



**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA  
PEMBIAYAAN KPR DI BANK BNI SYARIAH CABANG  
FATMAWATI**

**SKRIPSI**

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

Disusun Oleh:

**Nama : Muhamad Fachri Aly**

**NPM : 2014570055**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA**

**1441 H/2020 M**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati”** yang disusun oleh **Muhamad Fachri Aly**, **Nomor Pokok Mahasiswa: 2014570055** Program Studi Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 16 Shafar 1441 H  
15 Oktober 2019 M  
Pembimbing,



Hamid Syaifullah, M.Si

## LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul: **Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati** disusun oleh: **Muhamad Fachri Aly** Nomor Pokok Mahasiswa: **2014570055**. Telah diujikan pada hari/tanggal: **Senin, 27 Januari 2020** 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		10/2 - 2020
<u>Drs. Tajudin, MA.</u> Sekretaris		6/2 - 2020
<u>Hamli Syaifullah, M.Si.</u> Dosen Pembimbing		7/2 2020
<u>Drs. Asep Supyadillah, M.Ag.</u> Anggota Penguji		10/2 2020
<u>Drs. Fakhurrazi, MA.</u> Anggota Penguji II		7/2 - 20

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhamad Fachri Aly

NPM : 2014570055

Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Fakultas : Fakultas Agama Islam

Judul Skripsi : Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan  
KPR di Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati.

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 dikemudian 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 Muhammdiyah Jakarta ini.

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

Jakarta, 16 Shafar 1441 H  
15 Oktober 2019M

Yang Menyatakan,



Muhamad Fachri Aly

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

Skripsi, 30 September 2019

**Muhamad Fachri Aly**

**2014570055**

**Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR di Bank BNI  
Syariah Cabang Fatmawati**

x+67 halaman+8 lampiran

**ABSTRAK**

Dalam memberikan pembiayaan KPR, bank syariah sangat rentan mengalami kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan yang bermasalah. Jika pembiayaan sudah mengalami penunggakan, maka pembiayaan tersebut dapat dikategorikan sebagai pembiayaan kurang lancar atau bermasalah. Pembiayaan ini harus cepat ditangani agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak bank syariah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR di perbankan syariah dan diambil sampel tempat dalam penelitian ini di Bank BNI Syariah KC Fatmawati.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode penelitian *kualitatif deskriptif* guna melengkapi data. Pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bahwa BNI Syariah Fatmawati dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan KPR, ketika terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak bank akan melakukan lelang terhadap agunan (jaminan) untuk mengembalikan modal bank.

**Kata kunci: "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, Produk KPR, Bank BNI  
Syariah"**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur saya ucapkan atas kehadiran Allah SWT. karena dengan rahmat dan karunia-Nya saya masih diberi kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada baginda besar Nabi Muhammad SAW. yang telah membawa kita ke jalan yang telah dirahmati oleh Allah SWT. Skripsi ini dengan judul “**Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati**” Saya sebagai penulis dan penyusun skripsi menyadari bahwa sebagai manusia pasti ada kesalahan dan kekurangan dalam penulisan skripsi ini, walaupun demikian penulis telah berusaha menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik mungkin. oleh karena itu apabila terdapat kekurangan di dalam penulisan ini, maka penulis siap menerima saran dari pembaca. Dan semoga skripsi ini dapat memberi informasi dan dapat bermanfaat bagi pembaca. Sebagai bentuk penghargaan yang tak terlukiskan akhirnya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

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. Dr. Nurhidayat, S.Ag, M.M, Ketua Program Studi Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Jakarta.
4. Hamli Syaifullah M.Si, Dosen Pembimbing yang telah memberikan ilmu, arahan, meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Agama Islam dan Universitas Muhammadiyah Jakarta, atas ilmu yang diberikan kepada penulis, semoga ilmu ini dapat bermanfaat.
6. Segenap Pimpinan dan Staff perpustakaan Fakultas Agama Islam atas pelayanan dalam melengkapi literatur penelitian.
7. Kedua Orang Tua tersayang dan tercinta, Tuti Umyati dan Hermansyah, yang telah memberikan motivasi, selalu mendo'akan saya dan selalu memberikan dukungan berupa moril dan materil sehingga penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
8. Adik-adik yang saya sayangi, Naila Fariha Kamalia, Humaira Alia faiza dan Nur Najmi Laila yang selalu menyemangati dan menghibur saya.

9. Segenap pegawai Bank BNI Syariah KC Fatmawati yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya untuk membantu, memberi izin tempat dan juga memberi dukungan data untuk melakukandan menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabat-sahabat saya Yusuf Nurfalah, Luthfi AL-muhsin, Ahmad Bahrul, Dinda Fadila dan Putri Elsa Nuriska yang selalu menemani saya susah senang dikampus kita lewati bersama. Teman-teman MPS A dan teman-teman Manajemen Perbankan Syariah angkatan 2014 yang sudah memberikan cerita.
11. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 15 Oktober 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</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 GAMBAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus dan Subfokus Penelitian .....	6
C. Perumusan Masalah.....	6
D. Kegunaan Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian .....	8
1. Pengertian Bank Syariah .....	8
2. Pengertian Pembiayaan.....	12
3. Pembiayaan Bermasalah.....	20
4. Faktor-faktor penyebab Pembiayaan Bermasalah .....	23
5. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah .....	24
6. Pembiayaan KPR.....	27
B. Hasil Penelitian Relevan.....	30
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Tujuan Penelitian.....	33
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	33

C. Latar Penelitian.....	33
D. Metode dan Prosedur Penelitian .....	34
E. Data Dan Sumber Data .....	36
F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan data .....	37
G. Teknik Analisis Data .....	38
H. Validasi Data .....	40

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

A. Gambaran Umum tentang latar Penelitian .....	45
1. Latar Belakang Berdirinya Bank BNI Syariah dan BNI Syariah Cabang Fatmawati .....	45
2. Visi Misi Bank BNI Syariah.....	47
B. Temuan Penelitian .....	48
C. Pembahasan Temuan Penelitian .....	61

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

A. Kesimpulan.....	66
B. Saran .....	67

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

#### **RIWAYAT HIDUP**

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3.1 Validitas Data.....	41
--------------------------------	----

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Surat Bimbingan Skripsi
- Lampiran 2 Lembar Konsultasi Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 Surat Permohonan Riset/Penelitian
- Lampiran 4 Surat Keterangan Riset/Penelitian
- Lampiran 5 Lembar Hasil Wawancara
- Lampiran 6 Dokumentasi Wawancara bersama Staff bank
- Lampiran 7 Brosur Pembiayaan KPR
- Lampiran 8 Riwayat Hidup

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

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. Pengertian pembiayaan tersebut lebih diperjelas lagi dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 PBI No.9/19/PBI/2007, dan juga dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.<sup>1</sup>

Seiring dengan berkembangnya perekonomian dan dunia usaha, masyarakat semakin banyak yang ingin memulai usaha baik dalam bidang jasa maupun dagang. Terbukti dari maraknya perusahaan-perusahaan yang berdiri di Indonesia. Semakin banyak usaha yang berjalan maka semakin banyak pula modal yang dibutuhkan. Modal yang berupa dana merupakan modal yang pengaruhnya sangat besar bagi perusahaan baik yang baru berdiri maupun yang sudah berjalan. Seringkali masyarakat tidak tahu bagaimana cara memperoleh modal usaha yang cukup besar sedangkan dana yang mereka miliki tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebut.

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 2005, hlm 17.

Dengan adanya permasalahan ini, maka solusi yang baik bagi pengusaha ialah dengan meminjam dana pada lembaga keuangan.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, selain berfungsi sebagai penampung dana masyarakat, juga berfungsi sebagai penyalur dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat berupa pinjaman dana atau tambahan modal untuk kelancaran usahanya. Perkembangan perekonomian nasional dan perubahan lingkungan strategis yang dihadapi dunia usaha termasuk bank saat ini sangat cepat. Peran perbankan dalam pembangunan ekonomi adalah mengalirkan dana bagi kegiatan ekonomi yaitu salah satunya dalam bentuk pembiayaan bagi masyarakat perseorangan atau badan usaha. pembiayaan tersebut mempunyai suatu kedudukan yang strategis dimana sebagai salah satu sumber uang yang diperlukan dalam membiayai kegiatan usaha yang dapat dititikberatkan sebagai salah satu kunci kehidupan bagi setiap manusia. Fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank merupakan aset terbesar bagi bank. Dalam hal kegiatan bank memberikan fasilitas pembiayaan, resiko kerugian sebagian besar bersumber pada kegiatan tersebut, sehingga bila tidak dikelola dengan baik dan disertai pengawasan yang memadai akan mengancam kelangsungan hidup bank tersebut.<sup>2</sup>

Penyaluran pembiayaan memiliki sebuah resiko yaitu adanya pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah memberikan dampak yang kurang baik bagi Negara, masyarakat, dan perbankan Indonesia.

---

<sup>2</sup> Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 4

Adanya rentang waktu pengembalian pinjaman menimbulkan resiko yang sangat besar yang mungkin ditanggung bank terhadap ketidak pastian pengembalian pinjaman dari peminjam. Timbulnya pembiayaan bermasalah selanjutnya dapat mengakibatkan kesulitan dari bank tersebut untuk memenuhi kewajibannya kepada para deposan. Disamping itu kegiatan pembiayaan berupa bagi hasil tetap menjadi sumber pendapatan utama bagi bank, sekalipun mempunyai sumber pendapatan lain melalui proses pendanaan jasa dan perbankan. Dana yang berhasil diperoleh disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Dalam pemberian pembiayaan, dana yang dipergunakan sebagian besar merupakan titipan masyarakat yang berbentuk deposito, tabungan, giro, yang berbentuk jangka pendek. Sedangkan pembiayaan yang dipergunakan oleh bank sebagian besar merupakan pinjaman jangka panjang. Dengan adanya perbedaan waktu, maka timbul unsur ketidakpastian atau resiko atas pembiayaan yang diberikan.<sup>3</sup>

BNI Syariah menghadirkan solusi KPR berlandaskan konsep syariah dengan memprioritaskan calon nasabah untuk kepemilikan rumah pertama. Hal ini dilakukan untuk memberikan kesempatan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah secara hasanah. Tingginya minat nasabah tercermin dari total penyaluran pembiayaan KPR BNI Syariah tahun 2016 mencapai Rp. 9,2 Triliun. Angsuran yang tetap serta jangka waktu yang

---

<sup>3</sup> Rivai Veithzal dan Arfian Arifin. *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Ed. 1 Cet. 1 ,Jakarta: Bumi Aksara, 2010, hlm 681.

dapat disesuaikan menjadi salah satu keunggulan yang ditawarkan oleh BNI Syariah.<sup>4</sup>

Pemberian pembiayaan merupakan suatu usaha bank yang paling pokok, maka bank perlu memberikan penilaian terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan, pinjaman serta merasa yakin bahwa nasabahnya tersebut mampu untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dengan adanya unsur resiko dan ketidakpastian ini menyebabkan diperlukan suatu pengamanan pembiayaan. Tujuan pengamanan ini adalah menghilangkan resiko atau setidaknya memperkecil resiko yang mungkin timbul. Oleh karena itu pihak bank perlu meningkatkan kualitas pengamanan untuk setiap pembiayaan agar memperkecil kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah.

Sebelum memberikan pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama, mengingat sumber dana pembiayaan yang disalurkan adalah bukan dana dari bank itu sendiri, tetapi dana yang berasal dari masyarakat sehingga perlu penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi pembiayaan yang teratur dan lengkap yang bertujuan agar pembiayaan

---

<sup>4</sup> <https://www.bnisyariah.co.id>, di akses pada tanggal 19 agustus 2019, 14:11 WIB

yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian pembiayaan yang meliputi pinjaman pokok dan bagi hasil.<sup>5</sup>

Dengan dilakukannya pengelolaan pembiayaan secara profesional diharapkan dapat meningkatkan likuiditas dan profitabilitas bank, karena tingkat likuiditas dan profitabilitas yang tinggi menunjukkan kinerja perbankan yang tinggi pula. Pembiayaan Bermasalah merupakan masalah yang klasik yang melibatkan nasabah sebagai peminjam dana dan bank sebagai pemberi pinjaman. Bagi bank, begitu pembiayaan diputuskan maka langsung timbul resiko yaitu kemungkinan pembiayaan tidak dikembalikan oleh peminjam atau debitur tepat pada waktunya dan pada akhirnya menjadi pembiayaan bermasalah. Bagi nasabah timbulnya masalah terhadap pembiayaan yang diterima tidak terlepas dari resiko kegagalan bisnis yang dijalaninya.

Bank sebagai pengelola pembiayaan harus mencari upaya untuk mengurangi dampak kerugian dari pembiayaan bermasalah tersebut. Tindakan penyelamatan atau seiring disebut rekrutisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dengan tujuan untuk menyehatkan kembali usaha debitur yang mengalami kesulitan dan pemasalahan dalam mengelola keuangan sehingga dapat kembali memenuhi kewajibannya terhadap bank berupa hutang pokok dan bagi hasil.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Imam Wahyudi, Miranti Kartika Dewi, Feni Rosmanita dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*.(Jakarta: Salemba 4, 2013), hlm. 71.

<sup>6</sup> Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hal. 66.

Dari latar belakang di atas, membuat penulis tertarik untuk meneliti penelitian yang berjudul “**Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan KPR Di Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati**”.

## **B. Fokus dan Sub Fokus Penelitian**

Untuk mempermudah penulis dalam menganalisis hasil penelitian maka fokus penelitian ini hanya dibatasi atau difokuskan pada “Penyelesaian pembiayaan bermasalah”.

Sub fokus penelitian:

1. Pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR.
2. Produk Pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Fatmawati.

## **C. Perumusan masalah**

1. Bagaimana cara mencegah pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Fatmawati ?
2. Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Fatmawati ?

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan penelitian
  - a. Bagi penulis, penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan serta merupakan salah satu syarat untuk memenuhi tugas kuliah.
  - b. Bagi Akademis, Menambah khasanah ilmu pengetahuan, khususnya tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah.

- c. Bagi masyarakat, Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah.

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

Untuk memberikan kemudahan pembahasan dan pemahaman, sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

**BAB I** :Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Fokus dan Sub Fokus Penelitian, Kegunaan Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**BAB II** : Tinjauan Pustaka, Deskripsi Konseptual Fokus dan Sub Fokus Penelitian dan Hasil Penelitian yang Relevan.

**BAB III** : Metode Penelitian, dalam bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian yang akan meliputi, Tujuan Penelitian , Tempat dan Waktu Penelitian, Latar Penelitian, Metode dan Prosedur Penelitian, data dan sumber data, teknik dan prosedur pengumpulan data.

**BAB IV** : Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini penulis akan menjabarkan gambaran umum tentang latar penelitian dan temuan penelitian serta menjelaskan hasil penelitian.

**BAB V** : Penutup, dalam bab ini, penulis menjelaskan kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya serta saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

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

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

Pada umumnya yang dimaksud Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalulintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya berdasarkan dengan prinsip-prinsip Syariah<sup>1</sup>. Berdasarkan rumusan tersebut, Bank Syariah berarti bank yang tata cara beroprasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara Syariah, yakni mengacu pada Al-Qur'an dan Al-Hadist. Sedangkan pengertian "Muamalah adalah aturan-aturan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitan dalam pemutaran harta"<sup>2</sup>. Muamalah ini meliputi bidang kegiatan jual beli, *rahan, hawalah, syirkah, ijarah* dan sebagainya.

Perbankan adalah salah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang, di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah SAW.

---

<sup>1</sup> Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2004), h.5.

<sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.7.

Praktik-praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah SAW. Yang dikenal dengan julukan Al-Amin, dipercaya oleh masyarakat Mekkah menerima simpanan harta, sehingga pada saat terakhir sebelum Rasul Hijrah ke Madinah, beliau meminta Sayyidina Ali RA untuk mengembalikan semua titipan itu kepada yang memilikinya<sup>3</sup>. Ada sahabat yang melaksanakan fungsi menerima titipan harta, ada sahabat yang melaksanakan fungsi pinjam meminjam uang, ada yang melaksanakan fungsi pengiriman uang, dan ada pula yang memberikan modal kerja<sup>4</sup>. Di dalam operasionalnya Bank Syariah harus mengikuti atau berpedoman kepada praktek-praktek usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah, bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya tetapi tidak dilarang oleh Rasulullah atau bentuk-bentuk usaha baru sebagai hasil *ijtihad* para ulama atau cendikiawan Muslim yang tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Hadist.

Landasan hukum Bank Syariah: Musyawarah nasional MUI tersebut mendorong diterapkannya prinsip “bank bagi hasil” dalam UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan. Dengan aturan pelaksanaan berupa peraturan pemerintah (PP) No. 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil, maka lahirnya bank syariah pertama di Indonesia yaitu

---

<sup>3</sup> Sami Hamoud, *Islamic Banking, Arabian Information Ltd*, Lodon, 1985

<sup>4</sup> Adiwarman A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta, Rajawali Press, 2004) h.

Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992. Dengan diperkenankan kegiatan operasional bank syariah tersebut, maka dalam sistem perbankan Indonesia di akui adanya dua sistem perbankan (*dual banking system*), yaitu bank syariah dan bank konvensional.

Lebih lanjut eksperimen *dual banking system* di Indonesia berpuncak pada tahun 1998 dengan lahirnya UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan. Disamping itu, dalam UU perbankan tersebut diizinkan pula bank umum konvensional membuka unit usaha syariah (*dual system bank*). Dengan adanya regulasi *dual system bank* ini memicu ekspetasi industry perbankan syariah nasional secara signifikan setelah mengalami stagnasi selama 7 tahun. Pada sisi lain, UU No.23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana diubah dengan UU No.3 tahun 2004 (UU BI), menegaskan bertanggung jawab bank sentral atas *regulasi* dan *supervise* system perbankan nasional termasuk bank syariah. Dengan UU BI ini, bank sentral juga mendapat kewenangan untuk pengelolaan moneter secara syariah.

Tugas pokok tersebut mempertegas bahwa Bank Indonesia berkewajiban mengembangkan bank syariah dengan menyusun ketentuan dan menyiapkan insfrastruktur yang sesuai dengan karakteristik bank syariah. Dengan dukungan ketentuan perundang-undangan tersebut dan mulai bermunculan keinginan pendirian bank syariah di berbagai kalangan. BI pada umumnya yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan

jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasiaannya berdasarkan dengan prinsip-prinsip Syariah<sup>5</sup>.

Berdasarkan rumusan tersebut, Bank Syariah berarti bank yang tata cara beroprasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara Syariah, yakni mengacu kepada A-Qur'an dan Al-Hadist. Sedangkan pengertian "Muamalah adalah aturan-aturan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitan dalam pemutaran harta".<sup>6</sup> Muamalah ini meliputi bidang kegiatan jual beli, *rohan*, *hawalah*, *syirkah*, *ijarah* dan sebagainya.

Adapun Fungsi Bank Syariah Menurut UU No. 21/2008 telah menegaskan 2 fungsi utama dari perbankan syari'ah Indonesia, yaitu fungsi intermediary untuk melakukan himpunan dan penyaluran dana dan fungsi sosial.

Bank Syariah mempunyai fungsi sebagai berikut:

1) Penghimpunan Dana penyaluran dana

Sama seperti halnya bank umum, bank syariah memiliki fungsi pertama sebagai penghimpunan dana dari masyarakat. Bedanya, jika pada bank konvensional si penabung mendapatkan balas jasa berupa bunga, di bank syariah penabung akan mendapatkan balas jasa berupa bagi hasil. Dana

---

<sup>5</sup> Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2004), h.5.

<sup>6</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002), h.15

yang telah dihimpun dari nasabah, nantinya akan disalurkan kembali kepada nasabah lainnya dengan sistem bagi hasil.

## 2) Fungsi Sosial

Fungsi sosial ini di wujudkan yaitu:

- a) Dalam bentuk lembaga baitul maal yang menerima dana zakat, infak, sedekah, hibah dan lainnya disalurkan ke organisasi pengelola zakat.
- b) Dalam bentuk lembaga keuangan syariah penerima waqaf uang yang menerima waqaf uang dan menyalurkannya ke pengelola yang ditunjuk (pasal 4).<sup>7</sup>

## 2. Pengertian Pembiayaan

Dalam kehidupan sehari-hari, Masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat, munculah jasa pembiayaan atau kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan Bank. Menurut undang-undang perbankan No. 10 Tahun 1998 “Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang di dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang

---

<sup>7</sup> Asep Supyadillah, Hukum Perbankan Syari’ah, (Jakarta: PT. Wahana Kardofa, 2013), h. 6-8

atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Selanjutnya yang dikemukakan juga bahwa “Pembiayaan yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan difisit unit”.<sup>8</sup>

Selanjutnya dikemukakan juga oleh Kamsir bahwa: Pembiayaan 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>9</sup>

Maka dari itu pembiayaan dapat di artikan sebagai fasilitas yang berhubungan dengan biaya melalui penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain.

#### 1. Unsur – Unsur Pembiayaan

Dalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Adapaun unsur-unsur yang terkandung dalam pembiayaan adalah sebagai berikut:

---

<sup>8</sup>Syafi Antonio, *Muhammad Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001 hal. 160

<sup>9</sup>Kamsir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008 hal. 96

a) Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh Bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani dikururkan. Oleh karena itu sebelum pembiayaan dikururkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi Nasabah, baik secara intern maupun ekstern.<sup>10</sup>

Kesepakatan antara si pemohon dengan pihak Bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing- masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditanda tangani kedua belah pihak.

b) Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah di sepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang

---

<sup>10</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafik 2008, hal 46

sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa di perpanjang sesuai kebutuhan.

c) Risiko

Resiko adalah adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pembiayaan.<sup>11</sup> Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya.

Risiko ini menjadi tanggungan Bank, baik resiko disengaja, maupun resiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bengkutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga tidak mampu melunasi pembiayaan yang diperoleh.

d) Balas Jasa

Dalam Bank Konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga Bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan Bank. Bagi

---

<sup>11</sup> Ibid hal 46

bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya dikenal dengan bagi hasil.<sup>12</sup>

## 2. Jenis-jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Pembiayaan menurut sifat penggunaan dapat dibagi menjadi 2 hal, sebagai berikut:

### a) Pembiayaan Produktif

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi.

### b) Pembiayaan Konsumtif

Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Sedangkan berdasarkan dari segi unsur balas jasa pembiayaan atau mekanisme pengembalian keuntungan, operasional pembiayaan dibagi dalam dua jenis pembiayaan yaitu

---

<sup>12</sup> Ibid hal 46

pembiayaan secara konvensional dan pembiayaan secara Syariah seperti berikut:<sup>13</sup>

a) Pembiayaan Konvensional

Pembiayaan Konvensional merupakan kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat yang dilakukan oleh Bank Konvensional, dalam perbankan Konvensional, pembiayaan lebih dikenal dengan istilah Kredit atau pinjaman. Kamsir mengemukakan “Kredit 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.

Dalam upaya untuk menghasilkan laba yang sebesar-besarnya maka bank berupaya untuk dapat menyalurkan kredit kepada nasabah (masyarakat) yang membutuhkannya. Dalam penyaluran kredit tersebut pihak bank akan membebankan bunga kepada masyarakat yang menggunakan kredit dari Bank tersebut. Hal ini diungkapkan oleh Martono “Bunga kredit adalah suatu jumlah ganti rugi atau balas jasa atas penggunaan uang oleh nasabah”.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Kamsir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011

<sup>14</sup> Agus Harjito dan Martono, *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta: Ekonesia, 2007

Bunga kredit merupakan balas jasa yang sangat diharapkan oleh Bank dari semua produk pembiayaan yang ditawarkannya. Bunga memegang peran penting dalam upaya Bank dalam menghasilkan laba. Menurut Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti “Apabila pemberian kredit berjalan baik (lancar) maka bunga kredit dapat mencapai 70% samapai 90% dari keseluruhan pendapatan bank”. Berdasarkan pendapatan tersebut dapat disimpulkan bahwa bunga kredit merupakan tulang punggung aktivitas Bank Konvensional, semakin lancar penerimaan bunga kredit atau pembiayaan yang di dapat oleh Bank akan dapat menjamin pergerakan bank selanjutnya.

b) Pembiayaan Syariah

Pembiayaan Syariah merupakan kegiatan penyaluran dana yang dilakukan Bank Syariah yang berprinsip pada konsep Perbankan Syariah atau Perbankan Islam yang di dasari oleh larangan agama islam untuk meminjamkan dan dengan mengharapkan keuntungan yang berupa bunga sebagaimana yang di kemukakan oleh Antonio “*riba* merupakan penambahan atas harta pokok karna unsur waktu”. Dalam dunia perbankan hal tersebut dikenal dengan bunga kredit sesuai lama waktu pinjaman yang hal ini biasanya dilakukan oleh Perbankan Konvensional.

Kamsir juga mengemukakan bahwa “Pembiayaan adalah peyediaan 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. Selain itu di dalam perbankan syariah istilah kredit atau pinjaman tidak dapat dipergunakan untuk menjelaskan kegiatan penyaluran dana yang dilakukan oleh Bank Syariah. Ada dua alasan yang dapat menjelaskan pernyataan di atas.

Pertama, pinjaman hanyalah salah satu metode hubungan finansial dalam Islam. Masih banyak metode lain yang diajarkan oleh Syariah seperti jual beli, bagi hasil, sewa dan lain-lain. Kedua, pinjaman dalam konteks Islam adalah akad sosial, bukan akad komersial. Artinya apabila Bank memberikan tambahan atas pokok pinjamannya.

Bank Syariah sebagai lembaga komersial yang mengharapkan keuntungan, tentu saja tidak dapat melakukan hal ini. Bank Syariah dapat melakukan jual beli dimana Bank Syariah boleh mengambil keuntungan dari selisih harga jual dan harga beli sesuai dengan akadnya. Selain itu Bank Syariah juga dapat melakukan bagi hasil, sewa, ataupun jenis jasa-jasa

keuangan lainnya. Bank Syariah tidak menggunakan istilah pinjaman atau kredit, melainkan pembiayaan (*financing*).

Pembiayaan adalah transaksi dalam Perbankan Syariah yang merupakan bentuk penyaluran dana ke sektor riil. Perbedaan utama dengan kredit terletak pada konsep bunga. Prinsip ekonomi islam menngkategorikan konsep *profit and loss sharing* atau bagi hasil. Besarnya bagian tergantung pada perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

### 3. Pembiayaan Bermasalah

#### a. Pengertian pembiayaan bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktifnya (*performance-nya*) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya cadangan, yaitu PPAP ( Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.<sup>15</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berbeda dalam

---

<sup>15</sup> Faturrahman Djamil, “*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*,”(Jakarta:Sinar Grafika,2012),h.66.

golongan dalam perhatian Khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Lebih jelasnya, pembiayaan bermasalah adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak mampu membayar lunas pembiayaan pada bank tepat pada waktunya.<sup>16</sup>

Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktivitasnya (*performance*-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya pencadangan, yaitu PAP (Penyisihan Aktiva Produktif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet. Pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) merupakan rasio yang menghitung banyaknya nilai kewajiban atas nilai pembiayaan yang belum dibayar oleh nasabah kepada bank. Secara singkat, NPF sederhananya adalah prosentase pembiayaan bermasalah. Semakin tinggi rasio NPF sebuah bank, maka kondisi ini bisa membahayakan bank. Hal itu karena berdasarkan peraturan yang berlaku, bank perlu mengalokasikan cadangan yang bersumber dari modal untuk

---

<sup>16</sup>Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*,(Jakarta: Pjambatan,1996)h.131

mengatasi NPF tersebut sementara waktu. Sedangkan menurut Dendawijaya, “kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) merupakan kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran (cicilan) pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

Kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (golongan), yaitu<sup>17</sup> :

1. Lancar

Adalah pembiayaan yang tidak ada tunggakan margin maupun angsuran pokok, dan pinjaman belum jatuh tempo atau tepat waktu. Pembayaran angsuran mendatang diperkirakan lancar atau sesuai jadwal dan tidak diragukan sama sekali.

2. Dalam Perhatian Khusus

Adalah pembiayaan yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan atau kelayakan debitur. Hal ini misalnya ditandai dengan penurunan profit margin dan omset penjualan nasabah yang mana berpengaruh terhadap pembayaran angsuran. Perhatian dini dan pembicaraan yang intensif dengan debitur diperlukan untuk mengoreksi keadaan ini.

3. Kurang Lancar

Adalah pembiayaan yang mana pembayaran margin dan angsuran pokok mungkin akan atau sudah terganggu karena

---

<sup>17</sup> Atang Abd hakim, *Ibid*, hlm. 115

adanya perubahan yang tidak menguntungkan dari segi keuangan dan manajemen debitur, kebijakan ekonomi maupun politik yang merugikan, atau sangat tidak memadainya agunan. Pada tahap ini belum tampak kerugian pada bank. Namun bila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut, maka kemungkinan akan semakin memburuk. Tindakan koreksi yang cepat dan tepat harus diambil untuk memperkuat bank, antara lain dengan mengurangi eksposur bank dan memastikan debitur juga mengambil tindakan yang berarti.

#### 4. Diragukan

Adalah pembiayaan yang seluruh pinjaman mulai diragukan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian pada bank, hanya saja belum dapat ditentukan besar maupun waktunya. Tindakan yang cermat dan tepat harus diambil untuk meminimalkan kerugian.

#### 5. Macet

Adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas pembiayaan yang diberikan.

Dari 5 (lima) golongan diatas yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan dalam perhatian khusus hingga golongan macet.

b. Sebab- Sebab Pembiayaan Bermasalah

Dalam penjelasan pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992. UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah antara lain, dinyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat, asas-asas itu antara lain:

- 1) Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar.
- 2) Margin/Bagi Hasil/*fee* tidak dibayar.
- 3) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan.
- 4) Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*).<sup>18</sup>

**4. Faktor- Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah**

Berdasarkan pasal 23 dan penjelasan pasal 37 ayat (1) UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, dapat disimpulkan bahwa penyaluran dana oleh bank syariah mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus benar-benar memperhatikan asas-asas penyaluran dana/pembiayaan yang sehat.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Faturrahman Djamil, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah," (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 72.

<sup>19</sup> Asep Supyadillah, *op. cit*, hlm. 263.

Apabila bank tidak memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaannya, maka akan timbul berbagai risiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain:

- 1) Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar.
- 2) Margin/Bagi Hasil/*fee* tidak dibayar.
- 3) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan.
- 4) Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*).<sup>20</sup>

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor ekstern. Faktor intern adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. Faktor ekstern adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.

## **5. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

- a. Pengertian penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah, atau kategori Golongan V adalah upaya dan tindakan untuk menarik kembali

---

<sup>20</sup>Faturrahman Djamil, Ibid,h.72.

pembiayaan debitur dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memenuhi syarat pelunasan.<sup>21</sup>

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah menjadi atau tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penyelesaian pembiayaan macet tersebut, bank melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat represif/kuratif.

b. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.

Secara garis besar, usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan nasabah debitur, yaitu sebagai berikut:

- 1) Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerja sama antara debitur dan bank, yang dalam hal ini disebut sebagai “penyelesaian secara damai” atau “penyelesaian secara persuasi”.
- 2) Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur tidak kooperatif lagi, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan kepada hak-hak yang dimiliki oleh bank. Dalam hal ini penyelesaian tersebut disebut penyelesaian secara paksa.

Sumber-sumber penyelesaian pembiayaan antara lain berupa :

- a) Barang-barang yang dijaminkan kepada bank. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *rahn*.
- b) Jaminan perorangan (*borgtocht*), baik dari orang perorangan maupun dari badan hukum. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *kafalah*.

---

<sup>21</sup> Faturrahman Djamil, Ibid. h.94

- c) Seluruh harta kekayaan debitur dan pemberian jaminan (lihat pasal 1131 KUH Perdata), termasuk yang dalam bentuk piutang kepada bank sendiri (kalau ada).
- d) Pembayaran dari pihak ketiga yang bersedia melunasi utang debitur. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip Hawalah dan Kafalah.<sup>22</sup>

c. Penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Restruksi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

- 1) Penjadwalan kembali (*Rescedulling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- 2) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayar pembiayaan tidak terbatas pada dibayarkan kepada bank.
- 3) Penataan kembali (*Restucturing*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *Rescedulling*.

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Begitu juga istilah *NonPerforming Financing* (NPF) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financing* (NPF) yang diartikan sebagai

---

<sup>22</sup> Faturrahman Djamil, *Ibid.* h.95

“Pembiayaan tidak lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet”.<sup>23</sup>

## 6. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

### 1) Pengertian KPR Syariah

KPR Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.<sup>24</sup>

Dalam mekanismenya PPR Syariah tidak menggunakan sistem kredit yang biasa diterapkan oleh KPR Konvensional. Mekanisme yang digunakan oleh PPR Syariah biasa dikenal dengan sistem pembiayaan.

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahah ditentukan berapa required rate of profit-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

---

<sup>23</sup> Atang Abd hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung:PT Refika Adinama,2011), hlm. 112

<sup>24</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014), Hal. 63

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”. Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang yang menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>25</sup>

Dalam daftar istilah buku himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraph 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

## 2) Manfaat KPR Syariah

Keuntungan nasabah yang diperoleh dari KPR Syariah sebagai berikut;

- a. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.

---

<sup>25</sup> Ibnu Rusdy, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtasid*, II, h.293

- b. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.
- c. Skim pembiayaan adalah jual beli (*Murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (*fixed margin*).
- d. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.
- e. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

### 3) Persyaratan Umum KPR Syariah

Persyaratan umum kpr syariah , yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Perorangan (bukan badan usaha)
- c) Usia minimal 21 tahun dan pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum 55 tahun.
- d) Karyawan/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 2 tahun.
- e) Tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia
- f) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank
- g) Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah
- h) Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penilaian bulan

Dalam pemaparan di atas dapat diketahui bahwa hal penting dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah nasabah harus berkewarganegaraan Indonesia dan nasabah tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia.

## **B. Hasil Penelitian yang Relevan**

Beberapa penelitian terdahulu yang sesuai dengan penelitian penulis antara lain:

1. Skripsi, Daryo (Mahasiswa UIN Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, 2016) tentang, Strategi Penyelesaian Pembiayaan bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah (a). Untuk nasabah kolektibilitas 1 (Lancar) dengan pemantauan saldo blokir angsuran Earning Warning Sistem (EWS) dan SMS bluster dan penagihan oleh divisi RRD dan Unit Processing. (b) untuk nasabah kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus) oleh unit processing yaitu pegawai Assisten Collectin dengan melaksanakan SMS, dihubungi melalui telepon, dilakukan penagihan langsung, penagihan melalui surat, dilaksanakan R3 (Restucturing, Resceduling, Reconditioning). (c) strategi untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah nasabah pembiayaan murabahah kolektibilitas 3 (Kurang lancar), kolektibilitas 4 (Diragukan), kolektibilitas 5 (Macet). Pengelolaan dan penagihan oleh Unit Recovery dan Remedial RRU dengan penagihan recovery pembiayaan R3 (Restucturing, Rescedulling, Reconditioning) sepanjang nasabah masih

kooperatif dinilai sudah sesuai ketentuan syariah dan kesepakatan bersama dalam perjanjian pembiayaan murabahah.<sup>26</sup>

2. Skripsi, Reza Yudistira (Mahasiswa UIN syarif Hidayatullah, Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Ekonomi Syariah, 2011) tentang, Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri. Adapun cara penyelesaian dengan Revitalisasi pembiayaan, konsep dan Implementasinya yaitu , (a) Penataan kembali (Restucturing) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.07/DSN-MUI/IV/2000 aturan kedua poin 4b. (b) Penjadwalan kembali (Resceduling) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.48/DSN-MUI/IV/2005 poin tentang Resceduling (c) Persyaratan kembali (Reconditioning) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.49/DSN-MUI/II/2005 poin tentang Reconditioning. (d) Penyelesaian melalui jaminan (Eksekusi) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005 poin a. (e) Tutup Buku (write off) Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005 poin e.
3. Skripsi, Rudi Rahmanjani (Mahasiswa Institut Agama Islam Surakarta, Fakultas Ekonomi Bisnis dan Islam, 2017) tentang, Analisis Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Solo Baru-Sukoharjo. Dalam menganalisa si pemohon pembiayaan menggunakan prinsip 5C Plus 1S dan 7P. Jadi bank ini lebih menerapkan kehati-hatian dalam memproses pemohon pembiayaan murabahah.
4. Penelitian Ferina Desi Aulia (2016), hasil penelitian berisi Pelaksanaan Denda Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Mandiri dengan cara memberikan keringanan berupa diskon denda yang merupakan suatu kebijakan internal bank.
5. Firza Syahrullah (Mahasiswa UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2011, Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Syariah dan Hukum) tentang, Penanganan Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah Bermasalah

---

<sup>26</sup> Daryo, *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta*, (Yogyakarta, FSH UIN 2016), tidak terbit.

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Al-Fath Ikatan. Skripsi ini berisi tentang bagaimana prosedur pembiayaan yang terbagi menjadi beberapa tahap yang merupakan satu kesatuan prosedur, faktor penyebab pembiayaan bermasalah, BMT sebelum menyetujui permohonan pembiayaan, analisis hukum islam, dan upaya penanganan pembiayaan murabahah dan mudharabah bermasalah BMT Al-Fath IKMI.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Firza Syahrullah, *Penaganan Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah Bermasalah BMT Al-Fath Ikatan*, (Jakarta FSH UIN, 2011), tidak terbit.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

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

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu untuk mengetahui bagaimana penyelesaian dan cara mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR di Bank Syariah.

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

1. Tempat dalam penelitian ini adalah Bank BNI Syariah KC Fatmawati, Alasan nya karena tempat tersebut merupakan sumber data yang utama.
2. Waktu penelitian dilakukan pada bulan November 2018 – Mei 2019

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

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apa saja yang bisa menyebabkan terjadi nya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR di Bank Syariah. Pendekatan penelitian kualitatif dalam penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan data yang ada dilapangan dengan cara menguraikan dan menginterpretasikan sesuatu seperti apa yang ada dilapangan, dan menghubungkan sebab akibat terhadap sesuatu yang terjadi pada saat penelitian. Penelitian ini dilakukan di Bank BNI Syariah KC Fatmawati. Penelitian ini dilakukan dengan metode wawancara dan dokumentasi, ternyata ditemukan banyak hal menarik untuk diteliti.

## D. Metode dan Prosedur Penelitian

### 1. Metode

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Kualitatif, metode Kualitatif yaitu metode penelitian yang sistematis digunakan untuk mengkaji atau meneliti suatu objek pada latar alamiah tanpa ada manipulasi di dalamnya dan tanpa ada pengujian hipotesis, dalam penelitian kualitatif instrumen nya adalah orang atau human instrument, yaitu peneliti itu sendiri. Untuk dapat menjadi instrument, maka peneliti harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas, sehingga mampu bertanya, menganalisis, memotret dan mengkontruksi situasi sosial yang diteliti menjadi lebih jelas dan bermakna. Dengan metode Kualitatif hasil penelitian yang diharapkan bukanlah generalisasi berdasarkan ukuran – ukuran kuantitas, namun makna (segi kualitas) dari fenomena yang di amati.<sup>1</sup> Di dalam metode Kualitatif data yang di kumpulkan dan kemudian di analisis lebih bersifat Kualitatif. Analisis data yang dilakukan bersifat induktif berdasarkan fakta- fakta yang ditemukan dilapangan dan kemudian dikonstruksikan menjadi teori. Metode Kualitatif digunakan untukmendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Yogyakarta: Ar-Ruz Media, 2012), Hal. 24

<sup>2</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D)*, (Bandung: Alfabeta, 2012), Hal. 13

## 2. Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian menjelaskan langkah-langkah penelitian, untuk melakukan sebuah penelitian kualitatif, perlu mengetahui tahap-tahap yang akan dilalui dalam proses penelitian. Tahap ini disusun secara sistematis agar diperoleh data secara sistematis.<sup>3</sup>

Adapun prosedur penelitiannya adalah sebagai berikut :

### 1) Tahap Wawancara

Pada tahap ini peneliti memperoleh berbagai informasi yang didapatkan sehingga peneliti menemukan apa yang akan menjadi masalah dalam penelitian ini.

### 2) Tahap Rancangan Penyusunan Penelitian

Dalam tahap ini merancang proses penyusunan penelitian serta mendata tentang informasi yang diperoleh, yaitu berupa informasi mengenai Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR.

### 3) Tahap Penyusunan Judul Penelitian

Selanjutnya peneliti mencoba menyusun judul berdasarkan masalah yang didapat pada tahap-tahap sebelumnya.

### 4) Penghimpunan Data

Dalam tahap ini peneliti membaca berbagai informasi tertulis, gambar-gambar, berfikir serta mendata tentang informasi yang diperoleh.

### 5) Laporan

---

<sup>3</sup>Sobur, *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Remaja Rosdakarya. 2005), hal. 85

Setelah semua tahap selesai, selanjutnya hasil penelitian disajikan dalam bentuk laporan karya ilmiah.

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

Adapun data yang digunakan penulis dalam penelitian ini menggunakan dua jenis sumber data, yaitu sumber data yang digunakan merupakan data primer dan sekunder.

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

Data primer adalah data yang secara langsung diperoleh dari sumber data pertama dilokasi penelitian atau obyek penelitian.<sup>4</sup> Data primer dalam penelitian ini berupa data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara lapangan di Bank BNI Syariah KC Fatmawati.

### **2. Data Sekunder**

Adapun data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.<sup>5</sup> Dalam penelitian ini, data sekunder tersebut berupa dokumen. Adapun metode pengumpulan datanya disebut metode dokumentasi, dimana metode ini digunakan untuk mendapatkan data berupa data tertulis seperti buku, majalah, surat kabar, makalah, laporan penelitian dokumen dan lain sebagainya. Dalam penelitian ini, data sekunder tersebut berupa data yang diperoleh

---

<sup>4</sup>Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Kencana Perdana Media Grup: Jakarta, 2013). Hal. 10

<sup>5</sup>Burhan Bungin, *Ibid.* Hal. 122

dari Bank BNI Syariah KC Fatmawati. Profil perbankan syariah serta data yang berhubungan dengan penelitian ini.

## **F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data**

Salah satu tahap yang penting dalam proses penelitian adalah tahap pengumpulan data. Hal ini karena data merupakan faktor terpenting dalam suatu penelitian, tanpa adanya data yang terkumpul maka tidak mungkin suatu penelitian akan berhasil.<sup>6</sup> Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah dengan cara observasi yaitu meliputi :

### **1. Wawancara**

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topic tertentu.<sup>7</sup> Susan Stainbcak (1988) mengemukakan bahwa:

*“ interviewing provide the research a means to gain a deeper understanding of how the participant interpret a situation or phenomenon than can be gained through observation alon.”*

Jadi wawancara, maka peneliti akan mengetahui hal-hal lebih mendalam tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui

---

<sup>6</sup> Narbuko Kholid, Metode Penelitian, jakarta: PT. Bumi aksara, 2009, hal 83

<sup>7</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2010), h.72

observasi saja.<sup>8</sup> Dengan kata lain pengumpulan data yang dilakukan secara langsung berinteraksi dengan staff BPRS Mulia Berkah Abadi yang berkaitan dengan penelitian tersebut.

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data berupa sumber data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian. Sumber data tertulis dapat dibedakan menjadi dokumentasi resmi, buku, majalah, arsip ataupun dokumen pribadi.<sup>9</sup>

## G. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, mengikuti konsep Miles and Huberman (1984), yang mengemukakan bahwa aktifitas dalam analisis data kualitatif dilakukan interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktifitas dalam analisis data, yaitu *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/ verification*<sup>10</sup>. Dalam analisis model Miles and Huberman meliputi hal-hal berikut:

### 1. *Data Reduction* (Reduksi Data)

---

<sup>8</sup> Sugiyono, *Ibid.* h.91

<sup>9</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: remaja rosadakarya, 2000, hal 113

<sup>10</sup> Sugiyono, *Op.cit.* h.91

Reduksi data merupakan proses berfikir sensitive yang memerlukan kecerdasan dan keluasan dan kedalaman wawasan yang tinggi. Bagi peneliti yang masih baru, dalam melakukan reduksi data dapat mendiskusikan pada teman atau orang lain yang dipandang ahli. Melalui diskusi itu, maka wawasan peneliti dapat berkembang, sehingga dapat mereduksi data-data yang memiliki nilai temuan dan pengembangan teori yang signifikan.<sup>11</sup>

## 2. *Data Display* (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplay data. Dalam penelitian kualitatif penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk table, grafik, dsb. Dalam penelitian kualitatif pun menyajikan data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles and Huberman (1984) menyatakan:

*“the most frequent form of display data for qualitative research data in the past has been narrative text”*

Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.<sup>12</sup>

## 3. *Conclusion Drawing* (Penarikan Kesimpulan)

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan bersidat sementara dan akan berubah bila

---

<sup>11</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 92

<sup>12</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 95

tidak ditemukan bukti-bukti kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi juga mungkin tidak, karena masalah dan rumusan masalah masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah peneliti berada di lapangan.

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadidi jelas dapat berupa hubungan kausal, interaktifm hipotesis, atau teori.<sup>13</sup>

## H. Validitas Data

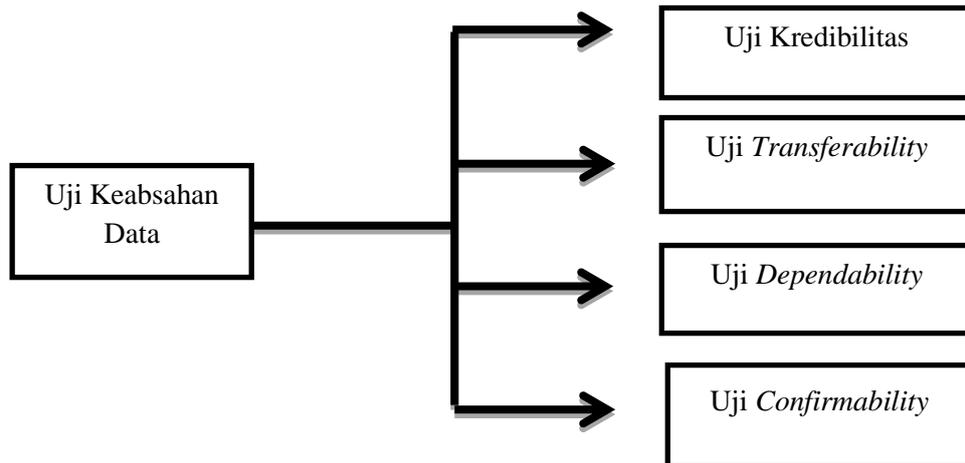
Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility* (validitas internal), *transferability* (validitas eksternal), *dependability* (reliabilitas), dan *comfirmability* (obyektivitas).<sup>14</sup> Seperti pada bagan ini:

---

<sup>13</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 99

<sup>14</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Alfabeta,2010), h.125

**Gambar 3.1**  
**Validitas Data**



### 1. Uji kredibilitas

Menurut Sugiyono, pengujian kredibilitas data penelitian kualitatif dapat dilakukan antara lain dengan, perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan dalam penelitian, tringulasi, diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif, dan member check.<sup>15</sup>

Uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain dilakukan dengan :

- a. Perpanjangan pengamatan, dilakukan untuk dapat meningkatkan kepercayaan/kredibilitas data, dalam hal mana peneliti kembali lagi ke lapangan, melakukan pengamatan dan wawancara.

---

<sup>15</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 121

Perpanjangan pengamatan ini terutama difokuskan terhadap data yang telah diperoleh peneliti dari informan, setelah dicek kembali ke lapangan, data itu ternyata benar dan tidak berubah, sehingga menunjukkan data penelitian ini adalah kredibel.<sup>16</sup>

- b. Meningkatkan ketekunan, dalam hal ini peneliti berusaha lebih tekun dan cermat untuk memperoleh kepastian dan akurasi data, dengan mengecek kembali data-data maupun dengan membaca berbagai referensi terutama konsep-konsep/teori yang telah disajikan dalam tinjauan pustaka terkait dengan temuan penelitian. Dengan begitu wawasan peneliti menjadi semakin luas dan tajam untuk memeriksa bahwa data yang ditemukan peneliti adalah benar, dapat dipercaya untuk selanjutnya dibahas dengan menggunakan pendekatan konsep atau teori pada tinjauan pustaka.<sup>17</sup>
- c. Triangulasi, artinya data dicek kembali dari berbagai sumber dengan berbagai cara.<sup>18</sup> Misalnya data/keterangan yang diperoleh dari kepala bagian kemudian dikroscek dengan data/keterangan dari kepala sub bagian atau dari staf. Demikian juga misalnya data yang diperoleh dari Manajer dan staff Bank BRI Syariah kemudian di cek lagi dari Manajer dan staff Bank BRI Syariah yang lain.

---

<sup>16</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 122

<sup>17</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 124

<sup>18</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 128

- d. Analisis Kasus Negatif, artinya apakah ada data yang berbeda atau tidak, sejauh yang peneliti analisis terhadap kasus negatif ini secara substantif sangat kecil atau lemah, maka data yang diperoleh adalah kredibel.<sup>19</sup>
  - e. Menggunakan Bahan Referensi, artinya data yang diperoleh disertai alat pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Misalnya data hasil wawancara didukung dengan rekaman wawancara, data interaksi observasi didukung oleh foto-foto.<sup>20</sup>
  - f. Mengadakan member Check, adalah proses pengecekan data dengan mendatangi kembali informan setelah merangkum atau mendiskripsikan data-data yang telah diberikan, atau melalui diskusi dengan teman sejawat terkait data yang diperoleh.<sup>21</sup>
2. Transferabilitas

Maksud dari transferability dalam bahasa Indonesia dinamakan keteralihan, yaitu hasil penelitian kualitatif dapat ditransferkan atau diterapkan di tempat lain, mana kala kondisi tempat lain tersebut tidak jauh berbeda dengan tempat penelitian.<sup>22</sup> Transferabilitas ini merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas

---

<sup>19</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 128

<sup>20</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 128

<sup>21</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 129

<sup>22</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 8

eksternal menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi dimana sampel diambil.<sup>23</sup>

### 3. Dependabilitas

Dalam penelitian kualitatif, uji dependability dilakukan dengan melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian oleh auditor yang independen, atau pembimbing untuk mengaudit keseluruhan aktivitas peneliti dalam melakukan penelitian.<sup>24</sup>

### 4. Konfirmabilitas<sup>25</sup>

Dalam uji konfirmabilitas ini sebenarnya yang dilakukan adalah melihat keterkaitan hasil uji produk dengan hasil audit proses. Apabila hasil audit produk merupakan fungsi dari proses penelitian yang dilakukan, maka penelitian tersebut telah memenuhi standar konfirmabilitas.

---

<sup>23</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 130

<sup>24</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 131

<sup>25</sup> Sugiyono. *Ibid.* h. 131

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

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

##### **1. Latar Belakang Berdirinya Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati**

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu. Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (office channelling) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH.Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup><http://www.bnisyariah.co.id>

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu spin off bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point.<sup>1</sup>

Pada tanggal 6 Januari 2012 BNI Syariah meresmikan relokasi kantor cabang Jakarta Selatan dengan tujuan mendekatkan diri kepada sentra bisnis di Cilandak, Jakarta Selatan. Kantor cabang yang semula berada di ITC Fatmawati berpindah ke jalan Fatmawati, tepatnya samping pasar mede. BNI Syariah Jakarta Selatan saat ini membawahi 5 kantor cabang pembantu dan 1 kantor kas di sejumlah lokasi karena

---

<sup>1</sup><http://www.bnisyariah.co.id>

pelayanan ini merupakan komitmen BNI Syariah untuk memberikan kenyamanan bagi nasabah.<sup>2</sup>

Adapun perbedaan kantor cabang dengan kantor cabang pembantu dan kantor kas, kantor cabang adalah cabang secara lengkap dalam memberikan layanan jasa bank. Dalam praktiknya semua kegiatan perbankan ada di kantor cabang dan biasanya kantor cabang membawahi kantor cabang pembantu. Kantor cabang pembantu adalah kantor cabang yang posisinya berbeda dibawah pengawasan kantor cabang, atau kegiatan jasa bank yang dilayani hanya sebagian saja. Kantor cabang pembantu bisa saja naik menjadi kantor cabang setelah mendapatkan persetujuan dari kantor pusat. Kantor kas adalah kantor bank yang paling kecil, artinya kegiatan jasa layanan banknya hanya mengikuti teller dan kasir saja. Kantor kas hanya melayani sebagian kecil dari kegiatan perbankan, menurut posisinya kantor kas berada dibawah kantor cabang pembantu.

## **2. Visi Misi Bank BNI Syariah**

Visi:

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

Misi:

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.

---

<sup>2</sup>Ermawan Susanto, Sub Branch Manager, PT. Bank BNI Syariah KC Fatmawati, Wawancara Pribadi, Jakarta 3 September 2019.

- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.<sup>3</sup>

## **B. Temuan Penelitian**

Temuan penelitian merupakan hasil dari wawancara di Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati.

### **1. Produk dan Jasa Bank BNI Syariah<sup>4</sup>**

#### **a. Produk Deposito**

BNI Deposito iB Hasanah yaitu investasi berjangka yang dikelola berdasarkan prinsip syariah yang ditujukan bagi Nasabah perorangan dan perusahaan, dengan menggunakan akad Mudharabah.

#### **b. Produk Giro**

BNI Giro iB Hasanah adalah simpanan transaksional dalam mata uang IDR dan USD yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad *Mudharabah Mutlaqah* atau *Wadiah Yadh Dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, Sarana Perintah pembayaran lainnya atau dengan Pemindahbukuan.

#### **c. Produk Tabungan**

---

<sup>3</sup> <http://www.bnisyariah.co.id>

<sup>4</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-giro-valas>

1) BNI Tapenas iB Hasanah

BNI Tapenas iB Hasanah adalah tabungan berjangka dengan akad *Mudharabah* untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan sistem setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.

2) BNI iB Hasanah

BNI iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *Mudharabah* atau *Wadiah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan dalam mata uang Rupiah.

3) BNI Bisnis iB Hasanah

BNI Bisnis iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *Wadiah* dan *Mudharabah* yang dilengkapi dengan detil mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang rupiah.

4) BNI Tunas iB Hasanah

BNI Tunas iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *Wadiah* dan *Mudharabah Muthlaqah* yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun.

5) BNI Prima iB Hasanah

BNI Prima iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *Mudharabah* yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi Nasabah

*segmen high networth individuals* secara perorangan dalam mata uang rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

6) BNI Dollar iB Hasanah

Tabungan yang dikelola dengan akad Wadiah dan Mudharabah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi Nasabah Perorangan dan Non Perorangan dalam mata uang USD.

d. Produk Pembiayaan

1) BNI Multiguna iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad *Murabahah* dan *Ijarah* Multijasa yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/ atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

2) BNI OTO iB Hasanah

Oto iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif *Murabahah* yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini.

3) BNI Emas iB Hasanah

Pembiayaan Emas iB Hasanah (BNI Syariah Kepemilikan Emas) merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara pokok setiap bulannya melalui akad *Murabahah* (jual beli).

4) BNI CCF iB Hasanah

CCF iB Hasanah adalah pembiayaan dengan akad *Murabahah* dan *Ijarah* Multijasa yang dijamin dengan *cash*, yaitu dijamin dengan Simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, dan Tabungan yang diterbitkan BNI Syariah.

5) BNI Fleksi Umroh iB Hasanah

Pembiayaan konsumtif dengan akad *Ijarah* Multijasa bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan Travel Agent sesuai dengan prinsip syariah.

6) BNI Griya iB Hasanah

BNI Syariah KPR Syariah (Griya iB Hasanah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.

e. Produk Layanan dan Jasa<sup>5</sup>

- 1) ATM (*Authomatic Teller Machine*)
- 2) Penukaran mata uang real di embarkasi haji
- 3) Pembayaran zakat, infaq dan sadaqah

---

<sup>5</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/kategori-produk/layanan-jasa>

- 4) *Payroll*. Merupakan jasa yang disediakan untuk memberikan kemudahan kepada perusahaan atau instansi lainnya dalam membayarkan gaji kepada karyawannya.
  - 5) *Transfer*. Layanan jasa pengiriman uang ini dapat dilakukan antar cabang BNI Syariah atau BNI Konvensional di seluruh wilayah Indonesia, dengan cepat karena didukung fasilitas online BNI Syariah.
  - 6) *Inkaso*. Layanan jasa yang diperuntukkan bagi mereka yang membutuhkan penagihan warkat-warkat yang berasal dari kota lain dengan cepat dan aman.
  - 7) *Garansi Bank*. Layanan jasa yang diperuntukkan bagi mereka yang membutuhkan penjaminan kepada rekanan bisnis untuk keperluan tender proyek, pelaksanaan proyek.
2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati

Di awal sudah dikemukakan bahwa produk KPR BNI Syariah disebut dengan Griya iB Hasanah. Produk BNI Griya iB Hasanah. adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Ada beberapa hal yang terkait dengan BNI Griya iB Hasanah, antara lain :

a. Keunggulan :

- 1) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah, dengan maksimum Pembiayaan sampai dengan Rp. 25 Milyar.
- 2) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
- 3) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun untuk nasabah *fixed-income*.
- 4) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
- 5) Harga jual tetap tidak berubah sampai lunas.
- 6) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.
- 7) Akad : Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah.

b. Persyaratan :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas.
- 3) Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun.

- 4) Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.
  - 5) Ketentuan Biaya : Asuransi : Jiwa dan Kerugian Notaris, Meterai, dan lain lain : Sesuai ketentuan yang berlaku dan biaya sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.<sup>6</sup>
3. Jumlah nasabah yang bermasalah pada pembiayaan KPR di BNI Syariah KC Fatmawati.

Dalam hitungan *collectability* pembiayaan bermasalah KPR pada BNI Syariah KC Fatmawati kurang lebih 5% dari *out standing* cabang.

*Collectability*, adalah suatu klasifikasi kualitas pembiayaan nasabah. Ada 5 klasifikasi kualitas pembiayaan bermasalah pada Perbankan, diantaranya:<sup>7</sup>

- a. Lancar, Adalah pembiayaan yang tidak ada tunggakan margin maupun angsuran pokok, dan pinjaman belum jatuh tempo atau tepat waktu. Pembayaran angsuran mendatang diperkirakan lancar atau sesuai jadwal dan tidak diragukan sama sekali.
- b. Dalam perhatian khusus, Adalah pembiayaan yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan atau kelayakan debitur. Hal ini misalnya ditandai dengan penurunan profit margin dan omset penjualan nasabah yang mana berpengaruh terhadap pembayaran angsuran. Perhatian dini dan pembicaraan yang intensif dengan debitur diperlukan untuk mengoreksi keadaan ini.
- c. Kurang lancar, Adalah pembiayaan yang mana pembayaran margin dan angsuran pokok mungkin akan atau sudah terganggu karena adanya perubahan yang tidak menguntungkan dari segi keuangan dan

---

<sup>6</sup> Ermawan Susanto, Sub Branch Manager, PT. Bank BNI Syariah KC Fatmawati, Wawancara Pribadi, Jakarta 3 September 2019.

<sup>7</sup> Hendra Gusman, Head Recovery and Remedial, PT Bank BNI Syariah KC Fatmawati, Wawancara Pribadi, Jakarta 3 September 2019.

manajemen debitur, kebijakan ekonomi maupun politik yang merugikan, atau sangat tidak memadainya agunan. Pada tahap ini belum tampak kerugian pada bank. Namun bila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut, maka kemungkinan akan semakin memburuk. Tindakan koreksi yang cepat dan tepat harus diambil untuk memperkuat bank, antara lain dengan mengurangi eksposur bank dan memastikan debitur juga mengambil tindakan yang berarti.

- d. Diragukan, Adalah pembiayaan yang seluruh pinjaman mulai diragukan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian pada bank, hanya saja belum dapat ditentukan besar maupun waktunya. Tindakan yang cermat dan tepat harus diambil untuk meminimalkan kerugian.
  - e. Macet, Adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas pembiayaan yang diberikan.
4. Faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah pada KPR di BNI Syariah KC Fatmawati.<sup>8</sup>

a. Faktor Internal

Dari pihak Bank

Faktor dari pihak bank sendiri yang menyebabkan pembiayaan bermasalah bisa terjadi, disebabkan karena berbagai hal, seperti:

1) Analisa yang kurang akurat

Dalam menganalisa pengajuan pembiayaan, pihak Marketing/AO kurang teliti dalam menganalisa data nasabah yang mengakibatkan terjadinya kekeliruan dalam penilaian data nasabah.

2) Jangka waktu pembiayaan terlalu lama

---

<sup>8</sup> Hendra Gusman, Head Recovery and Remedial, PT Bank BNI Syariah KC Fatmawati, Wawancara Pribadi, Jakarta 3 September 2019.

Pihak bank sendiri bermaksud untuk meringankan kewajiban nasabah. Jangka waktu pembiayaan yang terlalu lama terkadang mengakibatkan nasabah lalai dalam pelunasan pembiayaan.

3) AO dikejar target

AO dikejar target menjadikan salah satu faktor yang menyebabkan pembiayaan macet, sehingga AO sendiri menggunakan bermacam cara supaya pembiayaan yang diajukan nasabah tersebut dicairkan.

4) Luas Wilayah Kerja

Luasnya wilayah kerja BNI Syariah KC Fatmawati, dimana lokasi perumahan yang terletak diluar lokasi kerja, sehingga cukup memakan waktu dalam upaya menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah.

b. Faktor Eksternal

Kemacetan yang berasal dari pihak Nasabah ini diakibatkan dalam beberapa hal, diantaranya:

1) Unsur kesengajaan, artinya nasabah sengaja tidak mau bayar kewajiban pada bank sehingga pembiayaan yang diberikan menyebabkan bermasalah atau macet.

2) Adanya unsur ketidaksengajaan, artinya nasabah ingin membayar, akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang sedang dijalankan mendadak bangkrut atau terkena bencana alam atau musibah.

3) Developer

Permasalahan dari developer ini misalkan, rumah yang belum selesai di bangun dengan jangka waktu yang sudah ditentukan, sehingga nasabah enggan membayar, karena bangunan belum selesai sesuai kesepakatan.

Dalam hal ini, faktor utama penyebab pembiayaan KPR bermasalah di BNI Syariah KC Fatmawati adalah disebabkan oleh nasabah

5. Upaya pencegahan pembiayaan bermasalah pada KPR di BNI Syariah KC Fatmawati.<sup>9</sup>

a. *First Way Out*

Sumber pembayaran berasal dari kelayakan usaha dan berdasarkan *cash flow* ( arus kas/aliran kas) perusahaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki. Dengan jaminan ini diharapkan nasabah dapat mengelola pembiayaan ini dengan baik sehingga bank memperoleh pendapatan sesuai yang diperjanjikan. Agar bank mempercayai nasabah dan mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah maka dilakukan :

1) *Processing*

Dalam strategi ini bank BNI Syariah Fatmawati harus benar benar memperhatikan nasabah, dan sekaligus memperhatikan karyawannya. Karena disinilah banyak bank yang mengalami pembiayaan bermasalah dari awal ini. inilah awal nasabah

---

<sup>9</sup> Hendra Gusman, Head Recovery and Remedial, PT Bank BNI Syariah KC Fatmawati, Wawancara Pribadi, Jakarta 3 September 2019.

mengajukan pembiayaan. Agar tidak terjadinya pembiayaan bermasalah maka bank melakukan pengumpulan syarat-syarat pembiayaan. Seperti KTP, KK, alamat kantor nasabah bekerja, rekening gaji 3 bulan terakhir.

## 2) *Verifikasi*

Hal ini dilakukan untuk memastikan kebenaran data yang telah diberikan oleh pihak nasabah dan memeriksa kelayakannya melalui survey secara langsung seperti apakah data atas nasabah tersebut benar atau tidaknya, tempat tinggal sesuai data yang diberikan nasabah tersebut, ke benarannya atas pekerjaan nasabah yang mengajukan pembiayaan rekening koran nasabah apakah nasabah tersebut pernah melakukan pembiayaan bermasalah ditempat lain.

Jika sudah mulai dalam pembayaran cicilan dan Nasabah mengalami permasalahan pembiayaan, maka hal utama yang dilakukan BNI Syariah KC Fatmawati, adalah:

- a) Melakukan pembinaan nasabah dengan cara:
  - i. Menelfon nasabah yang terlambat membayar angsuran.
  - ii. Mengirimkan surat pemberitahuan atau surat peringatan kepada nasabah yang menunggak.
  - iii. Menagih langsung dengan cara mendatangi rumah nasabah yang menunggak.

Pembinaan yang dilakukan langsung oleh bank terhadap nasabah yang menunggak, jika nasabah jujur dan mempunyai itikad baik maka bank akan mengetahui permasalahan nasabah dan dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikan permasalahan mengacu kepada ketentuan bank yang berlaku. Tetapi tidak semua nasabah ada itikad baik ada juga yang menghindar tidak mau bertemu dengan pihak bank.

6. Tindakan hukum yang dilakukan BNI Syariah KC Fatmawati pada pembiayaan KPR yang bermasalah.<sup>10</sup>

Pada BNI Syariah KC Fatmawati tindakan hukum yang dilakukan adalah,

- a. Melakukan pelelangan rumah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Adalah lelang agunan pembiayaan atas pengikatan Hak Tanggungan atau pengikatan atau Hak Fiducia langsung dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Lelang agunan ini bertujuan agar bank mendapat pelunasan pembayaran.

- b. Penjualan di bawah tangan. Jadi penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak dan bahwa nasabah sudah menerima rumahnya akan dijual. Pada prinsipnya pelaksanaan penjualan dibawah tangan

---

<sup>10</sup> Hendra Gusman, Head Recovery and Remedial, PT Bank BNI Syariah KC Fatmawati, Wawancara Pribadi, Jakarta 3 September 2019.

dilaksanakan oleh nasabah sendiri, selanjutnya hasil penjualan tersebut diberikan kepada pihak bank untuk melunasi hutang nasabah.

7. Landasan Hukum Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah
  - a. Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 tentang kedudukan, tugas, susunan organisasi dan tata kerja departemen.
  - b. Peraturan Menteri Keuangan No.84/PMK.012/200684/PMK.012/2006 tentang perusahaan pembiayaan.
  - c. Perjanjian pinjam meminjam uang (KUH Perdata Bab. XIII)
  - d. Peraturan BI No. 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum.
8. Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang penanganan pembiayaan murabahah bermasalah.

Penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar. Dewan syariah nasional setelah memutuskan bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
- b. Nasabah melunasi sisa kewajiban nasabah kepada LKS dari hasil penjualan.
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa kewajiban nasabah maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.

- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa kewajiban nasabah maka sisa kewajiban nasabah tetap menjadi kewajiban nasabah.
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.<sup>11</sup>

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

**KPR merupakan solusi yang ditawarkan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah pribadi namun terganjal dengan kurangnya dana untuk membeli rumah secara tunai. Pembiayaan KPR masuk ke dalam pembiayaan konsumtif yakni pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan bersifat perorangan. Dengan brand image demikian, maka BNI Syariah KC Fatmawati mengalami kelebihan permintaan terhadap penyaluran pembiayaan KPR. Namun hal tersebut ternyata tidak hanya membawa keuntungan tapi risiko tersendiri bagi BNI KC Fatmawati.**

Secara umum, dalam penyaluran pembiayaan maka akan ditemukan risiko-risiko, salah satunya adalah risiko pembiayaan yang diartikan sebagai risiko yang terjadi apabila bank tidak dapat menerima kembali dana berikut pendapatan atas dana yang telah disalurkan kepada nasabah atau dengan kata lain nasabah tidak bisa menyelesaikan kewajibannya terhadap pihak bank.

---

<sup>11</sup> Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005

Untuk kasus pembiayaan KPR bermasalah tersebut, maka pihak BNI Syariah KC Fatmawati mempunyai beberapa strategi diantaranya dengan cara melakukan pembinaan nasabah dan analisis kelayakan pembiayaan.

Dalam analisis pembiayaan mempunyai 2 objek yang akhirnya menimbulkan nasabah bermasalah dan nasabah lancar, orang yang melakukan pembayaran secara tepat waktu karena orang tersebut bertanggung jawab atas tanggungannya. Sedangkan seseorang yang melakukan telat bayar karena orang tersebut kurang bertanggung jawab dan tidak bisa memanajemen kebutuhannya dengan baik.

Kelayakan pembiayaan murabahah BNI Syariah Fatmawati menggunakan prinsip 5C yaitu <sup>12</sup>

1) *Character* (Karakter)

*Character* merupakan penilaian terhadap personalitas calon nasabah berupa sifat atau watak. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan bahwa sifat atau watak dari pihak yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Keyakinan ini tercermin dari bagaimana sifatnya, kejujurannya, gaya hidup yang dianutnya, tidak pemabuk, tidak berjudi, usia debitur dan lain-lain. Watak calon nasabah dapat diketahui dengan melihat kelancaran pembayaran pembiayaan dimasa lalu jika nasabah merupakan nasabah lama, sedangkan untuk nasabah permohonan baru dapat diketahui dengan melihat kebiasaan setor tarik pada tabungan.

---

<sup>12</sup>Zainul Arifin, Dasar-Dasar Manajemen bank Syariah (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006)h.29.

SO/OV akan memeriksa daftar hitung Bank Indonesia (BI Checking) untuk melihat kolektibilitas pembiayaan/tingkat kesehatan pembiayaan nasabah SO/AO juga melakukan tradechecking yaitu pencarian informasi ke rekan bisnis permohonan pembiayaan, pesaingnya ataupun pemilik usaha sejenis untuk memperoleh informasi mengenai reputasi.

## 2) *Capacity* (Kapasitas)

*Capacity* digunakan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya untuk melunasi hutangnya, dimana diteliti mengenai pendidikan dan pekerjaan, slip gaji, jumlah anggota keluarga, pengeluaran rumah tangga, riwayat usaha, tersebut sehingga bank memperoleh keyakinan bahwa nasabah yang dibiayai dengan pembiayaan tersebut diberikan oleh orang yang tepat. Analisis pembiayaan akan melihat bagaimana kemampuan calon nasabah dalam melunasi hutang, kemampuan membiayai kegiatan operasional sehari-hari, dan memenuhi kewajiban pembiayaan. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam melunasi hutang. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka semakin besar kemampuannya untuk membayar pembiayaan.

## 3) *Capital* (Modal)

*Capital* adalah berkaitan dengan modal atau kekayaan yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara

kelangsungan calon nasabah dalam membayar angsuran. Adapun penilaian terhadap capital adalah untuk mengetahui keadaan permodalan sumber-sumber dana dan penggunaannya, meneliti besar kecilnya gaji nasabah dan pekerjaannya.

4) *Conditin* (Keadaan)

*Condition* adalah keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi pendapatan dan pengeluaran usaha calon nasabah. Penilaian terhadap kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon nasabah dan bagaimana nasabah mengatasinya atau mengantisipasi sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang. Hal yang dianalisis meliputi persaingan antar sesama pengusaha dalam batas kewajaran atau tidak, prospek usaha nasabah dan jumlah pesaing yang mengancam usaha nasabah jika banyak maka akan mempengaruhi omset penjualan nasabah.

5) *Collateral* (Jaminan)

*Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan, jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian jaminan ini diperlukan bisa suatu saat nasabah wanprestasi walaupun demikian jaminan merupakan pendung bukan aspek utama yang diperhitungkan.

Ketika pembiayaan KPR sudah masuk ke dalam kategori pembiayaan yang bermasalah atau biasa dibidang macet maka penyelesaian yang dilakukan oleh BNI Syariah KC Fatmawati yaitu antara lain :

- a) Melakukan pelelangan rumah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
- b) Melakukan penjualan dibawah tangan.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilakukan penulis, dapat dirumuskan KPR merupakan solusi yang ditawarkan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah pribadi namun terganjal dengan kurangnya dana untuk membeli rumah secara tunai. Pembiayaan KPR masuk ke dalam pembiayaan konsumtif yakni pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan bersifat perorangan. Dengan *brand image* demikian, maka BNI Syariah KC Fatmawati mengalami kelebihan permintaan terhadap penyaluran pembiayaan KPR. Namun hal tersebut tidak hanya membawa keuntungan tapi risiko tersendiri bagi BNI Syariah KC Fatmawati salah satu risikonya yaitu pembiayaan bermasalah.

Adapun upaya pencegahan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang Fatmawati untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu yang pertama dengan melakukan uji kelayakan nasabah dengan prinsip 5c yaitu *character, capacity, capital, condition, dan collateral* juga dengan melakukan *processing* dan juga *verifikasi* kepada nasabah.

BNI Syariah KC Fatmawati dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR memiliki beberapa tahapan cara penyelesaiannya di antaranya, penagihan dapat melalui telepon, sms, surat, di bulan pertama ketika nasabah tidak sanggup untuk melakukan

angsurannya dapat di *autodebit* dengan dana blokir yaitu dana yang disetorkan ketika akad pembiayaan dilaksanakan dengan memberitahukan kepada nasabahnya. Namun apabila pembiayaan bermasalah itu terjadi dalam jangka waktu 3 bulan atau lebih jaminan (agunan) dapat di lelang oleh pihak bank atau bisa melakukan penjualan dibawah tangan untuk mengembalikan modal bank.

## **B. Saran**

1. BNI Syariah Fatmawati sebaiknya lebih mempromosikan produk KPR.
2. BNI Syariah Fatmawati juga harus tetap meningkatkan kualitas kinerjanya khususnya di bidang SDM yang lebih fokus, cermat, dan teliti lagi agar mencegahnya terjadinya pembiayaan yang bemasalah
3. BNI Syariah Fatmawati dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah baiknya melakukan monitoring secara berkala agar lebih terkontrol.
4. Untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah, dalam menentukan nasabah yang berhak menerima pembiayaan KPR BNI Syariah harus lebih teliti lagi dalam memverifikasi nasabahnya.
5. Peneliti selanjutnya haus meningkatkan kualitas karyanya dengan menambah variabel yang berbeda kepada hal yang dapat

mempengaruhi pembiayaan bermasalah, sehingga peneliti di masa yang akan datang menjadi lebih berkualitas.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abd hakim, Atang. *Fiqh Perbankan Syariah*, Bandung:PT Refika Adinama, 2011.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial*, Kencana Perdana Media Grup: Jakarta, 2013.
- Daryo, *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta*, Yogyakarta, FSH UIN 2016.
- Djamil, Fathurrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hamoud, Sami. *Islamic Banking, Arabian Information Ltd*, Lodon, 1985.
- Harjito, Agus dan Martono. *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta: Ekonesia, 2007
- J. Meleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remeja Rosdakarya, 2000.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011
- Karim, A., Adiwarmarman. *Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, Rajawali Press, 2004.
- Kholid, Narbuko. *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi aksara, 2009.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 2005
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, Yogyakarta: Ar-Ruz Media, 2012.
- Rusdy, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtasid, II Ikatan Bankir Indonesia, Mengelola Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014.
- Supyadillah, Asep. *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: PT. Wahana Kardofa, 2013.
- Sobur, *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2005.

- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV. Alfabeta, 2010.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D)*, Bandung: Alfabeta, 2012.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah* Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sumitro, Warkum. *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Pjambatan, 1996.
- Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Veithzal, Rivai dan Arifin, Arfian. *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Ed. 1 Cet. 1, Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Wahyudi, Imam, Kartika Dewi, Miranti, Rosmanita, Feni dkk. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba 4, 2013.

## **Jurnal**

- Firza Syahrullah, *Penanganan Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah Bermasalah BMT Al-Fath Ikatan*, Jakarta FSH UIN, 2011.

## **Internet**

<http://www.bnisyariah.co.id>

<https://www.bnisyariah.co.id>

## LAMPIRAN FOTO DOKUMENTASI WAWANCARA



Wawancara pribadi bersama Hendra Gusman





Wawancara Pribadi Bersama Bapak Ermawan Sutanto



**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 : 07/F.6-UMJ/X/2018

Jakarta, 22 Shafar 1440 H

Lamp : 1 (satu) bundel

31 Oktober 2018 M

Hal : *Bimbingan Skripsi Mahasiswa*

Yth.  
Bapak Hamli Syaifullah, M.Si.  
Dosen Pembimbing Skripsi  
Fakultas Agama Islam UMJ  
di  
tempat

*Assalamu 'alaikum W.W.*

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

Nama : MUHAMAD FACHRI ALY  
Nomor Pokok : 2014570055  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Jenjang : Strata Satu (S1)  
Judul : *Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Sawangan.*

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 Bapak kami ucapkan terimakasih.

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



Tembusan:

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



**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 : MUHAMAD FACHRI ALY  
No. Pokok : 2014570055  
Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Sawangan.

Pembimbing : Bapak Hamli Syaifullah, M.Si.  
Tgl. Berakhir : 2 November 2018 s.d. 2 Mei 2019

3 Mei s.d. 3 November 2019



No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
	9/11/18	tempat penelitian - Bab I Bab II Bab III	memastikan tempat penelitian ada kasus yang diteliti. Data tran pembiayaan KPR dan tabung Represi kapitan sesuai arahan metodologi ditentukan dan disesuaikan dengan tema	9/11/18
	24/01/2019	Bab I	-> Bab I ok (super) Bab II dan III - tempat penelitian di BPRS Mulya Bertah & hdi	
	8/11/2019	Bab I-III	- Revisi sesuai arahan - penelitian lupa	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
	24/07/19	Bab 4 - r	Revisi sesuai awal	
	15/10/19	Bab 1 - f	ACC untuk diujikan	

- 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 skripsi.



**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 : 29/F.6.I-UMJ/VII/2019

Jakarta, 23 Dzulqa'dah 1440 H

Hal : Permohonan Riset/Penelitian

26 Juli 2019 M

Kepada Yth.  
Kepala BNI Syariah Cabang Fatmawati  
Rt.02/05 Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan  
di  
tempat

*Assalamu'alaikum W. W.*

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

Nama : MUHAMMAD FAHRI ALY  
Nomor Pokok : 2014570055  
Tempat Tgl/Lahir : Bogor, 10 November 1996  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah  
Jenjang : Strata Satu (SI)  
No. Telp : 085888725646

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 Bermasalah pada Pembiayaan KPR  
di BNI Syariah Cabang Fatmawati, Jakarta Selatan"*

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



## SURAT KETERANGAN RISET

No. Fms/01/2426/2019

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

PT. BNI Syariah Cabang Fatmawati yang berkedudukan di Jl. RS Fatmawati No. 30 C-D Cilandak Jakarta Selatan, dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Muhammad Fahri Aly  
NIM : 2014570055  
Perguruan : Universitas Muhammadiyah Jakarta  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Telah Melaksanakan Penelitian di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati terhitung sejak tanggal 29 Juli 2019 s.d 29 Agustus 2019 dengan Judul "**Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan KPR Di BNI Syariah Cabang Fatmawati Jakarta Selatan**" pada Bank BNI Syariah Fatmawati. Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alaikumwarahmatullahiwabarakatuh*

Jakarta, 04 Oktober 2019

PT. Bank BNI Syariah  
Kantor Cabang Fatmawati

**Nanik Budi Rahayu**  
Operational Manager

## BNI Griya IB Hasanah Rumahku Taman Surga Keluargaku



Kini Anda dapat mewujudkan rumah impian dengan lebih mudah melalui BNI Griya IB Hasanah. BNI Griya IB Hasanah memberikan pembiayaan, pembelian rumah, ruko, kavling, siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah.

### Persyaratan

- Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan lunas pada saat usia pensiun
- Karyawan/Profesional/Pengusaha (Wiraswasta)
- Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur
- Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank

### Keunggulan

- Rasa tenteram dan tenang karena dengan pembayaran Syariah terhindar dari transaksi yang ribawi
- Angsuran tetap sampai dengan lunas
- Proses persetujuan pembayaran mudah dan relatif cepat
- Uang muka ringan
- Jangka waktu pembayaran sampai dengan 15 tahun atau 20 tahun (untuk Nasabah Fixed Income)
- Pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis
- Harga Bersaing
- Bebas Biaya provisi dan appraisal
- Bebas Biaya administrasi (khusus akad murabahah)
- Tanpa denda

### Simulasi angsuran

Harga Beli Bank (Rp/bul)	Harga Jual Bank - Harga	Jangka Waktu (bulan dan Angsuran (Rp/bul))			
		60	120	180	240
100.000	Angsuran	139.610	136.320	242.744	288.415
	Harga	2.327	1.553	1.349	1.244
	Angsuran	349.024	465.798	606.861	748.112
250.000	Angsuran	5.817	3.882	3.371	3.109
	Harga	698.746	831.699	1.219.122	1.469.225
	Angsuran	11.634	7.763	6.743	6.218
500.000	Angsuran	1.895.095	1.895.197	2.427.443	2.894.450
	Harga	23.268	15.527	13.485	12.435
	Angsuran	2.094.143	2.794.796	3.641.165	4.476.675
1.500.000	Angsuran	34.902	23.290	20.229	18.653

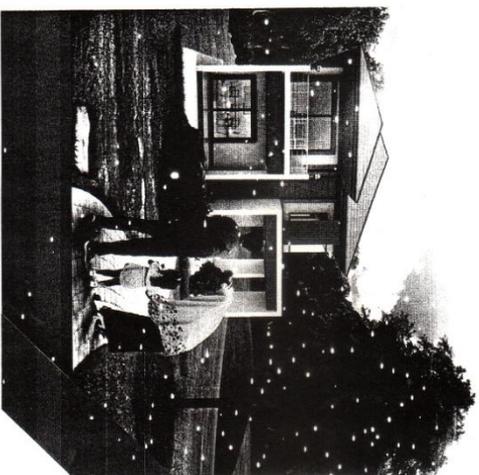
### \*Keterangan :

- Harga Beli Bank adalah Harga Perolehan dikurangi Uang Muka
- Harga Jual Bank tetap sampai dengan Lunas
- Nilai pelunasan sebelum jatuh tempo (PSJT) adalah sebesar sisa kewajiban pada saat pelunasan
- Perhitungan diatas hanya sebatas simulasi. Hasil akhir diberikan sesuai surat Keputusan Bank

### Dokumen yang dilengkapi

Dokumen	Karyawan	Pengusaha	Profesional
Fotokop KTP pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Pasfoto ukuran pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
Fotokopi surat nikah/cerai/lahir/berta (jika pisah berta)	✓	✓	✓
<b>Fotokopi kartu keluarga</b>	✓	✓	✓
Fotokopi surat WW, surat keterangan gaji/mau atau WW kecurian	✓	✓	✓
<b>Fotokopi NPWP (gajiberdinas RBB/Jual)</b>	✓	✓	✓
Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Asli Slip gaji terakhir (surat keterangan penggantian)	✓	✓	✓
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan/fungsionalitas (jika ada)	✓	✓	✓
Keuangan 2 thn terakhir	✓	✓	✓
Akte pernikahan, SIP dan TDP	✓	✓	✓
<b>Fotokopi surat lamaran/profesi</b>	✓	✓	✓
Dokumen kepemilikan jaminan : - Fotokopi sertifikat 3, NMB - Surat pesan/penawaran - Fotokopi bukti setoran RBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB) - Denah lokasi (untuk tinggal)	✓	✓	✓

Informasi lebih lanjut silahkan hubungi



Kemudahan transaksi di lebih dari 320 Outlet BNI Syariah (Reguler dan Mikro) lebih dari 1.400 Kantor BNI dengan layanan Syariah dan lebih dari 14.000 ATM BNI, ditambah ribuan jaringan ATM Bersama, ATM Prima serta ATM berlogo Maestro dan Cirrus di seluruh dunia.

