



**STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIYAAAN
PERUMAHAN (KPR) BERMASALAH
(Studi Kasus Pada BNI Syariah KCP Kalibata)**

SKRIPSI

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

Disusun Oleh:

Nama : SUHAEMI

NPM : 2010570009

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
1437 H / 2017 M**

LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul : Strategi Penyelesaian Pembiayaan Perumahan Bermasalah (Studi Kasus Pada BNI Syariah KCP Kalibata) disusun oleh : Suhaemi Nomor Pokok : 2010570009. Telah diujikan pada hari Rabu tanggal: 04 Februari 2017 diterima dan disahkan oleh Dosen Penguji Skripsi di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,

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

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.</u> Ketua
<u>Drs. Tajudin, M.A.</u> Sekretaris
<u>Drs. Isa Anshori, M.A.</u> Dosen Pembimbing
<u>Drs. Asep Supyadillah, M.A.</u> Anggota Penguji I
<u>Henni Wijayanti, SH., MH.</u> Anggota Penguji II

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Suhaemi
No. Pokok : 2010570009
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Bidang/Konsentrasi : Perbankan Syariah
Pembimbing : Drs. Isa Anshori, M.A.
Judul Skripsi : Strategi Penyelesaian Pembiayaan Perumahan Bermasalah (Studi Kasus Pada BNI Syariah KCP Kalibata)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang saya buat dengan judul sebagaimana tersebut diatas beserta isinya merupakan hasil karya saya sendiri.
2. Apabila saya mengutip dari 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, 30 Maret 2017

Penulis

Suhaemi

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Perumahan Bermasalah (Studi Kasus Pada BNI Syariah KCP Kalibata)”. Disusun oleh Suhaemi (2010570009) telah disetujui untuk maju kedalam sidang skripsi Fakultas Agama Islam Program Studi Manajemen Perbankan Syariah, untuk memenuhi persyaratan menempuh gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E.Sy) Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 30 Maret 2017
Pembimbing

Drs. Anshori, M.A.

ABSTRAK

SUHAEMI, (2010570009), STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIYAAAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT BERMASALAH (Studi Kasus Pada BNI Syariah KCP Kalibata), Program Manajemen Perbankan Syariah FAI – UMJ, 2017.

BNI Syariah pada tahun 2015 merupakan bank syariah terbesar ke lima setelah BRI Syariah dengan asset sebesar Rp. 20.343 triliun. Cabang Pembantu Kalibata merupakan salah satu cabang yang menghadapi permasalahan pembiayaan bermasalah (NPF), Pembiayaan bermasalah KCP Kalibata sekitar 2,6% pada semester pertama 2015. Sementara total penyaluran pembiayaan di sektor produktif mencapai 45% dan sisanya 55% disalurkan pada sektor konsumtif. Dari 55% tersebut, 83% disalurkan dalam bentuk pembiayaan Griya iB Hasanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan: Bagaimana Strategi BNI Syariah (KCP) Kalibata Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah. Teknik penulisan yang digunakan skripsi ini menggunakan analisis kualitatif deskriptif dengan metode deduktif dan induktif. Teknik analisis ini digunakan untuk menggambarkan dengan jelas tentang strategi penanganan pembiayaan bermasalah produk pembiayaan KPR iB Hasanah. Sumber data yang diperoleh dari Wawancara Kepala Cabang Pembantu Kalibata dan sumber-sumber lain yang terkait dengan pembahasan.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dalam menilai nasabah untuk penyelamatan pembiayaan dilakukan dengan menilai dan menganalisis 3 pilar kelaikan nasabah, yaitu pilar kemampuan membayar kembali, pilar agunan, dan pilar kredibilitas manajemen, dengan cara melaksanakan call, pengecekan kepada kreditur lain, dan melakukan kunjungan setempat dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang cukup dan tepat, guna untuk menetapkan strategi penyelamatan. Penyelamatan pembiayaan bermasalah untuk produk Griya iB Hasanah, BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata melakukan *Restrukturisasi* dengan *Rescheduling* dan *Reconditioning*.

Kesimpulan penelitian ini bahwa strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah Bank BNI Syariah KCP Kalibata dilakukan secara musyawarah antara pihak Bank dan Nasabah dengan menitikberatkan pada penyelesaian melalui *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restrukturing*.

Kata Kunci : Pembiayaan Bermasalah, KPR iB Hasanah, BNI Syariah.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji bagi Allah *subhanahu wata'ala*, pencipta dan pemilik semesta alam. Segala puji bagi Allah yang kepada-Nya kita memohon petunjuk dan pertolongan serta hanya kepadanya kita bersyukur atas segala limpahan rahmat, nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis berhasil menyelesaikan proposal penelitian ini menjadi sebuah skripsi, bermula dari penetapan judul, hingga terselesaikan dan melewati tahap uji. *Shalawat* dan *salam* semoga senantiasa tercurah untuk Rasulullah *Shalallahu 'Alaihi Wasallam* keluarga dan para sahabat mudah-mudahan syafaatnya bias kita dapatkan kelak.

Maksud dan Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi permasalahan pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Hasanah BNI Syariah KCP Kalibata.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak luput dari bimbingan dan dorongan dari beberapa orang yang turut membantu demi terselesainya penulisan skripsi ini. Untuk itu saya ucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Ibu Rini Fatma Kartika, S.Ag. M.H. selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Nurhidayat, S.Ag.MM selaku Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah.
3. Drs. Isa Anshori, M.A selaku pembimbing. Terimakasih atas bimbingan dan dukungannya kepada penulis semoga ilmu ysng beliau berikat bisa bermanfaat.
4. Para dosen Fakultas Agama Islam, terimakasih atas wejangan ilmunya

5. Kedua orang tua saya Ayah dan Ibu tercinta dan terkasih, beliaulah doa sesungguhnya, sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian ini.
6. Santi Rahayu S.Pd, Nakib, Ismail, Miftahul S.kom , Amir, Lutfi Rizki, Dedi L.B, Imam A.B, M.Ruslan, kaka, adik dan saudara saya tercinta.
7. Seluruh teman-teman Fakultas Agama Islam Jurusan Perbankan Syariah 2010,
8. Ki sepuh H. Muslih, guru besar saya tercinta di Perguruan Selempang Betawi
9. Kiyai Ma'mun murod, Gus Irfan zaini (Tangerang), Ning Fatimah Fayumi Munji (Pati/Kajen).

Saya menyadari adanya kekurangan maupun kesalahan dalam skripsi ini, oleh karena itu kritik dan saran sangat saya harapkan dari semua pihak. Harapan saya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi saya khususnya dan bagi para pembaca serta masyarakat pada umumnya. Semoga skripsi ini dapat menjadi bahan wacana mengenai perbankan syariah dan dapat memberikan kontribusi yang positif untuk lebih memahami perekonomian pada perbankan syariah.

Jakarta, 30 Maret 2017

Penulis

SUHAEMI

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN	i
LEMBAR PERSTUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERSTUJUAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	5
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Perumusan Masalah.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	6
F. Sistematika Penulisan.....	7

BAB II : KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA BERFIKIR DAN PERTANYAAN PENELITIAN

A. Tinjauan Pustaka.....	9
1. Strategi.....	9
a. Pengertian strategi.....	9
b. Manfaat strategi.....	10
2. Pembiayaan.....	10
a. Definisi pembiayaan.....	10
b. Manfaat pembiayaan.....	12
c. Jenis-jenis pembiayaan.....	15
3. Pembiayaan bermasalah.....	17
a. Pengertian pembiayaan bermasalah.....	17
b. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah...	18
c. Penyelesaian pembiayaan bermasalah.....	23

d. Landasan Hukum Penyelesaian pembiayaan bermasalah.....	30
4. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	32
a. Pengertian KPR.....	32
b. Landasan Hukum KPR.....	34
c. KPR BNI Syariah.....	36
B. Kerangka Berfikir.....	38
C. Pertanyaan Penelitian.....	40

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian.....	41
B. Tempat Dan Waktu Penelitian.....	41
C. Metode Penelitian.....	41
D. Sumber Data.....	42
E. Teknik Pengumpulan Data.....	43
F. Teknik Analisis Data.....	44

BAB IV : HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Data.....	46
B. Analisis Data.....	51
C. Interpretasi Data.....	61

BAB V : PENUTUP

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

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan syariah yang memiliki peran sebagai media perantara bagi setiap kelompok yang memiliki sumber dana lebih (*surplus unit*) dengan kelompok yang memiliki sumber dana yang kurang (*defisit unit*).¹

Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peranan penting bagi kegiatan perbankan, karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar penghasilan Bank. Kegiatan ini biasanya melalui proses analisis kredit. Karena pemberian pembiayaan tanpa di analisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank terlebih dalam menjalankan bisnis perbankan yang penuh dengan risiko bank syariah juga tidak terlepas dari risiko pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing/NPF*). Untuk itu bank syariah perlu mengatur strategi agar tingkat Non Performing Financing di Bank Syariah tidak dalam kondisi yang mengkhawatirkan.

Pembiayaan bermasalah merupakan bagian dari risiko bank dalam kegiatan pembiayaan, yakni situasi yang tidak dapat didefinisikan dan sangat situasional. Persepsi akan alat tingkat terjadinya sebuah risiko dapat dipengaruhi oleh *know how* (tahu akan bagaimana) bank yang makin membaik

¹ Imam Wahyudi, Miranti Kartika Dewi, Feni Rosmanita dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam.*(Jakarta: Salemba 4, 2013), hlm. 71.

atau karena adanya teknologi terbaru yang dapat memberikan kontribusi dalam operasional perbankan.

Resiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikannya macet, debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh bank.²

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

Menangani pembiayaan bermasalah terhadap nasabah yang memiliki itikad baik, bank syariah biasanya melakukan pembinaan nasabah yaitu untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh nasabah, dan melakukan restrukturisasi (penyusunan kembali ditinjau dari akad bagi hasil dan margin). Strategi yang digunakan Bank syariah dalam pembiayaan yaitu: kemampuan untuk membayar kembali (*ability to repay*), kemauan untuk membayar

² Ibid, hlm.72

(*willingnes*), dan kehandalan agunan (*colatral coverage*) atau pembiayaan yang diberikan tidak lebih dari harga agunan.³

BNI Syariah merupakan lembaga keuangan syariah yang memiliki produk penerimaan (*funding*) dan pendanaan (*lending*) seperti bank-bank syariah pada umumnya, Produk-produk Bank BNI Syariah memiliki banyak keunggulan di antaranya adalah pembiayaan IB KPR yang dapat memenuhi kebutuhan nasabah dengan cicilan angsuran dan proses yang mudah.⁴

BNI Syariah khususnya di wilayah Jakarta selatan memiliki 8 kantor yang terdiri dari 1 kantor cabang syariah, 7 kantor cabang pembantu syariah (KCP). Kedelapan kantor cabang syariah ialah kantor cabang syariah Fatmawati, memiliki cabang pembantu syariah diantaranya, KCP UIN Syarif Hidayatullah, KCP Cilandak, KCP Bintaro-Veteran, KCP Tebet, KCP Panglima Polim, dan KCP Kalibata, 7 Kantor Cabang Pembantu tersebut memiliki tugas yang sama dalam mensosialisasikan produk yang mereka tawarkan kepada masyarakat (dikutip dalam buku catatan BNI Syariah tentang alamat BNI Syariah Jakarta Selatan), tentunya tugas dan fungsi pokok tersebut diharapkan dapat memberikan kenyamanan dan kemudahan kepada masyarakat dalam melayani aktivitas perekonomian. Baik dalam bertransaksi maupun bermitra dengan produk yang ditawarkan sesuai akad yang telah ditentukan, hal ini sesuai dengan selogan BNI Syariah yaitu melayani Negeri Kebanggaan Bersama.⁵

³ As Mahmoedin, *100 Penyebab Kredit Macet*. (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2001), hlm.49

⁴ <http://www.bnisyariah.co.id>, *Banking service*, diakses pada tanggal 15 november 2015.

⁵ www.bnisyariah.co.id, profile perusahaan, diakses pada tanggal 15 november 2015

Bisnis BNI Syariah KCP Kalibata khususnya KPR atau yang sering disebut dengan iB KPR memiliki pertumbuhan pada periode tahun 2014 mencapai 2,30% dibanding dengan periode selama tahun 2013 yaitu mencapai 1,75%. Data statistik perbankan Indonesia yang dirilis Bank Indonesia, per Agustus 2014 menyebutkan bahwa nilai kredit bermasalah di sektor KPR rumah tinggal mencapai sekitar Rp 6,62 triliun. Jumlah kredit bermasalah tersebut meningkat sekitar 48% dibanding dengan periode tahun 2013 yang senilai 4,47 triliun. Yaitu rasio NPF kredit rumah tinggal naik dari 2,27% pada agustus 2013 menjadi 2,56%.⁶

Sedangkan nilai kredit bermasalah kredit pemilikan ruko dan rukan per Agustus 2014 naik 61% menjadi Rp563 miliar ketimbang periode sama tahun 2013 yang sebesar Rp 348 miliar. Peragustus 2013, rasio NPF kredit ruko dan rukan naik menjadi 2,32% dari sebelumnya 1,91% pada agustus 2013.

Sebagaimana dikutip dari kompas, Difi A Johansyah, Direktur Eksekutif Hubungan Masyarakat BI, mengatakan sebagaimana dikutip dari kompas bahwa rasio NPF sebesar 2,56% masih cukup terjaga karena masih dibawah batas maksimal 5% namun, BI berharap sejumlah kebijakan makroprudensial untuk kredit properti yang telah dirilis BI bisa mendorong bank menjaga risiko dan NPF kredit properti.⁷

Begitu juga direktur departemen kebijakan makro prudential BI, Yati Kurniati menyebutkan, penyaluran kredit disektor properti hingga bulan Juni

⁶ www.bnisyariah.co.id, annual report, diakses pada tanggal 15 november 2015

⁷ [Http://kompas.com](http://kompas.com), KPR-bermasalah-melonjak, diakses pada tanggal 29 Agustus 2015

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

Menurunnya tingkat penyaluran kredit properti atau KPR, hal ini menunjukkan bahwa tingkat NPF juga mengalami kenaikan pada setiap lembaga pembiayaan seperti Bank, tidak terkecuali juga BNI Syariah KCP Kalibata.⁸

Resiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar. risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi BNI Syariah KCP Kalibata ketika pembiayaan yang diberikannya macet, debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh bank.⁹

Untuk meminimalisir terjadinya resiko pembiayaan bermasalah KPR, pihak perbankan syariah merancang sebuah strategi, Di antaranya *Restructuring*, *Rescheduling* dan *Reconditioning*. Oleh sebab itu maka menarik untuk menjelaskan strateg tersebut dalam suatu penelitian yang berjudul : **Strategi Penyelesaian Pembiayaan Perumahan (KPR) Bermasalah Pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata.**

B. Identifikasi Masalah

Dari masalah di atas, maka dapat diidentifikasi sebagai berikut.

1. Apa yang melatar belakanginya terjadinya kredit pembiayaan KPR bermasalah di Bank BNI Syariah KCP Kalibata?

⁸ [Http://kompas.com](http://kompas.com), KPR-bermasalah-melonjak, diakses pada tanggal 29 Agustus 2015

⁹ Imam Wahyudi dkk., *Op.Cit.* hlm 72

2. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KCP Kalibata menjadi bermasalah?
3. Bagaimana strategi BNI Syariah KCP Kalibata dalam menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah?
4. Bagaimana implementasi strategi penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah Bank BNI Syariah KCP Kalibata?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat adanya keterbatasan waktu, keilmuan dan kemampuan maka penulis membuat batasan agar pembahasan tidak luas dan mencapai fokus yang diharapkan. Penulis membatasi masalah pada Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat Bermasalah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah dengan pertanyaan sebagai berikut : Bagaimana Strategi BNI Syariah (KCP) Kalibata Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah?

E. Manfaat Penelitian

Adapun dalam penelitian ini dalam mengambil manfaat dari tujuan penelitian ini antara lain :

1. Bagi penulis skripsi dijadikan sebagai landasan dan transformasi nilai terhadap Perbankan syariah, khususnya dalam bidang pembiayaan KPR.

2. Bagi perusahaan BNI Syariah KCP Kalibata diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat lebih menimbulkan kreatifitas secara inovatif dan variatif terhadap perkembangan Pembiayaan KPR yang akan disosialisasikan.
3. Secara universal, bagi masyarakat luas agar lebih memahami secara mendalam terkait pembiayaan KPR di Bank syariah dan lembaga syariah.

F. Sistematika Penulisan

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

Bab I, Pendahuluan, menjelaskan Hal-hal yang berkaitan tentang Latar belakang masalah, Selanjutnya penguraian permasalahan yang berisi identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, kemudian manfaat penelitian yang ditutup oleh sistematika penulisan.

Bab II, Kajian Pustaka, dalam hal ini menerangkan tentang sub judul yang terdapat dalam bab yang berisi tentang, strategi, definisi pembiayaan, manfaat pembiayaan, jenis jenis pembiayaan, pengertian KPR dan dasar hukum KPR Syariah, prosedur permohonan KPR BNI Syariah KCP Kalibata,

Bab III, Metodologi Penelitian, pada bab ini menjelaskan tentang tujuan penelitian, tempat dan waktu penelitian, metode penelitian, tehnik pengumpulan data dan tehnik analisis data.

Bab VI, Hasil Penelitian, pada bab ini imenjelaskan tentang deskriptif data, analisis data, dan inprestasi data.

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

BAB II
KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA BERFIKIR
DAN PERTANYAAN PENELITIAN

A. Kajian Pustaka

1. Strategi

a. Definisi Strategi

Strategi merupakan sebuah sistem yang dipakai perusahaan sebagai faktor yang dapat menunjang segala tujuan yang akan dicapai. Disisi lain, strategi merupakan fondasi tujuan organisasi.¹ Tercapainya sebuah tujuan perusahaan sangat bergantung kepada letak dan posisi strategi yang digunakan seorang pemimpin dalam memobilisasi perusahaan dan tentunya penerapan strategi sesuai tujuan dan kebutuhan perusahaan.

Kata strategi berasal dari bahasa Yunani yaitu *strategos* (*Stratos* : Militer dan *Ag*: Memimpin) yang berarti *generalship* atau sesuatu yang dikerjakan oleh para jenderal perang dalam membuat rencana untuk memenangkan perang. Konsep ini relevan pada zaman dahulu yang sering diwarnai perang dimana jenderal dibutuhkan untuk memimpin suatu angkatan perang.²

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, strategi adalah rencana yang cermat mengenai kegiatan mencapai sasaran khusus perencanaan

¹Sokanto Reksohadiprodjo, *Manajemen Strategik*, (Yogyakarta: BPFE, 1987), hlm. 11

²Hendrawan Supratikno, *Advanced Strategic Management; Back To Approach*, (Jakarta: PT. Grafindo Utama, 2003), hlm. 19

dari kata rencana yang artinya adalah aktivitas mengembangkan sesuatu yang akan datang harus dilaksanakan dan bagaimana mengerjakannya.³

b. Manfaat Strategi

Strategi dapat menghasilkan beberapa manfaat, menurut Melville Branch dalam Philip Kotler (1997) menyebutkan manfaat-manfaat tersebut adalah:

- 1) Perencanaan mendorong pemikiran sistematis yang diajukan oleh manajemen.
- 2) Menyebabkan koordinasi usaha perusahaan yang lebih baik.
- 3) Menyebabkan kenaikan prestasi standat bagi pengendalian.
- 4) Menyebabkan perusahaan mempertajam tujuan dan kebijakannya.
- 5) Membuat perusahaan lebih siap menghadapi perusahaan mendadak.
- 6) Menimbulkan rasa tanggung jawab yang lebih jelas bagi para pemimpin yang terlibat.⁴

2. Pembiayaan

a. Definisi Pembiayaan

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

³Fhatoni H Abdurrahman, *Organisasi dan Manajemen Sumber Daya Manusia*, (Jakarta: PT. Asdi Mahasatya, 2006), hlm. 125

⁴ Philip Kotler, *Marketing*, Jilid 2, (Jakarta: Erlangga,1997), hlm.408.

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 lain.⁵

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dikkukan sendiri atau lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁶

Sehingga dapat didefinisikan, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁷

Sedangkan menurut ketetapan UU No. 21 Tahun 2008 bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk Mudharabah dan Musyarakah

⁵ Pandia Friatno. Dkk, *Lembaga Keuangan*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2005, hlm. 194

⁶ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : PT. UPP AMP UKPN, 2005, hlm. 17

⁷ Kasmir, SE, MM. *Manajemen Perbankan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 73

- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.⁸

b. Manfaat Pembiayaan

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

- 1) Meningkatkan daya guna uang

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

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah BAB I Pasal I Point 25, hlm. 5.

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

Misalnya, 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.⁹

2) Meningkatkan daya guna barang.

Barang adalah benda-benda yang berwujud, yang digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya atau untuk menghasilkan benda lain yang akan memenuhi kebutuhan masyarakat. Barang akan bernilai komersial apabila barang dapat diolah atau diproses menjadi suatu barang jadi atau barang setengah jadi.

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

Adapun manfaat yang dapat diperoleh seorang nasabah atas pembiayaan adalah nasabah atau produsen dengan bantuan

⁹ Prathama Rahardja & Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikroekonomi & Makro Ekonomi)*, Jakarta : Lembaga Penerbitan Universitas Indonesia, hlm. 4

pembiayaan bank dapat memindahkan barang dan suatu tempat yang kegunaannya kurang ketempat yang lebih bermanfaat.

3) Meningkatkan peredaran uang

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

Dengan adanya pemerataan dalain distribusi uang, maka Negara akan terhidar dan krisis dan inflasi sehingga Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara *kuantitatif*.

4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Salah satu manfaat dan suatu pembiayaan adalah menimbulkan kegairahan berusaha, dimana suntikan dana yang diperoleh dan hasil pembiayaan, nasabah atau produsen yang membutuhkan pembiayaan akan dapat diatasi melalui bank sehingga setiap usaha yang dilakukan akan mengalami peningkatan dan

produktivitas masyarakat tidak perlu khawatir akan kekurangan modal.¹⁰

5) Stabilitas ekonomi merupakan gambaran penting dan keadaan ekonomi suatu Negara, ekonomi yang kurang sehat dapat mengganggu stabilitas ekonomi, agar stabilitas ekonomi dapat terjaga maka langkah-langkah stabilisasi biasanya diarahkan pada usaha-usaha yang produktif untuk membantu pengusaha dapat bangkit kembali, maka peran bank sebagai lembaga pembiayaan sangat dibutuhkan agar stabilitas ekonomi nasional dapat terus terjaga.

6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa negara. -Dengan semakin kondusifnya iklim usaha di Indonesia yaitu dengan jumlah pengusaha dalam negeri yang semakin banyak industry-industri kreatif yang berpeluang menghasilkan devisa Negara melalui kegiatan ekspor ini juga tidak terlepas dan peran pembiayaan yang diperoleh oleh seorang pengusaha.¹¹

c. Jenis-Jenis Pembiayaan

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

¹⁰ Ibid., hlm. 5

¹¹ Ibid., hlm.5-6

- 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.¹²

Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:¹³

a) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan Modal Kerja (PMK) yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha. Secara umum yang dimaksud PMK syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.¹⁴

b) Pembiayaan investasi,

Yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

Investasi dapat digolongkan menjadi 3 kategori, yaitu:

¹² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001. hlm. 160

¹³ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, Yogyakarta, PT. Graha Ilmu, 2007, hlm. 22

¹⁴ Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo, 2007, hlm. 234

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

Kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain:¹⁵

- 1) Bagi hasil : *mudharabah/ musyarakah*
- 2) Jual beli : *murabahah, istisna*
- 3) Sewa: *Ijarah* atau *Ujarah muntahiya bittamlik*.

Dan uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan-pembiayaan investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan.¹⁶

3. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Sedangkan menurut ketentuan UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 Poin 25 bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu.¹⁷

¹⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 125

¹⁶ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajagrafindo, 2007, hlm 237

¹⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah BAB I Pasal I Point 25, hlm. 5.

Dari definisi diatas, bahwa pembiayaan adalah suatu pendanaan yang diberikan oleh pihak Bank untuk memfasilitasi suatu usaha atau pihak-pihak nasabah yang membutuhkan yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang sudah ada kesepakatan diantara keduanya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang dilakukan oleh dua belah pihak, akan tetapi pembayaran tidak lancar yang diberikan pihak Bank kepada nasabah pada saat jatuh tempo. Pembiayaan yang tidak lancar harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari.¹⁸

Pembiayaan bermasalah dikatakan belum lunas apabila setelah jatuh tempo dengan kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 270 hari atau 9 bulan
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan dengan nilai yang wajar.¹⁹

b. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah

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

¹⁸ Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta : Bumi Aksara,tt), hlm. 115

¹⁹ Taswan, *Manajemen Perbankan*, cet. I. (Yogyakarta: UPPSTIMYKPN, 2006), hlm.

1) Faktor dari Debitur

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

2) Faktor dari Kreditur

Berbagai ketentuan perundang-undangan yang menjadi koridor bagi Bank dalam melakukan kegiatan usaha penyaluran dana. Seperti ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau BMPK, rasio pemberian kredit dilihat dari nilai jaminan yang diberikan dan berbagai aturan lainnya.

Namun kadang kala petugas dan pengambil keputusan pemberian pembiayaan tidak memperhatikan hal tersebut, dimana untuk mengejar target, bank sangat agresif untuk menyalurkan dananya tanpa mempertimbangkan faktor resiko yang dapat muncul sewaktu-waktu.²⁰

²⁰ Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus*, (Jakarta : Damar Mulia Pustaka, 2000), hlm.19

3) Faktor Dari Luar Debitur dan Kreditor (Ekstern)

Pembiayaan bermasalah bisa terjadi karena faktor diluar dari pihak debitur maupun kreditor. Faktor eksternal ini misalnya karena terjadinya krisis moneter, kerusuhan massal, terjadinya bencana alam seperti gempa bumi, banjir, kebakaran dan kejadian-kejadian lainnya. Pengaruh kondisi ekonomi global juga bisa berdampak terhadap perputaran perekonomian dalam negeri, seperti naiknya harga minyak dunia yang berimbas kepada berhentinya kegiatan usaha para pengusaha sehingga keadaan perekonomian menjadi lesu karena menurunnya daya beli masyarakat atau konsumen.²¹

Adapun Faktor-faktor lain yang mempengaruhi dalam pembiayaan bermasalah yaitu:

1) Faktor Internal

- a) Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut
- b) Manajemen tidak baik atau kurang rapi
- c) Laporan keuangan tidak jelas
- d) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan rencana
- e) Perencanaan yang kurang matang

Menurut Siswanto Sutojo, ada dua puluh faktor intern Bank penyebab kredit bermasalah, yaitu :

- 1) Taksiran nilai jaminan yang lebih tinggi dari nilai sebenarnya

²¹ Ibid., hlm.20

- 2) Penarikan dana kredit oleh debitur sebelum dokumentasi kredit diselesaikan
- 3) Kredit diberikan tanpa pendapat dan saran dari komite kredit atau diusulkan oleh petugas Bank yang mempunyai hubungan persahabatan dengan debitur
- 4) Kredit diberikan kepada perusahaan baru yang dikelola pengusaha yang belum berpengalaman
- 5) Penambahan kredit tanpa jaminan yang cukup
- 6) Berulang kali bank mengirimkan surat teguran tentang penunggakan pembayaran angsuran, tanpa tindakan lanjutan yang berarti
- 7) Bank jarang mengadakan analisis *cash flows* dan daya cicil debitur
- 8) *Account officer* tidak sering meneliti status kredit
- 9) Tidak ada usaha bank untuk mengawasi penggunaan kredit, sehingga timbul kemungkinan debitur menggunakannya secara tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit.
- 10) Komunikasi antara Bank dengan debitur tidak berjalan lancar
- 11) Tidak ada rencana dan jadwal pembayaran kembali kredit yang tegas, atau tidak dilampirkan pada perjanjian kredit
- 12) Bank tidak dapat menerima neraca dan daftar laba/rugi debitur secara teratur

- 13) Tidak dapat merealisasi jaminan kredit karena debitur mengajukan berbagai macam argumen yuridis
- 14) Bank gagal menerapkan sistem dan prosedur tertulis mereka
- 15) Pimpinan puncak Bank terlalu dominan dalam proses pengambilan keputusan pemberian kredit
- 16) Bank mengabaikan terjadinya cerukan, walaupun sadar bahwa cerukan adalah salah satu tanda terganggunya kondisi keuangan debitur
- 17) Bank tidak berhasil meninjau kondisi fasilitas produksi milik debitur
- 18) Daftar keuangan dan dokumen pendukung yang diserahkan kepada Bank, telah direkayasa sebelumnya, tidak diaudit atau diverifikasi
- 19) Bank tidak memperhatikan laporan dari pihak ketiga yang bernada kurang mengutungkan debitur
- 20) Bank tidak berhasil menguasai jaminan secepatnya, ketika mereka mencium tanda-tanda bahwa kredit yang diberikan berkembang ke arah kredit bermasalah.²²

2) Faktor Eksternal

- a) Aspek pasar kurang mendukung
- b) Kemampuan daya beli masyarakat kurang
- c) Pengaruh lain diluar usaha

²² Adiwarmam A. Karim, *Bank Islam, analisis fikih dan keuangan*, edisi keempat, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 205-206

d) Kenakalan peminjam²³

c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Dalam pemberian pembiayaan, bank akan menghadapi resiko yang salah satunya adalah kemacetan pembiayaan. Oleh karena itu diperlukan adanya kebijakan dan prosedur penyelesaian yang mendasar, tepat dan efektif.

Bank syariah sebagai *intermediary* perbankan, dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak dapat melepaskan diri dari resiko pembiayaan. Resiko pembiayaan dapat diminimalkan untuk menghindari kerugian yang lebih besar dengan melakukan berbagai kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penerapan manajemen risiko merupakan salah satu bentuk kepatuhan bank syariah terhadap peraturan perundangundangan yang berlaku. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, adalah pengelolaan manajemen risiko merupakan kewajiban bank syariah. Untuk itu, bank syariah dituntut untuk mengelolah manajemen risiko, agar tidak merugikan bank syariah itu sendiri.²⁴

Manajemen risiko dapat dilakukan dengan cara melakukan *Rescheduling*, *Reconditioning* dan *Restructuring* pembiayaan bagi bank syariah.

²³ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 267

²⁴ UU No. 21 Pasal 38 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, hlm. 23

Dasar hukum *Rescheduling*, *Reconditioning* dan *Restructuring* pembiayaan dapat ditemukan pada Pasal 36 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Dalam pasal tersebut dijelaskan, “Dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya.”²⁵

Menurut Kasmir, dalam bukunya manajemen perbankan, penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan beberapa metode, yaitu :

1) *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan pembiayaan.

Rescheduling meliputi :

- a) Memperkecil jumlah angsuran
- b) Memperpanjang jangka waktu angsuran

2) *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal

²⁵ UU No. 21 Pasal 36 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, hlm. 22

angsuran, atau jangka waktu pembiayaan saja. Tetapi perubahan pembiayaan tersebut tanpa memberikan tambahan pembiayaan atau melakukan konversi atas seluruh atau bagian pembiayaan menjadi equity perusahaan.

Reconditioning meliputi :

- a) Penundaan pembayaran bagi hasil sampai waktu tertentu, maksudnya angsuran pokok yang ditunda sedangkan nasabahnya hanya mengangsur bagi hasilnya terlebih dahulu
 - b) Penghapusan bagi hasil diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah, nasabah sudah tidak mampu membayar, akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok sampai lunas.
- 3) *Restructuring* (penataan kembali)

Restructuring pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Dengan adanya restrukturisasi pembiayaan, maka kegiatan usaha atau pembiayaan nasabah dapat berjalan kembali seperti biasanya, sehingga nasabah mampu membayar kewajibannya dan risiko kerugian bank syariah pun dapat dihindari. Atau dalam pengertian lain upaya melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan berupa pemberian tambahan pembiayaan, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian

pembiayaan menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescduling* dan *Reconditioning*.²⁶

Dasar hukum restrukturisasi ini, diatur melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank syariah dan Unit Usaha syariah dan Surat Edaran Bank Indonesia nomor 10/34/DPbs, tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Seperti dijelaskan di atas, prinsip restrukturisasi pembiayaan pada bank syariah dapat ditemukan pada Pasal 2 ayat (1) PBI Nomor 10/18/PBI/2008. Pada pasal tersebut dinyatakan bahwa bank syariah dalam melaksanakan restrukturisasi pembiayaan berdasarkan pada prinsip kehatihatian. Lebih lanjut pada Pasal 1 butir 1 angka (4) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/DPBS/2008, dinyatakan bank syariah dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan harus menerapkan prinsip kehatihatian, prinsip syariah dan prinsip akuntansi.

4) Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis metode yang diatas.

Misalnya, kombinasi antara *Restructuring* dengan *Reconditioning* atau *Rescheduling* dengan *Restructuring*.

5) Penyitaan Jaminan

Sebagaimana Firman Allah SWT yang terdapat dalam QS. Al Baqarah ayat 283.²⁷

²⁶ Ibid., hlm. 267

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ
 الَّذِي أَوْتِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ
 قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S al Baqarah: 283)

Penyitaan jaminan ini merupakan cara terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi semua hutangnya. Walaupun dengan terpaksa melakukan penyitaan, maka penyitaan dilakukan kepada nasabah yang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. Namun tetap dilakukan dengan cara sebagaimana yang diajarkan oleh Islam, seperti :

- a) Simpati yakni sopan, menghargai dan fokus ketujuan penyitaan
- b) Empati yakni menyelami kesadaran nasabah untuk mengembalikan hutangnya.

²⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang, CV. Penerbit Al Waah, 1993). hlm.71

c) Menekan yakni tindakan ini dilakukan apabila kedua tindakan diatas tidak diperhatikan.²⁸

Di bawah ini terdapat beberapa proses penanganan pembiayaan yang dilakukan sesuai kolektabilitas pembiayaan berdasarkan ketentuan Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan Lancar, dilakukan dengan cara:
 - a) Pemantauan usaha nasabah
 - b) Pemantauan nasabah dengan memberikan pelatihan-pelatihan
- 2) Pembiayaan Potensial Bermasalah, dilakukan dengan cara:
 - a) Melakukan pembinaan kepada nasabah
 - b) Pemberitahuan dengan surat teguran
 - c) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah
 - d) Upaya preventif, yakni dengan penanganan *rescheduling* yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran dan juga dapat dilakukan dengan *reconditioning* yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.
- 3) Pembiayaan Kurang Lancar, dilakukan dengan cara:
 - a) Memberikan surat teguran atau peringatan

²⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2008) hlm.269

- b) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah dengan cara lebih sungguh-sungguh
 - c) Upaya penyehatan dengan cara *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran dan juga dapat dilakukan dengan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.
- 4) Pembiayaan Diragukan atau Macet, dilakukan dengan cara:
- a) Dilakukan dengan cara *rescheduling*, menjadwal kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran
 - b. Dilakukan dengan cara *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil usaha.²⁹

Ketentuan hukum pembiayaan berdasarkan fatwa DSN MUI No..07/DSNMUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah (qiradh) adalah jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah (Basyarnas) setelah tida tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁰

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit.* hlm. 98

³⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional

d. Landasan Hukum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Untuk melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah agar dapat meminimalisir/memperkecil resiko pembiayaan bermasalah perlu adanya lansa-landasan hukum untuk memperkuatnya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut.

1) Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (Al-Baqarah 2:280)

Dalam hal ini dalam ayat diatas menjelaskan bahwasanya jika nasabah mengalami kesulitan dalam membayar hutangnya, maka lebih baik diberi kelonggaran dalam membayarnya sampai dia bisa membayarnya. Tetapi jika pihak peminjam meindikasikan tidak lagi bisamembayarnya maka pihak yang dipinjami boleh menuntut ganti rugi atas pinjaman tersebut.

Al-Baqarah Ayat 286

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ ۗ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا ۗ رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إِكْرَامًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا ۗ رَبَّنَا وَلَا تُحْمِلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ ۗ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا ۗ أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ

Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya. (Mereka berdoa): "Ya Tuhan kami, janganlah Engkau hukum kami jika kami lupa atau kami tersalah. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau bebankan kepada kami beban yang berat sebagaimana Engkau bebankan kepada orang-orang sebelum kami. Ya Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tak sanggup kami memikulnya. Beri maaflah kami; ampunilah kami; dan rahmatilah kami. Engkaulah Penolong kami, maka tolonglah kami terhadap kaum yang kafir". (Al-Baqarah : 286)

2) Fatwa Dewan Syariah Nasional

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO: 17/DSN MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda pembiayaan.

Adapun isi dari fatwa ini adalah :

Pertama

- a) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- b) Nasabah yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan force majeure (bencana yang tidak terduga) tidak boleh dikenakan sanksi.

- c) Nasabah yang mampu yang menunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- d) Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- e) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- f) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Kedua:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian KPR

Menurut POJK Nomor 23/POJK.04/ tahun 2014 tentang pedoman penerbitan dan pelaporan efek beragun aset berbentuk surat partisipasi dalam rangka pembiayaan sekunder perumahan, bahwa kredit pemilikan rumah adalah fasilitas kredit yang di terbitkan oleh kreditur asal kepada debitur untuk membeli rumah siap huni.³¹

³¹ POJK No. 23/POJK.04 Tahun 2014 BAB 1 Pasal I Point, hlm. 3

Pembiayaan Perumahan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 disebut Pembiayaan Properti. Pembiayaan properti terdiri atas :

- a. Pembiayaan yang diberikan bank untuk pemilikan rumah tapak, termasuk pembiayaan konsumsi beragun rumah tapak.
- b. Pembiayaan yang diberikan bank untuk pemilikan rumah susun, termasuk pembiayaan konsumsi beragun rumah susun.

Pembiayaan yang diberikan bank untuk pemilikan rumah toko atau rumah kantor, termasuk pembiayaan konsumsi beragun rumah toko atau rumah kantor.³² Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebuah fasilitas kredit/ pembiayaan 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.

³² PBI No. 18/16/PBI/2016

- 2) KPR Non-Subsidi yaitu fasilitas kredit yang diberikan untuk semua lapisan masyarakat yang mampu memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan.³³

b. Landasan Hukum KPR

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 (MUI) 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 memberilkan kepastian hukum tentang KPR kemudian Majelis ulama Indonesia melalui Dewan Syari'ah nasional membuat fakta hukum yang didorong oleh regulasi pemerintah, sehingga bersinergi menjadi landasan atau pedoman bukurn dalam kredit kepemilikan rumah KPR. Adapun Landasan hukum KPR syari'ah adalah sebagai berikut: Qs. A1-baqarah ayat 275 :³⁴

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”
Qs. A1-Baqarah ayat 282:

³³ <http://artikel2.com,kumpulan-bermacam2-artikel/pengertian-kpr>, diakses pada tanggal 28 Agustus 2015

³⁴ Al-Qur'an al-karim, *Al Qur'an Terjemah*, (Jakarta : al-huda, 2008), hlm 78

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

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

Al-Hadits:

“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)

Kaidah fiqih:

*Prinsip suatu dalam bidang muamalah adalah boleh, sampai ditemukan dalil yang mengharamkan.*³⁵

Beberapa fatwa Dewan Syariah Nasional berkaitan dengan KPR sebagai berikut:³⁶

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 1 April 2000, tentang murabahah.
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 13/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 16 September 2000, Uang Muka.
- c. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/V1/2000, tanggal 17 Oktober 2000, tentang pedoman umum asuransi syari' ah.
- d. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/V1/2000, tanggal 13 April 2000, tetntang pembiayaan Musyarakah.

³⁵ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, (Bogor : Kencana, 2003), hlm. 177

³⁶ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 244

- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/V1/2000, tanggal 08 November 2000, tentang pembiayaan ijarah.
- f. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 23/POJK.04 tahun 2014, Tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- g. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 18/16/PBI Tahun 2016 Tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

c. KPR BNI Syariah

BNI Syariah KPR Syariah (Griya iB Hasanah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon.³⁷

Keunggulan:

- 1) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.

³⁷ <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah> diakses pada tanggal 9 Agustus 2015.

- 2) Minimal pembiayaan Rp.25 Juta dan maksimum Rp.5 Milyar.
- 3) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
- 4) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
- 5) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.
- 6) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

Akad:

Murabahah

Persyaratan:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas.
- 3) Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun.
- 4) Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.

Ketentuan Biaya:

Asuransi : Jiwa dan Kerugian

Notaris, Meterai, dll : Sesuai ketentuan yang berlaku

*Biaya sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.³⁸

B. Kerangka Berpikir

Salah satu produk unggulan BNI Syariah adalah Griya Hasanah iB, dimana produk ini cukup diminati masyarakat mengingat bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan utama manusia. Disamping itu volume masyarakat di ibu kota setiap tahunnya meningkat, artinya semakin dijadikan kebutuhan masyarakat maka semakin banyak pula permintaanya. Fasilitas yang diberikan dalam produk tersebut diantaranya adalah Warga Negara Indonesia, Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas, Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun, dan mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.

Keunggulan dari Griya Hasanah iB ini diantaranya adalah proses cepat dan persyaratan ringan, cicilan flat, minimal pembiayaan 25 juta sampai 5 Miliar, maksimal tenor sampai 15 tahun dan pembayaran bisa dilakukan di BNI Syariah maupun BNI Konvensional.

Seperti dalam memasarkan produk lainnya, BNI Syariah dalam memasarkan produk Griya Hasanah iB dengan melakukan event atau open table pada masjid-masjid atau tempat lainnya yang diperlukan bank, diantaranya dengan memanfaatkan mobil ATM killing, sebar brosur/banner, dan memasang iklan di media masa, serta cara lain seperti canvasing.

³⁸ <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah> diakses pada tanggal 9 Agustus 2015.

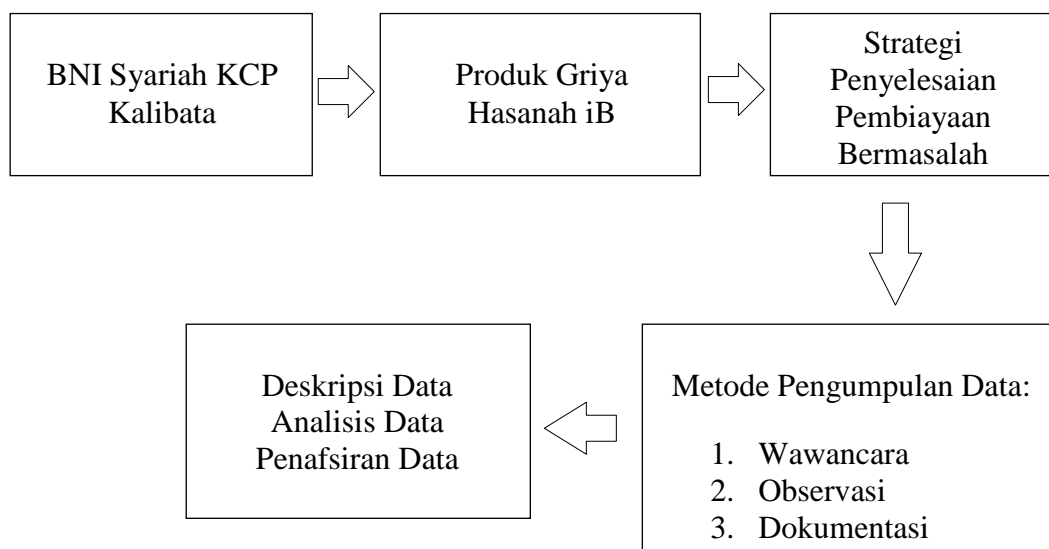
Namun persoalanya adalah bagaimana karyawan dalam menganalisis atau melakukan mapping product guna dapat meminimalisir terjadinya nasabah macet. Lalu bagaimana solusi atau strategi BNI Syariah KCP Kalibata dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah tersebut.

Tentu jika Griya Hasanah iB ini dikelola dengan baik dan profesional serta tidak melanggar prinsip-prinsip syariah maka minat masyarakat/nasabah yang ingin melakukan pembiayaan rumah di bank syariah tersebut bertambah.

Dengan mengetahui kerangka berfikir diatas maka dapat diketahui apakah strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk griya hasanah Jakarta dapat menolong/mempermudah nasabahnya dalam memiliki rumah idamanya, serta bagaimana strategi yang dilakukan guna meminimalisir terjadinya pembiayaan tersebut.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode kualitatif karena penelitian yang dilakukan berdasarkan pada kondisi objek yang alami. Kemudian data-data yang diperoleh yaitu dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari gambar berikutini :

Gambar 2.1
Kerangka Berpikir



C. Pertanyaan Penelitian

Penelitian ini berjudul Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bermasalah di BNI Syariah KCP Kalibata.

Adapun pertanyaan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Apa yang dimaksud dengan Griya Hasanah iB KCP Kalibata ?
2. Apa keunggulan dari produk tersebut?
3. Bagaimana syarat dan ketentuan dari produk tersebut?
4. Apa latar belakang diadakannya Griya Hasanah iB KCP Kalibata?
5. Bagaimana cara menyelesaikanya ketika terjadi pembiayaan bermasalah?

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan Kepemilikan Griya Hasanah iB pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

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

1. Tempat

Dalam penelitian ini bertempat di Kantor Cabang Pembantu (KCP) Bank BNI Syariah Kalibata Jakarta Selatan.

2. Waktu

Penelitian ini dilaksanakan dari bulan Juni sampai dengan bulan oktober 2015.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian bermakna seperangkat pengetahuan tentang langkah-langkah sistematis dan logis tentang pencarian data yang bermakna dengan

masalah tertentu untuk dikelola, dibahas, dianalisis, diambil kesimpulannya, dan dicari cara pemecahannya.¹

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Sedangkan jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis atau lisan dari orang atau perilaku yang diamati. Sedangkan menurut Krilk dan Miller mengatakan bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang tergantung pada pengamatan sesuai dengan kemampuan yang berhubungan langsung dengan orang-orang sekitar objek penelitian.²

D. Sumber Data

Adapun data yang digunakan penulis dalam skripsi ini menggunakan dua sumber data, yaitu:

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara pihak yang bersangkutan serta dokumentasi atau arsip perusahaan, serta Annual Report yang merupakan arsip perusahaan laporan tahunan Bank BRI Syariah.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari literature-literatur kepustakaan yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas baik itu berupa buku sumber jurnal, surat kabar atau dari sumber lainnya yang relevan dengan pokok masalah dalam penyusunan skripsi ini.

¹Wardi Bakhtiar, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Logos, 1997) Cet ke-1

²Lexi J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), Cet ke-13, h. 3

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan judul penelitian, penulis menggunakan jenis pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi kepustakaan

Merupakan suatu metode mengkaji data-data yang diperoleh dari buku-buku, bahan-bahan referensi, artikel, brosur dan bahan bacaan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.³

2. Interview

Interview (wawancara) adalah percakapan langsung yang dilakukan oleh dua belah pihak dengan maksud tertentu. Yaitu pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) dan yang diwawancara (yang memberikan jawaban) atas pertanyaan itu.⁴ Wawancara dilakukan dengan baik terstruktur dan tidak terlalu formal karena untuk menghindari antara peneliti dengan responden dengan wawancara yang bersifat pribadi.

3. Dokumentasi

Dokumentasi berupa data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang aktual. Dokumentasi dalam penelitian ini berupa profil-profil produk-produk Bank BRI Syariah.

³Cholid Narbuko dan Abu Ahmad, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2002), h.70

⁴Lexy J. Moleong, *Op.Cit*, h.135

F. Teknik Analisis Data

Metode analisis data ini menggunakan teknik kualitatif deskriptif yang bertujuan menggambarkan secara sistematis mengenai apa yang terjadi dilapangan kemudian melakukan analisis dari hasil temuan tersebut dengan menyesuaikan antara temuan dan teori.⁵ Penulis menguraikan dan memberikan gambaran mengenai semua data yang diperoleh kemudian membuat analisis komparatif sesuai rumusan masalah dan tujuan penelitian.

Dalam melakukan analisis data ini, penulis menggunakan langkah-langkah berikut ini:

1. Data

Data penelitian ini berkenaan hasil wawancara yang kemudian digabungkan dengan temuan teori-teori yang berkenaan, dokumen-dokumen penunjang yang dibutuhkan serta website ternama.

2. Data diperiksa

Setelah data diatas memenuhi selanjutnya penulis memeriksa kembali kevalidan data tersebut, tujuanya agar data yang diperoleh tidak bias.

3. Data dipilah

Setelah diperiksa, selnjutnya penulis memilah data. Dalam memilah data penulis lebih *selective* dan teliti, mana yang akan di masukan dalam penulisan skripsi ini. Tujuan agar pembahasan sesuai daan terarah.

⁵H.M. Subana, *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2005), h.89

4. Data dianalisis

Yang terakhir, proses menganalisis data. Yaitu data yang terkumpul dari narasumber dan dokumen-dokumen terkait selama penelitian, penulis menganalisis sesuai yang tercantum dalam tujuan skripsi ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Data

Berdirinya BNI Syari'ah adalah untuk memberikan layanan perbankan syari'ah kepada masyarakat tidak terlepas dari visi dan misi yang dimiliki. Berdasarkan visi BNI Syari'ah berupaya untuk menjadi Bank yang kokoh dan terkemuka di Indonesia dengan menawarkan produk dan jasa perbankan yang lengkap, terpadu dan berkualitas, baik untuk nasabah individu, perusahaan maupun lembaga di dalam dan di luar negeri.

Sedangkan misi yang diemban BNI Syari'ah adalah untuk memaksimalkan keinginan dari seluruh pihak yang berkepentingan terhadap BNI (*maximize stake holder's value*) yang meliputi kepuasan pemegang saham, kepuasan manajemen dan karyawan, kepuasan masyarakat dan kepuasan pemerintah untuk meningkatkan profesionalisme dan kesejahteraan karyawan, berperan aktif dalam pembangunan nasional dan meningkatkan nilai saham secara berkesinambungan.¹

Untuk merealisasikan visi dan misi tersebut, BNI Syari'ah melakukan *planning process* secara bertahap ditingkat perusahaan sampai ke unit-unit operasional yang berfungsi sebagai pedoman bagi manajemen dalam menjalankan kegiatan usaha. Di antaranya perencanaan jangka panjang (*long*

¹ Brosur Profil Perusahaan BNI Syari'ah, hlm. 4

range planning) melalui penyusunan *corporate plan* yang merupakan perencanaan lima tahunan, kemudian dijabarkan dalam perencanaan jangka pendek atau tahunan berupa business plan. Untuk mencapai visi dan misi yang ditetapkan, BNI juga menggunakan strategi melalui penerapan SBU (Strategi Business Unit) untuk menuju Universal Banking. Ada lima unit bisnis strategi yang menjadi fokus pengembangan pada saat ini, yaitu meliputi unit bisnis korporat, ritel, internasional, treasury, dan perusahaan anak.

Kehadiran Undang-Undang No. 7 tahun 1992 yang di ubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, dan UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Mendorong munculnya bank-bank syariah, baik bank umum syariah maupun bank umum konvensional yang membuka unit syariah.

Dengan adanya Undang-Undang tersebut diatas, BNI merespon dengan mempersiapkan pembentukan BNI Syari'ah yang akan memberikan layanan khusus perbankan syari'ah. Setelah rencana pembukaan Unit Usaha Syari'ah (USS) ini dimasukkan kedalam business plan BNI, kemudian dilakukan persiapan-persiapan dengan membentuk tim bank syari'ah yang merupakan bagian dari proyek pengembangan perbankan ritel dibawah koordinasi tim nilai. Akhirnya rencana tersebut dapat terealisasikan termasuk diantaranya diperbolehkannya izin prinsip dan usaha dari Bank Indonesia.

Sejak bulan April tahun 2000, BNI memberikan layanan perbankan dengan prinsip syari'ah kepada masyarakat. Penyediaan layanan ini melalui unit

organisasi yang disebut Unit Usaha Syari'ah (USS), yang membawahi beberapa kantor cabang syari'ah. Secara struktural Unit Usaha Syari'ah dan Kantor Cabang Syari'ah tidak terpisah dengan unit-unit organisasi BNI lainnya, karena hal ini merupakan bagian dari *Strategi Business Unit (SBU)* Ritel, yang berada dibawah pengawasan langsung Direktur Ritel Bank BNI.²

Sebagai langkah awal, BNI menyediakan layanan Perbankan Syari'ah kepada masyarakat melalui lima kantor cabang, masing-masing di Yogyakarta, Jepara, Pekalongan, Malang, Banjarmasin. Kemudian membuka lagi Kantor Cabang Syari'ah di Jakarta Timur, Jakarta Selatan, Bandung, Padang dan Makasar.³

Berbeda dengan lembaga keuangan lainnya yang sudah lebih dahulu menjalankan usaha perbankan syari'ah, BNI juga menjalankan *dual banking system*, yaitu menyediakan produk dan jasa perbankan umum, konvensional dan juga syari'ah sekaligus.⁴ Namun demikian, dalam penghimpunan dana, pembiayaan maupun sistem akuntansinya sama sekali terpisah dengan Bank BNI yang melakukan kegiatan perbankan umum. Hal ini dilakukan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku dan menjaga agar kegiatan usaha tidak melanggar prinsip-prinsip syari'at Islam.⁵

² *Ibid.*, hlm. 2

³ Brosur Produk Bank BNI Syari'ah.

⁴ Brosur Profil Perusahaan, *Op. Cit.*, hlm. 4.

⁵ *Ibid.*, hlm. 2.

Selain itu, BNI Syari'ah juga berharap dengan adanya *dual banking system* ini dapat melengkapi produk atau jasa yang disediakan BNI dan memberikan layanan yang lebih baik melalui hubungan yang bersifat sinergis, karena seperti diketahui selama ini BNI sudah dikenal sebagai salah satu bank besar di Indonesia dengan layanan produk atau jasa dan jaringan cabang yang luas, dengan reputasi yang sudah dimiliki tersebut, diharapkan dapat menunjang kegiatan operasional dan perkembangan bank syari'ah ke arah yang lebih baik.

Adapun fasilitas yang disediakan oleh BNI Syari'ah kepada para nasabahnya adalah sebagai berikut:

1. Menggunakan jasa jaringan BNI yang telah tersebar di seluruh Indonesia.
2. Fasilitas on line di semua cabang BNI Syari'ah dan kantor BNI.
3. Kartu ATM yang bisa digunakan di semua mesin ATM BNI.⁶

Dengan hadirnya BNI Syari'ah di Indonesia, berarti memperkaya kegiatan usaha sejenis yang selama ini dilakukan oleh beberapa Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan beberapa bank umum lainnya. Bertambahnya jumlah bank syari'ah tidak hanya dipandang dari sisi negatif, yaitu berupa peningkatan persaingan, akan tetapi diharapkan dapat menimbulkan nilai-nilai positif seperti keinginan dari masing-masing pihak untuk selalu meningkatkan pelayanan dan terbentuknya kegiatan antar bank syari'ah (Pasar Uang Antar Syari'ah/PUAS), yang belum ada selama ini karena masih sedikitnya bank syari'ah.

⁶ *Ibid.*, hlm. 14.

Memasuki tahun 2006, BNI Syari'ah menghadapi tantangan yang semakin berat sehingga membutuhkan strategi yang unggul dan didukung dengan stamina yang kuat, maka BNI Syari'ah melakukan langkahlangkah untuk memperkuat posisi BNI Syari'ah yang dirangkum dalam suatu *grand* strategi atau disebut dengan *Speed Up*. Tujuan utama dari *Speed Up* adalah untuk mencapai kepemilikan infrastruktur dan kapabilitas pengelolaan bisnis BNI Syari'ah secara lengkap dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama.⁷

Dalam menjalankan usahanya, setiap perusahaan mempunyai visi, misi dan tujuan yang selalu dipakai dalam menjalankan aktifitasnya sehari-hari, begitu juga dengan Bank Nasional Indonesia (BNI) Syari'ah. Adapun visi, misi dan tujuannya adalah sebagai berikut:⁸

- a. Visi BNI Syari'ah adalah menjadi bank syari'ah yang menguntungkan bagi BNI dan terpercaya bagi umat muslim dengan bersungguh-sungguh menjalankan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits.
- b. Adapun Misi BNI Syari'ah, adalah:
 - 1) Melaksanakan operasional perbankan berdasarkan prinsip syari'ah Islam.
 - 2) Memberikan mutu pelayanan yang unggul kepada nasabah dengan sistem *front end* dan otomasi *on line*.
 - 3) Meningkatkan kualitas bisnis di segmen pasar usaha ritel.

⁷ Suhardi, "*Speed Up*" dalam Ukhuwah, Jakarta, Edisi No. 4/2006, hlm. 2.

⁸Annual report PT. Bank BNI Syariah. www.bnisyariah.co.id diakses pada tanggal 3 Desember 2015.

- 4) Memberikan kontribusi laba yang nyata terhadap beban BNI Syari'ah secara keseluruhan.
- c. Tujuan BNI Syari'ah, adalah:
- 1) Menyediakan produk dan jasa yang dikelola secara syari'ah.
 - 2) Membebaskan umat/pengusaha kecil atau pengusaha besar dari bunga bank dan memberikan bagi hasil yang sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah.
 - 3) Meningkatkan dan pengembangan ekonomi umat Islam pada umumnya.⁹

B. Analisis Data

1. Pengertian Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah merupakan pembiayaan konsumtif yang mewujudkan impian memiliki rumah idaman dan lebih mudah berdasarkan skim murabahah. Murabahah adalah aplikasi dari bentuk jual beli.¹⁰ Selain memberikan pembiayaan kepemilikan rumah, menurut Firlan, Griya iB Hasanah juga memberikan pembiayaan kepemilikan ruko, *kavling* siap bangun, pembangunan dan renovasi rumah serta pembelian rumah *indent*. Pembayaran dapat dengan cara diangsur dalam periode waktu 1 sampai dengan 15 tahun.¹¹

⁹Annual report PT. Bank BNI Syariah. www.bnisyariah.co.id diakses pada tanggal 3 Desember 2015.

¹⁰ Brosur KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah

¹¹ Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

2. Mekanisme KPR Griya iB Hasanah

Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dapat digambarkan sebagai berikut: 1) Nasabah datang ke bank dan mengajukan permohonan pembiayaan. Setelah semua persyaratan terpenuhi, pihak bank akan melakukan analisis secara administratif maupun *on the spot*. 2) Bila permohonan terpenuhi, maka bank akan mencairkan pembiayaan. 3) Nasabah ditunjuk sebagai wakil dari bank untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah (dalam hal ini rumah) atas nama bank secara *cash*. 4) ketika rumah yang dimaksud telah menjadi milik bank, maka bank akan menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan perjanjian jual beli murabahah. Di sini bank menentukan margin sebagai keuntungannya atas penjualan rumah tersebut. 5) Ketika akad telah ditandatangani, maka kewajiban nasabah terhadap bank telah dimulai, yaitu membayar angsuran pembiayaan dengan besaran dan jangka waktu yang sudah disepakati dalam perjanjian.¹²

Adapun persyaratan umum pembiayaan Griya iB Hasanah adalah pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas usia pemohon maksimum 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun) atau 60 tahun untuk pengusaha dan professional, karyawan/wiraswasta/professional dengan

¹² Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

masa kerja minimal 2 tahun, mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur serta memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.¹³

3. Analisis yang digunakan dalam Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah BNI Syariah KC. Kalibata

Secara garis besar, tahapan yang akan dilalui oleh nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah adalah 4 (empat) tahap. *Pertama*, tahap permohonan pengajuan pembiayaan. Nasabah mengajukan pembiayaannya kepada bank. Setelah pengisian aplikasi permohonan maka nasabah melakukan pemenuhan kelengkapan data persyaratan pembiayaan. *Kedua*, tahap analisis yang dilakukan oleh bagian *processing*. Analisis yang dilakukan adalah 3 (tiga) pilar yaitu kemampuan membayar, jaminan, dan kredibilitas manajemen.¹⁴

Analisis kemampuan membayar dapat dilihat melalui *fotocopy* rekening tabungan, slip gaji, BI *checking* untuk mengetahui apakah calon nasabah masuk daftar hitam di Bank Indonesia dan apakah calon nasabah memiliki pinjaman di bank lain atau tidak. Analisis jaminan dapat dilihat dari nilai appraisal. Yang menjadi syarat dalam jaminan adalah *marketable* (jaminan mudah dicairkan bila terjadi wanprestasi atau jaminan tersebut dapat mengcover pembiayaan bila terjadi masalah). Sedangkan analisis kredibilitas manajemen dapat diketahui melalui wawancara dengan nasabah dan

¹³ BNI Syariah, Brosur Griya iB Hasanah

¹⁴ Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

memverifikasi data-data calon nasabah yang sudah masuk, baik melalui *telephone* atau survei ke lapangan (*on the spot*).

Ketiga, tahap persetujuan. Setelah menganalisis, bagian *processing* akan merekomendasikan ke bagian penentu keputusan (pemimpin) apakah pembiayaan dapat diterima atau ditolak. Jika disetujui, maka akan dikeluarkan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Dan tahap *keempat* adalah tahap pelaksanaan atau penandatanganan akad. Akad ini disertai dengan bea materai sehingga bersifat mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat.¹⁵

4. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pengertian pembiayaan bermasalah menurut PT Bank BNI Syariah kantor Cabang Pembantu Kalibata yaitu pembiayaan yang sudah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo yaitu dimulai dari golongan 2 (Dalam Perhatian Khusus), golongan 3 (Kurang Lancar), golongan 4 (Diragukan), dan golongan 5 (Macet).¹⁶

5. Pembiayaan Bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah BNI Syariah KCP. Kalibata?

Pembiayaan bermasalah pada BNI Syariah KCP Kalibata cukup rendah, yakni sekitar 2,6% pada semester pertama 2015. Sementara total penyaluran pembiayaan di sektor produktif mencapai 45% dan sisanya 55%

¹⁵ Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

¹⁶ Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

disalurkan pada sektor konsumtif. Dari 55% tersebut, 83% disalurkan dalam bentuk pembiayaan Griya iB Hasanah.¹⁷

6. Kriteria Pembiayaan Bermasalah pada KPR Griya iB Hasanah

Kriteria pembiayaan bermasalah menurut PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata yaitu: 1) Dalam Perhatian Khusus, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin dari 60 hari sampai dengan 90 hari. 2) Kurang Lancar, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin dari 90 hari sampai dengan 180 hari. 3) Diragukan, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin dari 180 hari sampai dengan 270 hari. Dan 4) Macet, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin lebih dari 270 hari.¹⁸

7. Faktor-faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah KPR Griya iB Hasanah

Diantara faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada KPR Griya iB Hasanah adalah, 1) Kemampuan membayar mulai menurun, Nasabah telah mengalami penurunan dalam memenuhi kewajibannya. 2) Adanya itikad tidak baik dari nasabah (wanprestasi), maksudnya tidak semua nasabah pembiayaan mempunyai itikad yang baik, karena banyak pemohon pembiayaan justru telah mengelabui bank syariah

¹⁷ Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

¹⁸ PT Bank BNI Syariah, Buku Pedoman Perusahaan Pembiayaan Kecil Buku I BNI Syariah

agar memberikan pembiayaan dan setelah pembiayaan dicairkan peruntukannya adalah bukan untuk pengembangan usaha tetapi justru untuk kepentingan pribadi yang lain. 3) Usaha nasabah mengalami kebangkrutan. Usaha yang sedang dijalankan nasabah mengalami kebangkrutan sehingga nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran. 4) Kebijakan atau peraturan pemerintah. Kebijakan pemerintah dapat mempengaruhi berjalannya usaha nasabah, sehingga mengakibatkan nasabah mengalami kesulitan *financial* dalam pengembalian pembiayaan kepada bank syariah 5) *Force majeure*. Maksudnya keadaan di luar kehendak manusia atau keadaan memaksa (*Force majeure*) merupakan suatu keadaan yang menyebabkan para pihak tidak dapat berprestasi. Dalam praktik pembiayaan, permasalahan yang sering muncul adalah adanya bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, kebakaran, dan lain sebagainya. Nasabah sebagai akibat musibah yang dialaminya sangat mungkin akan mengalami kendala dalam pengembalian pembiayaannya kepada bank. 6) Kurang jeli meneliti sumber angsuran. Bank kurang teliti dalam menganalisis kelengkapan dokumendokumen dan agunan dari calon nasabah pembiayaan. 7) Asumsi terlalu optimis. Yaitu pihak bank kurang selektif dalam menganalisis pembiayaan dan menerima permohonan pembiayaan dari calon nasabah, sehingga analisis pembiayaan menjadi kurang tepat.¹⁹

¹⁹ PT Bank BNI Syariah, Buku Pedoman Perusahaan Pembiayaan Kecil Buku I BNI Syariah

8. Langkah-langkah dalam menghadapi pembiayaan bermasalah pada KPR Griya iB Hasanah

PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dalam menilai nasabah untuk penyelamatan dilakukan dengan menilai dan menganalisis 3 pilar kelaikan nasabah, yaitu pilar kemampuan membayar kembali, pilar agunan, dan pilar kredibilitas manajemen, dengan cara melaksanakan call, pengecekan kepada kreditur lain, dan melakukan kunjungan setempat dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang cukup dan tepat, guna untuk menetapkan strategi penyelamatan.²⁰

Pilar kemampuan membayar kembali dapat dilihat dari lingkungan nasabah, sumber dana yang dimiliki oleh nasabah, dan likuiditas operasi. Dalam pilar agunan berdasarkan kesempurnaan agunan, mudah tidaknya agunan untuk dicairkan, dan nilai likuidasi agunan. Sedangkan untuk pilar kredibilitas manajemen dapat dilihat dari integritas yang berupa kejujuran dan kerjasama nasabah pembiayaan serta kecakapan nasabah dalam pengelolaan pembiayaan. Dari pilar-pilar tersebut maka BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata Jakarta Selatan akan dapat menentukan langkah penyelamatan pembiayaan yang akan dilakukan.

²⁰ PT Bank BNI Syariah, Buku Pedoman Perusahaan Pembiayaan Kecil Buku I BNI Syariah

9. Strategi dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah KPR Griya iB Hasanah

Strategi yang digunakan mengacu pada 3R, yaitu: 1) *Rescheduling* (penjadwalan kembali). Adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah/jangka waktunya tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah dan musyarakah, untuk angsuran di tahun pertama debitur/nasabah dapat membayar sesuai kemampuan, minimal 30% dari angsuran, untuk tahun kedua minimal 50% dari angsuran. Setelah jatuh tempo sisa pokok dibagi dengan jumlah tahun. 2) *Reconditioning* (persyaratan kembali). Adalah perubahan sebagian/seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan antara lain meliputi jumlah angsuran, jadwal pembayaran, dan jangka waktu. Dan 3) *Restructuring* (penataan kembali). Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi penambahan dana fasilitas, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi pernyataan modal pada usaha nasabah. Tujuan R3 adalah agar nasabah dapat memenuhi kewajiban usahanya dan menjaga kualitas pembiayaan nasabah pembiayaan yang memiliki prospek usaha dalam kemampuan membayar.²¹

²¹ PT Bank BNI Syariah, Buku Pedoman Perusahaan Pembiayaan Kecil Buku I BNI Syariah

10. Mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah KC. Kalibata

Mekanisme Penanganan pembiayaan bermasalah oleh BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dapat ditempuh melalui cara penagihan intensif yang meliputi melakukan pendekatan-pendekatan secara persuasif (kunjungan secara langsung atau melalui telepon). Di samping itu penagihan dapat dilakukan melalui surat peringatan dan surat somasi yang diberikan kepada nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran.

Penanganan yang dilakukan oleh BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dengan menilai dan menganalisis 3 pilar kelaikan nasabah, yaitu pilar kemampuan membayar kembali, pilar agunan, dan pilar kredibilitas manajemen, maka akan dapat diketahui hal yang menyebabkan nasabah tersebut mengalami kemacetan dalam pembiayaan. Dari hasil analisis tiga pilar tersebut dapat menentukan langkah restrukturisasi yang akan dilakukan.²²

Kelemahan-kelemahan dari kemampuan membayar, realisasi agunan, dan kredibilitas manajemen dapat diperbaiki melalui restrukturisasi dengan pilihan menyusun kembali struktur pembiayaan, menjadwalkan kembali pembayaran angsuran atau kewajiban, melikuidasi agunan atau menyusun kembali operasi nasabah baik pemasukan maupun pengeluaran.

²² Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

Dari restrukturisasi ketiga pilar tersebut, maka BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dapat memperbaiki hasil prestasi yang dicapai, memperbaiki integritas dengan penggantian manajemen yang lebih baik, dan juga dapat menanggulangi kekurangcakapan dalam kredibilitas manajemen dengan mematuhi dan melaksanakan petunjuk atau aturan yang telah ditetapkan di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata.

Penyelamatan pembiayaan bermasalah untuk produk Griya iB Hasanah, BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata melakukan *restrukturisasi* dengan *Rescheduling* dan *Reconditioning*. Dengan merubah jadwal pembayaran kewajiban atau jangka waktu dan merubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, akan dapat membantu mempermudah nasabah golongan pembiayaan bermasalah untuk dapat membayar tunggaknya, sehingga pembiayaannya bisa menjadi lancar kembali. Restrukturisasi yang sering dilakukan BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata adalah *Rescheduling*, karena dengan perubahan jadwal kembali biasanya kualitas pembiayaan akan lebih baik.

Penyelamatan berikutnya adalah penjualan barang agunan yaitu penjualan asset nasabah pembiayaan dan atau agunan yang dilakukan secara sukarela (*private selling*) oleh nasabah sendiri guna untuk menutupi tunggakan yang belum terbayarkan. Dalam penjualan agunan untuk

penyelamatan pembiayaan, tunggakan marjin pembiayaan tetap menjadi kewajiban nasabah yang harus diselesaikan.²³

11. Upaya BNI Syariah KC. Kalibata dalam menjaga nasabah supaya tidak melakukan pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah

Dari langkah-langkah penyelamatan di atas dapat diketahui bahwa BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dalam menjaga nasabahnya agar tidak melakukan pembiayaan bermasalah yaitu dengan tetap memberikan keringanan-keringanan yang dapat memudahkan nasabah dalam melunasi tunggakan pembayaran angsuran. Selain itu, dalam penyelamatan tersebut BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata tetap menjaga hubungan baik dengan nasabah pembiayaan bermasalah. Hal itu juga menjadi salah satu pengaruh dalam meningkatkan kualitas layanan terhadap nasabah.²⁴

C. Interpretasi Data

Griya iB Hasanah merupakan pembiayaan konsumtif yang mewujudkan impian memiliki rumah idaman dan lebih mudah berdasarkan skim murabahah. Mekanisme pengajuan pembiayaan KPR Griya iB Hasanah, *pertama*, nasabah mendatangi jaringan kantor BNI Syariah terdekat atau melalui pihak marketing, *kedua*, menyerahkan persyaratan (dokumen) yang di tentukan pihak bank, *ketiga*, jika persyaratan dinyatakan baik, maka selanjutnya proses analisis, yaitu

²³ Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

²⁴ Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlan, Desember 2015.

bertujuan menilai layak atau tidak permohonan nasabah dalam pembiayaan, jika baik maka akan diteruskan sampai proses pencairan, *keempat*, nasabah ditunjuk sebagai wakil dari bank untuk mencari/membeli barang/unit rumah yang diinginkan, *kelima*, bank membeli rumah yang sudah dipilih nasabah secara *cash*, selanjutnya bank menjualnya kepada nasabah dengan menggunakan akad *murabahah* dengan memberikan margin sebagai keuntungan bank kepada nasabah, *keenam*, proses pencairan, dengan menyertakan angsuran berdasarkan besaran dan jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Adapun analisis yang digunakan dalam pemberian pembiayaan KPR Griya iB Hasanah yaitu dengan melakukan tiga tahapan, *pertama*, menganalisis kemampuan membayar dari nasabah, analisis jaminan dan analisis kredibilitas manajemen. Kebanyakan industri keuangan dalam menganalisis pembiayaan biasanya dengan menggunakan 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*). Hal ini agar semakin memperkuat dalam menjaga kualitas pembiayaan nasabah supaya tidak terjadi pembiayaan bermasalah atau kredit macet (*Non Performing Finance*).

Menurut ketentuan BNI Syariah bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang sudah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo yaitu dimulai dari golongan 2 (Dalam Perhatian Khusus), golongan 3 (Kurang Lancar), golongan 4 (Diragukan), dan golongan 5 (Macet). Kriteria pembiayaan bermasalah diantaranya *pertama*, dalam perhatian khusus, *kedua*, kurang lancar, *ketiga*, diragukan, dan yang *keempat*, macet.

Faktor-faktor penyebabnya antara lain, kemampuan membayar mulai menurun, adanya itikad tidak baik dari nasabah, usaha nasabah mengalami kebangkrutan, kebijakan atau peraturan pemerintah yang terlalu tinggi, *force majeure*, kurang teliti dalam menganalisis sumber angsuran dan asumsi yang terlalu berlebihan. Langkah-langkah dalam menghadapi jika terjadi pembiayaan bermasalah adalah mengatur kembali kemampuan membayar nasabah salah satunya dengan menambahkan tenor angsuran jika nasabah benar-benar memiliki kemauan dalam mengangsur, menganalisis kembali agunan maksudnya jika terjadi macet maka agunan yang di berikan oleh nasabah bisa di lelang untuk membayar sisa hutang nasabah, jika terjadi kelebihan dari proses penjualan agunan maka harus di kembalikan kepada nasabah, langkah terakhir yaitu melihat kredibilitas manajemen bank, mengupayakan penagihan dengan pendekatan yang lebih baik lagi kepada nasabah.

Adapun strategi yang digunakan dalam menangani pembiayaan bermasalah Griya iB Hasanah adalah mengacu pada 3R, yaitu *rescheduling* (penjadwalan kembali) penjadwalan tersebut dapat berbentuk memperpanjang jangka waktu pembiayaan, memperpanjang jangka waktu angsuran, dan menurunkan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan jumlah untuk setiap angsuran, misalnya dari angsuran yang sebelumnya sebesar Rp. 5 juta menjadi Rp. 3 juta. *Reconditioning* (persyaratan kembali) adapun caranya seperti, penundaan pembayaran pembiayaan tetapi penagihannya atau pembebananya kepada nasabah tidak dilaksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan

membayar. dan *restructuring* (penataan kembali), caranya dengan melakukan perpanjangan waktu pembiayaan nasabah, seperti jika sebelumnya nasabah mengangsur selama 120 bulan (10 tahun) di perpanjang menjadi 15 tahun (180 bulan). Dengan merubah jadwal pembayaran kewajiban atau jangka waktu dan merubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, akan dapat membantu mempermudah nasabah golongan pembiayaan bermasalah untuk dapat membayar tunggakannya, sehingga pembiayaannya bisa menjadi lancar kembali. Restrukturisasi yang sering dilakukan BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata adalah *Rescheduling*, karena dengan perubahan jadwal kembali biasanya kualitas pembiayaan akan lebih baik.

Mekanisme Penanganan pembiayaan bermasalah oleh BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata sebagai berikut sebagai langkah awal, pihak BNI Syari'ah mengadakan kunjungan lapangan untuk mengetahui penyebab terjadinya macet. Selanjutnya pihak BNI Syari'ah mengadakan musyawarah dengan nasabah untuk menentukan penyelesaian terbaik dan tidak memberatkan kedua belah pihak. Apabila belum terselesaikan, maka pihak BNI Syari'ah mengambil langkah-langkah preventif seperti melayangkan surat peringatan atau surat somasi, dan selanjutnya apa bila dari langkah diatas belum juga menggugah kesungguhan nasabah dalam membayar sisa hutangnya maka bank akan menjual barang agunan atau asset nasabah secara sukarela (*private selling*).

Bank akan melakukan upaya-upaya *represif* yang bermula melakukan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah. Untuk memperbaiki atau

memperlancar pembiayaan, bank melakukan penyelamatan agar pembiayaan yang semula tergolong kurang lancar, diragukan dan macet menjadi lancar kembali. Bentuk dari upaya BNI Syariah KCP Kalibata dalam menjaga nasabahnya agar tetap lancar dalam dalam mengangsur adalah selain membuat *design* yang meringankan nasabah, juga pihak bank terus berupaya melakukan hubungan baik dengan nasabah, seperti sering melakukan kunjungan kepada nasabah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan mengenai “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BNI Syariah KCP Kalibata”, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah Bank BNI Syariah KCP Kalibata pertama dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak Bank dan Nasabah.
2. Selain bermusyawarah dengan pihak nasabah, pihak Bank BNI Syariah KCP Kalibata juga menerapkan kebijakan *Rescheduling* yakni perubahan jadwal dalam mengangsur. Dengan kebijakan *Rescheduling*, pihak nasabah dapat mengangsur kembali kewajibannya. Strategi berikutnya adalah *Reconditioning* (persyaratan kembali). Adapun caranya dilakukan dengan penundaan pembayaran pembiayaan tetapi penagihannya atau pembebanannya kepada nasabah tidak dilaksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan membayar. Strategi terakhir adalah *restructuring* (penataan kembali), caranya dengan melakukan perpanjangan waktu pembiayaan nasabah, seperti jika sebelumnya nasabah mengangsur selama 120 bulan (10 tahun) di perpanjang menjadi 15 tahun (180 bulan).

B. Saran

Dari hasil penelitian ingin memberikan beberapa saran yang dapat disampaikan yaitu :

1. Dalam penyelesaian pembiayaan mudharabah bermasalah hendaknya diselesaikan secara dini antara pihak kreditur dan debitur. Begitu juga dengan Bank BNI Syariah KCP Kalibata selain dini dengan debitur, pihak Bank juga menerapkan prinsip 3R, yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.
2. Apabila berbagai upaya tersebut belum dapat menyelesaikan masalah, maka cara terakhir yang ditempuh adalah dengan menyita barang jaminan, hal ini dilakukan karena tidak kooperatifnya pihak debitur, sehingga dengan disitanya barang jaminan diharapkan mampu untu menutupi kewajiban yang debitur yang macet dalam mengangsur kewajibannya. Adapun kewajiban belum terpenuhi, maka debitur tetap masih mempunyai tanggungan untuk melunasi. Kepada pemerintah yang diberi kewenangan dalam mengeluarkan kebijakan-kebijakan, juga diharapkan mampu membuat aturan-aturan tentang pembiayaan dalam perbankan syariah terutama dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Wahyudi, Imam. Miranti Kartika Dewi, Feni Rosmanita dkk, 2013, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Salemba 4, Jakarta.
- Mahmoedin, As. 2001, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- www.bnisyariah.co.id, *Banking service*, diakses pada tanggal 15 november 2015.
- www.bnisyariah.co.id, profile perusahaan, diakses pada tanggal 15 november 2015
- www.bnisyariah.co.id, *annual report*, diakses pada tanggal 15 november 2015
- kompas.com, KPR-bermasalah-melonjak, diakses pada tanggal 29 Agustus 2015
- Reksohadiprodjo, Sokanto, 1987, *Manajemen Strategik*, BPFE, Yogyakarta.
- Supratikno, Hendrawan. 2003, *Advanced Strategic Management; Back To Approach*, PT. Grafindo Utama, Jakarta.
- Abdurrahman, Fhatoni H. 2006, *Organisasi dan Manajemen Sumber Daya Manusia*, PT. Asdi Mahasatya, Jakarta.
- Kotler, Philip. 1997, *Marketing*, Jilid 2, Erlangga, Jakarta.
- Friatno, Pandia. Dkk, 2005, *Lembaga Keuangan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, PT. UPP AMP UKPN, Yogyakarta.
- Kasmir, 2003, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- www.bi.go.id, Kodifikasi-Produk-Perbankan-Syariah, Diakses pada tanggal 28 Agustus 2015.
- Rahardja, Prathama & Mandala Manurung, 2010, *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikroekonomi & Makro Ekonomi)*, Lembaga Penerbitan Universitas Indonesia, Jakarta.

- Antonio, Muhammad Syafi'I, 2001, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta.
- Muhammad, 2007, *Manajemen Pembiayaan*, PT. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Karim, Adiwarmman A, 2007, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja grafindo, Jakarta.
- Ascarya, 2007, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hasibuan, Malayu, 2008, *Dasar-dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Taswan, 2006, *Manajemen Perbankan*, cet. I, UPPSTIMYKPN, Yogyakarta.
- Sutojo, Siswanto, 2000, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus*, Damar Mulia Pustaka, Jakarta.
- Karim, Adiwarmman A, 2011, *Bank Islam, analisis fikih dan keuangan*, edisi keempat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, 2004, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ekonisia, Yogyakarta.
- Departemen Agama RI, 1993, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, CV. Penerbit Al Waah, Semarang.
- Muhammad, 2008, *Manajemen Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Al-Qur'an al-karim, 2008, *Al Qur'an Terjemah*, al-huda, Jakarta.
- Syarifuddin, Amir, 2003, *Garis-garis Besar Fiqih*, Kencana, Bogor.
- Ali, Zainudin, 2010, *Hukum Perbankan Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah diakses pada tanggal 9 Agustus 2015.
- Bakhtiar, Wardi, 1997, *Metodologi Penelitian*, Cet ke-1, Logos, Jakarta.
- Moleong, Lexi J, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Cet Ke-13, Remaja Rosdakarya, Bandung.

Narbuko, Cholid dan Abu Ahmad, 2002, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.

Subana, H.M. 2005, *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah*, CV Pustaka Setia, Bandung.

Wawancara Kepala Cabang Pembantu , Bapak Firlian, Desember 2015.

PT Bank BNI Syariah, Buku Pedoman Perusahaan Pembiayaan Kecil Buku I, 2013,
BNI Syariah, Jakarta.

PEDOMAN DAN TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

1. Apa yang dimaksud Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah?

Griya iB Hasanah merupakan pembiayaan konsumtif yang mewujudkan impian memiliki rumah idaman dan lebih mudah berdasarkan skim murabahah. Murabahah adalah aplikasi dari bentuk jual beli. Selain memberikan pembiayaan kepemilikan rumah, Griya iB Hasanah juga memberikan pembiayaan kepemilikan ruko, kavling siap bangun, pembangunan dan renovasi rumah serta pembelian rumah indent. Pembayaran dapat dengan cara diangsur dalam periode waktu 1 sampai dengan 15 tahun.

2. Bagaimana mekanisme Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah?

Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tebet dapat digambarkan sebagai berikut:

- 1) Nasabah datang ke bank dan mengajukan permohonan pembiayaan.
Setelah semua persyaratan terpenuhi, pihak bank akan melakukan analisis secara administratif maupun *on the spot*.
- 2) Bila permohonan terpenuhi, maka bank akan mencairkan pembiayaan.
- 3) Nasabah ditunjuk sebagai wakil dari bank untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah (dalam hal ini rumah) atas nama bank secara *cash*.

- 4) ketika rumah yang dimaksud telah menjadi milik bank, maka bank akan menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan perjanjian jual beli murabahah. Di sini bank menentukan margin sebagai keuntungannya atas penjualan rumah tersebut.
- 5) Ketika akad telah ditandatangani, maka kewajiban nasabah terhadap bank telah dimulai, yaitu membayar angsuran pembiayaan dengan besaran dan jangka waktu yang sudah disepakati dalam perjanjian.

Adapun persyaratan umum pembiayaan Griya iB Hasanah adalah sebagai berikut:

- 1) pemohon minimal berusia 21 tahun
- 2) Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon maksimum 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun) atau 60 tahun untuk pengusaha dan profesional.
- 3) Karyawan/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 2 tahun
- 4) Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur
- 5) Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.

Sedangkan kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi dalam pembiayaan Griya iB Hasanah adalah:

- 1) Persyaratan Pemohon bagi Pegawai
 - a) Foto copy KTP/paspor pemohon dan suami/istri
 - b) Pas foto 4x6 cm pemohon dan suami/istri
 - c) Foto copy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)

- d) Foto copy kartu keluarga
 - e) Foto copy surat WNI, surat keteranganti nama bagi WNI keturunan
 - f) Foto copy NPWP (pembiayaan diatas Rp 50 juta)
 - g) Foto copy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - h) Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan
 - i) Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan/instansi
 - j) Dokumen kepemilikan jaminan yang berupa: foto copy sertifikat dan IMB, surat opesanan/penawaran, foto copy bukti setoran PBB terakhir, rencana anggaran biaya (RAB)
 - k) Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal.
- 2) Persyaratan Pemohon bagi Pengusaha dan Profesional
- a) Foto copy KTP/paspor pemohon dan suami/istri
 - b) Pas foto 4x6 cm pemohon dan suami/istri
 - c) Foto copy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)
 - d) Foto copy kartu keluarga
 - e) Foto copy surat WNI, surat keteranganti nama bagi WNI
- 3) keturunan
- f) Foto copy NPWP (pembiayaan diatas Rp 50 juta)
 - g) Foto copy rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir
 - h) Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir

- i) Akte perusahaan SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan) dan TDP (Tanda Daftar Perusahaan). (khusus bagi pengusaha)
- j) Surat ijin praktek profesi (khusus bagi professional)
- k) Dokumen kepemilikan jaminan yang berupa: foto copy sertifikat dan IMB, surat opesanan/penawaran, foto copy bukti setoran PBB terakhir, Rencana Anggaran Biaya (RAB).
- l) Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal.

3. Bagaimana analisis yang digunakan dalam Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah BNI Syariah KC. Kalibata?

Secara garis besar, tahapan yang akan dilalui oleh nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah adalah 4 (empat) tahap. Pertama, tahap permohonan pengajuan pembiayaan. Nasabah mengajukan pembiayaannya kepada bank. Setelah pengisian aplikasi permohonan maka nasabah melakukan pemenuhan kelengkapan data persyaratan pembiayaan. *Kedua*, tahap analisis yang dilakukan oleh bagian processing. Analisis yang dilakukan adalah 3 (tiga) pilar yaitu kemampuan membayar, jaminan, dan kredibilitas manajemen.

Analisis kemampuan membayar dapat dilihat melalui *fotocopy* rekening tabungan, slip gaji, BI *checking* untuk mengetahui apakah calon nasabah masuk daftar hitam di Bank Indonesia dan apakah calon nasabah memiliki pinjaman di bank lain atau tidak. Analisis jaminan dapat dilihat dari nilai appraisal. Yang menjadi syarat dalam jaminan adalah *marketable*

(jaminan mudah dicairkan bila terjadi wanprestasi atau jaminan tersebut dapat mengcover pembiayaan bila terjadi masalah). Sedangkan analisis kredibilitas manajemen dapat diketahui melalui wawancara dengan nasabah dan memverifikasi data-data calon nasabah yang sudah masuk, baik melalui *telephone* atau survei ke lapangan (*on the spot*).

Ketiga, tahap persetujuan. Setelah menganalisis, bagian *processing* akan merekomendasikan ke bagian penentu keputusan (pemimpin) apakah pembiayaan dapat diterima atau ditolak. Jika disetujui, maka akan dikeluarkan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Dan tahap *keempat* adalah tahap pelaksanaan atau penandatanganan akad. Akad ini disertai dengan bea materai sehingga bersifat mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

4. Apa yang anda ketahui tentang pembiayaan bermasalah?

Pengertian pembiayaan bermasalah menurut PT Bank BNI Syariah kantor Cabang Surabaya yaitu pembiayaan yang sudah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo yaitu dimulai dari golongan 2 (Dalam Perhatian Khusus), golongan 3 (Kurang Lancar), golongan 4 (Diragukan), dan golongan 5 (Macet).

5. Sejauh ini adakah pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah BNI Syariah KC. Kalibata?

Pembiayaan bermasalah pada BNI Syariah KCP Tebet cukup rendah, yakni sekitar 2,6% pada semester pertama 2015. Sementara total penyaluran pembiayaan di sektor produktif mencapai 45% dan sisanya 55% disalurkan

pada sektor konsumtif. Dari 55% tersebut, 83% disalurkan dalam bentuk pembiayaan Griya iB Hasanah.

6. Bagaimana kriteria pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah?

Kriteria pembiayaan bermasalah menurut PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya yaitu:

- a. Dalam Perhatian Khusus, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin dari 60 hari sampai dengan 90 hari.
- b. Kurang Lancar, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin dari 90 hari sampai dengan 180 hari.
- c. Diragukan, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin dari 180 hari sampai dengan 270 hari.
- d. Macet, yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin lebih dari 270 hari.

7. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah?

- a. Kemampuan membayar mulai menurun
Nasabah telah mengalami penurunan dalam memenuhi kewajibannya.
- b. Adanya itikad tidak baik dari nasabah (wanprestasi)
Tidak semua nasabah pembiayaan mempunyai itikad yang baik, karena banyak pemohon pembiayaan justru telah mengelabui bank syariah agar memberikan pembiayaan dan setelah pembiayaan dicairkan

peruntukannya adalah bukan untuk pengembangan usaha tetapi justru untuk kepentingan pribadi yang lain.

c. Usaha nasabah mengalami kebangkrutan

Usaha yang sedang dijalankan nasabah mengalami kebangkrutan sehingga nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran.

d. Kebijakan atau peraturan pemerintah

Kebijakan pemerintah dapat mempengaruhi berjalannya usaha nasabah, sehingga mengakibatkan nasabah mengalami kesulitan *financial* dalam pengembalian pembiayaan kepada bank syariah

e. *Force majeure*

Keadaan di luar kehendak manusia atau keadaan memaksa (*Force majeure*) merupakan suatu keadaan yang menyebabkan para pihak tidak dapat berprestasi. Dalam praktik pembiayaan, permasalahan yang sering muncul adalah adanya bencana alam seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, kebakaran, dan lain sebagainya. Nasabah sebagai akibat musibah yang dialaminya sangat mungkin akan mengalami kendala dalam pengembalian pembiayaannya kepada bank.

f. Kurang jeli meneliti sumber angsuran

Bank kurang teliti dalam menganalisis kelengkapan dokumendokumen dan agunan dari calon nasabah pembiayaan.

g. Asumsi terlalu optimis

Pihak bank kurang selektif dalam menganalisis pembiayaan dan menerima permohonan pembiayaan dari calon nasabah, sehingga analisis pembiayaan menjadi kurang tepat.

8. Bagaimana langkah-langkah untuk menghadapi jika terjadi pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah?

PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya dalam menilai nasabah untuk penyelamatan dilakukan dengan menilai dan menganalisis 3 pilar kelaikan nasabah, yaitu pilar kemampuan membayar kembali, pilar agunan, dan pilar kredibilitas manajemen, dengan cara melaksanakan call, pengecekan kepada kreditur lain, dan melakukan kunjungan setempat dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang cukup dan tepat, guna untuk menetapkan strategi penyelamatan.

Pilar kemampuan membayar kembali dapat dilihat dari lingkungan nasabah, sumber dana yang dimiliki oleh nasabah, dan likuiditas operasi. Dalam pilar agunan berdasarkan kesempurnaan agunan, mudah tidaknya agunan untuk dicairkan, dan nilai likuidasi agunan. Sedangkan untuk pilar kredibilitas manajemen dapat dilihat dari integritas yang berupa kejujuran dan kerjasama nasabah pembiayaan serta kecakapan nasabah dalam pengelolaan pembiayaan. Dari pilar-pilar tersebut maka PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya akan dapat menentukan langkah penyelamatan pembiayaan yang akan dilakukan.

9. Bagaimana strategi dalam menangani pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah?

Strategi yang digunakan mengacu pada 3R, yaitu:

a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah/jangka waktunya tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah dan musyarakah, untuk angsuran di tahun pertama debitur/nasabah dapat membayar sesuai kemampuan, minimal 30% dari angsuran, untuk tahun kedua minimal 50% dari angsuran. Setelah jatuh tempo sisa pokok dibagi dengan jumlah tahun.

b. *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Adalah perubahan sebagian/seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan antara lain meliputi jumlah angsuran, jadwal pembayaran, dan jangka waktu.

c. *Restructuring* (penataan kembali)

Adalah perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi penambahan dana fasilitas, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi pernyataan modal pada usaha nasabah.

Tujuan R3 adalah agar nasabah dapat memenuhi kewajiban usahanya dan menjaga kualitas pembiayaan nasabah pembiayaan yang memiliki prospek usaha dalam kemampuan membayar.

10. Bagaimana mekanisme penanganan pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah BNI Syariah KC. Kalibata?

Mekanisme Penanganan pembiayaan bermasalah oleh BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dapat ditempuh melalui cara penagihan intensif yang meliputi melakukan pendekatan-pendekatan secara persuasif (kunjungan secara langsung atau melalui telepon). Di samping itu penagihan dapat dilakukan melalui surat peringatan dan surat somasi yang diberikan kepada nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran.

Penanganan yang dilakukan oleh BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dengan menilai dan menganalisis 3 pilar kelaikan nasabah, yaitu pilar kemampuan membayar kembali, pilar agunan, dan pilar kredibilitas manajemen, maka akan dapat diketahui hal yang menyebabkan nasabah tersebut mengalami kemacetan dalam pembiayaan. Dari hasil analisis tiga pilar tersebut dapat menentukan langkah restrukturisasi yang akan dilakukan.

Kelemahan-kelemahan dari kemampuan membayar, realisasi agunan, dan kredibilitas manajemen dapat diperbaiki melalui restrukturisasi dengan pilihan menyusun kembali struktur pembiayaan, menjadwalkan kembali pembayaran angsuran atau kewajiban, melikuidasi agunan atau menyusun kembali operasi nasabah baik pemasukan maupun pengeluaran.

Dari restrukturisasi ketiga pilar tersebut, maka BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dapat memperbaiki hasil prestasi yang dicapai,

memperbaiki integritas dengan penggantian manajemen yang lebih baik, dan juga dapat menanggulangi kekurangcakapan dalam kredibilitas manajemen dengan mematuhi dan melaksanakan petunjuk atau aturan yang telah ditetapkan di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata.

Penyelamatan pembiayaan bermasalah untuk produk Griya iB Hasanah, BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata melakukan *restrukturisasi* dengan *Rescheduling* dan *Reconditioning*. Dengan merubah jadwal pembayaran kewajiban atau jangka waktu dan merubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, akan dapat membantu mempermudah nasabah golongan pembiayaan bermasalah untuk dapat membayar tunggaknya, sehingga pembiayaannya bisa menjadi lancar kembali. Restrukturisasi yang sering dilakukan BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata adalah *Rescheduling*, karena dengan perubahan jadwal kembali biasanya kualitas pembiayaan akan lebih baik.

Penyelamatan berikutnya adalah penjualan barang agunan yaitu penjualan asset nasabah pembiayaan dan atau agunan yang dilakukan secara sukarela (*private selling*) oleh nasabah sendiri guna untuk menutupi tunggakan yang belum terbayarkan. Dalam penjualan agunan untuk penyelamatan pembiayaan, tunggakan margin pembiayaan tetap menjadi kewajiban nasabah yang harus diselesaikan.

11. Bagaimana upaya BNI Syariah KC. Kalibata dalam menjaga nasabah supaya tidak melakukan pembiayaan bermasalah pada Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah?

Dari langkah-langkah penyelamatan di atas dapat diketahui bahwa BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata dalam menjaga nasabahnya agar tidak melakukan pembiayaan bermasalah yaitu dengan tetap memberikan keringanan-keringanan yang dapat memudahkan nasabah dalam melunasi tunggakan pembayaran angsuran. Selain itu, dalam penyelamatan tersebut BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Kalibata tetap menjaga hubungan baik dengan nasabah pembiayaan bermasalah. Hal itu juga menjadi salah satu pengaruh dalam meningkatkan kualitas layanan terhadap nasabah.