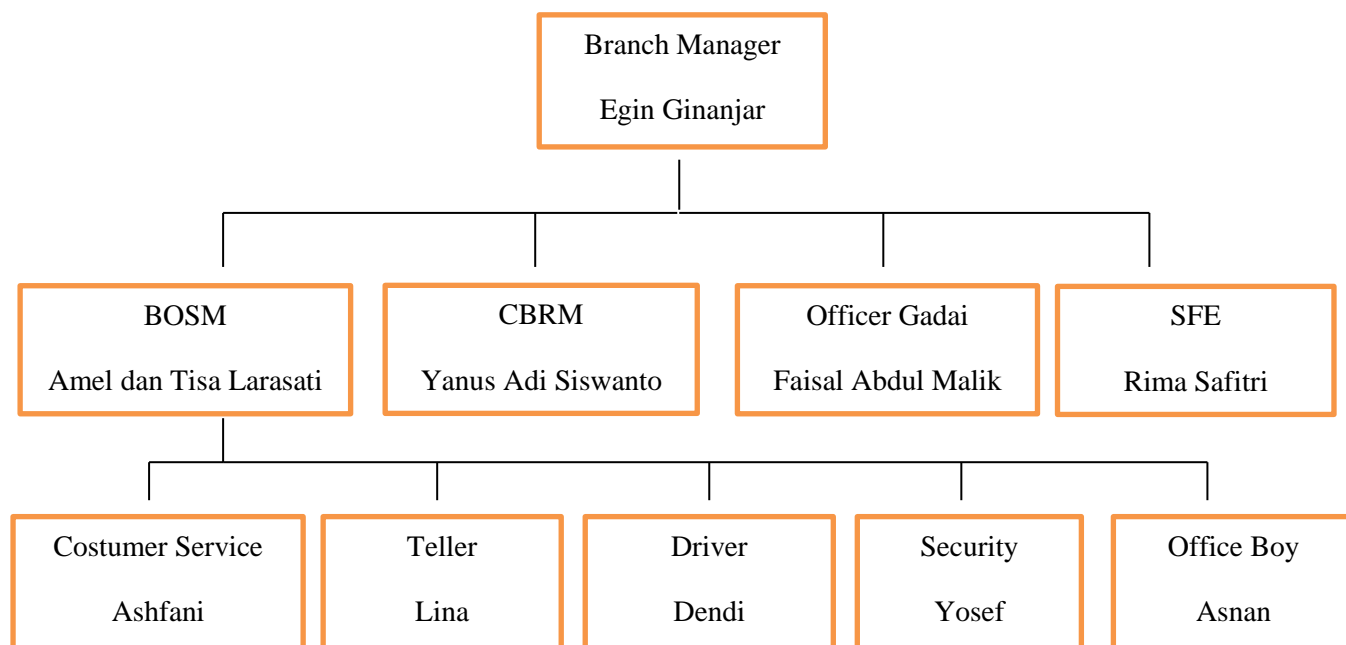
- a. *Excellence* yakni bekerja keras, cerdas, tuntas dengan sepenuh hati untuk memberikan hasil terbaik.
- b. *Teamwork* yakni aktif, bersinegri untuk sukses bersama.
- c. *Humanity* yakni peduli, ikhlas, memberi maslahat dan mengalirkan berkah bagi negeri.
- d. *Integrity* yakni jujur, taat, amanah dan bertanggung jawab.
- e. *Customer Focus* yakni berorientasi kepada kepuasan pelanggan yang berkesinambungan dan saling menguntungkan.

### **3. Struktur Organisasi**

Setiap perusahaan tentunya memiliki struktur organisasi yang jelas, adanya struktur organisasi yang jelas akan memudahkan pembagian kerja bagi setiap jabatan. Secara lebih detail struktur organisasi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cirendeu adalah sebagai berikut:

## Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri

### Kantor Cabang Cirendeu Periode 2018-2019



**Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu**

Berdasarkan Struktur organisasi tersebut akan dijelaskan *job description* yang terdapat di Bank Syariah Mandiri Cabang Cirendeu meliputi:

#### 1. Kepala Cabang (Branch Manager)

Tugas dan tanggung jawab :

- a) Memastikan tercapainya target bisnis cabang yang telah ditetapkan berikut unit kerja dibawah koordinasinya, meliputi: pendanaan, pembiayaan, fee based, dan laba bersih baik secara kuantitatif maupun kualitatif.

- b) Memastikan kepatuhan, tingkat kesehatan dan prudensialitas seluruh aktifitas cabang.
- c) Menyelia (mengarahkan), mengendalikan dan mengawasi secara langsung unit-unit kerja menurut tugasnya pelayanan nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan administrasi dilingkungan cabang dan cabang pembantu.

## **2. BOSM (Branch Operation & Service Management)**

Tugas dan tanggung jawab :

- a) Memastikan layanan nasabah yang optimal dan sesuai standar.
- b) Memastikan pelaksanaan seluruh kegiatan administrasi, dokumentasi dan kearsipan sesuai dengan ketentuan.
- c) Memastikan terkendalinya biaya operasional dengan efisien

## **3. Consumer Banking Relationship Manager (CBRM)**

Memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a) Mengkoordinasikan personal yang menjadi tanggung jawabnya sesuai struktur organisasi baik dalam hal pekerjaan dan peningkatan kemampuan kerja.
- b) Mengkoordinasikan pemasaran produk pembiayaan ritel sesuai ketentuan yang berlaku.
- c) Memberikan masukan kepada direksi dalam rangka pengembangan produk dan pemasaran.

#### **4. Officer Gadai,**

Adapun tugas dan tanggung jawab Officer Gadai adalah sebagai berikut :

- a) Memberikan pelayanan pada nasabah secara tepat, cepat, cermat, lancar dan ramah sehubungan dengan transaksi gadai emas yang dilakukan.
- b) Menerima dan menghitung secara hati-hati setiap emas dari nasabah.
- c) Bertanggung jawab atas kebenaran perhitungan pembiayaan atas jaminan emas dan juga bertanggung jawab hingga pelunasan cicilan emas.

#### **5. Syariah Funding Executive (SFE)**

Adapun karyawan *outsourcing* yang mendapat tugas penempatan dicabang untuk membantu cabang dalam peningkatan pertumbuhan dana consumer. Dengan kata lain SFE merupakan marketing funding bertugas hanya mencari dana-dana consum yang memiliki arti dan maksud yang sama dengan syariah funding executive.

Tugas dan tanggung jawab SFE :

- a) Menjelaskan ketentuan tabungan pada saat nasabah akan membuka rekening tabungan.
- b) SFE bertanggung jawab dalam melakukan pemeriksaan atas kelengkapan dokumen nasabah dengan melakukan verifikasi

serta membubuhkan stempel verifikasi dan paraf pada seluruh dokumen data nasabah yang akan membuka rekening tabungan sebelum diberikan ke customer service.

- c) SFE wajib melaporkan perolehan target tepat waktu sesuai ketentuan

## **6. Customer Service**

Melakukan kegiatan operasional dan pelayanan nasabah sesuai dengan ketentuan dan standar pelayanan.

Adapun tugas dan tanggung jawab customer service :

- a) Memberikan informasi produk dan jasa bank kepada nasabah
- b) Memproses permohonan pembukaan dan penutupan rekening tabungan, giro dan deposito
- c) Memblokir kartu ATM nasabah sesuai permintaan nasabah

## **7. Teller**

Melayani kegiatan penyetoran dan penarikan uang tunai, pengambilan atau penyetoran non tunai dan surat-surat berharga dan kegiatan kas lainnya serta terselenggaranya layanan di bagian kas secara benar, cepat dan sesuai dengan standar pelayanan Bank

Adapun tugas dan tanggung jawab teller :

- a) Melakukan transaksi tunai dan non tunai sesuai dengan ketentuan standar operational prosedur (SOP)
- b) Mengelola saldo kas teller sesuai limit yang ditentukan



- c) Menjaga keamanan dan kerahasiaan kartu specimen tanda tangan

#### **8. Driver**

Menjaga kelancaran operasional kendaraan dinas berjalan dengan baik, Tugas dan tanggung jawab driver adalah :

- a) Menjaga dan memastikan kendaraan dinas dalam kondisi yang terawat dengan baik, aman, dan layak jalan.
- b) Mengoperasikan kendaraan dengan baik dan benar
- c) Memastikan pegawai yang menggunakan kendaraan sampai ke tujuan dengan selamat dan tepat waktu

#### **9. Security**

Tugas dan tanggung jawab security adalah menciptakan kondisi yang aman dan nyaman pada lingkungan kantor, baik selama jam operasional maupun diluar jam operasional.

#### **10. Office Boy (OB),**

Tugas dan tanggung jawab :

- a) Menjaga kebersihan dan perawatan gedung beserta fasilitas dan inventaris kantor.
- b) Mengatur dan menjaga stok kebutuhan logistik kantor
- c) Mengatur pengiriman surat atau barang, mencatat surat-surat masuk, serta mendistribusikan dan mengarsipnya dengan baik

#### 4. Produk Pendanaan Bank Syari'ah Mandiri

Produk pendanaan yang ditawarkan oleh Bank Syari'ah Mandiri, diantaranya, adalah sebagai berikut:

1. BSM Tabungan

Tabungan dalam mata uang rupiah dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* yang penarikannya sesuai syarat tertentu yang disepakati.

2. BSM Tabungan Berencana

Tabungan berjangka dengan nisbah bagi hasil berjenjang, serta kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai target waktu dan dengan perlindungan asuransi gratis.

3. BSM Tabungan Simpatik

Tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip wadiah, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.

4. BSM Tabungan Mabruur

Tabungan untuk membantu masyarakat untuk merencanakan ibadah haji dan umrah.

5. BSM Tabungan Dollar

Tabungan dalam mata uang Dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan dengan menggunakan slip penarikan.

#### 6. BSM Deposito

Produk investasi berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

#### 7. BSM Giro

Simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, atau alat perintah bayar lainnya dengan prinsip wadiah *yad adh-dhamanah*.

#### 8. BSM Obligasi

Surat berharga jangka panjang berdasar prinsip Syari'ah yang mewajibkan Emiten (Bank Syari'ah Mandiri) untuk membayar Pendapatan Bagi Hasil/Kupon dan membayar kembali Dana Obligasi Syari'ah pada saat jatuh tempo.<sup>5</sup>

### **5. Produk Pembiayaan Bank Syari'ah Mandiri**

Produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syari'ah Mandiri, diantaranya, adalah sebagai berikut:

#### 1. BSM Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan di mana seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati.

---

<sup>5</sup> Produk Pendanaan, <http://www.syariahmandiri.co.id> (diakses 18 Juli 2019)

## 2. Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan khusus untuk modal kerja, di mana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati.

## 3. BSM Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dapat dipergunakan untuk keperluan usaha (Investasi, modal kerja) dan pembiayaan konsumen.

## 4. BSM Pembiayaan Talangan Haji

Pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk kekurangan dana untuk memperoleh kursi/seat haji dan pada saat pelunasan BPIH.

## 5. BSM Pembiayaan *Mudharabah Muqayyadah off Balance Sheet*

Penyaluran dana Mudharabah Muqayyadah di mana Bank bertindak sebagai agen (*channelling agent*), sehingga Bank tidak menanggung risiko.

## 6. BSM Pembiayaan Umrah

Pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umroh, seperti untuk

tiket, akomodasi, dan persiapan biaya umroh lainnya dengan akad ijarah.

#### 7. BSM Pembiayaan kepada Pensiunan

Pembiayaan konsumen (termasuk pembiayaan multiguna) kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan langsung uang pensiun yang diterima Bank setiap bulan (pensiun bulanan).<sup>6</sup>

### 6. Fasilitas Layanan Bank Syari'ah Mandiri

Fasilitas layanan yang ditawarkan oleh Bank Syari'ah Mandiri, diantaranya, adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

#### 1. BSM *Card*

Sarana untuk melakukan transaksi penarikan, pembayaran, dan pemindah bukuan dana pada ATM BSM, ATM Mandiri, ATM Bersama, maupun ATM Bank *Card*.

Selain itu juga berfungsi sebagai kartu debit yang dapat digunakan untuk transaksi belanja di *merchant-merchant* yang berlogokan “Gunakan BSM Card Anda disini”.

#### 2. BSM *Mobile Banking*

Layanan perbankan yang berbasis teknologi SMS telepon selular (*ponsel*) yang memberikan kemudahan untuk melakukan berbagai transaksi perbankan di mana saja, kapan saja.

---

<sup>6</sup> Produk Pendanaan, <http://www.syariahmandiri.co.id> (diakses 18 Juli 2019)

<sup>7</sup> Fasilitas Layanan, <http://www.syariahmandiri.co.id> (diakses 18 Juli 2019)

### 3. BSM Sentra Bayar

Layanan bank dalam menerima pembayaran tagihan pelanggan pada pihak ketiga (PLN, Telkom, Indosat, Telkomsel). Layanan sentra bayar dapat dilakukan dengan setoran uang kas atau debet rekening melalui teller, ATM, *SMS Banking*, atau proses autodebet secara bulanan.

### 4. BSM *Net Banking*

Layanan bank bagi nasabah untuk melakukan transaksi perbankan (ditentukan bank).

### 5. BSM Kliring

Jasa penagihan warkat bank lain di mana lokasi bank tertariknya berada dalam satu wilayah kliring.

### 6. BSM Pajak Online

Pemberian kemudahan kepada wajib pajak untuk membayar kewajiban pajak (bukan dalam rangka pembayaran pajak impor) secara otomatis dengan mendebet rekening atau secara tunai.

### 7. BSM Pajak Impor

Pemberian kemudahan kepada importir untuk membayar pajak barang dalam rangka impor secara online sebagai syarat untuk mengeluarkan barangnya dari gudang kantor bea dan cukai.

## **B. Temuan Penelitian**

Dalam Penelitian deskriptif kualitatif ini peneliti memaparkan temuan penelitian berdasarkan hasil wawancara dan dokumentasi dengan informan atau narasumber yaitu, bapak Yanus Adi Siswanto sebagai divisi Consumer Banking Relationship Manager (CBRM), dalam penelitian menganalisa data sangatlah penting yaitu untuk menelaah data yang telah di dapatkan dari beberapa literatur yang telah dipilih selama peneliti melakukan penelitian berlangsung. Selain itu berguna untuk menjelaskan dan menyelaraskan kebenaran temuan penelitian. Analisa data ini telah dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data dilapangan.<sup>8</sup>

Dari penelitan yang telah dilakukan, peneliti mendapatkan beberapa temuan yang dapat menggambarkan tentang “Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeu”.

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 focus dan subfokus penelitian. Adapun temuan penelitian sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.

## **1. Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri**

Pembiayaan Griya BSM adalah produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli rumah ready stock (tersedia/sudah ada/sudah dibangun) baik dalam keadaan baru maupun bekas, dan pembelian rumah indent (belum ada/belum dibangun/masih harus dipesan kepada *Developer*).<sup>9</sup>

Produk Pembiayaan Griya BSM sebenarnya diberikan untuk nasabah yang mempunyai pekerjaan sebagai karyawan dan juga wiraswasta. Namun di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeu, produk Pembiayaan Griya BSM lebih diutamakan untuk nasabah yang mempunyai pekerjaan sebagai karyawan.<sup>10</sup> Karena yang diutamakan bank dalam pembiayaan Griya BSM adalah nasabah yang sudah menjadi karyawan itu untuk meminimalisir agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah atau gagal bayar terhadap nasabah dan berdampak buruk bagi bank.

## **2. Persyaratan khusus yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk memperoleh pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri**

a. Syarat khusus karyawan:

- 1) Umur 21 (sudah menikah)–55 tahun.

---

<sup>9</sup> Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.

<sup>10</sup> Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.



- 2) Penghasilan minimal Rp. 3.500.000/bulan untuk plafon sebesar Rp. 100.000.000. Artinya penghasilan minimal calon nasabah yang ingin mengajukan Pembiayaan Griya BSM tergantung dari besaran plafon yang diperoleh dan jangka waktu pembiayaan (angsuran).
- 3) PNS (Pegawai Negeri Sipil).
- 4) Untuk Karyawan perusahaan biasa (bukan PNS), bisa mengajukan pembiayaan dengan syarat perusahaan tempat dia bekerja harus memiliki 250 orang karyawan.
- 5) Menyiapkan uang muka sebesar 20% dari harga rumah bagi nasabah yang ingin membeli rumah pertamanya (belum mempunyai rumah sebelumnya), naik 10% untuk seterusnya. Misalnya: membeli rumah kedua, menyiapkan uang muka sebesar 30%.
- 6) Menyiapkan dana untuk biaya-biaya untuk Pembiayaan Griya BSM, yakni: biaya bank sebesar 3 - 4% dari plafon (dana yang bisa dicairkan oleh bank), biaya notaris sebesar 4% dari plafon. Biaya bank terdiri dari: biaya administrasi, asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan biaya matrai. Biaya notaris terdiri dari: biaya balik nama, biaya akad, biaya cek keaslian sertifikat, biaya pajak (pajak pembeli, dan pajak penjual).

b. Kriteria khusus wiraswasta:

- 1) Umur 21 – 55 tahun. Jika calon nasabah bekerja sebagai professional (dokter, bidan, dan sebagainya), maka bank membatasi pengajuan pembiayaan maksimal 60 tahun.
- 2) Penghasilan minimal Rp. 3.500.000/bulan untuk plafon sebesar Rp. 100.000.000. Artinya penghasilan minimal calon nasabah yang ingin mengajukan Pembiayaan Griya BSM tergantung dari besaran plafon yang diperoleh dan jangka waktu pembiayaan (angsuran).
- 3) Menyiapkan uang muka sebesar 20% dari harga rumah bagi nasabah yang ingin membeli rumah pertamanya (belum mempunyai rumah sebelumnya), naik 10% untuk seterusnya. Misalnya: membeli rumah kedua, menyiapkan uang muka sebesar 30%.
- 4) Menyiapkan dana untuk biaya-biaya untuk Pembiayaan Griya BSM, yakni: biaya bank sebesar 3 - 4% dari plafon (dana yang bisa dicairkan oleh bank), biaya notaris sebesar 4% dari plafon. Biaya bank terdiri dari: biaya administrasi, asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan biaya matrai. Biaya notaris terdiri dari: biaya balik nama, biaya akad, biaya cek keaslian sertifikat, biaya pajak (pajak pembeli, dan pajak penjual).<sup>11</sup> Dalam Pembiayaan Griya BSM ini, dana yang bisa dicairkan sebesar

---

<sup>11</sup>Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.

100 juta – 5 miliar rupiah, atau maksimal 80% dari harga rumah (harga beli rumah dari developer/perorangan).

Bank Syariah Mandiri membuat persyaratan khusus dalam pembiayaan Griya BSM seperti yang sudah di paparkan diatas itu adalah standard dari kebijakan Bank. Dan Bank juga memberikan pembiayaan kepada nasabah yang sudah memiliki ketetapan pendapatan dari nasabahnya agar meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah atau gagal bayar.

### **3. Jangka waktu yang bisa diambil oleh nasabah dalam Pembiayaan Griya BSM**

- a. Pembiayaan Griya BSM disesuaikan dengan keperluan nasabah serta umur dan masa pensiun calon nasabah pengguna produk, yakni sebagai berikut: Pembelian rumah baru (jangka waktu angsuran 1 – 15 tahun).
- b. Pembelian rumah bekas (jangka waktu angsuran 1 – 15 tahun).
- c. Pembelian rumah indent/rumah belum dibangun (jangka waktu angsuran 1 – 15 tahun).
- d. Renovasi rumah (jangka waktu angsuran 1 – 10 tahun).
- e. Takeover (jangka waktu angsuran 1 – 10 tahun).
- f. Jangka waktu juga disesuaikan dengan umur dan masa pensiun calon nasabah pengguna produk, misalnya: Pak Amir ingin mengajukan Pembiayaan Griya BSM di umur 35 tahun, dan ia akan pensiun di umur 55 tahun, maka jangka waktu maksimal

yang bisa diperoleh Pak Amir selama 20 tahun, namun karena kebijakan yang menetapkan jangka waktu maksimal adalah 15 tahun, maka Pak Amir bisa memilih jangka waktu angsuran selama 1 – 15 tahun.<sup>12</sup>

#### **4. Objek akad yang di jadikan sebagai jaminan dalam Pembiayaan Griya BSM**

Objek akad yang akan dijadikan sebagai jaminan, dan yang bank tahan dari rumah tersebut berupa:

- a. Sertifikat hak milik (SHM).
- b. Izin mendirikan bangunan (IMB).
- c. Pajak bumi dan bangunan (PBB), serta bukti bayar PBB.
- d. Rencana anggaran biaya (khusus renovasi) untuk renovasi rumah.

#### **5. Akad yang di gunakan untuk Pembiayaan Griya BSM**

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeu menggunakan akad murabahah dalam produk Pembiayaan Griya BSM. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeu menggunakan akad murabahah karena mempermudah bank agar menghindari proses restruktur (perubahan) pembiayaan kedepannya. Akad murabahah juga menguntungkan bagi nasabah, karena angsuran dalam akad murabahah sudah ditentukan di awal akad, sehingga tidak

---

<sup>12</sup> Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.

ada perubahan angsuran atau kenaikan angsuran setiap bulannya (angsuran tidak berubah/flat).<sup>13</sup>



**Gambar 4.2 Skema Murabahah**

Skema Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Cirendeudeu Sumber: Data diperoleh dan diolah penulis dari Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Cirendeudeu, 2019.

Keterangan:

- Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Cirendeudeu membeli rumah yang diminta oleh nasabah kepada penjual (developer/perorangan).
- Kemudian BSM Kantor Cabang Pembantu Tangerang Cirendeudeu menjual rumah tersebut kepada nasabah menggunakan akad murabahah (jual-beli) dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan bank syariah, kemudian pembayaran akan dilakukan

---

<sup>13</sup> Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirendeudeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.

oleh nasabah dengan cara mengangsur pembayaran tersebut sampai dengan waktu yang telah disepakati.

## **6. Landasan hukum Pembiayaan Griya BSM**

Dalam produk Pembiayaan Griya BSM, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang pembantu tangerang cirendeu mempunyai beberapa landasan hukum sebagai acuan, yakni:

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang Murabahah.
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 31/DSNMUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang.
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 Tanggal 19 Mei 2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.
- d. Kebijakan Pembiayaan PT. Bank Syariah Mandiri.
- e. Kebijakan Manajemen Risiko PT. Bank Syariah Mandiri.
- f. Anggaran Dasar PT. Bank Syariah Mandiri berikut perubahannya.
- g. Pedoman Pembiayaan PT. Bank Syariah Mandiri.
- h. Notulen Rapat Working Group ALMA (Asset and Leability Management) Nomor 11/017/WG-ALM Tanggal 25 November 2009.
- i. Nota Komite Manajemen Risiko (KMR) Nomor 11/030-2/WG-ALM 30 November 2009 mengenai usulan pembentukan Consumer Banking Financing Business Center (CBFBC) dan revitalisasi produk Pembiayaan Perumahan.

- j. Surat Edaran (SE) Nomor 10/036/OPS Tanggal 19 Desember 2008 perihal implementasi Persyaratan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 Tentang Akuntansi Murabahah.

### **7. Faktor-Faktor pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan Griya BSM**

Menurut narasumber yang saya wawancarai bapak Yanus Adi Siswanto, ada beberapa faktor: 14

- a. Kemampuan membayar
- b. PHK (Pemutusan Hubungan Kerja)
- c. Kematian

### **8. Kriteria pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri cabang Cirendeu**

Kriteria pembiayaan bermasalah:

- a. Nasabah yang menunda untuk membayar angsuran dengan sengaja.
- b. Nasabah yang tidak bisa membayar angsuran karena mengalami masalah keuangan.

### **9. Nasabah yang bermasalah pada pembiayaan Griya BSM di bank syariah mandiri cabang cirendeu**

Pada tahapan ini nasabah yang bermasalah di bank syariah mandiri dalam Pembiayaan Griya BSM bentuknya *Fluktuatif*, dalam artian tidak dengan orang yang selalu sama pasti ada nasabah yang baru bahkan nasabah yang lama, untuk saat ini jumlahnya nasabah yang bermasalah di Bank Mandiri Syariah dalam Pembiayaan Griya BSM kurang lebih sekitar

---

14 Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.

10 orang. Dengan permasalahan antara lain yaitu: Berhenti bekerja, kematian, dan kemampuan membayar.

## **10. Mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan Griya BSM**

### a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk pembayaran atas pembiayaan *Murabahah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

### b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:

- 1) Perubahan jadwal pembayaran
- 2) Perubahan jumlah angsuran
- 3) Perubahan jangka waktu

### c. Penataan kembali (*Restructuring*)

Yang dimaksud dengan *restructuring* penataan kembali dari segi jadwal dan pembayaran, sesuai dengan analisis bank tersebut dan kemampuan nasabah dalam membayar. Misalnya, memberikan keringanan jumlah angsuran disertai kelonggaran jadwal pembayaran. Tentu saja *Restructuring* ini tidak di perlukan atau tidak bisa dilakukan dengan cara konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada nasabah.



## **11. Solusi terakhir yang diberikan Bank kepada nasabah Pembiayaan Griya BSM yang bermasalah**

Bank Syariah Mandiri dalam memberikan solusi terakhirnya yaitu dengan cara melelang, karena dengan ini menurut Bank Syariah Mandiri cara terakhir untuk memberikan solusi di luar dari *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring*. Dengan cara lelang ini pihak Bank hanya mengambil tunggakan pokoknya saja, bila ada lebih dari jumlah barang yang dilelang maka akan diberikan kepada nasabah karena menurut Bank Syariah Mandiri kelebihan itu adalah hak nasabah.

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

Pada bagian ini peneliti akan menyajikan pembahasan hasil penelitian yang telah di kemukakan pada sub-sub sebelumnya. Pembahasan hasil penelitian dilakukan dengan cara memaparkan temuan-temuan penelitian berdasarkan pandangan peneliti sebagai tindak lanjut, yang berupa antisipasi terhadap fokus penelitian seperti yang tertuang dalam tujuan penelitian, yaitu mendeskripsikan secara langsung secara luas tentang “penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah studi kasus di bank syariah mandiri kcp tangerang cirendeui”.

## 1. Mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan Griya BSM

### a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk pembayaran atas pembiayaan *Murabahah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

### b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:

- 1) Perubahan jadwal pembayaran
- 2) Perubahan jumlah angsuran
- 3) Perubahan jangka waktu

### c. Penataan kembali (*Restructuring*)

Yang dimaksud dengan *restructuring* penataan kembali dari segi jadwal dan pembayaran, sesuai dengan analisis bank tersebut dan kemampuan nasabah dalam membayar. Misalnya, memberikan keringanan jumlah angsuran disertai kelonggaran jadwal pembayaran. Tentu saja *Restructuring* ini tidak diperlukan atau tidak bisa dilakukan dengan cara konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada nasabah.

## 2. Faktor-faktor yang mempengaruhi *Probabilitas* (Kejadian) pembiayaan bermaslah

Menurut narasumber yang saya wawancarai bapak Yanus Adi Siswanto, ada beberapa faktor:<sup>15</sup>

### a. Kemampuan membayar

Pihak bank menganalisa bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan Griya BSM dilihat dari kemampuan membayar, dalam artian pihak bank mewawancarai pihak nasabah untuk mencari solusi *one-one solution* seperti halnya *Merescheduling* (Penjadwalan Kembali) kepada nasabah.

### b. PHK (Pemutusan Hubungan Kerja)

Dalam permasalahan ini tidak beda jauh dengan permasalahan yang pertama bahwasanya pihak bank akan melakukan wawancara dan memberikan *One-one Solution* apabila ada nasabah yang di PHK. Misalnya, sebelum Suaminya di PHK, nasabah memberikan angsuran 5 juta, bila ada yang di PHK seperti contoh suaminya pihak bank akan meringankan biaya angsuran sesuai dengan kemampuan nasabah, dengan catatan mau memperpanjang masa angsuran.

### c. Kematian

Dalam hal ini apabila nasabah mengalami musibah seperti halnya kematian, pihak bank akan mengklaim langsung ke notaris

---

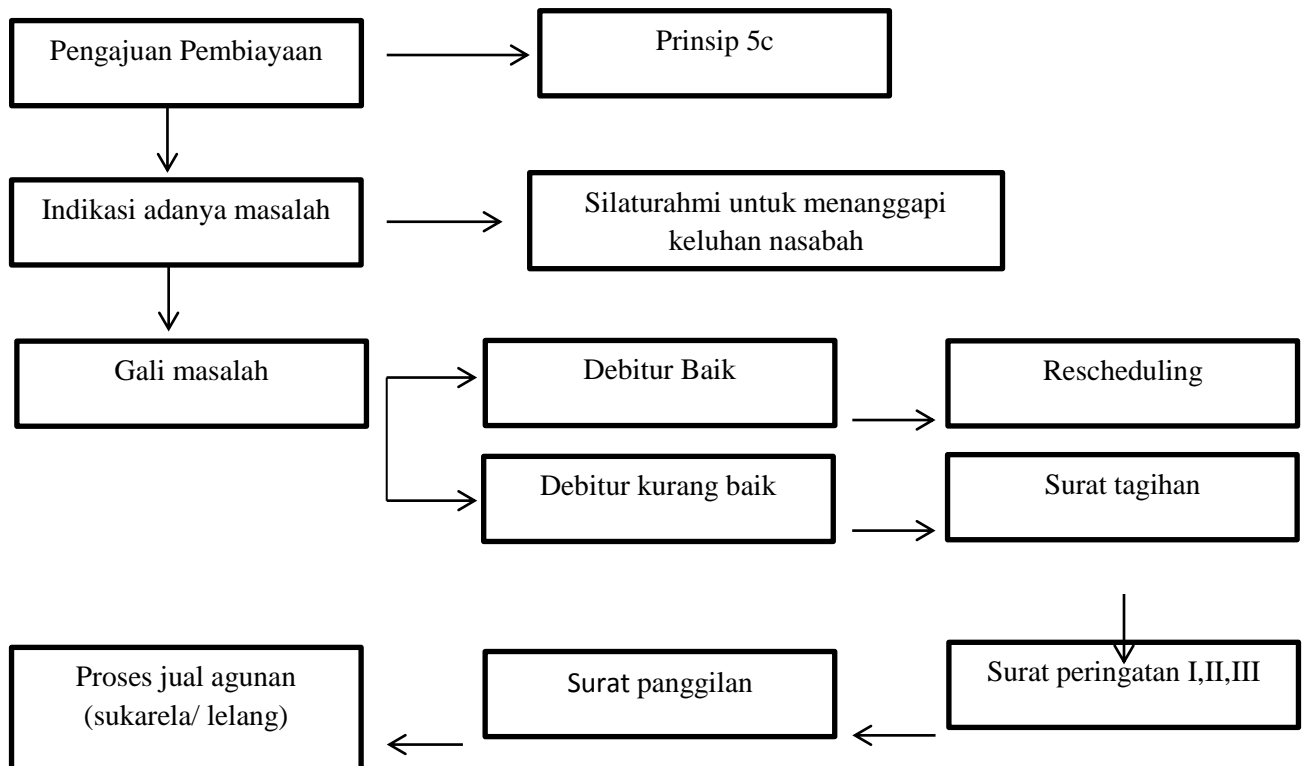
<sup>15</sup> Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.

untuk pengumpulan berkas nasabah yang meninggal, untuk di serahkan ke pada pihak asuransi dalam jangka waktu 2 minggu untuk pencairan dana yang diajukan kepada pihak asuransi.

Dari upaya penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri sudah sesuai dikarenakan setiap ada permasalahan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada nasabah yang bermasalah Bank Syariah Mandiri sudah melakukan cara-cara sesuai dengan aturan yang diterapkan di Bank Syariah Mandiri.

Dari semua yang dijelaskan oleh peneliti yang berkaitan, peneliti coba memberikan skema di bawah ini:

**Gambar 4.3 Skema penyelesaian pembiayaan bermasalah**



Dari skema penyelesaian pembiayaan bermasalah diatas peneliti coba uraikan tahapan penyelesaian di Bank Syariah Mandiri sebagai berikut:

Jika ada pengajuan pembiayaan Bank Bank Syariah Mandiri menerapkan prinsip 5c yaitu: *Character* (Penilaian kepribadian), *Capacity* (Penilaian kemampuan), *Capital* (Penilaian terhadap modal), *Collateral* (Penilaian terhadap agunan), *Condition of Economy* (Penilaian terhadap usaha nasabah). Jika prinsip 5 c ini sudah dianalisa kepada nasabah dan nasabah berhak mendapatkan pembiayaan. Jika dikemudian hari nasabah terindikasi adanya masalah dalam pembayaran maka pihak Bank atau Bank Syariah Mandiri akan melakukan silaturahmi untuk menanggapi keluhan nasabah, bila memang terjadi masalah maka pihak Bank akan menggali masalah tersebut dengan nasabah , dengan mengajukan sistem 3R yaitu: *Rescheduling* (Penjadwalan kembali), *Reconditioning* (Persyaratan kembali), *Restructuring* (Pemataan kembali). Dari ketiga sistem ini nasabah yang baik akan mengajukan *Rescheduling* untuk menemukan *One-one Solution*, bagi nasabah yang kurang baik akan diberikan surat tagihan dalam artian apabila surat tagihan ini tidak diperhatikan maka pihak bank akan memberikan surat peringatan I,II dan III dalam berjangka, apabila sudah diberikan surat peringatan sampai 3 kali oleh pihak Bank maka pihak Bank

akan memberikan surat panggilan untuk proses jual agunan secara sukarela atau secara lelang.

Kurang lebih skema penyelesaian pembiayaan bermasalah yang peneliti coba uraikan sesuai dengan data yang diperoleh oleh peneliti dengan wawancara oleh narasumber dari Bank Syariah Mandiri.

### **3. Kriteria nasabah dari pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri cabang Cirendeu**

- a. Nasabah yang menunda membayar angsuran dengan sengaja dan tindakan BSM terhadap jaminan yang diberikan nasabah.
  - 1) Jika pembayaran angsuran tidak dilakukan oleh nasabah lewat dari 1 hari dari waktu jatuh tempo, maka pihak bank akan mengkonfirmasi kepada nasabah melalui sms, atau telepon (pribadi), atau telepon ke kantor (tempat nasabah bekerja) mengenai apa yang menjadi kendala nasabah sehingga tidak melakukan kewajibannya.
  - 2) Jika tidak ada tanggapan oleh nasabah untuk membayar angsuran kepada bank syariah, pihak bank akan menemui nasabah secara langsung dan memberikan surat peringatan (SP) yang pertama.
  - 3) Jika nasabah tidak menanggapi surat peringatan pertama tersebut, maka bank akan memberikan surat peringatan kedua.
  - 4) Jika nasabah masih tidak menanggapi hal tersebut, maka pihak bank akan memberikan surat peringatan yang ketiga.

- 5) Dan jika nasabah masih tidak ada niat baik untuk melakukan kewajibannya, maka pihak bank meminta kerelaan nasabah untuk melelang jaminan (rumah yang menjadi objek akad).
  - 6) Jika nasabah tidak melakukan pelelangan yang diminta oleh bank syariah, maka pihak bank mendaftarkan pelelangan ke badan lelang nasional (BLN).
- b. Nasabah yang tidak bisa membayar angsuran karena mengalami masalah keuangan dan tindakan BSM terhadap jaminan yang diberikan nasabah
- 1) Jika pembayaran angsuran tidak dilakukan oleh nasabah lewat dari 1 hari dari waktu jatuh tempo, maka pihak bank akan mengkonfirmasi kepada nasabah melalui sms, telepon (pribadi), telepon ke kantor (tempat nasabah bekerja) mengenai apa yang menjadi kendala nasabah sehingga tidak melakukan kewajibannya.
  - 2) Jika alasannya adalah karena sedang mengalami masalah keuangan, maka pihak bank akan melakukan restruktur kredit, yaitu upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan pengkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya). Dari restruktur kredit tersebut dapat dikurangi angsuran, namun jangka waktu angsuran juga akan bertambah.

3) Setelah dilakukan restruktur kredit, maka pihak bank akan melakukan akad ulang. Namun pada proses akad ulang ini pihak penjual tidak lagi diikutsertakan. Jadi pada proses akad ulang ini hanya akan dihadiri oleh notaris, pihak bank, dan nasabah.<sup>16</sup>

Untuk mengetahui bahwa seorang nasabah menunda bayar dengan sengaja atau sedang mengalami masalah keuangan adalah dengan cara mengkonfirmasi ke tempat nasabah tersebut bekerja, dan melakukan investigasi ke warga di lingkungan nasabah tersebut tinggal.

---

<sup>16</sup> Yanus Adi Siswanto, Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirendeu, Wawancara pribadi, 15 Juli 2019.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari pembahasan hasil penelitian dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan Griya BSM yaitu dengan cara:
  - a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)
  - b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)
  - c) Penataan kembali (*Restructuring*)
2. faktor-faktor yang mempengaruhi probabilitas (kejadian) Penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah ada beberapa faktor yaitu:
  - a) faktor kemampuan membayar
  - b) faktor phk (pemutusan hak kerja)
  - c) faktor kematian.
3. Kriteria nasabah dari pembiayaan bermasalah yaitu:
  - a) nasabah yang sengaja menunda membayar angsuran.
  - b) dan nasabah yang tidak bisa membayar angsuran karena mengalami masalah keuangan.

dan pihak bank menyelesaikannya dengan cara *Restructurisasi* pembiayaan melalui penjadwalan kembali (*Rescheduling*) dan persyaratan kembali (*Reconditioning*), dan eksekusi ajuan lelang yang menjadi

jaminan pada awal perjanjian kontrak nasabah dengan Bank Syariah Mandiri. Dalam pelaksanaan lelang mengikuti prosedur dan ketentuan yang berlaku, adapun penyelesaian dengan *Restrukturisasi* pembiayaan melalui penjadwalan kembali (*Rescheduling*) dan persyaratan kembali (*Reconditioning*). kemudian penetapan Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negative bagi kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur.

## **B. Saran**

Terkait dengan kesimpulan diatas, saran yang dapat disimpulkan sebagai berikut: Penyelesaian masalah dalam pembiayaan bermasalah khususnya produk Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri yang harus dilakukan oleh pihak Bank Syariah mandiri harus sesuai dengan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam Bank, serta penyelesaian masalah dengan eksekusi agunan melalui badan instansi KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang menaungi jaminan tersebut harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2006.
- Antonio, Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: Raja Grafindo persada. 2007.
- Bisri, Cik Hasan. *Pilar-pilar Penelitian Hukum Islam dan Pranata Sosial*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2004.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank syariah*. Jakarta: SinarGrafika. 2012.
- Fuady, Munir. *Hukum Perbankan Modern*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1999.
- Gazali, Djoni S dan Usman, Rachmadi. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- Husein, Yunus. *Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah oleh Bank*. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. 2003.
- Karim, Adiwarmarman.A. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2007.
- Melinda, Nur Lestari. *Sistem Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Grafindo Books Media. 2015.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan*. Yogyakarta: PT. Graha Ilmu. 2007.
- Nazir, Mohammad. *Metode Penelitian*. Bogor: Galia Indonesia. 2009.
- Rahardja, Prathama dan Manurung, Mandala. *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikro Ekonomi & Makro Ekonomi)*. Jakarta: Lembaga Penerbitan Univeritas Indonesia.
- Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju. 2012.

- Siahaan, N.H.T. *Money Laundering, Pencucian Uang dan Kejahatan Perbankan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 2002.
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2009.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan. 1995.
- Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/18/DPbS/2011.
- Sutedi, Adrian. *Hukum perbankan, Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014.
- Sutojo, Siswanto. *Menangani Kredit Bermasalah konsep, Teknik dan Kasus*. Jakarta : Damar Mulia Pustaka. 2000.
- Tampubolon, Robert. *Risk Manajemen : Pendekatan Kualitatif Untuk Bank Komersial*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo. 2004.
- Wahyudi, Imam. Miranti, kartika Dewi, *et al. Manajemen Resiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba. 2013.
- Wangawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2012.
- <https://kuliahade.wordpress.com/2010/04/19/hukum-perbankan-asas-dan-prinsip-perbankan/> di akses pada tanggal 06 Mei 2019.
- <https://kuliahade.wordpress.com/2010/04/19/hukum-perbankan-asas-dan-prinsip-perbankan/> di akses pada tanggal 06 Mei 2019.
- Undang-undang Republik Indonesia No.10 tahun 1998 tentang perbankan.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Muhammad Ma'ruf

NIM : 201570066

Tempat/Tgl. Lahir : Blora, 31 Desember 1996

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Agama : Islam

Alamat : Jl. Cinere Raya, Gang. Bersama Rt 05 Rw 02  
Kel. Cinere Kec. Cinere Kota Depok Jawa Barat

Riwayat Pendidikan : 1. SDN Cinere 01, Tahun 2003-2009  
2. SMP IT Sa'id Yusuf, Tahun 2009-2012  
3. MAN 11 Jakarta Tahun, 2012-2015  
4.. Diterima di Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Jakarta, Tahun  
2015



**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 : 39 /F.6-UMJ/II/2019  
Lamp : 1 (satu) bundel  
Hal : *Bimbingan Skripsi Mahasiswa*

Jakarta, 7 Jumadil Akhir 1440 H  
12 Februari 2019 M

Yth.  
Ibu Dr. Oneng Nurul Bariyah, M.Ag.  
Dosen Pembimbing Skripsi  
Fakultas Agama Islam UMJ  
di  
tempat

*Assalamu'alaikum W.W.*

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Ibu untuk menjadi pembimbing penulisan skripsi bagi mahasiswa :

Nama : MUHAMMAD MA'RUF  
Nomor Pokok : 2015570066  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Jenjang : Strata Satu (S1)  
Judul : *Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam Cinere Cabang Limo Depok.*

Bersama ini dilampirkan proposal penulisan skripsi yang masih bersifat sementara dan perlu penyempurnaan. Kami mengharapkan agar proses bimbingan dapat diselesaikan paling lama 6 (enam) bulan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik Ibu kami ucapkan terimakasih.

*Wabillahittaufiq Walhidayah*  
*Wassalamu'alaikum W.W.*



Fajudin, M.A.

Tembusan:

1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)
2. Yth. Ketua Program Studi MPS
3. Arsip



**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 : 17/F.6.1-UMJ/VII/2019

Jakarta 28 Syawal 1440 H

Hal : Permohonan Riset/Penelitian

2 Juli 2019 M

Kepada Yth.  
Kepala Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeui  
Jl. Cirendeui Raya No.29F Rt.14/3, Tangerang Selatan  
di  
tempat

*Assalamu'alaikum W. W.*

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

Nama : MUHAMMAD MA'RUF  
Nomor Pokok : 2015570066  
Tempat Tgl/Lahir : Blora, 31 Desember 1996  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Jenjang : Strata Satu (SI)  
No. HP : 0895320505319

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

*"Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP Tangerang Cirendeui"*

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

*Wabillahittaufiq walhidayah*  
*Wassalamu'alaikum W. W.*



Tembusan:

1. Yth, Dekan (Sebagai Laporan)
2. Arsip



**PT Bank Syariah Mandiri**  
KCP Tangerang - Cirende  
Jl. Cirende Raya No. 29E, Cirende  
Tangerang 15419, Indonesia  
Tel. +6221 7471 3525, 7471 3537  
7471 4033  
Fax. +6221 749 0208  
[www.syahiahmandiri.co.id](http://www.syahiahmandiri.co.id)

### **SURAT KETERANGAN PENELITIAN**

No.21/035-3/BSM

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Egin Ginanjar

Jabatan : Branch Manager

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Muhammad Ma'ruf

NPM : 2015570066

Fakultas/Jurusan : Manajemen Perbankan Syariah

Universitas : Muhamadiyah Jakarta

adalah benar telah melakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsinya yang berjudul  
"Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri KCP  
Tangerang Cirende " pada tanggal 15 Juli 2019.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapt dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 24 Juli 2019

**PT Bank Syariah Mandiri**

**KCP Tangerang Cirende**

Egin Ginanjar

Branch Manager Cirende



## **PERTANYAAN PENELITIAN**

1. Apa Yang dimaksud Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri ?
2. Apakah ada Persyaratan khusus yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk memperoleh pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri ?
3. Berapa Jangka waktu yang bisa diambil oleh nasabah dalam Pembiayaan Griya BSM ?
4. Apa Objek akad yang di jadikan sebagai jaminan dalam Pembiayaan Griya BSM ?
5. Apa Akad yang di gunakan untuk Pembiayaan Griya BSM ?
6. Apa Landasan hukum Pembiayaan Griya BSM ?
7. Apa saja faktor-faktor pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan Griya BSM?
8. Bagaimana Kriteria pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri cabang Cirendeudeu ?
9. Bagaimana upaya Bank Syariah Mandiri dalam mengatasi Nasabah yang bermasalah pada pembiayaan Griya BSM di bank syariah mandiri cabang cirendeudeu ?
10. Bagaimana Mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah pada Pembiayaan Griya BSM?
11. Apa Solusi terakhir yang diberikan Bank kepada nasabah Pembiayaan Griya BSM yang bermasalah ?



BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIM  
**FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN KONSUMTIF**

Nomor  
 Tanggal

Harap diisi lengkap untuk kelancaran proses!

PERMOHONAN PEMBIAYAAN									
Jumlah pembiayaan yang diajukan		Rp	Pergajuan		<input type="checkbox"/> Baru	<input type="checkbox"/> Perubahan	<input type="checkbox"/> Take Over		
Jangka waktu									
Tujuan Penggunaan (jelaskan)									
DATA PRIBADI PERMOHONAN									
Nama		Jenis Kelamin		<input type="checkbox"/> Laki	<input type="checkbox"/> Perempuan				
Tempat/Tanggal Lahir		Status		<input type="checkbox"/> Belum Menikah	<input type="checkbox"/> Menikah	<input type="checkbox"/> Janda/Duda			
Nomor KTP/Paspor		Jumlah Tanggungan		Janda/Duda					
Nomor NPWP		Pendidikan Terakhir							
Alamat Tinggal Sekarang									
Telepon		Wilayah		Kode Pos		Lama Tinggal di Alamat ini			
Status Tempat Tinggal		<input type="checkbox"/> Pribadi		<input type="checkbox"/> Keluarga		<input type="checkbox"/> Dinas		<input type="checkbox"/> Lainnya (sebutkan)	
Untuk Kepentingan Mendatuk Hubungi (yang tidak serumah)									
Nama									
Hubungan									
Alamat									
Telepon		Wilayah		Kode Pos		Lama Tinggal di Alamat ini			
Waktu Terbaik Untuk Menghubungi Anda									
<input type="checkbox"/> Di rumah, pukul		<input type="checkbox"/> Di kantor, pukul							
Alamat									
Telepon		Wilayah		Kode Pos		Lama Tinggal di Alamat ini			
DATA PEKERJAAN				DATA GUANISTRI					
Nama Perusahaan				Nama					
Bidang Usaha				No HP					
Jabatan/Pangkat				Tempat/Tgl Lahir					
Mulai Bekerja sejak				(Jika Bekerja)					
Alamat				Nama Perusahaan					
Telepon				Bidang Usaha					
Wilayah				Pangkat/Jabatan					
Kode Pos				Mulai Bekerja sejak					
(Khusus Wirausaha)				Alamat Kantor					
SIUP				Telepon					
NPWP				Wilayah					
Tanggal/Tahun Dibikin				Kode Pos					
DATA PENGHASILAN				PINJAMAN LAIN					
Penghasilan Bersih / Bulan Pemohon		Rp		Nama Kreditor		Jenis Pinjaman / Kreditor			
Penghasilan Bersih / Bulan Suami / Istri		Rp				Jumlah Pinjaman			
Penghasilan Tambahan (Jika Ada)		Rp				Jatuh Tempo			
Biaya Hidup / Pengeluaran per bulan		Rp							
Angsuran dari Pinjaman lainnya / bulan		Rp							
Sisa Penghasilan Bersih		Rp							
DATA KEKAYAAN				SIMPANAN REKENING DI BANK					
Jenis		Jumlah		Lokasi / Merk		Nilai Rp			
<input type="checkbox"/> Rumah									
<input type="checkbox"/> Mobil									
DATA JAMINAN									
<input type="checkbox"/> Tanah		<input type="checkbox"/> Rumah Tinggal		<input type="checkbox"/> Ruko		<input type="checkbox"/> BPKB			
Alamat Jaminan				Merk Kendaraan					
Telepon		Wilayah		Kode Pos		Type			
						<input type="checkbox"/> Sedan			
						<input type="checkbox"/> Minibus			
						<input type="checkbox"/> Lainnya			
Tahun Dibangun		LT		LB		Tahun			
						Warna			
Harga Taksiran		No. IMB		Harga Kendaraan					
Status Tanah		a/n		Liang Muka					
Berlaku Hingga				Nama Dealer					
Nama Pemilik Jaminan/Pemegang		Alamat Dealer							
Hubungan Keluarga									
Alamat Pemilik Jaminan		Telp Dealer							
Telepon		Wilayah		Kode Pos		Perusahaan			
						<input type="checkbox"/> Pemerintah			
						<input type="checkbox"/> BUMN			
						<input type="checkbox"/> Swasta			
REFERENSI									
1. Nama		1. Nama							
Perusahaan		Perusahaan							
Posisi/Jabatan		Posisi/Jabatan							
Alamat/Telepon		Alamat/Telepon							

Pemohon,

(Suami / Istri)

Peminjam,

Material 6000

TABEL ANGSURAN KPR PROMO

# Margin 8.5%

mandiri  
syariah

Platform	Step Up							
	10 Tahun		15 Tahun		20 Tahun			
	Tahun 1-2	Tahun 3-5	Tahun 1-2	Tahun 3-5	Tahun 1-2	Tahun 3-5		
2.000.000	12.399	13.883	15.181	9.847	11.066	13.470	10.152,29	12.983,55
300.000.000	1.239.857	1.388.348	1.538.098	984.740	1.106.572	1.246.976	867.823,00	1.015.279,00
550.000.000	3.099.643	3.470.870	3.795.245	2.461.850	2.762.450	3.077.440	2.169.552,50	2.538.072,50
800.000.000	3.719.571	4.165.044	4.554.294	2.994.220	3.319.716	3.640.928	2.603.469,00	3.045.687,00
1.000.000.000	4.028.535	4.512.131	4.933.819	3.200.405	3.596.359	3.977.072	2.820.424,75	3.299.494,25
1.250.000.000	4.330.500	4.859.218	5.313.343	3.446.590	3.873.002	4.274.416	3.077.380,50	3.553.301,50
1.500.000.000	4.649.654	5.206.305	5.692.868	3.692.775	4.149.645	4.561.160	3.254.336,25	3.801.108,75
2.000.000.000	4.959.428	5.553.392	6.072.392	3.938.960	4.426.288	4.817.904	3.471.292,00	4.060.976,00
2.500.000.000	5.269.392	5.900.479	6.451.917	4.185.145	4.702.933	5.174.648	3.688.247,75	4.314.721,25
3.000.000.000	5.579.357	6.247.566	6.851.443	4.433.330	4.979.574	5.381.392	3.905.203,50	4.568.530,50
3.500.000.000	5.889.321	6.594.653	7.210.966	4.677.515	5.256.212	5.658.136	4.172.159,25	4.822.137,75
4.000.000.000	6.199.285	6.941.740	7.500.490	4.923.700	5.532.860	6.034.880	4.359.115,00	5.076.145,00
4.500.000.000	6.509.249	7.288.827	7.910.015	5.169.885	5.809.503	6.418.124	4.556.070,75	5.329.092,25
5.000.000.000	6.819.214	7.675.914	8.345.539	5.416.070	6.086.146	6.802.368	4.773.036,50	5.583.259,50
5.500.000.000	7.129.178	8.063.003	8.710.064	5.662.255	6.363.289	7.187.612	4.999.903,25	5.865.282,40
6.000.000.000	7.439.142	8.450.088	9.208.588	5.908.440	6.649.432	7.580.856	5.236.849,50	6.157.374,00
6.500.000.000	7.749.106	8.837.173	9.608.113	6.154.625	6.936.075	7.974.100	5.484.849,50	6.452.795,75
7.000.000.000	8.059.070	9.224.262	10.007.142	6.400.810	7.222.718	8.367.344	5.739.849,50	6.752.896,25
7.500.000.000	8.369.035	9.611.351	10.416.171	6.646.995	7.511.361	8.760.588	6.004.849,50	7.060.000,00
8.000.000.000	8.679.000	10.000.440	10.835.200	6.893.180	7.800.004	9.151.832	6.281.849,50	7.376.102,25
8.500.000.000	8.989.000	10.411.529	11.274.229	7.139.365	8.097.647	9.545.076	6.564.849,50	7.699.204,00
9.000.000.000	9.299.000	10.842.618	11.733.258	7.388.650	8.394.500	9.940.320	6.859.849,50	8.036.306,25
9.500.000.000	9.609.000	11.293.707	12.212.287	7.637.935	8.693.343	10.341.564	7.164.849,50	8.387.408,50
10.000.000.000	9.919.000	11.764.796	12.711.316	7.887.220	8.992.186	10.748.808	7.490.849,50	8.747.510,75
10.500.000.000	10.229.000	12.255.885	13.230.345	8.136.505	9.291.029	11.162.052	7.826.849,50	9.117.613,00
11.000.000.000	10.539.000	12.774.974	13.769.374	8.385.790	9.589.872	11.583.296	8.161.849,50	9.500.715,25
11.500.000.000	10.849.000	13.314.063	14.328.403	8.635.075	9.888.715	12.024.540	8.506.849,50	9.890.817,50
12.000.000.000	11.159.000	13.873.152	14.907.432	8.884.360	10.187.558	12.475.784	8.856.849,50	10.297.920,00
12.500.000.000	11.469.000	14.446.241	15.516.461	9.133.645	10.486.601	12.938.028	9.211.849,50	10.714.022,25
13.000.000.000	11.779.000	15.034.330	16.145.490	9.382.930	10.785.744	13.411.272	9.551.849,50	11.147.124,50
13.500.000.000	12.089.000	15.642.419	16.804.519	9.632.215	11.084.887	13.895.516	9.896.849,50	11.596.226,75
14.000.000.000	12.399.000	16.270.508	17.493.548	9.881.500	11.384.030	14.390.760	10.241.849,50	12.157.329,00
14.500.000.000	12.709.000	16.916.597	18.212.577	10.130.785	11.683.173	14.897.004	10.586.849,50	12.730.431,25
15.000.000.000	13.019.000	17.582.686	18.961.606	10.377.070	11.982.316	15.414.248	10.931.849,50	13.324.533,50
15.500.000.000	13.329.000	18.268.775	19.740.635	10.623.355	12.281.459	15.942.492	11.276.849,50	13.935.635,75
16.000.000.000	13.639.000	18.974.864	20.559.664	10.868.640	12.580.602	16.481.736	11.621.849,50	14.562.738,00
16.500.000.000	13.949.000	19.700.953	21.409.693	11.113.925	12.879.745	17.042.980	11.966.849,50	15.213.840,25
17.000.000.000	14.259.000	20.447.042	22.299.722	11.359.210	13.178.888	17.617.224	12.311.849,50	15.889.942,50
17.500.000.000	14.569.000	21.215.131	23.228.751	11.604.495	13.478.031	18.205.468	12.656.849,50	16.593.044,75
18.000.000.000	14.879.000	22.002.220	24.197.780	11.849.780	13.777.174	18.810.712	13.001.849,50	17.322.147,00
18.500.000.000	15.189.000	22.809.309	25.206.809	12.095.065	14.076.317	19.432.956	13.346.849,50	18.076.249,25
19.000.000.000	15.499.000	23.636.398	26.255.838	12.340.350	14.375.460	20.075.200	13.691.849,50	18.851.351,50
19.500.000.000	15.809.000	24.493.487	27.344.867	12.585.635	14.674.603	20.736.444	14.036.849,50	19.646.453,75
20.000.000.000	16.119.000	25.380.576	28.473.896	12.830.920	14.973.746	21.417.688	14.381.849,50	20.462.556,00

Penyertaan pengalihan KPR BSM Group

- Data Pemohon:**
- 1 FC KTP Suami & Istri
  - 2 FC Surat Nikah
  - 3 FC Kartu Keluarga
  - 4 FC NPWP
- Data Jaminan (take over):**
- 1 FC Sertifikat SHM MBRH
  - 2 FC DSH
  - 3 FC PBB Tahun terakhir (Rambit Second)
  - 4 FC Surat Keterangan dari Anasistri

- Pegawai Terdaftar:**
- 1 FC SPT untuk penghasilan > Rp. 250 juta
  - 2 SK Pengangkatan / SK Pegawai Tetap
  - 3 Slip Gaji Asli 3 Bulan Terakhir
  - 4 FC Rek. Tabungan 3 bulan terakhir

- Profesional:**
- 1 FC SPT
  - 2 FC Rekening Tabungan 6 bulan terakhir
  - 3 FC Ijin Praktek
  - 4 FC Surat Keterangan dari Anasistri

Nama Yanus Adi Siswanto  
No Tlp 0817 87 5191  
Alamat email: yanuswanto@bsm.co.id

## PERSYARATAN DOKUMEN PEMBIAYAAN GRIYA / PPR BSM

1. Mengisi form permohonan pembiayaan individu
2. Melampirkan keterangan data diri, sbb :
  - Copy **KTP** suami dan Istri,
  - Copy **Akte nikah/Akte cerai** (jika sudah menikah/cerai).
  - Copy **Kartu Keluarga**,
  - Copy **NPWP**.
3. Data Legalitas dan Data Keuangan, sbb:
  - Karyawan**
    - Copy **Slip gaji Asli 3** bulan terakhir,
    - Copy **SK Pengangkatan / Surat Keterangan Lama Bekerja** (tercantum status karyawan tetap, posisi dan lama bekerja).
    - Copy **Rekening tabungan / Koran 3** bin terakhir (payroll gaji)
    - Copy **SPT Tahunan** (untuk penghasilan / gaji tunai dan pengajuan >250 juta)
  - Wiraswasta**
    - Copy **SIUP, TDP**, (Untuk PT dan CV).
    - Copy **SKDP / SKDU** (Untuk UD / Perorangan dengan asumsi laba bersih < 15jt).
    - Copy **Akta Pendirian Perusahaan dan Akta Perubahannya** (PT/CV),
    - Copy **Rekening Tabungan / Giro** (Usaha/Omset) **6** bulan terakhir,
    - **Laporan Keuangan 2** tahun terakhir,
    - **Rekap Transaksi Penjualan** 12 bulan terakhir,
    - **Faktur /Bon/Kwitansi/MOU** 6 bulan terakhir,
    - **SPT Tahunan** (untuk pengajuan > Rp. 250.000.000.00)
  - profesional**
    - Copy **Ijin Praktek**
    - Copy **Rekening Tabungan / Giro** (Usaha/Omset) **6** bulan terakhir,
    - **Laporan Keuangan 2** tahun terakhir,
    - **Rekap Transaksi Pendapatan** 12 bulan terakhir,
    - **Faktur /Bon/Kwitansi** 12 bulan terakhir,
    - **SPT Tahunan** (untuk pengajuan > Rp. 250.000.000.00)
4. Data Jaminan :
  - **Pembiayaan Pemilikan Rumah Baru** ( dari Developer)
    - Copy **Sertifikat** pecah per kavling / induk yang akan pecah di BSM
    - Copy **IMB**
    - Copy **brosur dan daftar harga** dari developer
    - Copy **bukti Booking Fee / SPR (surat pemesanan rumah) / DP** ( jika ada ) min10%
  - **Pembiayaan Pemilikan Rumah Second** ( dari Perorangan )
    - Copy **Sertifikat SHM / SHGB**
    - Copy **IMB**
    - Copy **PBB terakhir**
    - Surat **Penawaran Rumah** dari penjual
    - Denah lokasi rumah ( jika dibuatkan )
    - Dapat dilewati kendaraan roda 4
  - **Pembiayaan Renovasi / Bangun Rumah**
    - Copy **Sertifikat SHM / SHGB**
    - Copy **IMB**
    - Copy **PBB terakhir**
    - **Rencana Anggaran Biaya ( RAB )**
    - Denah lokasi rumah ( jika dibuatkan )
    - Dapat dilewati kendaraan roda 4
    - Jangka waktu pembiayaan max 10th dan bangun rumah max 15th

Untuk Take Over dari Bank lain + Top Up (tujuan Top Up untuk renovasi rumah)  
**Sisa Outstanding** terakhir (berupa printout dari bank tersebut)

Untuk informasi lebih lanjut, hubungi:  
**Nama : Yanus Adi Siswanto**  
**Mobile : 0817 87 9191**  
**Email : yasiswanto@bsm.co.id**

## Dokumentasi



Wawancara dengan Bapak Yanus Adi Siswanto selaku (*Consumer Banking Relationship Manager*)



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
FAKULTAS AGAMA ISLAM

Kampus UMJ Jl. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan  
Telp. (021) 7441887, Fax. : (021) 74709269 Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : MUHAMMAD MA'RUF  
No. Pokok : 2015570066  
Judul Skripsi : *Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Salaam Cinere Cabang Limo Depok.*  
Pembimbing : Ibu Dr. Oneng Nurul Bariyah, M.Ag.  
Tgl. Berakhir : 12 Februari s.d. 12 Agustus 2019

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
1	18-2-2019	Masalah Lembit	Lengkap data rumah masalah dengan data pendukung sehingga masalahnya jelas Data tgl penunjang masalah pmt hrs ditengkapin - Identifikasi masalah berdasar inskri pmt	
2	1-3-2019	Bab I	- Setiap kutipan disertai analisis penulis - Sebutkan penulisan terdahulu yg relevan	
3	28-3-2019	Bab II	- Sebutkan persamaan & perbedaan pmt yg diteliti dg pmt sebelumnya - Setiap kutipan disertai sumber dan analisis penulis	

	Tanggal	Materi	Keterangan	Pembimbing
4	20-4-2019	Bab III	- Metodologi pult berisi uraian tentang metode-palte yg dilakukhan, bukan konsep teori :	
5	22-05-2019	Bab IV	Berikan analisis pend, pada tiap hntips-	
6	24-7-2019	Bab V	Kesimpulan, harus menjawab pertanyaan mamb	
7	26-7-2019	Ace	Sudah dibaca & siap diujikan pada uji murasosy	

Catatan : 1. Lembar konsultasi ini agar dibawa dan diserahkan/diminta paraf dari pembimbing setiap konsultasi.

2. Topik permasalahan diisi oleh mahasiswa yang bersangkutan.

3. Lembar konsultasi ini harus diserahkan ke Fakultas ketika melakukan pendaftaran ujian akhir.