



**STRATEGI BANK BRI SYARIAH DALAM PENANGANAN
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERMASALAH**

(Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta Pusat)

SKRIPSI

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

Disusun Oleh:

Nama : IRWAN FAUZI

NPM : 2010570026

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA

FAKULTAS AGAMA ISLAM

1438 H / 2017 M




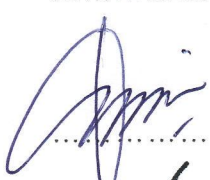

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “ *Strategi Bank BRI Syariah Dalam Penanganan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah “ Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah Kc. Abdul Muis Jakarta Pusat*, disusun oleh Irwan Fauzi Nomor Pokok Mahasiswa 2010570026, telah diujikan pada hari dan tanggal 23 februari 2015 dan telah diterima dan akan diserahkan dalam sidang skripsi (*munaqasah*) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk Memnuhi Persyaratan Mencapai Gelar Sarjana Starta Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah.

Fakultas Agama Islam
Dekan



Rini Fatma Kartika, S,Ag., MH

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Rini Fatma Kartika, S,Ag., MH</u> Ketua		31/07/2017
<u>Drs. Tajudin, M.A.</u> sekertaris		31/07/2017
<u>Fakrurazi Reno Sutan M.Ag</u> Dosen Pembimbing		28/07/2017
<u>Dina Febriani M.M</u> Dosen Penguji I		31/07 2017
<u>Asep Supyadillah, M. Ag</u> Dosen Penguji II		29/07/2017

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Irwan Fauzi
No. Pokok : 2010570026
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Bidang/Konsentrasi : Perbankan Syariah
Pembimbing : Drs. Fakhruzaki Reno Sutan, MA
Judul skripsi : STRATEGI BANK BRI SYARIAH DALAM
PENANGANAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) BERMASALAH (Studi Kasus Pada
Bank BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang saya buat dengan judul sebagaimana tersebut diatas merupakan hasil karya sendiri.
2. Apabila saya mengutip karya orang lain, maka saya mencantumkan sumber sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku apabila terbukti melakukan plagiat.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Jakarta, Agustus 2017

Penulis



Irwan Fauzi

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “**Strategi Bank BRI Syariah Dalam Penangan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah**” yang disusun oleh Irwan Fauzi dengan Nomor Pokok 2010570026 telah disetujui untuk maju dalam sidang skripsi Fakultas Agama Islam Program Studi Manajemen Perbankan Syariah, untuk memenuhi persyaratan menempuh gelar sarjana Strata Satu (SI) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, September 2014
Pembimbing



Drs. Fakhurazi Reno Sutan, MA

ABSTRAK

Penulisan dalam penelitian ini, mengambil topic mengenai “**Strategi Bank BRI Syariah Dalam Penanganan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Di Bank BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta.** Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana cara bank dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah dan bagaimana bank mampu meminimalisir terjadinya risiko gagal bayar dalam pembiayaan KPR, kemudian dari hasil penelitian itu penulis melihat bahwa semakin tingginya permintaan pembiayaan KPR, maka akan semakin beresiko pula tingkat *Non Performing Finance* (NPF) terhadap pembiayaan KPR.

Kemudian factor-faktor terjadinya pembiayaan KPR bermasalah diakibatkan karena banyak hal, seperti adanya unsur kesengajaan artinya nasabah nasabah tidak mau membayar kewajiban kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan dengan sendirinya bermasalah atau macet dan kemudian KPR bermasalah yang diakibatkan adanya ketidak sengajaan nasabah dalam arti nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu membayar karena terkena musibah seperti banjir atau kebakaran.

Dengan melakukan langkah strategis diharapkan dapat meminimalisir terjadinya resiko gagal bayar dalam pembiayaan KPR pada bank BRI syariah Kantor Cabang Abdul Muis Jakarta. Adapun langkah-langkahnya adalah dengan melakukan pembinaan nasabah, melakukan restrukturisasi, pengurangan margin atau nisbah, pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil, alih nasabah atau *novasi*, pengurangan tabungan pokok pembiayaan dan lain-lain. Dengan beberapa langkah tersebut diharapkan resiko gagal bayar dapat berkurang secara signifikan.

Kata kunci : Strategi Bank, Kredit Pemilikan Rumah (Kpr), Pembiayaan Bermasalah.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yakni Rabb semesta alam dan atas izin dan karunianya penulis dapat merampungkan skripsi yang sederhana ini dengan judul Strategi Bank BRI Syariah Dalam Penanganan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Dilakukan Penelitian Pada Bank BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta Pusat. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad saw, yang memberikan banyak sekali inspirasi kepada penulis dan menjadikannya suri tauladan dalam segala aspek kehidupan.

Skripsi ini disusun guna menyelesaikan studi jenjang strata satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE.Sy).

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis menyadari betul bahwa skripsi ini selesai bukan karena penulis hebat, dan cerdas. Skripsi ini bagi penulis merupakan kristalisasi dari doa, harapan, kekuatan dan perasaan-perasaan yang mengental dalam mimpi-mimpi penulis, serta orang-orang yang berdiri tegak dilingkaran penulis.

Untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada Rini Fatma Kartika, S.Ag.MH. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta beserta jajarannya, Dina Febriani Johan, SE. MM. Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, Drs. Fakhrurazi Reno Sutan M.A. selaku pembimbing skripsi penulis. Dalam bimbingannya, penulis menemukan arti penting tulisan

ilmiah dalam peranan seorang intelektual dan akademisi. Terimakasih atas kesediaan, kesabaran serta keikhlasannya memberikan waktu kepada penulis dalam membimbing, mengarahkan, dan memberikan berbagai ilmu, saran, serta petunjuknya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terimakasih penulis sampaikan kepada Seluruh Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, yang dengan sabar dan ikhlas telah memberikan ilmu serta berbagai pengalaman yang sangat berguna dan bermanfaat bagi penulis. Semoga esok penulis bisa melanjutkan misi mereka dalam mencerdaskan anak bangsa melalui pendidikan.

Terimakasih kepada segenap Staf Sekretariat dan Perpustakaan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, yang telah membantu banyak hal dalam menyediakan dan memfasilitasi berbagai sumber ilmu demi terselesaikannya skripsi ini.

Terimakasih untuk Pimpinan dan segenap karyawan BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta, yang telah banyak membantu penulis dalam penelitian dan mendapatkan data sesuai yang diharapkan.

Skripsi ini penulis persembahkan teruntuk Ayah dan Ibu tercinta, Khotibul Umam dan Siti Aminah. Kalau bukan karena doa dan wejanganialah, penulis tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini. Merekalah pemicu penulis dalam merangkai kata S-U-K-S-E-S untuk menemukan *Haqiqah al Mutlaqah* (The Absolute Truth). Semoga cinta kasih Allah membalas perjuangannya.

Terimakasih penulis sampaikan kepada paman dan bibi tercinta Muhaimin dan Sar, serta saudara-saudari yang telah membantu dalam segala hal, baik

financial, motivasi serta bantuan lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Terimakasih penulis sampaikan kepada sahabat-sahabatku, Ahmad Fahri Arrazi, Muhammad Qaari' Mufassir, Imam Ahmad Baihaqi dan Kemal Riantoro, serta para pejuang lainnya yang tidak bisa dicoretkan namanya satu persatu namun penulis pasti merindukannya. Bersamanya penulis menemukan suapan pemikiran, berfikir untuk berhenti menjadi kacang! Terimakasih atas kebersamaan dalam membentuk 'taman belajar' selama di kampus hijau.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu, penulis meminta kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan di masa yang akan datang. Akhir kata semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Jakarta, Agustus 2017

Penulis

Irwan Fauzi

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
BAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Metodologi Penelitian	8
E. Kajian Pustaka	10
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II PEMBIAYAAN KPR	
A. Definisi Pembiayaan	14
B. Manfaat Pembiayaan	19
C. Jenis-jenis Pembiayaan	20
D. Pengertian KPR dan Dasar Hukum KPR Syariah	26
E. Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BRI Syariah	29
F. KPR BRI Syariah	30
BAB III BRI SYARIAH	
A. Sejarah Berdirinya	35
B. Struktur Organisasi	37
C. Visi dan Misi	39
D. Produk Yang Di Tawarkan	39
BAB IV STRATEGI BANK BRI SYARIAH DALAM	
A. Faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BRI Syariah	53

B. Strategi Bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR Bermasalah	58
C. Langkah-Langkah Yang Dilakukan Terhadap Strategi Bank BRI syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah	71
D. Tujuan Penerapan Strategi Bank BRI Syariah Dalam Menangani Pembiayaan KPR Bermasalah	72
E. Analisis Strategi Bank BRI syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah	73
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1. 4.1 Tabel Prosentase Diskon 63
2. 4.2 Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah 68

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Secara konsep perbankan syariah dan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai *financial intermediary* yaitu menghimpun sejumlah dana dari pihak yang surplus kemudian menyalurkannya kepada pihak yang minus dana. sehingga dalam hal ini banyak produk perbankan syariah tidak berbeda dengan produk bank konvensional¹.

Deposito Pada bank syariah juga ada produk dana seperti tabungan atau seperti *wadi'ah dan mudharabah*, sedangkan produk kredit (*loan*) terdapat produk pembiayaan (*finance*) seperti murabahah, termasuk pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan properti².

Dengan demikian dapat diketahui bahwa sebenarnya keduanya memiliki produk yang sama akan tetapi pada bank syariah dapat dibedakan pada akad dan prinsip-prinsip hukum islam yang diterapkan dalam sistem oprasionalnya. Berkaitan dengan penelitian yang penulis sedang lakukan, penulis coba melihat pada sisi pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah yaitu produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR).

¹ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: u7vfh

² *bi.go.id, kpr.ib : Ragam Pilihan Semua Menguntungkan*, (Dikutip Tanggal 22 Mei 2015)

Di bank syariah tersedia berbagai macam produk KPR iB sehingga nasabah dapat memilih dengan produk dan skema pembayaran seperti apa untuk dapat melakukan pembiayaan KPR di bank syariah seperti KPR iB sewa, KPR iB sewa beli dan KPR iB kepemilikan bertahap. Akan tetapi pada umumnya yang banyak ditawarkan bank syariah adalah yaitu KPR dengan skema sewa beli³.

Memiliki rumah sendiri merupakan idamaman bagi setiap orang, bukan hanya kebutuhan bagi seorang yang sudah berkeluarga akan tetapi rumah merupakan tempat melepas penat dan bertemu orang-orang terkasih setelah sibuk bekerja dan beraktivitas seharian.

Namun harga rumah yang kian membumbung membuat orang-orang jarang yang mampu membeli rumah secara tunai. Sehingga ini menjadi kendala tersendiri bagi orang yang ingin memiliki rumah idaman dan kendala ini menyebabkan KPR menjadi alternatif⁴.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit kepemilikan rumah yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah atau jaminan lainnya. KPR syariah merupakan produk bank syariah guna membiyai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif) baik baru maupun bekas⁵.

³ *bi.go.id > kpr.ib : Ragam Pilihan Semua Menguntungkan*, (Dikutip pada Tanggal 22 Mei 2015)

⁴ Ahmad Ghazali, *Serba Serbi Kredit Syari'ah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita*. (Jakarta Alex Media Komputindo), 2003, hlm. 8.

⁵ *http://www.property.com, Pengertian KPR Syari'ah*, (Diakses Pada Tanggal 2 Juli 2015)

Dapat dilihat bahwa kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah, berdasarkan perhitungan yang dilakukan *Real Estate Indonesia (REI)*, total kebutuhan rumah pertahun bisa mencapai 2,6 Juta rumah didorong dengan adanya pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak, dan *backlog* atau kekurangan rumah⁶.

Semakin meningkatnya permintaan akan rumah tinggal, ini sebanding dengan makin bertambahnya jumlah penduduk Indonesia, bahkan menurut Badan Pusat Statistic (BPS) Indonesia tahun 2010, jumlah penduduk Indonesia mencapai angka 237.641,3 juta jiwa⁷.

Backlog juga tercatat mengalami kenaikan pada tahun 2004 yaitu kebutuhan akan rumah mencapai 5.000.000 rumah dan angka inipun naik pada tahun 2009, yakni mencapai 11.000.000 rumah.

Namun demikian menurut data Bank Indonesia kredit kepemilikan rumah (KPR) menunjukkan tren penurunan pertumbuhan, pada Oktober 2013, pertumbuhan KPR sama dengan 0,54 % atau turun dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan KPR pada januari sampai september, yakni 2,42 % perbulan.

Sementara itu, tingkat kredit bermasalah *Non Performing Loan (NPL)* KPR Per-September 2013 adalah 2,4 % dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) 0,9 %, sedangkan *NPL* total kredit 1,83 %.⁸

⁶ <http://www.finance.com>, *bisnis property*, (Diakses Pada Tanggal 22 Juli 2015)

⁷ Bps, *Badan Pusat Statistik*, 2012, Hlm.11

⁸ <http://bisniskeuangan.kompas.com/bank.kurangi.pengucuran.kpr>.(Diakses Pada Tanggal 10 September 2015)

Mengutip data statistik perbankan Indonesia yang dirilis Bank Indonesia (BI), Per-Agustus 2013, nilai kredit bermasalah di sektor KPR rumah tinggal mencapai sekitar Rp 6,62 triliun. Jumlah kredit bermasalah tersebut meningkat sekitar 48 % dibanding dengan periode yang sama pada tahun 2012 yang senilai Rp 4,47 triliun, yaitu rasio *NPL* kredit rumah tinggal naik dari 2,27% pada Agustus 2012 menjadi 2,56%.

Sedangkan nilai kredit bermasalah kredit pemilikan ruko dan rukan Per-Agustus 2013 naik 61% menjadi Rp 563 miliar ketimbang periode sama tahun 2012 yang sebesar Rp 348 miliar. Per-Agustus 2013, rasio *NPL* kredit ruko dan rukan naik menjadi 2,32% dari sebelumnya 1,91% pada Agustus 2012.

Difi A. Johansyah, Direktur Eksekutif Hubungan Masyarakat BI, mengatakan, rasio *NPL* sebesar 2,56% masih cukup terjaga karena masih di bawah batas maksimal 5%. Namun, BI berharap sejumlah kebijakan *makro-prudensial*⁹ untuk kredit properti yang telah dirilis BI bisa mendorong bank menjaga risiko dan *NPL* kredit properti.¹⁰

Begitu juga Direktur Departemen Kebijakan Makro Prudential BI, Yati Kurniati menyebutkan, penyaluran kredit di sektor properti hingga

⁹ *Macro Prudential* merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh bank Indonesia (BI) sebagai respon atas system keuangan di Indonesia dibidang moneter dan system pembayaran yang bertujuan agar perekonomian nasional tetap dapat tumbuh sehat dan berkelanjutan hal ini terefleksi pada tema buku kajian stabilitas keuangan (KSK) nomor 26, edisi maret 2016, yaitu mitigasi risiko sistematis untuk menjaga stabilitas system keuangan dan mendorong intermediasi ditengah tantangan domestik dan global. (*Bi.Go.Id Diakses Pada Tanggal 12 maret 2016*)

¹⁰ <http://finansial.bisnis.com>, *KPR-Bermasalah-Melonjak*, diakses pada tanggal 9 september, 2014

bulan Juni 2014 hanya tumbuh 21,3% atau lebih rendah dibanding akhir tahun lalu yang mencapai sekitar 30%.

Menurunnya tingkat penyaluran kredit properti atau KPR, menunjukkan bahwa tingkat NPL juga mengalami kenaikan pada setiap lembaga pembiayaan seperti bank, tidak terkecuali juga bank BRI Syariah.

Dengan melihat data-data yang telah disebutkan diatas terdapat indikasi bahwa selama periode 2012-2013 dan data lainnya menunjukkan bahwa NPL cukup mengalami prosentase kenaikan yang cukup signifikan, meski demikian kegiatan penyaluran kredit mempunyai peranan penting bagi kegiatan perbankan karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar penghasilan bank baik bank syariah maupun bank konvensional¹¹.

Akan tetapi penyaluran pembiayaan tersebut harus selalu melalui proses analisis kredit.¹² Karena pemberian pembiayaan tanpa di analisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank terlebih halnya akan menyebabkan pembiayaan bermasalah atau macet atau biasa disebut dengan *Non Performing Finance* istilah yang digunakan pada bank pada bank syariah dan *Non Performing Loan* pada bank konvensional¹³.

¹¹ Stoyo Siswanto, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka), 2004 Hlm 3

¹² Kasmir. *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT.Rajagrafindo), Hlm. 33

¹³ Menurut kamus Bank Indonesia , *Non Performing Loan (NPL)* atau *Non Performing Finance (NPF)* adalah kredit bermasalah yang terdiri dari kredit yang berklasifikasi kurang lancar diragukan atau macet. Termin npl diperuntukkan bagi bank umum, sedangkan npf untuk bank syariah. (www.bi.go.id>kamus diakses pada tanggal 23 juli 2015.

Dalam menjalankan bisnis perbankan yang penuh dengan resiko bank syariah juga tidak terlepas dari resiko pembiayaan bermasalah (*NPF*) Sehingga bank syariah perlu mengatur strategi agar tingkat *NPF* di bank syariah tidak dalam kondisi yang mengkhawatirkan. Pembiayaan bermasalah merupakan bagian dari resiko bank dalam kegiatan pembiayaan dan resiko itu sendiri memiliki pengertian dimana situasi yang tidak dapat didefinisikan dan sangat situasional.

Persepsi akan tingkat terjadinya sebuah risiko dapat dipengaruhi oleh langkah antisipasi dan respon cermat dan tepat oleh bank atau karena adanya teknologi terbaru yang dapat memberikan kontribusi dalam oprasional perbankan¹⁴.

Resiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar. resiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikannya macet atau debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh bank¹⁵.

Untuk itu dalam rangka meng-antisipasi atau mencegah agar tidak terjadinya pembiayaan bermasalah (*NPF*) pada pembiayaan KPR yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabahnya, maka pihak perbankan harus menggunakan strategi dalam memberikan pembiayaan kredit pemilikan rumah.

¹⁴ Imam Wahyudi, Miranti Kartika Dewi, Feni Rosmanita Dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba 4) 2008, Hlm. 71.

¹⁵ Imam Wahyudi, Miranti Kartika Dewi, Feni Rosmanita Dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*. (Jakarta: Salemba 4), 2008 Hlm. 73

Adapun strategi-strategi bank syariah dalam menanggulangi kredit macet pada produk pembiayaan KPR tersebut menjadi sangat menarik bagi penulis untuk dilakukan penelitian sehingga penulis tertarik mengangkat permasalahan tersebut dengan judul **“STRATEGI BANK BRI SYARIAH DALAM PENANGANAN PEMBIYAAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH”**.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, secara umum penulis membatasi masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yakni cakupan penelitian adalah strategi penanganan KPR yang bermasalah saja (*default*), produk jenis lainnya tidak termasuk didalam objek penelitian. Dari pembatasan masalah tersebut, maka dapat dirumuskan bahwa pokok-pokok permasalahan yang dibahas sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah menjadi bermasalah ?
2. Bagaimana strategi Bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah ?
3. Apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi Bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah ?
4. Apa tujuan penerapan strategi Bank BRI Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian yang hendak dicapai penulis dengan melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah menjadi masalah.
- b. Untuk mengetahui strategi apa saja yang diinginkan bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah.
- c. Untuk mengetahui apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah.
- d. Untuk mengetahui apa tujuan penerapan Strategi bank BRI Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah.

2. Manfaat Penelitian

- a. Menambah wawasan pengetahuan penulis mengenai pembiayaan KPR bermasalah pada bank BRI Syariah.
- b. Menambah dan melengkapi koleksi yang telah ada tentang perbankan syariah khususnya mengenai strategi Bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah.
- c. Untuk memperoleh pengalaman ilmiah, terutama dalam penulisan sebuah karya ilmiah.

D. Metodologi Penelitian

1. Sumber Data

Berkaitan dengan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini penulis mebagi beberapa sumber data diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. *Primer*, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan. Untuk memperoleh data primer ini, penulis

secara langsung mengadakan wawancara dengan pimpinan atau staff Bank BRI Syariah yang mempunyai hubungan langsung dengan permasalahan yang diangkat.

- b. *Skunder*, yaitu data yang diperoleh melalui dokumentasi yang ada hubungannya dengan skripsi ini. dalam penelitian ini penulis menggunakan study kepustakaan (*libary reseach*) yaitu dengan mempelajari buku kepustakaan, literatur, buletin, majalah serta materi kuliah yang berkaitan erat dengan pembahasan masalah ini.

2. Teknik Pengambilan Data

Teknik pengambilan data yang dilakukan oleh peneliti meliputi :

- a. Wawancara yaitu percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pihak penulis (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan pihak staff bank btn syariah (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Pewawancara mengacu pada pedoman wawancara yang disiapkan sebelumnya.
- b. Studi dokumentasi, yaitu dilakukan dengan cara mengumpulkan data berdasarkan laporan yang didapat dari perusahaan yang diteliti dan laporan lainnya yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.

3. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif analisis, yaitu untuk memberikan pemecahan masalah

dengan mengumpulkan data lapangan, menyusun atau mengklasifikasikan, menganalisis data, dan menjelaskan gambaran mengenai strategi bank syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BRI Syariah.

Tujuan penelitian deskriptif ini adalah untuk menggambarkan dan menganalisa secara mendalam mengenai strategi Bank Syari'ah dalam pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BRI Syari'ah.

4. Teknik Penulisan

Teknik penulisan ini berpedoman pada buku : “pedoman penulisan skripsi, metodologi penelitian kualitatif, dan karya ilmiah”. dengan pengecualian ayat-ayat alquran dan terjemahan yang dikeluarkan oleh departemen agama. Alquran tidak memakai catatan kaki, akan tetapi cukup dibuatkan diakhir kutipan (dalam kurung) nama atau nomor surat dan ayat serta dibuatkan terjemahannya.

E. Kajian Pustaka

Berdasarkan kajian yang sudah dilakukan beberapa sumber kepustakaan, penulis melihat bahwa masalah pokok dalam penulisan ini masih kurang mendapat perhatian. adapun kajian pustaka dalam penelitian ini diantaranya :

1. “*Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada BNI Syariah*” oleh Mahmudah (0046119558) tahun 2005. Dalam pembahasan penelitian ini menfokuskan pembahasan kepada penanganan pembiayaan bermasalah yang telah diberikan dengan skim murabahah pada BNI Syariah.

2. *“Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syari’ah Mandiri Jatinegara”*. oleh reza yudistira (204046102977) tahun 2011. Dalam pembahasan penelitian ini memfokuskan kepada pembahasan masalah prosedur atau langkah-langkah yang ditempuh bank sebelum pelaksanaan pemberian kredit dilakukan seperti 5C (*character, capital, capacity, condition of economi*) dan penyelesaian pembiayaan kredit bermasalah secara umum karena tidak memfokuskan pada salah satu produk Bank Syari’ah Mandiri seperti *rescheduling, restructuring, reconditioning, collection agent*, dan penyelesaian melalui jaminan (eksekusi).
3. *“Pandangan Hukum Islam terhadap Pembiayaan Bermasalah Produk Griya BNI Syari’ah Pada BNI Syariah Cabang Tegal”*. oleh Siti Nurjanah (042311120) 2009. Dalam pembahasan penelitian ini memfokuskan kepada pembahasan masalah sudut pandang hukum penyelesaian pembiayaan kredit bermasalah pada produk KPR Griya BNI Syariah seperti pandangan hukum Al-quran dan Al-hadits, fatwa DSN serta perundang-undangan dan bagaimana praktik pemberian pembiayaan KPR di BNI Syariah dapat terlaksana seperti adanya prosedur dan proses penilaian kelayakan calon nasabah pembiayaan.
4. *“Referensi nasabah terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) Syariah”*, oleh Wasilatul Aliyah (206046103894) tahun 2010. dalam penelitian ini memfokuskan kepada calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR secara syariah, seperti profil nasabah, faktor-faktor yang menjadikan nasabah memilih bertransaksi KPR secara syariah,

macam-macam nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR secara syariah.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembahasan dalam skripsi, penulis menyusunnya kedalam 5 (lima) bab. dimana setiap babnya terdiri dari sub bab tersendiri. bab-bab tersebut secara keseluruhan saling berkaitan satu sama lain. dimana diawali dengan bab pendahuluan, dan diakhiri dengan bab penutup yang berupa saran dan kesimpulan adapun gambaran sekilas bab-bab tersebut adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang meliputi : Latar Belakang Masalah, Pembatasan Dan Perumusan Masalah, Tujuan Dan Manfaat Penelitian, Kajian Pustaka, Objek Penelitian, Metodologi Penelitian, Serta Sistematika Penulisan.

Bab II Landasan teori yang meliputi tujuan teoritis mengenai : Definisi Pembiayaan, Jenis-Jenis Pembiayaan, Pengertian KPR Dan Dasar Hukum Pembiayaan KPR. Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BRI Syariah.

Bab III Gambaran umum Bank BRI Syariah kantor cabang Cirendeuh meliputi : Sejarah Berdirinya, Struktur Organisasi, Visi Dan Misi, Produk Dan Jasa Yang Tawarkan.

Bab IV Analisis strategi bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah yang meliputi : factor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah, langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi bank BRI Syariah

dalam penanganan pembiayaan KPR bermasalah. tujuan penerapan strategi bank BRI Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah serta analisis strategi bank BRI Syariah dalam penanganan pembiayaan KPR bermasalah.

Bab V Penutup yang meliputi : Kesimpulan serta Saran

BAB II

PEMBIAYAAN KPR

A. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan yang dilakukan bank sering disebut kredit. kredit merupakan suatu kalimat yang diambil dari bahasa latin yaitu *kreditum* yang berarti kepercayaan akan kebenarab atau *crede* yang berarti percaya. Dalam bahasa yunani kredit adalah *credere* yang artinya kepercayaan.

kepercayaan ini berdasarkan atas sebuah perjanjian bank yang dilakukan secara sah didepan pejabat kredit yang berwenang (*secara notarial*) maupun dilakukan tanpa ketentuan hukum yang kuat (dibawah tangan). Adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai janji untuk membayar uang atau sebagai izin menggunakan dana orang lain¹.

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri atau lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan².

Sehingga dapat didefinisikan, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak lain

¹ Pandia Friatno.dkk, *Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta) , 2005, Hlm.194.

² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : PT. UPP AMP YKPN), 2005, Hlm. 17.

yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil³.

Secara teknis bank memberikan pendanaan atau pembiayaan untuk mendukung investasi atau berjalannya suatu usaha yang telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil didalamnya Sebagaimana firman Allah dalam alquran surat Al-Maidah (5):1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Hai orang-orang beriman! penuhilah akad-akad itu...”

Ayat diatas menjelaskan tentang akad atau perjanjian yaitu mencakup janji prasetia hamba allah yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya (antara pihak bank dengan nasabah).

Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. untuk itu, sebelum masuk ke masalah pengertian pembiayaan, perlu diketahui apa itu bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah kepada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengelolaan barang (produksi)⁴.

Pelaku bisnis dalam menjalankan bisnisnya sangat membutuhkan sumber modal, Jika perlutidak memiliki modal secara cukup maka ia akan

³ Kasmir, SE, MM. *Manajen Perbankan*, (Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada), 2003, Hlm. 73.

⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : PT. UPP AMP YKPN), 2005 Hlm. 16

berhubungan dengan pihak lain, seperti bank, untuk mendapatkan suntikan dana, dengan melakukan pembiayaan⁵.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank. yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*⁶.

Disebut pembiayaan karena bank syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukan dan layak memperolehnya⁷.

Bank harus mempersiapkan strategi penggunaan dana-dana yang dihimpunya sesuai dengan rencana alokasi berdasarkan kebijakan yang telah digariskan. Alokasi ini memiliki beberapa tujuan, yaitu:

1. Mencapai tingkat *profitabilitas* yang cukup dan tingkat resiko yang rendah.
2. Mempertahankan kepercayaan masyarakat dengan menjaga agar posisi likuiditas tetap aman⁸.

Alokasi penggunaan dana bank syariah pada dasarnya dapat dibagi menjadi dua bagian penting dari aktiva bank, yaitu :

⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : PT. UPP AMP YKPN), 2005 Hlm. 19

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 20010), Hlm. 160.

⁷ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006), Hlmn.200.

⁸ Muhammad Firdaus NH, Dkk, *Konsep & Implementasi Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Renaosan, 2005), Hlm.42.

1. *Earning Asset* (aset yang menghasilkan) adalah investasi dalam bentuk :
 - a. Pembiayaan yang berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*)
 - b. Pembiayaan yang berdasarkan penyertaan (*Musyarakah*)
 - c. Pembiayaan yang berdasarkan jual beli (*Al-ba'i*)
 - d. Pembiayaan yang berdasarkan prinsip sewa (*ijarah dan ijarah wa iqtina/ijarah muntahiya bi tamlik*)
 - e. Surat-surat berharga syari'ah dan investasi lainnya.
2. *Non Earning Asset* (aktiva yang tidak menghasilkan) berupa :
 - a. aktiva dalam bentuk tunai (*cash asset*)
 - b. pinjaman (*qord*)
 - c. penanaman dana dalam aktiva tetap dan inventaris.

Dalam hal pembiayaan ada nasabah yang tidak bisa mengembalikan pembiayaan kepada Bank yang telah meminjamkannya.

Akibat nasabah telat dalam membayar pinjamannya dan tidak membayar lunas utangnya, maka terjadi pembiayaan terhenti dan bermasalah. Untuk mengatasi kredit macet atau pembiayaan bermasalah pihak bank melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian.

Maka dari itu penulis menjelaskan pengertian pembiayaan bermasalah, ada beberapa definisi tentang pembiayaan bermasalah (*Non Performing Finance*) diantaranya:

1. Jumlah pembiayaan yang tergolong *non* lancar dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet berdasarkan ketentuan Bank Indonesia (BI) tentang kualitas aktiva produk⁹.
2. Menurut Gatot Supramono, suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas pembiayaan pada bank tepat pada waktunya¹⁰.
3. Menurut Widjanarto pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak dapat atau berpotensi untuk tidak dapat mengembalikan pinjaman sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui dan ditetapkan bersama secara tiba-tiba, menunjukkan tanda-tanda atau gejala-gejala terlebih dahulu¹¹.
4. Kredit yang didalamnya belum mencapai target yang diinginkan oleh pihak bank¹².

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan yang bermasalah adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban-kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah sehingga terdapat tunggakan pembiayaan.

⁹ Muhammad, *Bank Syariah*, Yogyakarta, Pt. Graha Ilmu, 2007, Hlm. 87.

¹⁰ Gatot Dan Suparmono, *Perbankan Dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Jambatan, 1996, Hlm.131

¹¹ Wijanarto, *Solusi Hukum Dalam Meyelesaikan Kredit Bermasalah (Kumpulan Tulisan)*, Jakarta : Info Bank, 1997, Hlm. 41.

¹² Veithzal Rivai Dan Andria Permata Vethzal, *Credit Manajemen Handbook Teory, Konsep Dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Banker Dan Nasabah*, Jakarta: Pt.Rajagrafindo, 2006.Hlm. 476.

B. Manfaat Pembiayaan

Pembiayaan selalu berkaitan dengan kegiatan aktivitas bisnis di mana selalu ada nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang produksi¹³.

Sudah barang tentu seorang pembisnis membutuhkan pendanaan untuk menjalankan aktivitas bisnisnya, maka dari itu pendanaan atau pembiayaan yang didapatkan seorang pembisnis akan lebih mudah dalam mengelola faktor produksinya. selain itu ada juga manfaat lain dari adanya pendanaan atau pembiayaan tersebut. diantaranya adalah:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2. Meningkatkan daya guna barang.

produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ketempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan

¹³ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan, 2002) Hlm. 17

berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

produsen yang membutuhkan pembiayaan akan dapat diatasi melalui bank sehingga setiap usah untuk peningkatan produktivitas masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal.

5. Stabilitas ekonomi

dalam ekonomi yang kurang sehat langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usah yang produktif.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa negara.

C. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut :

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang diajukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. merupakan pembiayaan yang digunakan untuk

dikonsumsi atau dipakai secara pribadi.¹⁴ Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya adalah¹⁵ Pembiayaan berdasarkan tujuan dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha. Secara umum yang dimaksud pembiayaan modal kerja (PMK) syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.¹⁶
- b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif. Investasi adalah penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh imbalan/ keuntungan dikemudian hari¹⁷. investasi dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu Investasi masing-masing komponen aktiva lancar, Investasi pada aktiva tetap atau proyek dan Investasi dalam efek atau surat berharga (*scurities*).¹⁸ Kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan berbagai

¹⁴ Muhammad Atonio Syafi'i , *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001). Hlm. 160.

¹⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, (Yogyakarta: PT. Graha Ilmu, 2007), Hlm. 22.

¹⁶ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajagrafindo, 2007), Hlm.234.

¹⁷ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajagrafindo, 2007), Hlm. 236.

¹⁸ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajagrafindo, 2007), Hlm.237

cara, antara lain¹⁹ dengan skema Bagi hasil *mudharabah/musyarakah*, Jual beli *murabahah* atau *istisna* dan Sewa *Ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*.

Dari uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan.²⁰

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan jangka waktu pendek pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun. biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
- 2) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu 1 tahun sampai 5 tahun.
- 3) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan lebih dari 5 tahun. Biasanya pembiayaan ini digunakan untuk investasi jangka panjang seperti kebun karet, kelapa sawit atau manufaktur dan juga untuk pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan perumahan.²¹

Jenis pembiayaan pada bank syariah akan diwujudkan dalam bentuk pembiayaan produktif dan aktiva tidak produktif.²² Yaitu

¹⁹ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007),.Hlm.125.

²⁰ Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajagrafindo, 2007), Hlm.237.

²¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajagrafindo.2003).Hlm.78.

²² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*,(Yogyakarta, PT. Graha Ilmu, 2007), Hlm. 22.

Jenis aktiva produktif bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:

a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Pembiayaan mudharabah adalah perjanjian antara penanaman dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

b. Pembiayaan musyarakah adalah perjanjian antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada usaha tertentu, dengan pembagian Keuntungan diantara para pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

c. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang), meliputi:
Pembiayaan *Murabahah* yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah margin/ keuntungan yang disepakati Bank Syariah dan nasabah.

Pembiayaan murabahah dalam perbankan merupakan suatu bentuk pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membelis suatu produk dengan kewajiban

mengembalikan dana talangan tersebut seluruhnya pada waktu jatuh tempo.²³

Hal yang membedakan dengan jenis jual beli yang lain adalah keharusan memberitahukan harga pokok suatu barang kepada nasabah.²⁴

- 1) Pembiayaan salam adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.
 - 2) Pembiayaan istisna adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dengan penjual.
- d. Pembiayaan dengan prinsip sewa. untuk pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan Pembiayaan *ijarah* dan Pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik/wa iqtina*.
- e. Surat Berharga Syariah adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syari'ah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/atau pasar modal antara lain wesel, obligasi syariah sertifiakat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.

²³ Muhammad Firdaus NH, Dkk, *Konsep Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Renaosan, 2005), Hlm.49.

²⁴ Muhammad Firdaus NH, Dkk, *Konsep Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Renaosan, 2005), Hlm.77

- f. Penempatan adalah penanaman dana bank syariah pada bank syariah lainnya dan/atau bank penkreditan syariah antara lain dalam bentuk giro, dan/atau tabungan *wadi'ah*, depositi berjangka dan/atau tabungan *mudharabah* dan lain-lain.
- g. Penyertaan modal, penanaman dana bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dibidang keuangan syariah.
- h. Penertaan modal sementara adalah penyertaan modal bank syariah dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan dalam pembiayaan dan atau piutang (*dept to equity swap*).
- i. Transaksi adminstrasi rekening adalah komitmen dan kontinjensi (*off balance sheet*) berdasarakan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi/endosemen.²⁵
- j. Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI) adalah sertifikat yang diterbitkan bank indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip wadiah.
- k. Jenik aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berebentuk pinjaman. yang disebut dengan qordh.

Talangan adalah penyediaan dana dan/atau tagihan antar bank syariah dengan peminjam mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

²⁵ Adiwarmman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajagrafindo, 2007), Hlm. 252.

D. Pengertian KPR dan Dasar Hukum KPR

Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sebuah fasilitas kredit yang diberikan untuk nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Jenis KPR ada dua macam, yaitu:

1. KPR subsidi adalah jenis KPR yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. KPR ini sebenarnya disediakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Subsidi yang diberikan dapat berupa subsidi meringan kredit, dan subsidi menambahkan pembangunan perbaikan rumah.
2. KPR Non-Subsidi yaitu fasilitas kredit yang diberikan untuk semua lapisan masyarakat yang mampu memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan.²⁶

Landasan hukum KPR Syariah pada dasarnya bersumber pada al-quran dan hadits. Sedangkan berlakunya hukum disuatu Negara adalah berdasarkan sumber hukum positif yang berlaku yang ditetapkan oleh Negara.

Majelis Ulama Indonesia selaku lembaga Negara memiliki otoritas tersendiri berkaitan bidang yang diurus sebagai lembaga fatwa hukum dibawah naungan kementerian agama. dapat disimpulkan bahwa sumber hukum yang dijadikan landasan al-quran dan hadits, kemudian dijadikan tolak ukur untuk memberikan kepastian hukum tentang KPR kemudian Majelis ulama Indonesia melalui Dewan Syariah nasional membuat fakta hukum yang didorong oleh regulasi pemerintah, sehingga bersinergi

²⁶ <http://artikel2.com>, *Kumpulan-Bermacam2-Artikel/Pengertian-Kpr*, Diakses Pada Tanggal 5 Agustus.2014.

menjadi landasan atau pedoman hukum dalam kredit kepemilikan rumah KPR. Adapun Landasan hukum KPR syariah adalah sebagai berikut:

Qs. Al-baqarah ayat 275²⁷:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

Qs. Al-Baqarah ayat 282:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendak kamu menuliskannya..”

Qs. An-nisa 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Wahai orang-orang beriman! janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu...”

Al-Hadits:

من اسفل في سئ في كليل معلوم ووزن معلوم الى اجل معلوم (رواه ابن ماجة)

“Barang siapa melakukan salaf (salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula, untuk jangka waktu yang diketahui”. (HR Ibnu Majah)

²⁷ Al-Quran, Terjemahan Kementerian Agama, Jakarta : Al-Hikmah, 2013.

“Dari Suhaib Ar-rumi r.a. Bahwa Rasulullah SAW bersabda: tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”. (HR Ibnu Majah)

Kaidah fiqh:

الأصل في الأشياء في المعاملات الإباحة حتى يقوم الدليل على تحريم

*Prinsip suatu dalam bidang muamalah adalah boleh, sampai ditemukan dalil yang mengharamkan.*²⁸

Beberapa fatwa Dewan Syariah Nasional berkaitan dengan KPR sebagai berikut:²⁹

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 1 April 2000, tentang *murabahah*.
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 13/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 16 September 2000, tentang *murabahah*.
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 17 Oktober 2000, tentang pedoman umum asuransi syariah.
4. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 13 April 2000, tentang pembiayaan *Musyarakah*.
5. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 08 November 2000, tentang pembiayaan *ijarah*.

Peraturan Bank Indonesia (PBI) berkaitan dengan pembiayaan dan pembiayaan bermasalah diantaranya adalah sebagai berikut³⁰:

²⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Bogor: Kencana, 2009), Hlm. 177.

²⁹ Zainudin Ali, M.A., *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm. 244.

1. Pasal 1 butir 25 UU No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah berkaitan dengan pengertian pembiayaan.
2. Pasal 23 dan penjelasan pasal 27 ayat (1) No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah berkaitan resiko bank mengalami kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya.
3. Peraturan Bank Indoneisa No. 18/16/PBI/2016 *Rasio Loan To Value* untuk kredit properti³¹.

E. Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR BRI Syariah

Dalam perbankan syariah sebenarnya penggunaan kata pinjam meminjam kurang tepat digunakan dikarenakan dua hal, yaitu:³²

1. Pinjaman merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam islam. Masih banyak metode yang diajarkan syariah selain pinjaman, seperti jual beli, bagi hasil, sewa dan sebagainya.
2. Dalam islam, pinjam meminjam adalah akad sosial bukan akad komersial, artinya apabila seorang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya hal ini didasarkan pada hadits Nabi SAW, bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba. sedangkan para ulam sepakat bahwa riba itu haram.

³⁰ Asep Supyadillah, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : PT. Wahana Kardofa, 2013). Hlm. 257

³¹ www.bi.go.id> *Peraturan Bank Indoneisa No. 18/16/PBI/2016* , (Diakses Pada Tanggal 12 Januari 2016)

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), Hlm. 160.

Fungsi mendasar dari perbankan syariah adalah, menyalurkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana kepada pihak yang membutuhkan dana. Ada ungkapan menarik bahwa, bank adalah mesin risiko mereka mengambil risiko, mentransformasi, dan kemudian meletakkan pada produk dan jasa yang diberikannya. Jauh sebelum itu, Islam telah mendefinisikan konsep risiko dan usaha dengan baik dalam suatu hadits disebutkan *الغنىم با الغرم* yaitu artinya keuntungan melekat pada risiko.³³

Untuk meminimalisasi tingkat terjadinya risiko, bank melakukan beberapa langkah awal sebelum kegiatan pembiayaan itu diberikan dilakukan dan diberikan kepada nasabah atau kreditur. Di antaranya adalah penilaian dan prosedur pembiayaan.

Penilaian dan prosedur terhadap kredit merupakan tahap-tahap sebelum suatu kredit diputuskan dan dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.³⁴ Seperti halnya di dalam bank konvensional, bank syariah juga menetapkan syarat-syarat untuk sebuah pembiayaan.

F. KPR BRI Syariah

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) adalah pembiayaan kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana

³³Imam Wahyudi, Dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*. (Jakarta: Salemba 4, 2013), Hlm. 81.

³⁴ Kasmir SE.,MM, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada), 2003, Hlm.117.

pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Manfaat pengajuan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah adalah sebagai berikut:

1. 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*), ringan, jangka waktu maksimal 15 tahun, cicilan tetap dan meringankan uang muka selama jangka waktu dan bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.
2. Tujuan dari pembiayaan KPR di BRI Syariah yaitu dengan pembangunan atau renovasi rumah baik penyediaan bahan bangunan untuk pembangunan atau bahan bangunan untuk perbaikan/renovasi kemudian bias melakukan *take over* atau pengalihan pembiayaan KPR, seperti *take over* dari lembaga keuangan konvensional.
3. Adapun prosedur atau persyaratan pengajuan KPR BRI Syariah adalah sebagai berikut:
 1. Persyaratan Umum Nasabah diantaranya adalah warga Negara Indonesia, Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun, wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun, profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun, usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan professional, tidak termasuk dalam daftar

pembiayaan bermasalah, memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa, memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada bank BRI syariah, dan persyaratan dokumen nasabah

2. Karyawan dengan penghasilan tetap persyaratannya adalah Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga dan Surat Nikah, Slip Gaji terakhir atau Surat Keterangan Gaji, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir dan NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta.
3. Wiraswasta persyaratannya adalah Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga dan Surat Nikah, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, Laporan Keuangan 2 tahun terakhir, Legalitas Usaha (Akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP), dan NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta
4. Profesional persyaratannya adalah Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga dan Surat Nikah, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, Izin praktek yang masih berlaku dan NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta
5. Persyaratan Jaminan diantaranya adalah Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan PBB terakhir.
6. Fiturnya adalah dengan plafon pembiayaan minimal rp.25.000.000 dan maksimal rp.3.500.000.000.
7. Bank finance (pembiayaan bank) dengan pembelian rumah baru, maksimum 90% dari penawaran developer atau nilai pasar yang

ditetapkan penilai jaminan bank atau harga jual rumah, mana yang lebih rendah kemudian bekas maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai jaminan bank) untuk pembangunan rumah sendiri maksimum 80% dari rencana anggaran biaya, selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminan dan penarikan secara bertahap sesuai progres, maksimal selama 6 bulan.

Renovasi Rumah Maksimum 100% dari Rencana Anggaran Biaya selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminan Penarikan secara bertahap berdasarkan progress, maksimal 6 bulan

8. *Take over* pembiayaan rumah 100% dari outstanding pembiayaan bank konvensional/bank syariah dan/atau 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank (mana yang terendah).
9. Pembiayaan Tanah maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (*developer*) atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank dengan pembatasan bahwa untuk tanah *real estate*, harus dengan *developer* yang sudah bekerjasama dengan Bank dan maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank untuk tanah yang di luar perumahan/RE.
10. Pembiayaan Apartemen maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (*developer*) yang sudah bekerjasama dengan Bank maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank pembelian ruko/rukan maksimum 70% dari harga

penawaran pengembang (*developer*) yang sudah bekerjasama dengan bank maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank.

11. Jangka waktu minimum 12 bulan, maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan untuk Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau *indent*) dan rumah bekas pakai (*second*) dan Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah Baru.
12. Maksimum 10 tahun untuk pembelian apartemen, pembelian rumah toko dan rumah kantor, pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah , *take over* pembiayaan rumah.
13. Maksimum 5 tahun biaya yang dibebankan kepada nasabah adalah biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi, asuransi jiwa pembiayaan, premi asuransi di bayar di muka, sesuai jangka waktu pembiayaan, asuransi kebakaran, premi asuransi di bayar di muka, sesuai jangka waktu pembiayaan, biaya appraisal, dan biaya materai.

BAB III

BANK BRI SYARIAH

A. Sejarah Berdirinya

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DPG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRIS yariah secara resmi beroperasi¹.

Kemudian PT. Bank BRIS yariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. Dua tahun lebih PT. Bank BRISyariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRIS yariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern.

¹ [www.brisyariah.co.id>q-sejarah](http://www.brisyariah.co.id/q-sejarah) (diakses pada tanggal 11 september 2014).

Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (*proses spin off*)² yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah³.

Saat ini PT. Bank BRISyariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang

² *Spin off* adalah proses pemisahan kepemilikan suatu usaha yang biasa dilakukan karena beberapa factor diantaranya adalah bisnis yang semakin prospektif kedepan dengan merujuk pada undan-undang no 21 tahun 2008 tentang bank syariah. *Kompas.com, bisniskeuangan*, (Di akses pada tanggal 12 november 2014).

³ www.brisyariah.co.id>q-akuisisi (diakses pada tanggal 13 november 2014).

berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.

B. Struktur Organisasi

Struktur Organisasi BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta diantaranya adalah sebagai berikut : ⁴

a. Pimpinan Cabang

Memenej jalanannya kantor atau perusahaan agar mencapai tujuan yang ditetapkan manajemen (direksi) meliputi pengawasan, pelatihan dan perencanaan.

b. Area Financing Officer

Bagian dari micro yang berfungsi sebagai pintu terahir pembiayaan usaha micro, besarnya dari mulai Rp. 25.000.000 sampai Rp. 50.000.000.

c. Micro Marketing Manager

Pimpinan tertinggi micro di dalam Kantor Cabang (KC) yang membawahi Unit Head Kantor Cabang Pembantu (KCP). Tujuannya untuk memberikan/ mencairkan pembiayaan micro.

d. Marketing Manager

Pimpinan pemasaran di Kantor Cabang BRI Syariah yang meliputi penjualan produk consumer, terdiri dari Kredit Kepemilikan Motor (KKM), Kredit Multi Guna (KMG) dan Small Medium Enterprice

⁴ [www.brisyariah.co.id>q-struktur organisasi](http://www.brisyariah.co.id/q-struktur-organisasi) (diakses pada tanggal 15 November 2014).

(SME) besarnya mulai dari Rp. 501.000.000 sampai 3 Miliar. Serta pembiayaan commercial dari mulai 3 Miliar sampai 100 Miliar.

e. Collection Manager

Melakukan pemeliharaan debitur dari kemungkinan terjadinya *Non Performing Financing* (NPF) pada tingkat collection 2-5.

f. Financing Support Manager

Membantu Pimpinan Cabang dalam memutuskan kelayakan pembiayaan yang diajukan oleh marketing manager yang meliputi penilaian jaminan, legalitas jaminan, dan administrasi jaminan, dalam hal ini penyimpanan dan pemeliharaan dokumen jaminan, dan dokumen sandi bank dalam jaminan.

g. Operation Manager

Memberikan pelayanan kepada nasabah yang melakukan penyimpanan penerimaan DPK dan pemanfaatan fasilitas pembukaan rekening KC dan KCP.

h. Kantor Layanan Syariah (KLS) Manager

KLS adalah pembukaan layanan bagi nasabah BRI Syariah pada jaringan BRI (semua jenis kantor). Tujuannya agar mempercepat peningkatan market share perbankan syariah secara efisien, mengembangkan jaringan bisnis BRI Syariah yang luas dan banyak dalam waktu yang relative singkat dengan nilai investasi yang sangat rendah, serta agar nasabah BRI yang ingin melakukan transaksi bisnis

syariah tidak berpindah ke bank lain, melainkan hanya di BRI Syariah.⁵

Catatan : Struktur organisasi PT. BRI Syariah KC. Abdul Muis Jakarta penulis lampirkan.

C. Visi dan Misi

Visinya adalah menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna⁶.

Dan Misinya tentu agar dapat Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah, Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimanapun, Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

D. Produk yang ditawarkan

1. Dana pihak ketiga⁷

➤ Produk Tabungan BRI Syariah iB

Tabungan BRIS yariah iB merupakan tabungan dari BRIS yariah bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan, dipersembahkan untuk Anda yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan.

⁶ www.brisyariah.co.id>q-*visi & misi* (diakses pada tanggal 16 november 2014).

⁷ www.brisyariah.co.id>q-*produkbrisyariah* (diakses pada tanggal 17 november 2014).

fasilitas-fasilitas menarik yang diberikan kepada Nasabah Tabungan BRISyariah iB berupa Ringan setoran awal minimal Rp 50.000, Gratis biaya administrasi bulanan tabungan, Gratis biaya bulanan kartu ATM, Gratis biaya tarik tunai di ATM BRI, Jaringan ATM Bersama & ATM Prima, Gratis biaya cek saldo di ATM BRI, jaringan ATM Bersama & ATM Prima, Gratis biaya transfer di ATM BRI, jaringan ATM Bersama & ATM Prima, Gratis biaya debit PRIMA, Dengan Kartu ATM BRI Syariah.

Anda mudah melakukan beragam transaksi perbankan di ATM BRI Syariah serta di puluhan ribu jaringan ATM BRI, ATM Bersama maupun ATM Prima di seluruh Indonesia, Berbagai layanan perbankan yang dapat dilakukan melalui mesin ATM BRISyariah seperti Informasi saldo, Penarikan tunai, Ganti PIN, Transfer ke rekening di BRISyariah maupun bank lainnya.

Pembayaran tagihan : Telkom PSTN, Telkomvision, internet Speedy, telco pascabayar (Flexi, Kartu HALO, XL, AXIS, esia, smartfren), PLN (pascabayar, non tagihan listrik), Pembayaran pembelian : telco Prabayar (Telkomsel SIMPATI, Kartu AS, XL, Axis, esia, Smartfren), PLN Prabayar/token, Pembayaran zakat, infaq, shadaqah, wakaf dan qurban.

Kartu ATM BRI Syariah juga berfungsi sebagai kartu debit untuk membayar belanja Anda tanpa perlu menggunakan uang tunai di seluruh merchant berlogo Debit Prima, Dapat diberikan bonus sesuai kebijakan Bank, Dapat dilakukan pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima.

➤ Tabungan Haji BRISyariah iB

Merupakan jenis tabungan yang bermanfaat bagi nasabah yang hendak melakukan ibadah haji, sebagai sarana untuk mewujudkan langkah terbaik dalam menyempurnakan ibadah. Fasilitas-fasilitas menarik yang diberikan kepada Nasabah Tabungan tabungan Haji BRI Syariah iB bseperti keamanan karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah, dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara *Online* dengan *SISKOHAT* (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu) , gratis asuransi jiwa dan kecelakaan, gratis biaya administrasi bulanan, bagi hasil yang kompetitif, pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang anda dapatkan, dana tidak dapat ditarik sewaktu-waktu, tidak diberikan kartu ATM dan kemudahan dalam merencanakan persiapan ibadah haji anda.

➤ Tabungan Impian Syariah iB

Tabungan Impian BRISyariah iB adalah tabungan berjangka dari BRISyariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian Anda dengan terencana. Tabungan Impian BRI Syariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah serta dilindungi asuransi.

fasilitas-fasilitas menarik yang diberikan kepada Nasabah Tabungan Impian Syariah iB berupa tenang karena dikelola dengan prinsip syariah, ringan, setoran awal maupun setoran rutin bulanan minimum Rp 50,000. Fleksibel karena pilihan jangka waktu mulai 1 tahun sampai 20 tahun sesuai dengan tujuan impian kemudian praktis karena Anda tidak perlu ke datang ke

cabang untuk melakukan seotran rutin bulanan dengan adanya autodebet, Gratis karena biaya administrasi tabungan dan premi asuransi, Aman karena otomatis dilindungi asuransi jiwa, Mudah karena perlindungan asuransi otomatis tanpa pemeriksaan kesehatan, karena Kompetitif, bagi hasil yang menarik dan nyaman Nyaman karena dengan layanan berstandar tinggi dari BRISyariah dalam mengingatkan kedisiplinan untuk mewujudkan impian.

➤ Deposito BRISyariah iB

Deposito BRISyariah iB adalah produk investasi berjangka kepada Deposan dalam mata uang tertentu. fasilitas-fasilitas menarik yang diberikan kepada Nasabah Deposito BRI Syariah iB berupa ARO (*Automatic Roll Over*) dan Bilyet Deposito.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi nasabah agar dapat membuat rekening Deposito BRISyariah iB yang pertama adalah Rekening atas nama perorangan yaitu minimal saldo pembukaan Rp.2.500.000, menyerahkan fotokopi identitas diri atau kuasanya (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku.

dengan catatan dalam hal pembukaan dan/atau klausul pembukaan rekening lainnya dikuasakan maka harus disertakan surat kuasa asli yang ditandatangani oleh pemberi kuasa dan pemegang kuasa di atas meterai yang cukup. kemudian dokumen atau persyaratan lain sesuai yang diatur dalam Kebijakan Umum Operasi maupun Syarat dan Ketentuan Umum Pembukaan Rekening.

Dan yang kedua adalah Rekening atas nama perusahaan yaitu dengan minimal saldo pembukaan Rp.2.500.000. dengan menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/SIM/Paspor) yang masih berlaku dari pengurus badan usaha atau kuasanya.

Dalam hal pembukaan dan/atau klausul pembukaan rekening lainnya dikuasakan oleh pengurus maka harus disertakan surat kuasa asli yang ditandatangani oleh pemberi kuasa dan pemegang kuasa diatas meterai yang cukup. kemudian menyerahkan persetujuan para pengurus berwenang sesuai anggaran dasar bahwa penabung dapat bertindak untuk dan atas nama perusahaan dalam melakukan transaksi keuangan.

Dengan demikian, tanda tangan pengurus yang mewakili harus dicantumkan dalam kartu contoh tanda tangan (KCTT), menyerahkan fotokopi akta pendirian/anggaran dasar perusahaan beserta perubahannya (jika ada), berta pengesahan departemen kehakiman, menyerahkan surat ijin usaha perdagangan (SIUP) dan sejenisnya, menyerahkan nomor pokok wajib pajak (NPWP), dokumen atau persyaratan lain sesuai yang diatur dalam kebijakan umum operasi maupun syarat dan ketentuan umum pembukaan rekening.

➤ Giro BRI Syariah

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (wadi'ah yad dhamanah) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro.

Keuntungan dan Fasilitas yang akan didapatkan nasabah yaitu Online real time di seluruh kantor BRI Syariah, laporan dana berupa rekening koran setiap bulannya Persyaratan yang harus dipenuhi adalah setoran awal Rp. 2.500.000, (Perorangan) dan Rp. 5.000.000 (Perusahaan) biaya saldo minimal Rp. 20.000, saldo mengendap minimal Rp. 500.000.

Setiap bank memiliki produk pembiayaan sebagai kegiatan penyaluran dana (*lending*), hal ini dilakukan agar bank mendapatkan income dari kegiatannya melalui saving/funding. sehingga bank dapat melaksanakan pengembalian kepada nasabah dengan baik. produk pembiayaan BRIS syariah adalah:

➤ Gadai BRI Syariah iB

Gadai BRISyariah iB hadir untuk memberikan solusi memperoleh dana tunai untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses cepat, mudah, aman dan sesuai syariah untuk ketentraman anda. Persyaratan mudah dan proses cepat dan jenis emas yang dapat digadaikan perhiasan ataupun emas batangan (LM atau lokal) kemudian nilai pinjaman 90% dari nilai taksir barang, biaya administrasi ringan dan terjangkau berdasarkan berat emas, biaya simpan dan pemeliharaan per 10 harian dibayar pada saat pelunasan pinjaman Jangka waktu pinjaman maksimal 120 hari dan dapat diperpanjang 2 kali, fleksibilitas dalam pelunasan sesuai kemampuan, dapat dilunasi sebelum jatuh tempo tanpa biaya penalty, penyimpanan yang aman dan berasuransi syariah, dan mendapat Sertifikat Gadai Syariah (SGS) sebagai bukti Gadai.

Persyaratan yang harus dipenuhi adalah KTP, Membuka rekening Tabungan BRISyariah iB (jika belum memiliki) dan Biaya Administrasi

2. KKB BRI Syariah iB

KKB BRI Syariah iB adalah fasilitas pembiayaan kredit bermotor. adapun manfaatnya adalah Skim pembiayaan adalah jual beli (*MURABAHAH*) yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*), Jangka waktu maksimal 5 tahun, cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu dan Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

Tujuan dari pembiayaan KKB BRI Syariah iB ini adalah untuk pembelian mobil baru, pembelian mobil *second* dan *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan KKB dari lembaga pembiayaan lain.

Adapun syarat dan ketentuannya umum nasabah yaitu Warga Negara Indonesia, karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun, profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun, usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk professional, tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah, memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa, dan memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada bank BRI Syariah.

Persyaratan Dokumen Nasabah adalah karyawan dengan penghasilan tetap, Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga dan Surat Nikah, Slip Gaji terakhir atau Surat Keterangan Gaji, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta, Profesional , Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga dan Surat Nikah, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, Izin praktek yang masih berlaku, NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta dan Fitur Plafon Pembiayaan Minimal Rp.25.000.000 dan Maksimal Rp.1.000.000.000,-

3. Bank Finance (Pembiayaan Bank)

Pembiayaan bank atau bank finance meliputi pembiayaan konsumtif diantaranya adalah Pembelian Mobil dengan kulifikasi Baru, maksimum 80% dari harga *On The Road* yang dikeluarkan *Dealer* Bekas, maksimum 80% dari nilai pasar wajar (ditetapkan penilai jaminan Bank), *Take Over*/alih Pembiayaan KKB , 100% dari *Outstanding* lembaga pembiayaan lain dan 80% dari nilai pasar wajar yang ditetapkan penilai jaminan Bank (mana yang terendah).

Jangka waktunya untuk pembelian mobil baru Minimum 1 tahun dan Maksimum 5 tahun. Sedangkan Pembelian mobil bekas atau *second* Minimum 1 tahun dan Maksimum 5 tahun, kemudian Ketentuan usia kendaraan pada saat jatuh tempo adalah maksimum 8 tahun dari bulan penerbitan BPKB. *Take Over* atau alih Pembiayaan Minimum 1 tahun Maksimum 5 tahun Ketentuan usia kendaraan pada saat jatuh tempo adalah maksimum 8 tahun dari bulan penerbitan BPKB.

4. KLM BRI Syariah iB

yaitu merupakan pembiayaan berupa pembelian emas Kepemilikan Logam Mulia BRISyariah (KLM BRISyariah iB) kini hadir membantu Anda mewujudkan mimpi memiliki emas logam mulia dengan lebih mudah dan Manfaatnya adalah memberi nasabah Kemudahan memiliki logam mulia emas ANTAM 24 karat (99,999%) dan lokal dengan sistem pembiayaan cicilan ringan dan proses cepat, menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *Murabahah bil Wakalah*

kemudian difasilitasi dengan Pembiayaan Kepemilikan Emas fleksibel dengan pilihan jangka waktu sesuai kemampuan dan Emas bisa berupa logam mulia dari ANTAM 24 karat (99,999%) dan lokal.

Selain itu juga harga emas terjangkau, uang muka ringan minimal 20% dari harga pasar emas, persyaratan mudah dan proses cepat, cicilan tetap dan ringan, pembayaran cicilan melalui fasilitas *auto debet*⁸, nilai pembiayaan kepemilikan emas minimal Rp 3,500,000 – Rp 150,000,000.

Jangka waktu minimal 2 tahun – 5 tahun, Bebas biaya asuransi penyimpanan emas, Jangka waktu pembiayaan < Rp 15 juta maksimum 3 tahun, syarat dan ketentuannya adalah usia minimal 21 tahun atau sudah menikah pada saat pembiayaan diajukan dan maksimal 65 tahun saat jatuh

⁸ *Auto debet* merupakan sebuah kemudahan dalam transaksi perbankan di bank untuk pembayaran tagihan baik itu *billing provider* seperti tagihan telpon, listrik, dan lain sebagainya, yang dilakukan dengan cara mendebet atau memindah bukukan secara *outomatis* dari buku rekening. (www.bankdki.co.id>layanan outodebet bank dki, diakses pada tanggal 25 juli 2015).

tempo atau pada masa persiapan pension, lunas dipercepat diperkenankan setelah pembiayaan berjalan 1 tahun.

Jika nasabah wan prestasi maka penjualan emas dilakukan 1 tahun setelah akad nasabah wajib membuka rekening tabungan BRI Syariah iB atau Giro BRI Syariah iB dan diperkenankan *joint income* dengan pasangan (suami/istri) dan wajib melampirkan slip gaji pasangan atau rekening tabungan / giro 3 bulan terakhir.

Adapun persyaratan dokumen nasabah sebagai dokumen kelengkapan pemohon karyawan atau non-karyawan yaitu aplikasi KLM, persetujuan suami/istri, copy ktp pemohon dan KTP pasangan (bila telah menikah). Photo copy kartu keluarga, copy surat nikah, copy npwp pribadi (untuk pinjaman > rp 50 juta), surat keterangan pekerjaan (asli) / copy SK pengangkatan, surat keterangan penghasilan / slip gaji (asli) copy rekening tabungan / giro calon nasabah.

5. KMG BRI Syariah iB

Salah satu produk untuk memenuhi kebutuhan karyawan khususnya karyawan dari perusahaan yang bekerjasama dengan PT. Bank BRI Syariah dalam Program Kesejahteraan Karyawan (EMBP), dimana produk ini dipergunakan untuk berbagai keperluan karyawan dan bertujuan untuk meningkatkan loyalitas karyawan Program Kesejahteraan Karyawan (EMBP).

Deskripsinya adalah pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan

hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Manfaat dari adanya pembiayaan ini adalah 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*), Uang muka ringan, Jangka waktu maksimal 15 tahun, Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, dan Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

Tujuan dari pembiayaan ini adalah untuk pembelian property yang terdiri dari pembelian rumah *ready stock* atau dalam proses pembangunan oleh *developer (indent)*, rumah bekas atau *second*, rumah toko (ruko) dengan syarat tertentu, rumah kantor (rukan) dengan syarat tertentu, apartemen strata title dengan syarat tertentu, tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik *developer* atau *non developer*.

Pembangunan atau renovasi rumah tersedia pilihan apakah dengan bahan bangunan untuk pembangunan, bahan bangunan untuk perbaikan/renovasi, *take over*/pengalihan pembiayaan KPR, terdiri dari *take over* dari lembaga keuangan konvensional.

Syarat dan ketentuannya atau persyaratan umum nasabah yaitu warga negara Indonesia, karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun, wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun, profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun, usia minimal pada saat pembiayaan

diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional, tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah, memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa, memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada bank BRI syariah.

Persyaratan dokumen nasabah diantaranya adalah karyawan dengan penghasilan tetap, Kartu Tanda Pengenal (KTP), kartu keluarga dan surat nikah, slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji, rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, NPWP pribadi untuk pembiayaan di atas Rp.50 juta.

Persyaratan untuk wiraswasta yaitu kartu tanda pengenal (KTP), kartu keluarga dan surat nikah, rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, laporan keuangan 2 tahun terakhir, legalitas usaha (akte pendirian berikut perubahan terakhir, tdp, siup, npwp), npwp pribadi untuk pembiayaan di atas Rp.50 juta

persyaratan untuk Profesional yaitu Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga dan Surat Nikah, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, Izin praktek yang masih berlaku, NPWP pribadi untuk pembiayaan di atas Rp.50 juta.

Persyaratan Jaminan yaitu Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), PBB terakhir dan Plafon Pembiayaan Minimal Rp.25.000.000, Maksimal Rp.3.500.000.000,

Bank finance (pembiayaan bank) untuk pembelian rumah dengan kualifikasi rumah baru maksimum 90% dari penawaran *developer*⁹ atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank atau harga jual rumah, mana yang lebih rendah sedangkan rumah bekas maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai jaminan bank).

Pembangunan rumah maksimum 80% dari rencana anggaran biaya, selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijamin dan penarikan secara bertahap sesuai progres, maksimal selama 6 bulan.

Renovasi rumah maksimum 100% dari rencana anggaran biaya selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijamin, penarikan secara bertahap berdasarkan progress, maksimal 6 bulan.

Take over pembiayaan rumah 100% dari outstanding pembiayaan bank konvensional/bank syariah dan/atau 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank (mana yang terendah).

Pembiayaan tanah maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank dengan pembatasan bahwa untuk tanah real estate, harus dengan developer yang sudah bekerjasama dengan bank. Maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank untuk tanah yang di luar perumahan.

⁹ *Developer* dalam kamus besar bahasa indonesia berarti pengembang, (<http://kbbi.web.id/devloper.html>, di akses pada tanggal 27 juli 2017).

Pembiayaan apartemen maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (*developer*) yang sudah bekerjasama dengan bank. Maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank.

Pembelian ruko/rukan maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (*developer*) yang sudah bekerjasama dengan bank, maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan bank dengan jangka waktu minimum 12 bulan maksimum 15 tahun untuk KPR *ib* yang bertujuan untuk pembelian rumah baik dalam kondisi baru rumah yaitu jadi atau *indent* dan rumah bekas pakai (*second*), pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah baru.

Maksimum 10 tahun untuk pembelian apartemen, pembelian rumah toko dan rumah kantor, pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah, *take over* pembiayaan rumah dan maksimum 5 tahun biaya yang dibebankan kepada nasabah, biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi baik asuransi jiwa pembiayaan, premi asuransi di bayar di muka, sesuai jangka waktu pembiayaan, asuransi kebakaran, , premi asuransi di bayar di muka, sesuai jangka waktu pembiayaan, biaya appraisal dan biaya materai.

BAB VI

STRATEGI BANK BRI SYARIAH DALAM PENANGANAN

PEMBIAYAN KPR BERMASALAH

A. faktor Factor yang Menyebabkan Pembiayaan KPR Bermasalah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Induk Abdul Muis Jakarta Pusat.

Pada dasarnya pembiayaan KPR pada bank syariah menggunakan *akad murbahah* atau *akad ijarah muntahiya bitamlik* dan akad-akad lainnya. Keduanya memiliki prinsip dasar yang sama dengan prinsip *al-ba'I* yaitu jual beli dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*)¹.

Dalam aksiologinya, prinsip dasar dalam kegiatan jual beli tidak diperkenankan mengandung unsur riba, karena riba dalam pandangan kaum modernis merupakan kegiatan eksploitasi terhadap orang-orang yang tidak mampu sehingga bertambahlah beban bagi orang tersebut dan dapat mengganggu stabilitas hidup seseorang dalam ketidak mampunya².

Berdasarkan pasal 23 dan penjelasan pasal 37 ayat 1 UU No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, dapat dijelaskan bahwa penyaluran dana pada bank syariah mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dalam pelaksanaannya harus benar-benar memperhatikan asas – asas penyaluran atau pembiayaan yang sehat³.

Risiko dapat juga diartikan kemungkinan terjadinya suatu yang tidak menguntungkan atau kemungkinan *return* yang diterima menyimpang dari return yang diharapkan oleh bank syariah⁴.

¹Prof.Dr. Ahmad Rodoni, *Investasi Syariah*, (Jakarta : Lembaga Peneliti Uin Jakarta, 2009), Hlm. 144

² Yulizar D.Sanrego Nz, *Falsafah Ekonomi Islam*, (Jakarta : Karya Abadi, 2015). Hlm.261

³ Asep Supyadillah, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT.Wahana Kardofa, 2013), Hlm. 259

⁴ Farah Margaretha, *Teori dan Aplikasi Manajemen Keuangan Investasi Dan Sumber Dana Jangka Pendek*, (Jakarta : Grasindo, 2005). Hlm. 66

Secara umum Kemacetan suatu fasilitas pembiayaan pada KPR itu disebabkan oleh beberapa factor diantaranya adalah sebagai berikut⁵:

1. Faktor internal

Dalam hal ini pihak bank pembiayaan kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran atau keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Akibatnya apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya.

Dapat juag diakibatkan kolusi dari pihak amanalisis dengan pihak debitur sehingga analisisnya dilakukan tidak obyektif. Di BRI Syariah sendiri faktor internalnya adalah;

- a. Terbatasnya jumlah personil analisis pembiayaan (*account officer*) sedangkan jumlah nasabah yang mengajukan permohonan KPR BRI Syariah sangat banyak sehingga kemungkinan timbulnya kekurang telitian dalam melakukan analisa.
- b. Tidak tersedianya petugas khusus untuk melakukan pembinaan nasabah, sehingga munculnya indikasi seseorang nasabah akan menjadi nasabah pembiayaan KPR bermasalah, tidak dapat dia
- c. ntisipasi pada saat nasavah tersebut mulai menunggak.
- d. Luasnya wilayah BRI Syariah Jakarta, dimana lokasi perumahan kebanyakan hterletak diluar Jakarta, sehingga cukkup menyulitkan dan memakan waktu dalam upaya menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah.

Dalam kenyataannya di BRI Syariah kantor cabang syariah cabang Jakarta, factor-faktor eksternal lebih lebih dominan menjadi penyebab pembiayaan KPR bermaslah. Hal ini dikarenakan pihak BRI Syariah telah cukup berpengalaman dalam pembiayaan KPR, sedangkan factor-faktor eksternal adalah faktor yang sulit dikontrol oleh pihak bank.

⁵ Wawancara KLS Manager, Dudu Nurul Huda. Pada Tanggal 1 September 2014 Pukul 13.00 WIB Di Kantor Bri Syariah Kc. Abdul Muis Jakarta.

2. Faktor eksternal

kemacetan yang disebabkan oleh nasabah diakibatkan oleh 2 hal yaitu **Yang Pertama**, Adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajiban kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan dengan sendiri bermasalah atau macet.

Yang Kedua, Adanya unsur tidak sengaja. Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usahanya terkena musibah misalnya banjir atau kebakaran. Dalam penelitian dan wawancara penulis dapat menjelaskan bahwa faktor eksternal pembiayaan KPR bermasalah dalam BRI Syariah KCI. Abdul Muis Jakarta Pusat adalah sebagai berikut:

a. Nasabah diPHK (Pemutusan Hubungan Kerja)

Nasabah X mengajukan permohonan KPR BRI Syariah KCI. Abdul Muis Jakarta Pusat data yaitu Harga Rumah : Rp. 300.000.000, Uang Muka : Rp. 60.000.000 KP : Rp. 240.000.000 dengan Jangka Waktu : 10 tahun .

Pada saat pengajuan, nasabah X bekerja diperusahaan asing dengan gaji Rp. 12.000.000,perbulan, Biaya hidup Rp. 3.000.000, perbulan. Analisa (AO) BRI Syariah KCI. Abdul Muis Jakarta Pusat saat itu adalah : Margin 10 tahun : 10% p.a, Uanga Muka Minimal : 20% dari harga rumah dan maksimal angsuran 70% dari penghasilan bersih pemohon dan pasangan.

Setelah dilakukan perhitungan, angsuran perbulan untuk pemohon KPR tersebut adalah sebesar Rp 4.000.000,- sedangkan penghasilan bersih nasabah X sebesar Rp. 9.000.000,- sehingga permohonan nasabah X dapat disetujui (karena mulai angsuran hanya 44,44% dari penghasilan bersih).

Setelahh berjalan 3 tahun, nasabah X tersebut menunggak dengan sisa pokok sebesar Rp. 232.800.000,- dan sisa margin sebesar Rp. 232.800.000,-. Pihak Bank melakukan kunjungan kerumah nasabah dan ternyata nasabah sudah di PHK dari tempat

berkerjanya sehingga mengakibatkan nasabah X tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran KPRnya.

Langkah-langkah yang dilakukan oleh BRI Syariah KCI. Abdul Muis Jakarta Pusat untuk menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah tersebut adalah Bank melakukan alih nasabah (novasi), dimana nasabah menjual rumah tersebut untuk melunasi pembiayaan dan pembeli rumah tersebut mengajukan pembiayaan KPR kepada BRI Syariah KCI. Abdul Muis Jakarta Pusat.

- b. Nasabah diturunkan dari jabatannya sehingga penghasilannya menurun.

Sama seperti kasus diatas hanya saja jangka waktu pembayarannya 5 tahun sehingga angsuran perbulannya Rp. 5.600.000,- (margin 8% pertahun). Pada awal tahun ke-3 nasabah menunggak karena diturunkan jabatannya dan penghasilann menurun menjadi Rp. 6.000.000,- perbulan.

Sisa pokok KPR pada saat itu sebesar Rp. 144.000.000,-. Untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah tersebut, BRI Syariah KCI. Abdul Muis Jakarta Pusat melakukan restrukturisasi dengan menambah jngka waktu lembiayaan menjadi 10 tahun (margin 10 % pertahun) sehingga angsuran menjadi sebesar Rp.240.000.

Sisi agunan (misalnya: rumah kena banjir atau belum dihuni dan lain-lain) kasus: BRI Syariah memberikan pembiayaan KPR kepada Y dengan akad murabahah sebesar Rp. 150.000.000, dengan masa pembayaran 1 (satu) tahu. berdasarkan hasil kunjungan ke lokasi ternyata kondisi rumah tersebut tidak berpenghuni dan dalam keadaan rusak parah.

Pada saat jatuh tempo belum melunasi tunggakan, tunggakan pokoknya sebear Rp. 46.287.505 sampai bulan januari 2012. kasus ini dikarenakan kurangnya pengawasan pembiayaan KPR oleh BRI Syariah kususnya *Accaunt Officer* terhadap nasabah pada saat melakukan permohonan pembiayaan KPR.

- c. Nasabah menunggak karena kondisi rumah tidak sesuai
Kasus: si A mengambil pembiayaan KPR kepada BRI Syariah dengan akad murabahah besar pembiayaan yang diberikan Rp. 170.000.000,- dengan masa pembayaran satu tahun. Pada awalnya pembiayaan berjalan baik meski ada tunggakan tapi pada bulan berikutnya dapat dilunasi oleh nasabah, namun pada bulan berikutnya si A menunggak setiap bulannya sehingga bank mengalami masalah.
Lamanya menunggak akhirnya staf *financing recovery* yang tugasnya melakukan pembinaan terhadap nasabah meninjau ke lokasi ternyata menemukan lokasi perumahan tersebut kurang strategis kelengkapan data nasabah yang kurang relevan.
- d. Nasabah bercerai sehingga berpotensi untuk menunggak pembayaran
keharmonisan rumah tanggadapat membawa efek positif pada karir dan usaha seseorang, jika perceraian terjadi maka karir atau usaha seorang bisa menurun hasilnya, sehingga bank nasabah tidak dapat melakukan pembiayaan kepada bank.⁶
- e. Musibah alam seperti banjir, gempa dan lain-lain.⁷
Nasabah mengalami bencana alam yang menghancurkan sarana kehidupan dan sendi perekonomiannya, sehingga nasabah tidak dapat melakukan kewajibannya terhadap bank, apalagi jika nasabah sampai mengalami kematian.

Penulis menambahkan faktor-faktor terjadinya KPR bermasalah sebagai berikut:

- 1) Persaingan antar lembaga dimana bank-bank syariah lainnya menawarkan produk pembiayaan yang sama sehingga nasabah mencari produk KPR bank-bank yang lebih mudah dan ringan.

⁶ As Mahmoedin, *100 Penyebab Kredit Macet*. (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2010) Hlm.100

⁷ Marjuki, *Collection Officer BRI Syariah*, Wawancara Pribadi, Jakarta.19 September 2014

- 2) Kurang tajamnya analisa dan pengawasan pada saat memberikan permohonan KPR, misalnya analisa tidak didasarkan pada data dan proyeksi yang tidak wajar dan sikap meremehkan serta mengabaikan pada nasabah.
- 3) Perubahan kondisi dan situasi dapat merubah sikap serta tingkah laku nasabah dan perubahan sikap tersebut terlihat Adanya unsur kesengajaan oleh nasabah untuk menipu bank dengan jalan memberikan data dan informasi yang tidak sebenarnya, disamping itu ada itikad kurang baik dari nasabah.

B. Strategi BRI Syariah KCI Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah

Bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR kepada 3 (pilar) analisa BRI Syariah dalam pembiayaan yaitu: kemampuan untuk membayar kembali (*ability to repay*), kemauan untuk mebayar (*willingnes*) dan kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan yang diberikan tidak lebih dari harga agunan.⁸

penangan pembiayaan bermasalah merupakan bagian yang tidak dapat dihindari dalam proses pembiayaan. dalam proses penanganan pembiayaan. dalam proses penanganan pebiayaan dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan, adapun kolektabilitas harus digolongkan terlebih dahulu. Penggolongan kolektabilitas pembiayaan, menurut pasal 4 surat keputusan direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/kep/dir yaitu:

1. Pembiayaan lancar

Yaitu apabila memnuhi kriteria Pembayaran angsuran pokok atau margin yang tepat, Memiliki mutasi rekening yang aktif dan Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash coletaral*).

2. Pembiayaan potensial bermasalah

Yaitu apabila memenuhi kriteria Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang belum melampaui sembilan puluh hari, Kadang-kadang terjadi cerukan, Mutasi rekening relatif rendah,

³ As Mahmoedin, *100 Penyebab Kredit Macet*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, Hlm.49

Jarang terjadi pelanggaran terhadap akad yang disepakati, dan Didukung oleh pinjaman baru.

3. Pembiayaan kurang lancar

Yaitu apabila memenuhi kriteria Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui sembilan puluh hari, Sering terjadi cerukan, Frekuensi mutasi rekening relatif rendah, Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari sembilan puluh hari, Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi nasabah, Dokumentasi pinjaman yang lemah.

4. Pembiayaan diragukan

Yaitu apabila memenuhi kriteria Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari, Terdapat cerukan yang bersifat permanen, Terjadi wanprestasi lebih dari dari 180 hari, Terjadi kapitalisasi bunga, dan Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

5. Macet

Yaitu apabila memenuhi kriteria sebagai berikut Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui 270 hari, Kerugian jaminan ditutup dengan pinjaman baru dan Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.⁹

Pada saat penulis melakukan penelitian ini, terlihat bahwa pada bulann desember 2012 pembiayaan KPR yang diberikan oleh bank BRI Syariah sejumlah 1178 unit dan pembiayaan KPR yang bermasah pada kolektabilitas kurang lancara berjumlah 7 orang dengan total pembiayaan Rp. 516.060.842,-, kolektabilitas pembiayaan diragukan berjumlah 4 orang dengan total pembiayaan Rp. 282.573.383.¹⁰

⁹ *Dokumen Bersifat Rahasia BRI Syariah, Per Desember 2013*

¹⁰ Muhammad Maulana, *Jaminan Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah (Jurnal Ilmiah Islam Futura, Vol. 14 No. 1)*, Agustus 2014.

Strategi bank BRI Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah terhadap nasabah yang memiliki etika baik kooperatif adalah:

a. Melakukan pembinaan nasabah

Bank BRI Syariah Jakarta dalam melakukan pembinaan dengan cara Menelpon nasabah yang telat membayar angsuran, Mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap nasabah yang menunggak, Menagih langsung dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.¹¹

Pembinaan yang dilakukan oleh pihak bank terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh nasabah, jika nasabah jujur dan mempunyai etika baik maka bank akan mengetahui masalah nasabah dan dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikannya dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku, tetapi tidak semua nasabah mempunyai etika baik dan ada juga nasabah yang sengaja menghindar ketika ditemui di rumahnya.

b. Melakukan restrukturisasi

Konsep restrukturisasi dalam prinsip syariah dengan cara Perubahan jangka waktu pembiayaan, bagi nasabah bermasalah atau nasabah yang berpotensi bermasalah dan menunjukkan etika baik untuk menyelesaikan pembiayaan. Adapun syarat-syaratnya adalah harus Ada surat permohonan secara tertulis dan Usia nasabah pada saat jatuh tempo perpanjangan jangka waktu tidak melampaui 65 tahun.

c. Apabila jangka waktu perpanjangan pembiayaan melebihi jangka waktu SHGB, maka nasabah wajib mengajukan perpanjangan jangka waktu SHGB kepada BPN.

¹¹ Lilis Mulia Sari, *Manajer Operasional Wawancara Pribadi*, Tanggal 20 September 2014

Kebijakan bank BRI Syariah: khusus untuk jangka waktu pembiayaan KPR Syariah dibatasi maksimal 15 tahun.

1) Penundaan pembyaran kewajiban pembiayaan

Bagi nasabah yang memiliki itikad baik, namun mengalami penurunan kemampuan membayar kewajiban pembiayaan karena adanya musibah, seperti: pemutusan hubungan kerja, bencana alam, kerusakan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh dan memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektabilitas kurang lancar, diragukan, macet atau nasabah yang berpotensi bermasalah.

Syarat-syaratnya adalah Nasabah mengajukan permohonan secara tertulis kepada bank, Diberikan kepada nasabah yang disebutkan diatas dan Tidak ada tunggakan margin dan atau kewajiban lainnya.

Kebijakan BRI Syariah: penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan dapat diberikan dengan prinsip jual beli, penundaan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan nasabah, terhadap akumulasi angsuran yang ditunda dimungkinkan dilakukan pembayaran sekaligus pada saat jatuh tempo.

Dalam hal nasabah tidak mampu melunasi tunggakan margin atau kewajiban lainnya dapat diberikan diskon margin atau kewajiban lainnya yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku:

2) Penurunan margin atau nisbah

Bagi nasabah yang kooperatif dan nyata-nyata mempunyai itikad baik untuk emenuhi kewajiban, namun nasabah belum memiliki kemampuan yang memadai dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan margin atau bagi hasil yang berlaku, nasabah memiliki track record atau kinerja pembiayaan yang baik dan nasabah memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektabilitas kurang lancar, diragukan, macet atau nasabah yang berpotensi bermasalah.

Adapun syarat-syaratnya adalah Nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis dan Adanya rekomendasi dari kantor cabang syariah, yang dilengkapi data-data pendukung .

Kebijakan BRI Syariah adalah dengan penurunan margin atau nisbah dapat diberikan untuk pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli atau bagi hasil dan kebijakan ini merupakan kewenangan Direksi yang diajukan oleh kantor cabang syariah secara kasus perkasus ke kantor pusat u.p. Divisi syariah dengan mempertimbangkan kemampuan nasabah dan analisa *cost i and bonofit* bagi bank.

3) Pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil

bagi nasabah yang mempunyai itikad baik namun tidak memiliki kemampuan untuk membayar seluruh tunggakan sehingga perlu adanya keringanan berupa pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil.

Adapun syarat-syaratnya adalah Ada surat permohonan secara tertulis oleh nasabah, Nasabah melunasi secara sekaligus seluruh tunggakan margin atau bagi hasil yang telah diberikan keringanan, Nasabah belum pernah diberikan keringanan atau pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil sebelumnya, dan Nasabah yang mendapat pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil harus membuat surat pernyataan untuk tidak menunggak lagi dengan konsekwensi apabila menunggak menunggak pihak bank dapat melakukan lelang atas agunan pembiayaan.

Kebijakan BRI Syariah pengurangan tunggakan margin dan bagi hasil dapat diberikan untuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah, keringanan itu mengacu pada pilar kemauan (P1) dan kemampuan (P2), prosentase diskon mengacu pada tabel berikut ini:

Tabel: 4.1 Prosentase Diskon

No.	Rasio Total Pembayaran Angsuran/ Maks Pembiayaan	Rasio Umur/Umur Pembiayaan	Besarnya Diskon (Maksimal)	
			Tunggakan Margin	Tunggakan Bagi Hasil
1	< 50%	50% s.d 100%	25%	25%
2	< 50%	< 50%	30%	30%
3	50% s.d 100%	50% s.d 100%	35%	35%
4	50% s.d 100%	< 50%	40%	40%
5	>100%	50% s.d 100%	45%	45%
6	>100%	< 50%	50%	50%

Apabila hasil analisa kempuan nasabah dan potensi nilai *recovery* yang akan diterima bank, nasabha dapat diberikan diskon melebihi perhitungan diatas dan diatur dalam kebijakan tersendiri dan untuk kasus *force majeure*, misalnya bencana alam, kebakaran, PHK massal besarnya diskon tunggakan margin atau bagi hasil dapat diberikan maksial, sesuai dengan kewenangan yang berlaku.

- 4) Pengembalian asset nasabah atau objek pembiayaan
- 5) Kriterianya Nasabah kooperatif dan kempuan nasabah sudah tidak ada tetapi nilai aset atau objek pembiayaan dapat melunasi seluruh kewajiban pembiayaan.

Adapun syarat-syarat adalah Pembiayaan yang diambil alih aset bank meliputi jaminan yang diikat oleh bank maupun aset diluar jaminan sepanjang dokumen atau sertifikat telah ada dan Guna mendukung pencairan aset yang di *set-off* dalam waktu

singkat diperlukan adanya calon investor prospektif yang akan membeli asset yang ditawarkan tersebut.

Kebijakan BRI Syariah Pencairan aset yang di set-off sesuai dengan undang-undang No. 7 tahun 1992 (pasal 12A) serta perubahannya, harus dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sehingga terhadap asset tersebut harus diyakini prospek pasarnya, *set-off* harus dilengkapi dengan akta dan surat kuasa menjual dari nasabah. pemberi kebijakan ini adalah kewenangan direksi.

6) Alih nasabah atau novasi

Bagi nasabah yang mengalami kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran dan untuk mengatasi nasabah yang nasabah yang bersangkutan dan atau menyetujui untuk mengalihkan kewajiban sebagai nasaban untuk nasabah kepada pihak lain (calon nasabah baru) dan untuk nasabah yang yang sulit dihubungi atau tidak menghuni. Harus sudah dikeluarkan surat ketetapan dari pengadilan agama¹².

Adapun syarat-syaratnya adalah Nasabah bermaksud mengalihkan hak dan kewajibanya kepada pihak lain atau nasabah dengan cara mengajukan permohonan secara tertulis, Telah ada calon nasabah pengganti yang memenuhi syarat sebagai pemohon pembiayaan perorangan, Telah ada calon nasabah pengganti yang memenuhi syarat sebagai pemohon pembiayaan perorangan, Telah ada kesepakatan antara nasabah lama atau bank dengan calon nasabah pengganti dalam hal berharga, pembayaran uang muka, penanggung biaya-biaya dan lain-lain.

Biaya-biaya yang berkaitan dengan alih nasabah atau inovasi yang berhubungan dengan bank (biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi dan lain-lain) merupakan beban nasabah

¹² Suzanna Hardjono.ST. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Jakarta : Galang Press, 2009. Hlm. 25

pengganti, Bukti kepemilikan terbit atas nasabah lama, Apabila bukti kepemilikan atas nasabah lama terbit agar dibicarakan dengan notaris, baru kemudian dapat dilaksanakan alih nasabah atau novasi dan Akta-akta yang harus dibuat meliputi:

- Akad pembiayaan baru dengan nasabah baru (pengganti), sehingga muncul nomor nasabah yang baru.
- Akta notaris tentang akta pengakuan uang yang dibuat oleh nasabah baru.
- Akta notaris tentang akta kuasa menjual.
- Akta SKMHT yang dibuat nasabah baru.
- Akta jual beli.
- Akta pengalihan utang dan jaminan.

Kebijakan BRI Syariah dalam hal nasabah lama tidak dapat dihungi, maka bank berhak mewakili nasabah setelah ada keputusan dari pengadilan agama dan setelah mendapatkan akta-akta kewajiban pembiayaan (pokok, tunggakan pokok, tunggakan margin atau kewajiban pembiayaan lainnya) nasabah lama beralih kepada nasabah baru, kecuali ada kebijakan lain dari bank.

7) Pengurangan tabungan pokok pembiayaan

Bagi nasabah koooperatif dan nyata-nyata mempunyai itikad baik untuk memnuhi kewajibannya pada bank, namun nasabah tidak atau belum memiliki kemampuan yang memadai. syarat bagi nasabah adalah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis.

Kebijakan BRI Syariah adalah dengan perubahan syarat pembiayaan hanya untuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan hanya diberikan apabila nasabah melunasi seluruh tunggakan pokok pembiayaan yang tersisa dan pengurangan tunggakan pokok

hanya pembiayaan dapat diberikan oleh bank setelah mendapat persetujuan pemilik (pemegang saham).¹³

d. Penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Abdul Muis Jakarta Pusat.

Penyelesaian pembiayaan hanya bisa dilakukan terhadap pembiayaan yang bermasalah (pembiayaan dengan kolektabilitas kurang lancar, diragukan atau macet) atau yang akan diperkirakan akan bermasalah (terjadi penurunan kemampuan membayar angsuran pembiayaan), namun setelah dilakukan upaya restrukturisasi pembiayaan tetap tidak berhasil atau terhadap nasabah yang sudah tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan. Pihak BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah adalah:

1) Subrogasi

Subrogasi adalah pengganti bank oleh pihak ketiga berdasarkan akta notaris atau bawah tangan, sehubungan dengan pihak ketiga membayar seluruh kewajiban nasabah kepada bank. Ini bagi nasabah yang sudah tidak memiliki kemampuan dan tidak menunjukkan itikad yang baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank. Yang menjadi dasar pertimbangan dilakukan subrogasi adalah adanya penilaian agunan yang dilakukan oleh apprasial atau kantor cabang syariah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kebijakan BRI Syariah: penetapan nilai subrogasi sama dengan nilai seluruh kewajiban nasabah sedangkan nilai potongan dan kewajiban lainnya mengacu pada ketentuan yang berlaku. Bank dalam melakukan subrogasi menggunakan akta kuasa dari notaris dan diumumkan dimedia massa atau media elektronik.

¹³ Direksi PT BRI Syariah (Persero), Surat Edaran Peraturan Direksi No. 41/Viii/2010, Jakarta: Pt Bri Syariah (Persero), Hlm.22.

2) Penjualan agunan pembiayaan

Penjualan agunan pembiayaan adalah kesepakatan antara nasabah bank dengan nasabah bahwa untuk pelunasan pembiayaan ditempuh dengan cara penjualan tunai atas agunan pembiayaan. Syaratnya adalah nasabah telah menyetujui pelaksanaan penjualan agunan dan apabila nasabah raib atau menghilang harus ada surat putusan permohonan surat eksekusi dari pengadilan agama.

Penetapan nilai harga jual objek agunan diserahkan kepada nasabah sepanjang nilai seluruh kewajiban nasabah kepada bank dapat dipenuhi dan jika nasabah tidak ada atau menghilang maka harga jual objek agunan ditetapkan sebesar harga jual pasar wajar. Nasabah dimungkinkan untuk diberikan potongan atau keringanan margin, kewajiban lainnya mengacu kepada ketentuan yang berlaku.

3) Pelunasan pembiayaan dengan diberikan pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil atau kewajiban lainnya.

Adalah pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil dan atau kewajiban lainnya yang diberikan oleh bank dalam rangka pelunasan pembiayaan bermasalah.

Syaratnya adalah nasabah belum pernah diberikan pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil dan atau kewajiban lainnya dan nasabah akan melunasi pembiayaan namun dana yang dimiliki tidak mencukupi untuk membayar seluruh kewajibannya.

Kebijakan BRI Syariah: pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil dan atau kewajiban lainnya yang dapat diberikan kepada nasabah mengacu pada tabel dibawah ini:

Tabel. 4.2 produk pembiayaan KPR BRI Syariah

No.	Sisa jangka waktu pembiayaan	Pembayaran pelunasan dipercepat
1	≤ 5 tahun	Sisa Pokok + Margin 2 Bulan (Termasuk Margin Bulan Berjalan)
2	Diatas 5 tahun	Sisa Poko + Margin 3 Bulan (Termasuk Margin Bulan Berjalan)

4) Penyelesaian sengketa perdata melalui Basyarnas

Yaitu cara penyelesaian suatu sengketa muamalah (perdata) diluar peradilan agama yang didasarkan pada perjanjian arbitase yang dibuat secara tertulis oleh bank dengan nasabah. hal ini apabila nasabah melaukan wanprestasi dan pihak bank mengajukan atas kelalaian nasabah kepada basyarnas dengan memuat Nama dan alamat para pihak, Penunjukan kepada klausula atau perjanjian arbitase yang berlaku, Masalah yang menjadi sengketa DAN Mengajukan jumlah arbiter yang dikehendaki dalam jumlah ganjil.

Untuk melakukan sita eksekusi hak tanggungan atau hak fiducia yang telah diikat sempurna harus dilampiri dengan salinan Akta dan pembiayaan, Rekening koran atas nama nasabah, Akta pembebanan hak tanggungan (APHT) atau akta fiducia, Sertifikat hak tanggungan, Sertifikat tanah dan Ijin mendirikan bangunan (IMB) yang berada diatas tanah yang dijaminakan (bilamana ada) Penyelesaian sengketa muamalah (perdata) melalui basyarnas putusan bersifat final dan mengikat.

5) Penagihan piutang melalui pengadilan agama

adalah upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui pengadilan agama, dalam hal jaminan pembiayaan tidak dibebani hak tanggungan dengan sempurna, maka upaya

peyelesaian pembiayaan bermasalah melalui pengadilan agama dimaksud dalam gugatan perdata syariah biasa.

Kriteria nasabahnya adalah tidak kooperatif dengan kolektabilitas macet dan nasabah pembiayaan hapus buku. Bank telah melakukan upaya-upaya penagihan melalui surat peringatan atas wanprestasi nasabah, barulah bank melakukan gugatan kepengadilan agama berasal dari nasabah. Pengajuan ini bertujuan agar bank dapat menyelesaikan KPR bermasalah, yang juga sekaligus meningkatkan kualitas pembiayaan secara keseluruhannya dengan adanya dana tunai yang diterima bank.

Apabila sampai dengan batas waktu yang telah dikeluarkan belum dapat dilaksanakan, maka atas biaya ada dapat dibebankan sebagai biaya penyelamatan pembiayaan. Sisa biaya talangan yang belum dibayar, dibebankan sebagai rugi tidak tersangka lainnya kantor cabang dengan pembebanan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- 6) Lelang agunan pembiayaan melalui kantor pelayanan kekayaan dan lelang.

Adalah lelang agunan pembiayaan atas pengikatan hak tanggungan atau pengikatan hak *fiducia* langsung dilakukan melalui melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang. adapun kriterianya adalah nasabah tidak kooperatif dan tidak menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya. kebijakan pelaksanaan lelang apabila tidak diatur sendiri oleh bank BRI Syariah mengacu pada perturan menteri keuangan dan peraturan direktur jendral piutang dan lelang negara atau direktorat jendral kelayakan negara yang masih berlaku.

Lelang agunan ini bertujuan agar bank mendapat pelunasan dan atau sebagian kewajiban nasabah dengan pembayaran tunai dari penjualan jaminan nasabah, bank terhindar dari

tuntutan nasabah atas penjualan jaminan dan bank mendapatkan *fresh money*.

7) Pra lelang melalui balai lelang swasta.

Adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh balai lelang swasta, guna mempersiapkan pelaksanaan lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. dengan ini bank mendapatkan pelunasan seluruh atau sebagian kewajiban nasabah, terhindar dari tuntutan nasabahatas penjualan jaminan bank dan bank mendapatkan *fresh money*.

Kebijakan BRI Syariah dalam hal ini adalah kantor cabang syariah menunjuk balai lelang swasta (BLS) untuk jasa pra lelang eksekusi hak tannggungan berdasarkan pasal 6 UUHT diikuti dengan penandatanganan perjanjian kerja sama (PKS) dan terlebih dahulu mengumumkan disrut kabar setempat mengenai penggunaan BLS yang akan digunakan. KCS mengeluarkan surat perintah kerja (SPK) guna penugasan objek yang akan dimintakan jasa pra lelang BLS.

8) upaya hukum terhadap jaminan pribadi (*bortocht*) dan atau jamina perusahaan (*corporate guarantee*)

adalah para jamina atau jamina yang terikat kepada bank dalam akta jaminan pribadi atau jaminan perusahaan harus berkewajiban membayar seluruh hutang-hutang nasabah manakala nasabah cidera janji. kriteria nasabahnya tidak kooperatif dan prospek usahanya tidak baik kebijakan BRI syariah adalah dipertimbangkan secara selektif terhadap nasabah pembiayaan macet yang tidak mungkin direstrukrusasi dan pertimbangan eksekusi *borgtocht* dan atau *corporate guarantee* ditunjukkan apabila harta nasabah todk mencukupi untuk memenuhi kewajibanya.

9) Kepailitan

Adalah dalam hal memunyai hutang kepada nasabah lain selain bank dan hutang yang bersangkutan telah jatuh tempo serta susah untuk ditagih, maka dapat ditempuh melalui upaya permohonan persyaratan pailit kepada pengadilan niaga.

kriterianya nasabahnya:

- a) Nasabah tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan dan jaminan pembiayaan telah diikat sempurna.
- b) Nasabah tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan dan jaminan pembiayaan belum diikat sempurna tetapi mencukupi.
- c) Nasabah tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan, memiliki asset yang tidak dijaminakan kenasabah lain atau bank.

Kebijakan BRI Syariah dalam hal ini adalah dipertimbangkan secara selktif terhadap nasabah pembiayaan bermasalah yang tidak mungkin drestrukturisasi, pertimbangan permohonan pailit didasarkan harta kekayaan nasabah *preferen* dan konkuren yang dimiliki nasabah dan upaya kepailitan nasabah kepengadilan niaga melalui pengacara yang memiliki izin serta mendapatkan persetujuan tertulis dari direksi.

C. langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi BRI Syariah dalam pembiayaan kpr bermasalah.

Kasus pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko dalam pembiayaan atau resiko dalam penyaluran kredit didunia perbankan tidak terkecuali bagi bank syariah termasuk pada BRI Syariah. Terjadinya *default* atau kelalaian nasabah yang tidak membayar angsuran atau tidak melakukan kewajibannya akan selalu terjadi dalam kegiatan bank.

Pada BRI Syariah terdapat langkah-langkah yang dilakukan rangka mendukung strategi untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah. langkah-langkah tersebut adalah:

1. Menunjuk pegawai untuk melakuakn pembinaan nasabah

Dalam realisasi pembiayaan peran *accaccount officer* sangat vital, ketelitian dan kecermatan *accaccount officer* dapat menentukan lancar atau tidaknya suatu pembiayaan didalam suatu bank termasuk BRI Syariah. namun jika pembiayaan KPR bermasalah tidak mungkin terelakan lagi, realisasi kredit yang disalurkan ternyata menemui kendala ditengah jalan maka BRI Syariah kembali menunjuk pegawainya yang secara khusus bertanggung jawab untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah tersebut yaitu dengan jalan melakukan pembinaan terhadap nasabah yang bersangkutan.

2. Mengadakan pelatihan tentang pembiayaan bermasalah
 pembiayaan KPR bermasalah merupakan masalah yang harus dipecahkan dan harus cepat dicarikan solusinya agar tidak mngganggu kegiatan oprasional bank secara keseluruhan. oleh karena itu perlu adanya pelatihan atau training dalam mengani kasus pembiayaan KPR bermasalah tersebut. jadi pelatihan semacam itu merupakan langkah strategis dalam menangani kasus pembiayaan KPR bermasalah.
3. Bekerja sama dengan kantor lelang (kantor pelayana kekayaan negara dan lelang)
 dengan adanya kerjasama antara bank BRI Syari'ah dengan kantor lelang maka akan memudahkan proses eksekusi agunan. pelelangan ini akan dilakukan jikan nasabah bermasalah tersebut tidak kooperatif dan tidak meunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya.

D. Tujuan penerapan strategi dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa fluktuasi pendapatan bank syariah sangat bergantung pada besarnya *non performing finance* (NPF) serta fluktuasi pendapatan dari nasabah pembiayaan bagi hasil. Fluktuasi ini pada akhirnya bermula pada volatilitas tingkat bagi hasil bank syariah yang dapat menimbulkan *financing risk*.

Oleh karena itu, untuk menjaga kesehatan bank maka perlu dilakukan strategi-strategi untuk menangani pembiayaan KPR bermasah. Strategi-strategi tersebut bertujuan untuk:

1. Agar nasabah yang bermasalah dapat lancar kembali
 Pembiayaan lancar adalah harapan dan impian setiap lembaga *intermediary* termasuk BRI Syariah. oleh karena itu, muncul pembiayaan bermasalah atau gagal bayar oleh nasabah maka pihak BRI Syariah akan berusaha menyikapinya dengan cara yang bijak. Hal ini dilakukan agar nasabah yang bermasalah dapat kembali lancar dan menyelesaikannya kewajibannya pada pihak BRI Syariah.
2. Jumlah pembiayaan bermasalah berkurang
 Strategi dilakukan untuk menekan angka kredit macet pada penyaluran pembiayaan KPR BRI Syariah. Salah satu tujuan penerapan strategi tersebut adalah untuk mengatasi pembiayaan macet dan mengurangi jumlah pembiayaan KPR bermasalah di BRI Syariah membuat angka NPFnya menjadi nol persen (0%).
3. Dengan adanya kasus pembiayaan KPR bermasalah maka akan mengganggu kegiatan operasional BRI Syariah secara keseluruhan.
 hal ini disebabkan karena memang BRI syariah sudah puluhan tahun sudah memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam pemberian KPR. Sehingga dengan adanya kasus gagal kredit pada KPR akan menimbulkan *multiplier effect* (efek domino) pada BRI Syariah, karena situasi situasi tersebut akan memperkecil tingkat bagi hasil yang akan dibagikan kepada pemilik dana terus menurun, dengan sendirinya akan muncul risiko baru yaitu berupa larinya dana investor (*withdrawal risk*) yang kemudian akan disusul oleh *liquidity risk* bagi BRI Syariah.
4. dari tujuan yang dipaparkan diatas.
 Jika dikurcutkan maka akan ditemukan satu tujuan inti dari penerapan strategi BRI Syariah dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah yakni untuk meminimalisir angka kerugian bank yang disebabkan adanya pembiayaan KPR bermasalah.

E. Analisa Strategi bank BRI Syariah kantor cabang induk abdul muis jakarta pusat.

Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan yang menjadi fokus bagi BRI Syariah. KPR merupakan solusi yang ditawarkan kepada nasabah yang ingin mempunyai rumah pribadi namun terjanggal karena kurangnya dana untuk membeli secara tunai. Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan yang masuk ke dalam pembiayaan konsumtif yakni pembiayaan yang diberikan dengan tujuan diluar usaha dan bersifat perorangan. Dengan *brand image* yang demikian, maka BRI Syariah mengalami kelibihan permintaan terhadap penyaluran pembiayaan KPR. Namun hal tersebut tidak hanya membawa keuntungan tapi juga risiko tersendiri bagi BRI Syariah.

Secara umum, dalam penyeluran pembiayaan atau kredit maka akan ditemukan risiko-risiko, salah satunya adalah risiko kredit (*credit risk*) yang diartikan sebagai risiko yang terjadi jika bank tidak menerima kembali dana berikut pendapatan atas dana yang telah disalurkan kepada nasabah atau dengan kata lain nasabah tidak mampu menyelesaikan kewajibanya terhadap pihak bank.

Untuk kasus pembiayaan KPR bermasalah tersebut, maka pihak BRI Syariah mempunyai strategi diantaranya dengan cara melakukan pembinaan nasabah, melakukan restrukturisasi dan pada akhirnya segala sesuatunya perlu *discover* oleh perangkat tertentu.

misalnya dengan peminjaman yang memadai sebagai *second way out* (solusi terakhir untuk meminimalisir terjadinya risiko kerugian terjadinya risiko kerugian). sampai sejauh ini dengan strategi-strategi yang telah dilakukan oleh BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah dinyatakan sudah optimal dan cukup efektif. hal ini dibuktikan menurunnya angka kredit macet mampu ditekan hingga dibawah 1% pada akhir tahun 2012.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian pada bab IV, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Dilihat dari analisa data interview bersama jajaran staff PT. bank BRI syariah KC. Abdul Muis Jakarta, bahwa Faktor faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah Bank BRI Syariah Kantor cabang abdul muis Jakarta pusat diantaranya adalah adanya faktor internal dan eksternal.
 - a. Faktor internal diantaranya terbatasnya jumlah personil analisis pembiayaan (*account officer*), tidak terseainya petugas khusus untuk melakukan pembinaan nasabah, luasnya wilayah BRI Syariah Jakarta.
 - b. Faktor eksternalnya adalah adanya unsur kesengajaan. artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajiban kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan dengan sendiri bermasalah atau macet. adanya unsur tidak sengaja. artinya nasabah memiliki kemauan yuntuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usahanya terkena musibah misalnya banjir atau kebakaran.
2. Adapun Strategi BRI Syariah kantor cabang induk dalam pembiayaan KPR bermasalah adalah dengan melakukan analisa pada 3 (pilar) yaitu: kemampuan untuk membayar kembali (*ability to repay*), kemauan untuk mebayar (*willingnes*) dan kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan yang diberikan tidak lebih dari harga agunan.

3. Kemudian langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah yaitu dengan Menunjuk pegawai untuk melakukan pembinaan nasabah, mengadakan pelatihan tentang pembiayaan bermasalah, bekerja sama dengan kantor lelang (kantor pelayana kekayaan negara dan lelang).
 4. Adapun Tujuan penerapan strategi dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah adalah Agar nasabah yang bermasalah dapat lancar kembali, jumlah pembiayaan bermasalah berkurang, deangan adanya kasus pembiayaan KPR bermasalah maka akan mengganggu kegiatan oprasional BRI syariah secara keseluruhan, yakni untuk meminimalisir angka kerugian bank yang disebabkan adanya pembiayaan KPR bermasalah.
 5. Analisa Strategi bank BRI Syariah kantor cabang induk abdul muis jakarta pusat dalam pembiayaan KPR bermasalah adalah Secara umum, dalam penyeluran pembiayaan atau kredit maka akan ditemukan risiko-risiko, salah satunya adalah risiko kredit (*credit risk*) yang diartikan sebagai risiko yang terjadi jika bank tidak menerima kembali dana berikut pendapatan atas dana yang telah disalurkan kepada nasabah atau dengan kata lain nasabah tidak mampumnyelesaikan kewajibanya terhadap pihak bank.
- Untuk kasus pembiayaan KPR bermasalah tersebut, maka pihak BRI Syariah mempunyai strategi diantaranya dengan cara melakukan pembinaan nasabah, melakukan restrukturisasi dan pada akhirnya segala sesuatunya perlu *discover* oleh perangkat tertentu.

B. Saran

Bedasarkan hasil penelitian dan pembahasan serta kesimpulan yang telah ditemukan, berikut ini adalah saran yang diharapkan dapat menjaadi masukan dan bahan pertimbangan didalam pemberian motivasi yang diberikan oleh bank sehingga dapat meningkatkan kinerja perusahaan secara keseluruhan, yaitu:

1. Pada pihak bank dalam memberikan pebiayaan kpr kepada nasabah harus melihat konndisi nasabah yang ingin megajukan pembiayaan kpr

sehingga pihak bank dapat mengetahui proses pembiayaan yang dilakukan nasabah dikemudian hari, karena jika tidak demikian kesehatan bank akan terganggu dengan pembiayaan kpr bermasalah.

2. Bagi staff *financing recovery* melakukan pembinaan tidak hanya melalui telpon dan surat saja akan tetapi harus juga menemui nasabah secara langsung agar pihak bank mengetahui kondisi nasabah dalam hal pembiayaan angsuran pada bank agar terjaga dari pembiayaan bermasalah.
3. Bank juga harus cepat dalam mengambil tindakan kepada nasabah yang tidak mempunyai itikad baik dan tidak kooperatif dalam pembiayaan agar tidak mengalami kerugian akibat tidak terbayarnya angsuran atau margin yang telah disepakati dalam akad dan tidak mempersulit nasabah yang mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajiban dengan cara memberikan keringan-keringan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. BRI syariah harus selalu selektif dalam menyalurkan pembiayaan bukan hanya dari sisi nasabah saja melainkan kepada unit yang dijadikan objek pembiayaan dalam hal ini yaitu perumahan.
5. Didalam menghadapi suatu masalah pembiayaan dibidang perbankan diperlukan antisipasi dan terapi yang pas dan berkesesuaian dengan asset tetap terpelihara dengan sehat dan lancar, dengan kata lain cara terbaik untuk mencegah risiko yaitu dengan melakukan pengelolaan asset secara taat azas terpadu dari awal hingga akhir masa pembiayaan sementara permasalahan yang terjadi tidak dibiarkan berlarut-larut tanpa penyelesaian yang konkrit.
6. Bagi masyarakat atau calon nasabah yang berniat mengajukan pembiayaan KPR di bank BRI syariah KC. Abdul muis Jakarta pusat, atau bank manapun dianjurkan agar mempunyai persiapan yang matang dalam merencanakan pembiayaan agar tidak terjadi kasus gagal bayar yang akan berakibat kerugian bagi bank juga pada nasabah itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Ghazali, Ahmad. 2007. *Serba Serbi Kredit Syari'ah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita*. Media Komputindo. Jakarta.
- Siswanto, Stoyo. 2002. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*. Damar Mulia Pustaka. Jakarta.
- BPS. 2012. *Badan Pusat Statistik*. Jakarta
- Wahyudi, Imam. Kartika dan Feni Rosmanita. 2013. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Salemba 4. Jakarta.
- Muhammad. 2007. *Bank Syari'ah*. PT. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Gatot. Dan Suparmono. 1996. , *Perbankan Dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*. Jambatan. Jakarta.
- Wijanarto. 1997. *Solusi Hukum Dalam Meyelesaikan Kredit Bermasalah (Kumpulan Tulisan)*. Info Bank. Jakarta.
- Friatno, Pandia.dkk, 2005, *Lembaga Keuangan*, PT. Rineka Cipta: Jakarta
- Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, PT. UPP : Yogyakarta
- Arifin , Zainul, 2006, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, Pustaka Alvabet : Jakarta:
- Firdaus NH , Muhammad, 2005, *Konsep & Implementasi Bank Syari'ah*, PT. Renaosan : Jakarta
- Al-Quran, 2013, *Terjemahan Kementrian Agama*, Al-Hikmah, Jakarta
- Syarifuddin , Amir, 2009, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Kencana, Bogor.
- Zainudin Ali, M.A, 2010, *Hukum Perbankan Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Supyadillah, Asep, 2013, *Hukum Perbankan Syariah*, PT. Wahana Kardofa, Jakarta
- www.bi.go.id> *Peraturan Bank Indoneisa No. 18/16/PBI/2016* , (Diakses Pada Tanggal 12 Januari 2016)
- www.brisyariah.co.id>*q-sejarah* (diakses pada tanggal 11 septempber 2014).
- _____ [http//www.property.com/pengertian_kpr_syari'ah](http://www.property.com/pengertian_kpr_syari'ah)

_____ http://www.finance.com/bisnis_property

Rodoni , Ahmad, 2009, *Investasi Syariah*, Lembaga Peneliti Uin, Jakarta

D.Sanrego Nz , Yulizar, 2015, *Falsafah Ekonomi Islam*, Karya Abadi, Jakarta

Imam Wahyudi, Dkk, 2013, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Salemba 4, Jakarta

As Mahmoedin, : 2010, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

Muhammad Maulana, *Jaminan Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah (Jurnal Ilmiah Islam Futura, Vol. 14 No. 1)*, Agustus 2014.

Dokumen Bersifat Rahasia BRI Syariah, Per Desember 2013

Lilis Mulia Sari, *Manajer Oprasional Wawancara Pribadi*, Tanggal 20 September 2014

Direksi PT BRI Syariah (Persero), Surat Edaran Peraturan Direksi No. 41/VIII/2010, Jakarta: Pt Bri Syariah (Persero).

Hardjono.ST. Suzanna, 2009, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Galang Press, Jakarta

Rivai, Veithzal. Dan Andria Permata Vethzal. 2006. *Credit Manajemen Handbook Teory, Konsep Dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Banker Dan Nasabah*. PT.Rajagrafindo. Jakarta.

Syafi'i, Atonio, Muhammad. 2001. *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*. Gema Insani Press. Jakarta.

Karim, A, Adiwarmar. 2007. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*. PT.Rajagrafindo. Jakarta.

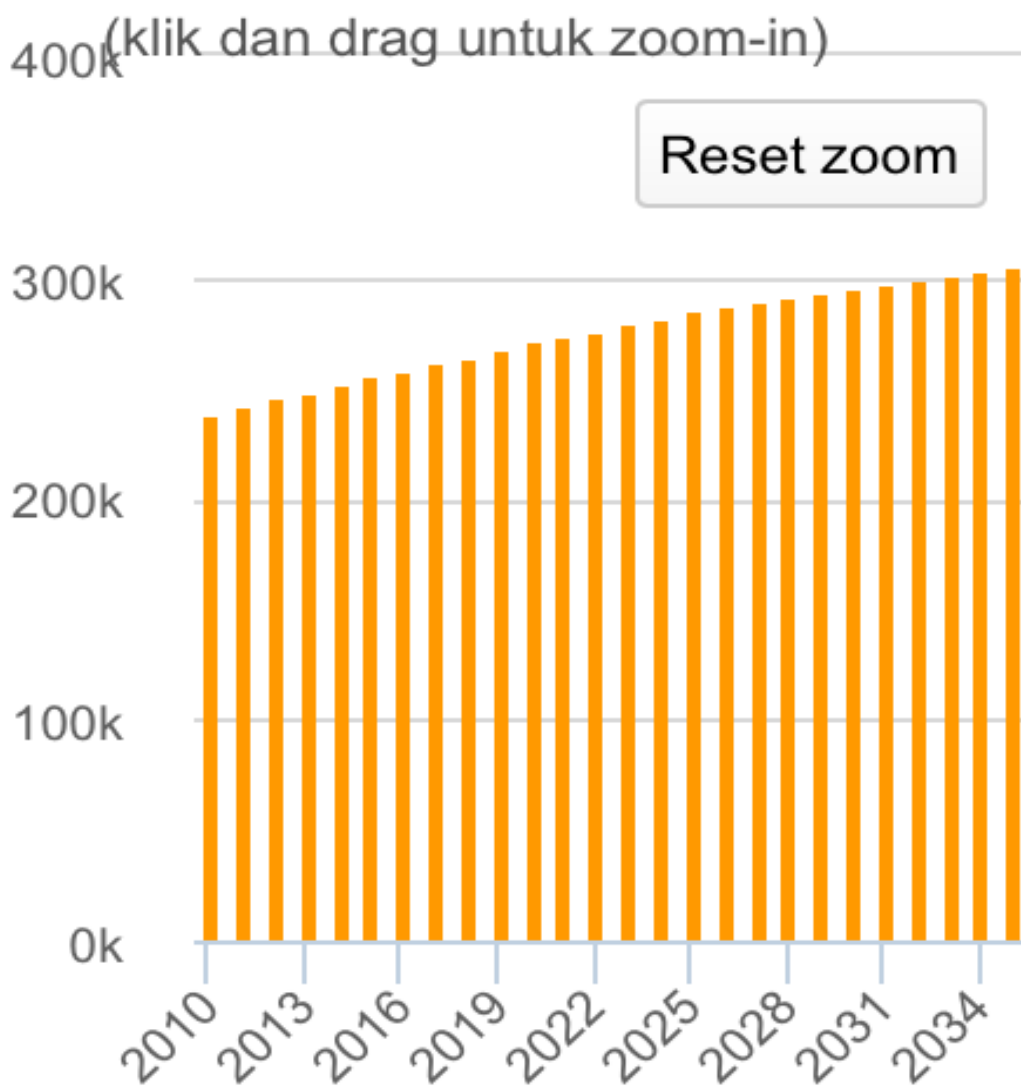
Ascarya. 2007. *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*. PT.Rajagrafindo. Jakarta.

Kasmir. 2003. *Manajemen Perbankan*. PT.Rajagrafindo. Jakarta.

Proyeksi Penduduk Indonesia Berdasarkan Hasil Sensus Penduduk 2010



Proyeksi Penduduk 2010-2035 (Perempuan+Laki-Laki)



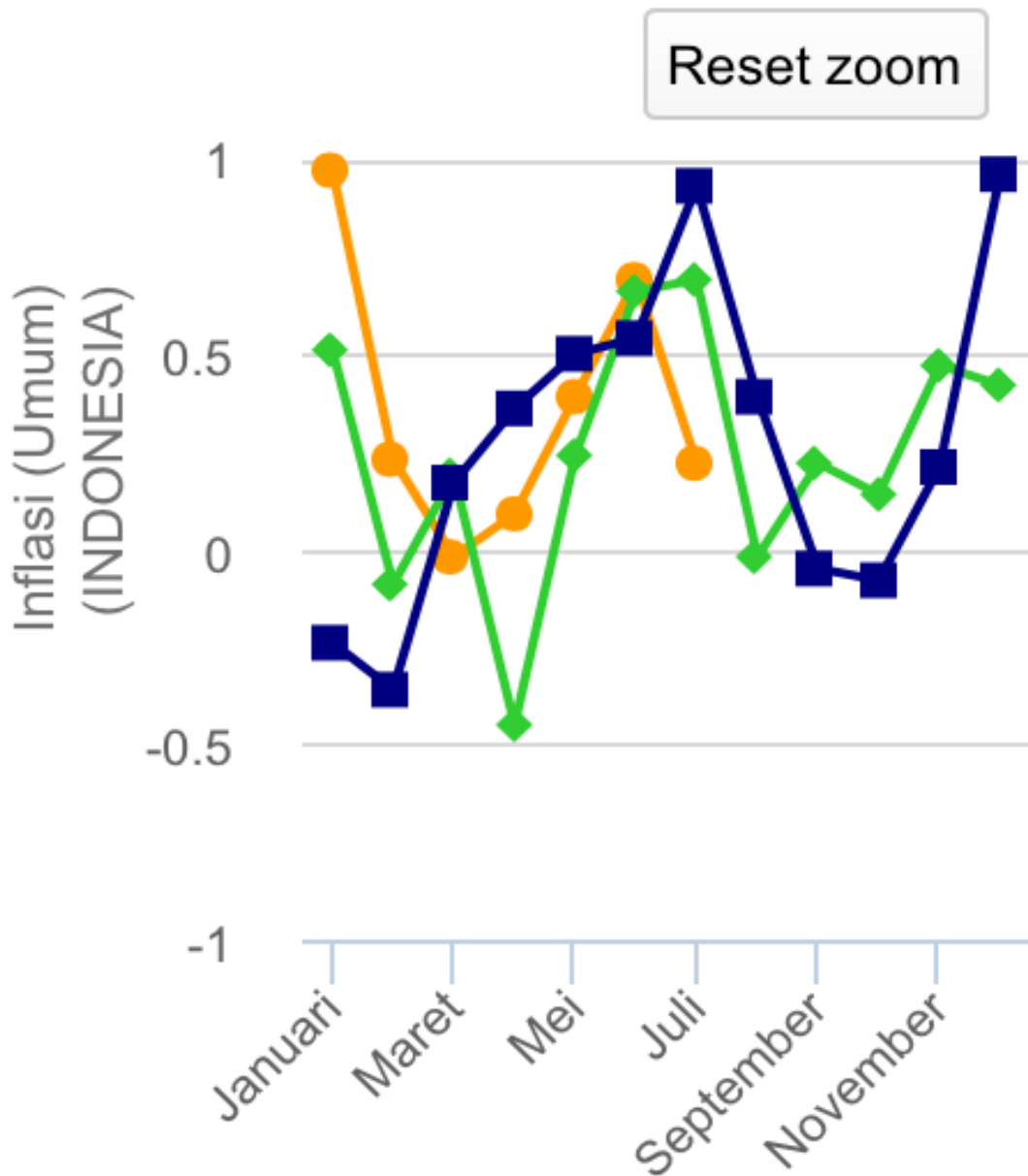
INDONESIA



Inflasi di Indonesia dalam 3 Tahun Terakhir

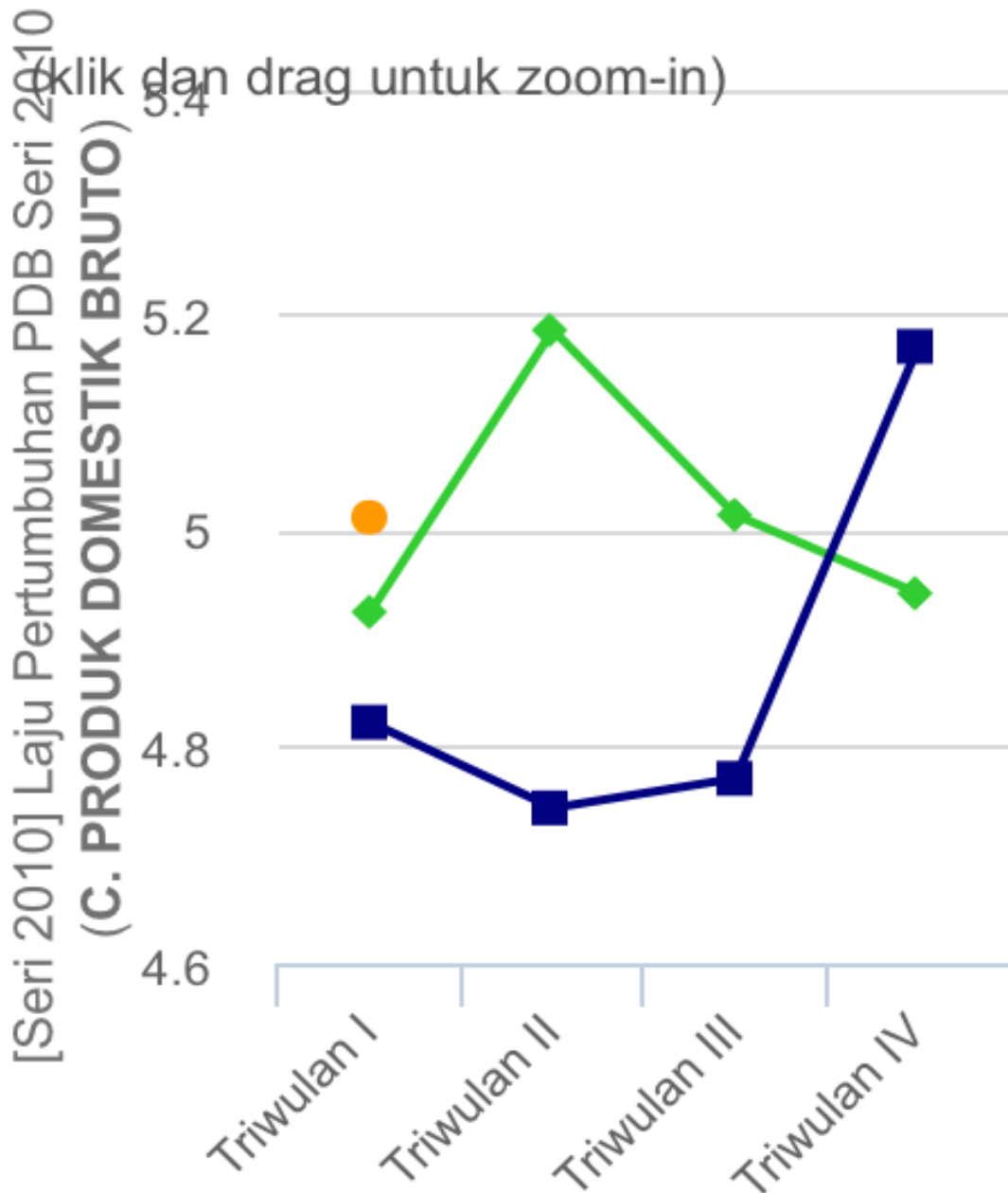


(klik dan drag untuk zoom-in)





Laju Pertumbuhan PDB Indonesia Tahun Dasar 2010





syariah

Tabel Angsuran BRI Syariah iB (6-10 tahun)

POKOK PEMBAYARAN	JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN				
	6	7	8	9	10
	72	84	96	108	120
25,000,000	545,800	500,200	467,000	442,000	422,700
30,000,000	654,900	600,200	560,300	530,400	507,300
35,000,000	764,100	700,200	653,700	618,700	591,800
40,000,000	873,200	800,200	747,100	707,100	676,300
45,000,000	982,400	900,300	840,500	795,500	760,900
50,000,000	1,091,500	1,000,300	933,900	883,900	845,400
65,000,000	1,419,000	1,300,400	1,214,000	1,149,100	1,099,000
75,000,000	1,637,300	1,500,400	1,400,800	1,325,800	1,268,100
85,000,000	1,855,600	1,700,500	1,587,500	1,502,600	1,437,200
90,000,000	1,964,700	1,800,500	1,680,900	1,591,000	1,521,700
100,000,000	2,183,000	2,000,500	1,867,700	1,767,800	1,690,800
111,600,000	2,436,200	2,232,600	2,084,300	1,972,800	1,886,900
115,000,000	2,510,500	2,300,600	2,147,800	2,032,900	1,944,400
120,000,000	2,619,600	2,400,600	2,241,200	2,121,300	2,028,900
136,000,000	2,968,900	2,720,700	2,540,000	2,404,100	2,299,500
150,000,000	3,274,500	3,000,800	2,801,500	2,651,600	2,536,200
170,000,000	3,711,100	3,400,900	3,175,000	3,005,100	2,874,300
200,000,000	4,366,000	4,001,000	3,735,300	3,535,500	3,381,500
220,000,000	4,802,600	4,401,100	4,108,800	3,889,000	3,719,700
300,000,000	6,549,000	6,001,500	5,602,900	5,303,200	5,072,300
350,000,000	7,640,500	7,001,700	6,536,700	6,187,000	5,917,700
400,000,000	8,731,900	8,001,900	7,470,500	7,070,900	6,763,000
600,000,000	13,097,900	12,002,900	11,205,700	10,606,300	10,144,500
700,000,000	15,280,900	14,003,300	13,073,300	12,374,000	11,835,300
800,000,000	17,463,800	16,003,800	14,940,900	14,141,700	13,526,000
900,000,000	19,646,800	18,004,300	16,808,500	15,909,400	15,216,700
1,000,000,000	21,829,800	20,004,800	18,676,100	17,677,100	16,907,500



Tabel Angsuran BRI Syariah iB (10-15 tahun)

POKOK PENSIYARAN	11	12	13	14	15
	132	144	156	168	180
25,000,000	422,200	410,500	401,200	393,600	387,500
30,000,000	506,600	492,600	481,400	472,300	464,900
35,000,000	591,100	574,700	561,600	551,000	542,400
40,000,000	675,500	656,800	641,900	629,800	619,900
45,000,000	759,900	738,900	722,100	708,500	697,400
50,000,000	844,400	821,000	802,300	787,200	774,900
65,000,000	1,097,600	1,067,300	1,043,000	1,023,300	1,007,300
75,000,000	1,266,500	1,231,500	1,203,400	1,180,800	1,162,300
85,000,000	1,435,400	1,395,700	1,363,900	1,338,200	1,317,300
90,000,000	1,519,800	1,477,800	1,444,100	1,416,900	1,394,700
100,000,000	1,688,700	1,642,000	1,604,600	1,574,300	1,549,700
111,600,000	1,884,500	1,832,400	1,790,700	1,757,000	1,729,500
115,000,000	1,941,900	1,888,300	1,845,300	1,810,500	1,782,100
120,000,000	2,026,400	1,970,400	1,925,500	1,889,200	1,859,600
136,000,000	2,296,500	2,233,100	2,182,200	2,141,100	2,107,600
150,000,000	2,533,000	2,463,000	2,406,800	2,361,500	2,324,500
170,000,000	2,870,700	2,791,300	2,727,800	2,676,300	2,634,500
200,000,000	3,377,300	3,283,900	3,209,100	3,148,600	3,099,300
220,000,000	3,715,000	3,612,300	3,530,000	3,463,500	3,409,300
300,000,000	5,065,900	4,925,900	4,813,600	4,722,900	4,649,000
350,000,000	5,910,200	5,746,800	5,615,900	5,510,000	5,423,800
400,000,000	6,754,500	6,567,800	6,418,200	6,297,200	6,198,600
600,000,000	10,131,700	9,851,700	9,627,200	9,445,800	9,297,900
700,000,000	11,820,300	11,493,600	11,231,800	11,020,000	10,847,600
800,000,000	13,508,900	13,135,500	12,836,300	12,594,300	12,397,200
900,000,000	15,197,500	14,777,500	14,440,800	14,168,600	13,946,900
1,000,000,000	16,886,100	16,419,400	16,045,400	15,742,900	15,496,500



Tabel Angsuran BRI Syariah iB (1-5 tahun)

POKOK PEMBAYARAN					
	1	2	3	4	5
	12	24	36	48	60
25,000,000	2,266,500	1,222,300	877,100	706,600	606,000
30,000,000	2,719,800	1,466,800	1,052,500	848,000	727,200
35,000,000	3,173,100	1,711,300	1,228,000	989,300	848,400
40,000,000	3,626,400	1,955,700	1,403,400	1,130,600	969,600
45,000,000	4,079,700	2,200,200	1,578,800	1,271,900	1,090,800
50,000,000	4,533,000	2,444,600	1,754,200	1,413,200	1,212,000
65,000,000	5,892,900	3,178,000	2,280,400	1,837,200	1,575,500
75,000,000	6,799,500	3,666,900	2,631,300	2,119,800	1,817,900
85,000,000	7,706,100	4,155,800	2,982,100	2,402,400	2,060,300
90,000,000	8,159,400	4,400,300	3,157,500	2,543,800	2,181,500
100,000,000	9,066,000	4,889,200	3,508,400	2,826,400	2,423,900
111,600,000	10,117,700	5,456,300	3,915,300	3,154,300	2,705,100
115,000,000	10,425,900	5,622,600	4,034,600	3,250,400	2,787,500
120,000,000	10,879,200	5,867,000	4,210,000	3,391,700	2,908,700
136,000,000	12,329,800	6,649,300	4,771,300	3,843,900	3,296,500
150,000,000	13,599,000	7,333,800	5,262,500	4,239,600	3,635,800
170,000,000	15,412,200	8,311,600	5,964,200	4,804,800	4,120,600
200,000,000	18,132,000	9,778,300	7,016,700	5,652,800	4,847,700
220,000,000	19,945,200	10,756,200	7,718,300	6,218,000	5,332,500
300,000,000	27,198,000	14,667,500	10,525,000	8,479,100	7,271,600
350,000,000	31,731,000	17,112,100	12,279,100	9,892,300	8,483,500
400,000,000	36,264,000	19,556,600	14,033,300	11,305,500	9,695,400
600,000,000	54,396,000	29,334,900	21,049,900	16,958,200	14,543,100
700,000,000	63,462,000	34,224,100	24,558,200	19,784,500	16,967,000
800,000,000	72,528,000	39,113,200	28,066,500	22,610,900	19,390,800
900,000,000	81,594,000	44,002,400	31,574,800	25,437,200	21,814,600
1,000,000,000	90,659,900	48,891,500	35,083,100	28,263,600	24,238,500