

# **ANALISIS MEKANISME PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH GRIYA iB HASANAH PADA BNI SYARIAH KANTOR CABANG JAKARTA BARAT**

**Delia Paramitha**

Alumni Jurusan Manajemen Dakwah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta

**Ahmad Munawaruzaman**

Dosen Universitas Pamulang

## **Abstract**

*In providing financing for Islamic banks, they are vulnerable to experience non-performing loans. These problematic financing must be immediately addressed and resolved, so that the bank does not experience losses. BNI Syariah as a financial institution which distributes financing to customers must also experience the financing problem which is due to internal and external factors. This research focuses on the mechanism of financing problem settlement on Griya iB Hasanah products which are BNI Syariah's superior products. The objective of this study was to determine the factors causing the occurrence of problematic financing on iBhasanahgriya products and any settlement mechanism conducted by BNI Syariah West Jakarta branch office. This research uses a qualitative methodology with descriptive techniques. The data obtained from the institution is then processed systematically in the form of written words, archives and oral, as well as the observed behavior to obtain an overview of information related to the title of the study. It can be concluded that the results of this study are the mechanism of financing problem solving on Griya iB Hasanah products conducted by BNI Syariah is quite good, namely by conducting coaching with customers, restructuring, and completing with the auction paths of course with directed goals, and it continues to improve every year.*

**Keywords:** *Strategy, Bank, Problematic Financing, Griya iB Hasanah*

## **Pendahuluan**

Dalam perkembangan zaman saat ini tentunya peningkatan pendapatan dan kemajuan teknologi secara tidak langsung cukup berpengaruh terhadap kebutuhan manusia dalam pemenuhan kebutuhan. Memiliki rumah sendiri merupakan idaman bagi setiap masyarakat yang sudah berkeluarga maupun yang belum berkeluarga. Akan tetapi, impian memiliki rumah sendiri terkadang hanyalah wacana, hal ini dikarenakan faktor lahan terbatas dan tingginya harga sewa atau beli rumah yang

ditawarkan. Cara membeli rumah dengan menggunakan cicilan atau kredit tentunya sudah terjadi sejak dulu, dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian (Kasmir, 2006: 73). Namun tentunya dahulu lembaga pembiayaan masih didominasi oleh lembaga konvensional. Dengan perkembangan yang terjadi saat ini banyak masyarakat yang menginginkan transaksi ekonomi berdasarkan prinsip Islam, hal ini membuat masyarakat mencari solusi yang tepat untuk dapat merealisasikan keinginannya dalam pemenuhan kebutuhan yang berdasarkan akad dan prinsip Islam.

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia saat ini bisa dikatakan cukup baik, hal ini ditandai dengan munculnya lembaga lembaga yang menyediakan layanan pembiayaan simpan pinjam berbasis syariah guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Perbankan syariah di Indonesia terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS). Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Pada dasarnya sama dengan kegiatan usaha konvensional yaitu meliputi 3 kegiatan utama : pertama, dalam bidang pengumpulan dana masyarakat dalam bentuk simpanan/investasi, kedua dalam bidang penyaluran dana kepada masyarakat, ketiga, berupa pemberian jasa-kasa bank (A. Wangswidjaja Z, 2012:2). Dengan munculnya lembaga pembiayaan berbasis syariah tentunya membuat masyarakat Indonesia yang mayoritas menganut agama Islam lebih memilih melakukan transaksi dan pembiayaan dengan cicilan yang berdasarkan akad-akad dan prinsip Islam.

Secara umum lembaga pembiayaan berfungsi menyediakan dana bagi masyarakat yang memerlukan sumber dana pembiayaan baik untuk keperluan investasi, modal kerja, atau semata-mata untuk barang yang akan dipakai sendiri (konsumtif). Selain itu perusahaan pembiayaan juga berfungsi menyediakan produk yang berkualitas dan pelayanan yang profesional untuk menjamin kesetiaan pelanggan (Andri Soemitra, 2010: 335). Seperti yang kita ketahui bahwa sampai saat ini sistem keuangan di Indonesia masih didominasi oleh perbankan atau lembaga konvensional lainnya, namun secara perlahan perkembangan lembaga keuangan pembiayaan berbasis syariah terus bertumbuh. Sebagai lembaga keuangan yang berbasis syariah, Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah (Heri sudarso, 2014:24).

BNI Syariah merupakan salah satu dari lembaga keuangan syariah yang dalam setiap kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. BNI Syariah hadir ditengah-tengah masyarakat untuk memberikan solusi penawaran pembiayaan kepada masyarakat dengan cara cicilan atau kredit yang berdasarkan prinsip syari'ah. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi dengan cara cicilan, salah satu produk yang ditawarkan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Ib Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah ([www.bnisyariah.co.id](http://www.bnisyariah.co.id))

Namun akan tetapi di dalam sebuah lembaga atau perusahaan pembiayaan tentunya dana yang disalurkan tidak semuanya berjalan mulus, pasti ada yang namanya kendala atau hambatan yang terjadi di dalam melaksanakan pembiayaan tersebut. Hal ini tentu dikarenakan adanya faktor-faktor internal maupun eksternal yang membuat pembiayaan tersebut menjadi bermasalah, sehingga kredit yang disalurkan akan sulit untuk ditagih atau yang biasa disebut istilahnya "Kredit Macet".

Jika kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka langkah yang dilakukan oleh bank adalah berupaya untuk menyelamatkan kredit tersebut dengan berbagai cara, tentunya tergantung pada kondisi nasabah. Hal tersebut membuat bank harus mempunyai strategi yang tepat tentunya untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah.

Dalam islam Allah telah mengatur tentang bagaimana seharusnya mengatur utang piutang dan pembiayaan bermasalah dalam ayat di bawah ini :

*"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."* (QS. Al Baqarah: 280)

Dalam ayat ini, Allah memerintahkan kita untuk bersabar terhadap orang yang berada dalam kesulitan, di mana orang tersebut belum bisa melunasi utang. Oleh karena itu, Allah Ta'ala berfirman yang artinya ;

*"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan."*

Hal ini tidak seperti perlakuan orang jahiliyah dahulu. Orang jahiliyah tersebut mengatakan kepada orang yang berutang ketika tiba batas waktu pelunasan: "Kamu harus lunasi utangmu tersebut. Jika tidak, kamu

akan kena riba.” Memberi tenggang waktu terhadap orang yang kesulitan adalah wajib. Selanjutnya jika ingin membebaskan utangnya, maka ini hukumnya sunnah (dianjurkan). Orang yang berhati baik seperti inilah (dengan membebaskan sebagian atau seluruh utang) yang akan mendapatkan kebaikan dan pahala yang melimpah.

## **Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Pada penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis metode deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan data dan informasi berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dari BNI Syariah KC Jakarta Barat.

Ditinjau dari sifat penyajian datanya, penulis menggunakan metode deskriptif yang mana metode deskriptif merupakan penelitian yang tidak mencari atau menjelaskan hubungan, tidak menguji hipotesis atau produksi (Jalaludin Rahmat, 2002: 24). Pada hakikatnya penelitian deskriptif kualitatif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek dengan tujuan membuat deskriptif, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta atau fenomena yang diselidiki (Convelo G. Cevilla, dkk., 1993:73).

### **2. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data (Sugiyono. 2005: 23). Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan:

#### **a. Observasi atau Pengamatan**

Observasi atau pengamatan adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian, data-data penelitian tersebut dapat diamati oleh peneliti. Dalam arti bahwa data tersebut dihimpun melalui pengamatan peneliti melalui penggunaan pancaindra (M. Burhan Bungin, 2005: 134). Metode ini penulis gunakan sebagai langkah awal untuk mengetahui kondisi objektif mengenai objek penelitian.

#### **b. Wawancara**

Wawancara dalam hal ini adalah teknik Tanya jawab secara lisan yang diarahkan pada masalah tertentu untuk mendapatkan informasi yang selengkap-lengkapinya tanpa unsur paksaan kepada para informan yang mengetahui secara mendalam masalah yang akan dibahas pada BNI Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen. (Husaini Husman, 2010: 61). Dokumentasi dapat berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang (Sugiyono, 2009 : 240). Pada penelitian ini peneliti mengumpulkan, membaca, memperoleh, dan mempelajari berbagai macam bentuk data melalui pengumpulan dokumen-dokumen yang ada di kantor BNI Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat serta datadata lain di perpustakaan yang dapat dijadikan bahan analisa untuk hasil dalam penelitian ini.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah pimpinan dan staff karyawan BNI Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat yang dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti penulis dan menjadi sasaran. Sedangkan objek penelitian adalah faktor faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat.

4. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian dilaksanakan di kantor BNI Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat yaitu bertempat di Jl. Panjang Arteri kelapa dua raya blok A no.40, RT 3/RW.1, Kelapa Dua Kebon Jeruk Jakarta Barat. Waktu penelitian akan dilaksanakan pada bulan Maret sampai dengan Mei tahun 2019

5. Sumber Data

Sumber data merupakan suatu hal yang sangat penting untuk digunakan dalam penelitian guna menjelaskan valid atau tidaknya suatu penelitian tersebut. Terdapat dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau sumber data pertama di mana sebuah data dihasilkan (M. Burhan Bungin, 2005: 122).

Data primer yang akan penulis dapatkan melalui wawancara dengan penelitian langsung melalui pihak BNI Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat guna memperoleh data-data mengenai strategi penanganan kredit bermasalah pada produk griya hasanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan. Data sekunder diperoleh dari dokumendokumen seperti buku, jurnal, surat kabar, artikel atau data-data yang dikeluarkan oleh BNI Syariah. Data sekunder yang diperoleh dari arsip data dalam bentuk tabel, bagan, matriks, gambar

dan lain sebagainya . (Marzuki, 1983: 57) selain itu, data sekunder diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan seperti buku-buku, jurnal dan sumber lainnya yang berkaitan dengan materi skripsi ini.

#### 6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan ke dalam pola, kategori dan suatu uraian dasar kemudian dianalisa agar mendapatkan hasil berdasarkan yang ada. Hal ini disesuaikan dengan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif (Suharsini Arikunto, 2003: 11).

### **Kerangka Teori**

#### **A.Mekanisme**

##### **1.Pengertian Mekanisme**

Dalam melaksanakan kegiatan, sebuah organisasi atau perusahaan memerlukan langkah-langkah yang sistematis untuk mempermudah pencapaian suatu tujuan dan meminimalkan tingkat kegagalan, hal ini sering di sebut dengan mekanisme yang merupakan suatu proses cara kerja atau tata cara pelaksanaan suatu profram atau rangkaian aktivitas yang dilaksanakan oleh sebuah lembaga atau perusahaan untuk mendapatkan hasil dari apa yang telah direncanakan oleh badan organisasi tersebut.

Pengertian mekanisme menurut KBBI juga bisa berarti cara kerja. Cara kerja ini juga lebih kepada bagaimana sebuah mesin bias saling bekerja dengan melalui system didalamnya. Mekanisme melihat bagaimana setiap fungsi dari bagian-bagian yang ada pada system secara keseluruhan.

Menurut Moenir mekanisme adalah suatu rangkaian kerja sebuah alat yang digunakan dalam menyelesaikan sebuah masalah yang berkaitan dengan proses kerja, tujuannya adalah untuk menghasilkan hasil yang maksimal serta mengurangi kegagalan.

##### **2. Fungsi Mekanisme**

- a. untuk menjaga konsistensi tingkat penampilan kinerja atau kondisi tertentu dalam melaksanakan suatu tugas atau pekerjaan tertentu.
- b. sebagai acuan dalam pelaksanaan kegiatan tertntu bagi pekerja.
- c. untuk menghindari kegagalan atau kesalahan, keraguan dalam proses pelaksanaan kegiatan
- d. sebagai dokumen yang akan menjelaskan dan menilai pelaksanaan proses kerja bila terjadi suatu kesalahan atau dugaan mal praktek dan kesalahan adminstratif lainnya. Dalam penelitian ini penulis memaparkan bentuk dari mekanisme penyelesaian yang dilakukan BNI

Syari'ah Kc Jakarta Barat dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Griya iB Hassanah.

## **B. Pembiayaan**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2011: 78).

Berdasarkan pasal 1 butir 25 UU No. 21 tahun 2008 yang dikutip dari Kasmir tentang perbankan syariah yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah atau musyarakah
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan ketentuan perundang undangan di atas, setiap nasabah bank syariah yang mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib hukumnya untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan untuk transaksi dalam bentuk qardh telah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

### **2. Jenis jenis pembiayaan**

Menurut M. syafii Antonio berdasarkan sifat penyaluran, pembiayaan terbagi menjadi:

- a. Pembiayaan produktif  
Yaitu jenis pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam definisi yang luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001: 160)

b. **Pembiayaan konsumtif**

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

Menurut keperluannya pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi., maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi, dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of place dari suatu barang.
2. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (capital goods) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

### ***3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan***

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua, yaitu pembiayaan makro dan pembiayaan mikro. Tujuan pembiayaan secara makro yaitu:

- a. Meningkatkan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001: 162).
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk mengembangka usaha yang membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktifitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan pada pihak yang minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
- c. Meningkatkan produktifitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya, sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.

Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sector-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sector usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.

Adapun secara mikro , pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap

pengusaha menginginkan mampu mencapai lama maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001: 160).

- a. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembalikan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada dan sumber modalnya tidak ada, maka diperlukan pembiayaan. Dengan demikian pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- b. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang memiliki kelebihan sementara yang lain ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dana penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (surplus) kepada pihak yang kekurangan (minus) dana.

#### ***4.Prinsip Analisis Pembiayaan***

Dalam setiap pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan serta prinsip kehati-hatian (prudent) agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan dapat mengenai sasaran dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tersebut tepat pada waktunya sesuai perjanjian. Untuk memperkecil resiko tidak kembalinya pokok pembiayaan, dalam memberikan pembiayaan bank harus mempertimbangkan beberapa hal yang terkait dengan itikad baik (willingness to pay) dan kemampuan membayar (ability to pay) nasabah untuk melunasi pinjaman. Hal-hal tersebut terdiri dari. (Ismail, 2011: 119)

- 1) Character  
Bertujuan untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau karakter orang yang akan diberi pembiayaan benar-benar dapat dipercaya.
- 2) Capacity melihat kemampuan calon nasabah dalam mengembalikan pokok pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya dalam mengelola bisnis usaha serta kemampuannya mencari laba
- 3) Capital  
Modal yang diberikan oleh bank, biasanya bank tidak 100% memberikan seluruh modal kepada calon nasabah tetapi calon nasabah juga telah mempunyai modal sendiri sebelumnya.

- 4) Collateral  
Jaminan yang diberikan calon nasabah bersifat fisik maupun non fisik.
- 5) Condition of economy  
Dalam menilai suatu pembiayaan, hendaknya melihat pula dari kondisi ekonomi pada saat ini dan di masa yang akan datang sesuai dengan sector masing-masing.  
Dalam islam terdapat pula prinsip-prinsip pembiayaan yang meliputi. (Mervy dan Latifah, 2010: 44) :
  - 1) Tidak adanya transaksi keuangan berbasis riba
  - 2) Pengenalan pajak religious dan pemberian sedekah dan zakat
  - 3) Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan hukum islam.
  - 4) Penghindaran aktifitas ekonomi yang melibatkan maysir (judi) dan gharar (transaksi yang tidak jelas)
  - 5) Penyediaan takaful (asuransi syariah)

### **5. Pengertian Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah berarti pembiayaan yang dalam pelaksanaannya belum mencapai atau memenuhi target yang diinginkan pihak bank seperti pengembalian pokok atau bagi hasil yang bermasalah pembiayaan yang memiliki kemungkinan tumbuhnya resiko di kemudian hari bagi bank, pembiayaan yang termasuk golongan perhatian khusus, diragukan, macet serta golongan lancar yang berpotensi terjadi penunggakan dalam pengembalian.

Bagi nasabah yang tidak bertanggung jawab atau melanggar perjanjian yang telah disepakati, biasanya mengalami pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah ini dapat berupa : pembiayaan yang tidak lancar, diragukan, perhatian khusus, dan macet (Muhammad, 2005: 315).

Pembiayaan bermasalah yang banyak terjadi dikalangan lembaga keuangan terjadi tidak secara tiba-tiba, melainkan disebabkan oleh 2 hal yaitu : (pertama) dari pihak perbankan, (kedua) dari pihak nasabah (Kasmir, 2007: 115).

### **6. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah**

Dalam penjelasan pasal 8 undang-undang nomor 7 tahun 1992 dan UU nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan maupun dalam penjelasan pasal 37 uu no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah antara lain dinyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung, risiko, sehingga dalam pelaksanaannya

bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat.

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

- a. Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar
- b. Margin/bagi hasil *I free* tidak dibayar
- c. Membengkaknya biaya yang dikeluarkan
- d. Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*)

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan ekstern.

Faktor yang berasal dari intern (bank) :

- a. Kualitas pejabat bank yang tidak professional
- b. Persaingan antar bank sehingga timbul persaingan tidak sehat
- c. Hubungan ke dalam atau koneksi yang tidak wajar
- d. Pengawas yang lemah

Faktor yang berasal dari ekstern (nasabah) :

- a. Nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang diperolehnya
- b. Nasabah kurang mampu mengelola usahanya
- c. Nasabah beritikad kurang baik

Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan menjadi bermasalah berawal dari tahap perencanaan, tahap analisis dan tahap pengawasan. Faktor-faktor yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah tersebut perlu disadari oleh bank agar dapat mencegah atau menangani dengan baik.

## **7. Pengertian Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah**

Penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah (Faturrahman Djamil, 2012: 82). Upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*)

Bank Umum Syariah (BUS) dan UUS dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan

pembayaran dan masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Terdapat beberapa peraturan Bank Indonesia yang dikutip dari Faturrahman Djamil berlaku bagi BUS dan UUS dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan, yaitu :

1. Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tanggal 25 september 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi bank umum syariah dan Unit usaha syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBO no. 13/9/pbi/2011 tanggal 8 februari 2011
2. Surat edaran bank indonesia no. 10/34/dpbs tanggal 22 oktober 2008 dan surat edaran bank indonesia no.10/35/dpbs tanggal 22 oktober 2008 perihal restrukturisasi pembiayaan bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, sebagaimana telah diubah SEBI no. 13/18.dpbs tanggal 30 mei 2011.

Dari ketentuan bank indonesia di atas dapat disimpulkan bahwa restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah yang masih mempunyai prospek usaha agar dapat menjalankan kegiatan usahanya kembali sehingga dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank (Faturrahman Djamil, 2012: 82).

### ***8.Upaya Pembiayaan Bermasalah***

Dari ketentuan-ketentuan Bank Indonesia dalam uraian di atas, penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah berdasarkan prinsip syariah dilakukan antara lain melalui (Wangswidjaja, 2012: 449) :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah atau musyarakah yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*) persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi :
  - a. perubahan jadwal pembayaran
  - b. perubahan jumlah angsuran
  - c. perubahan jangka waktu
  - d. perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
  - e. perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah

- f. pembelian potongan.
- 3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi :
  - a. penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS
  - b. konversi akad pembiayaan;
  - c. konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah
  - d. konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan rescheduling atau reconditioning.

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya dapat dilakukan secara bersamaan (kombinasi), misalnya pemberian keringanan jumlah angsuran disertai kelonggaran jadwal pembayaran, dan sebagainya (Wangsawidjaja, 2012: 449).

## **Pembahasan**

### **A. Prosedur Pemberian Pembiayaan Griya iB Hasanah.**

Salah satu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah, pada bab IV telah dipaparkan syarat dokumen yang harus dilengkapi nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah diantaranya (Hasil wawancara dengan Ahmad Syarifudin selaku sales head BNI Syariah kc Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 2019 :

- 1) Pengajuan Permohonan Pembiayaan  
Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan griya iB hasanah bisa langsung datang ke kantor BNI Syariah KC Kebon jeruk untuk mengisi formulir permohonan pengajuan pembiayaan serta membawa dokumen-dokumen yang menjadi syarat pengajuan pembiayaan Griya Ib hasanah, seperti yang sudah dipaparkan pada bab IV syarat dokumen pembiayaan griya ib hasanah.
- 2) Pengecekan dan Analisa Pembiayaan  
Setelah nasabah melengkapi dokumen dan mengisi formulir permohonan pembiayaan griya iB hasanah, selanjutnya pihak bank akan mengecek berkas yang sudah dilengkapi lalu menganalisa menggunakan system EFO terutama didasarkan pada hasil kunjungan on the spot apakah nasabah tersebut layak untuk diberikan pembiayaan ini atau tidak, dilihat dari jenis dan golongan pekerjaan nasabah.
- 3) Wawancara

Wawancara dilakukan langsung oleh pihak bank bni syariah kepada nasabah, dalam wawancara ini pihak bank bni syariah mengkonfirmasi terkait data data nasabah, seperti tujuan nasabah dan penghasilan nasabah perhari, perbulan, atau pun pertahun (Hasil wawancara dengan Ahmad Syarifudin selaku sales head BNI Syariah kc Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 2019).

4) Verifikasi

Sebelum Griya iB Hasanah diberikan, petugas pembiayaan wajib melakukan verifikasi mengenai :

- a. Lokasi tanah dan bangunan (dibuatkan plottingnya).
- b. Surat tanah, advis planning, IMB , surat ijin pemakaian lahan atas tanah atau rumah yang dibeli pada instansi yang berwenang.
- c. Developer atau pengembang untuk mengetahui komitmennya kepada calon pembeli/pemohon griya iB hasanah.
- d. Penghasilan dari pemohon griya iB hasanah pada bendaharawan instansi tempat pemohon bekerja
- e. pembayaran (angsuran), untuk mengetahui apakah angsuran berasal dari penghasilan calon pemohon griya ib hasanah atau dari hasil aktivitas usaha berjalan (Hasil wawancara dengan Ahmad Syarifudin selaku sales head BNI Syariah kc Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 2019).

**B.Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah**

Berdasarkan hasil penelitian penulis BNI Syariah sangat mengedepankan prinsip kehati hatian dalam memberikan pembiayaan agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud guna melancarkan pembiayaan itu sendiri dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tersebut tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang dibuat sebelumnya. Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan menjadi bermasalah adalah tahap awal yait perencanaan, tahap analisis, dan pengawasan, faktor yang menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah diantaranya itu: (Gatot supramono, 1996: 132)

- Berasal dari nasabah :
  - a. Nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang di peroleh
  - b. Nasabah kurang mampu mengelola usaha
  - c. Nasabah tidak beritikad baik terhadap bank

- Berasal dari bank :
  - a. Kualitas pejabat bank kurang professional
  - b. Persaingan antar bank
  - c. Pengawasan yang kurang efektif

Secara keseluruhan, berdasarkan kasus yang terjadi di BNI Syariah KC Jakarta Barat yang menjadi faktor pembiayaan Griya iB Hasanah menjadi bermasalah (Hasil wawancara dengan Ahmad Syarifudin selaku sales head BNI Syariah kc Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 2019) yaitu:

#### 1. Pihak internal (Bank BNI Syariah KC Jakarta Barat )

Faktor internal juga merupakan salah satu yang menyebabkan pembiayaan ini menjadi bermasalah, berdasarkan wawancara penulis, faktor internal ini hanya 35% saja . berikut faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk Griya iB Hasanah :

##### a. Kurang Teliti Dalam Menganalisa Pembiayaan

Dalam hal ini kemampuan petugas bank dalam menganalisa calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan kurang baik atau kemungkinan kemampuan petugas bank dalam menganalisa karakter usaha nasabah kurang akurat, sehingga sangat besar potensi terjadinya nasabah mengalami pembiayaan bermasalah pada produk griya ib hasanah.

##### b. Kurangnya Collecting Data

Data yang dianalisa pihak bank kurang lengkap sehingga menimbulkan pembiayaan pada produk ini menjadi bermasalah, khususnya data terkait pendapatan nasabah.

#### 2. Pihak Eksternal (Nasabah)

Faktor eksternal ini berasal dari nasabah produk griya hasanah itu sendiri, nasabah memiliki peran 65% dalam faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dalam kasus yang terjadi diantaranya ada:

- a. Nasabah mengalami gagal usaha atau bankrut sehingga pendapatannya menurun dan tidak bisa melanjutkan angsuran di bank BNI Syariah KC Jakarta Barat.
- b. Nasabah mengalami masalah dalam keluarga, dalam kasus ini terjadi perebutan harta gono gini dan ahli waris sehingga nasabah menjadi bermasalah dalam pendapatan.
- c. Nasabah tidak kooperatif, artinya nasabah tidak bisa diajak bekerja sama dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah atau kredit macet.

### **C.Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Griya iB Hasanah BNI Syariah Kc Jakarta Barat.**

Dalam mengatasi masalah dalam pembiayaan yang bermasalah BNI Syari'ah KC Jakarta Barat sangat mengedepankan prinsip tolong menolong, artinya nasabah dalam posisi sedang mengalami kesulitan dalam pembayaran Hasil wawancara dengan Ahmad Syarifudin selaku sales head BNI Syariah kc Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 2019. Maka dari itu mekanisme penyelesaian yang dilakukan oleh BNI Syariah KC Jakarta Barat , diantaranya yaitu :

#### **1.Upaya penyelamatan melalui Rescheduling dan Restrukturisasi :**

Merupakan salah satu mekanisme awal yang berdasarkan teori dalam mengatasi pembiayaan bermasalah yang ditawarkan BNI Syariah dalam membantu nasabah yang bermasalah dalam pembiayaan, berikut bentuk mekanisme penyelesaian pembiayaan produk Griya iB Hasanah melalui rescheduling dan restrukturisasi yang dilakukan BNI Syariah KC Jakarta Barat yaitu :

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

Secara teori *rescheduling* ini merupakan perubahan syarat pembiayaan yang menyangkut jadwal atau jangka waktu (Fathurrahman djamil, 2012: 83).

Berdasarkan kasus pembiayaan bermasalah produk Griya iB Hasanah Di BNI Syariah KC Jakarta Barat bentuk *rescheduling* yang ditawarkan yaitu :

##### **b. Penjadwalan kembali tagihan/angsuran pembiayaan disertai adanya perpanjangan/tambahan jangka waktu.**

Pihak bank akan memberikan kelonggaran jangka waktu kepada nasabah agar dapat memenuhi kewajibannya tersebut. Penambahan jangka waktu tentunya merupakan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.

##### **c. Penjadwalan kembali tagihan/angsuran piutang tanpa adanya pemberian perpanjangan/tambahan jangka waktu, sehingga jangka waktu pembiayaan tidak mengalami perubahan.**

Jadi intinya bank akan menawarkan sebuah perpanjangan waktu agar hutang nasabah kepada bank dapat segera terlunasi dengan tepat dengan cara tenor pembiayaan bisa diperpanjang dan beban angsuran bisa menjadi berkurang. Selain itu dapat juga jumlah angsuran disesuaikan dengan kemampuan bayar nasabah.

##### **d. Penataan Kembali (Restrukturisasi)**

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau

persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank. Dalam kasus yang terjadi BNI Syariah melakukan restrukturisasi terhadap nasabah nasabah yang sudah dalam kolektabilitas pembiayaan diragukan, dalam arti nasabah tersebut digolongkan macet atau kesulitan untuk membayar angsuran kepada bank (Hasil wawancara dengan Ahmad Syarifudin selaku sales head BNI Syariah kc Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 2019).

## 2. Mekanisme Penyelesaian Melalui Lelang :

Ini merupakan tahap akhir yang ditempuh BNI Syariah kc Jakarta Barat dalam mengatasi nasabah yang mengalami kredit macet apabila nasabah sudah benar benar dalam posisi tidak mampu dengan cara penyelamatan restrukturisasi, maka dari itu BNI Syariah kc Jakarta barat akan menyelesaikannya dengan cara : (Hasil wawancara dengan Ahmad Syarifudin selaku sales head BNI Syariah kc Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 2019)

a. Melakukan Penjualan Aset adalah jalur yang ditempuh BNI syariah kc Jakarta Barat dalam menyelesaikan sengketa pembiayaan bermasalah produk griya iB hasanah apabila nasabah sudah tidak bisa diajak koperatif dalam penyelesaian pembayaran jalur ini melibatkan insttusi atau lembaga yang mengikat jaminan, jadi nasabah bebas mencari calon buyer untuk membeli asset jaminan yang nantinya dari penjualan asset jaminan ini digunakan untuk melunasi pembiayaan di bank bni syariah sisanya akan diberikan kepada nasabah apabila hasil dari penjualan asset tersebut melebihi batas harga. BNI Syariah memberikan batas waktu kepada nasabah untuk menjual dibawah tangan .

### b. Melakukan Lelang

Bagi bank-bank BUMN, ada kewajiban untuk menyerahkan penyelesaian pembiayaan macet (piutang Negara macet) kepada PUPN. Hal ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang dikutip dari Fathurrahman djamil dalam pembiayaan perbankan syariah sebagai berikut:

1. Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang pengurusan piutang Negara (UU Nomor 49 Prp. Tahun 1960). Berdasarkan Pasa; 8, 12 dan 14 UU tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan macet bankbank BUMN adalah merupakan piutang Negara yang wajib diserahkan kepada PUPN dan pelaksanaannya

tunduk kepada keputusan menteri keuangan (Faturrahman Djamil, 2012: 101).

2. Keputusan menteri keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan RI No.300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 dapat disimpulkan bahwa penyelesaian piutang Negara dilakukan dengan cara : Jalur ini merupakan langkah terakhir yang ditempuh apabila nasabah sudah benar-benar tidak ada jalan keluar dari solusi tersebut pihak bank akan membantu nasabah untuk melakukan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ) dengan melengkapi syarat dokumen yang ditentukan. Jika sudah lengkap syarat dan dokumen, pihak KPKNL akan menentukan hari dan tanggal penetapan lelang paling lama seminggu setelah surat permohonan diterima.

Adapun dokumen-dokumenn persyaratan lelang yang perlu disiapkan dalam pengajuan permohonan lelang ini antara lain : surat permohonan lelang dari pengadilan negeri.

1. fotocopy surat putusan-putusan pengadilan.
2. fotocopy teguran kepada terseksekusi dari ketua pengadilan.
3. fotocopy penetapan sita pengadilan.
4. fotocopy berita acara sita dan bukti sita telah terdaftar.
5. fotocopy penetapan lelang pengadilan.
6. fotocopy rincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi.
7. fotocopy pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi.
8. fotocopy sertifikat jaminan dan perjanjian kredit (apabila jaminan berupa barang bergerak yang diikat dengan fidusa)

Setelah lelang dilakukan, BNI Syariah akan mengumumkan lelang pertama dengan membuat daftar angunan yang akan dilelang dan diedarkan melalui selebaran atau iklan di website. Setelah 15 hari dari pengumuman lelang pertama, pihak BNI Syariah akan membuat pengumuman lelang kedua dan membuat iklan untuk dipublikasikan melalui surat kabar atau website dengan mencantumkan harga limit penjualan agar diketahui masyarakat.

Jadi berdasarkan analisis penulis, dapat disimpulkan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, BNI Syariah Kc Jakarta Barat sangat berpengaruh kepada kolektabilitas pembiayaan, karena upaya penyelesaian sampai dengan penyelesaian yang dilakukan ini sangat membantu nasabah-nasabah Griya iB Hasanah yang masuk dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet sehingga memudahkan nasabah untuk bisa melanjutkan kembali pembiayaan Griya iB Hasanah, dan juga

membantu nasabah yang sudah benar benar tidak mampu lagi untuk melanjutkan pembiayaan Griya iB Hasanah untuk menyelesaikan dengan cara dan ketentuan yang berlaku.

## **Penutup**

Secara keseluruhan sebagai bagian akhir dari penulisan skripsi ini, penulis akan memaparkan kesimpulan dan saran diantaranya sebagai berikut :

1. Prosedur pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah pada BNI Syariah KC Jakarta Barat yaitu merupakan nasabah BNI Syariah dan memenuhi persyaratan yang diberikan. Selanjutnya nasabah harus datang ke BNI Syariah dengan membawa persyaratan dan dokumen lengkap seperti fotokopi KTP suami dan istri, pas foto 4x6 pemohon, fotocopy KK, fotocopy surat WNI atau surat keterangan ganti nama keturunan WNI, fotocopy NPWP, fotokopy rekening 3 bulan terakhir, slip gaji, fotokopi sertifikat IMB, dan denah lokasi rumah tinggal.
2. Faktor yang menyebabkan pembiayaan Griya iB Hasanah terbagi menjadi 2 yaitu faktor internal artinya dari pihak BNI Syariah kc Jakarta barat dan faktor eksternal dari nasabah.
3. Mekanisme penyelesaian yang dilakukan BNI Syariah kc Jakarta Barat dalam Menyelesaikan pembiayaan bermasalah produk Griya iB Hasanah ini yaitu dengan cara pembinaan terhadap nasabah agar bisa kooperatif

## **Daftar Pustaka**

- Arikunto, S. (2003). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Bungin, M. B. (2005). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Cevilla, C. G. (1993). *Pengantara Metode Penelitian*. Jakarta: Universitas Indonesia .
- David, F. R. (2002). *Manajemen Strategi Konsep*. Jakarta: Prehalindo.
- Djamil, F. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Sinar Grafika.
- Husman, H. (2010). *Metedologi Penelitian Untuk Public Relation*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Kadarman, A. (2001). *Pengantar Ilmu Manajemen*. Jakarta: Prenhalindo.
- Kasmir. (2011). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Marzuki. (1983). *Metodologi Riset*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UII Yogyakarta.
- Mervy, & Latifah. (2010). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Moleong, L. J. (2002). *Metodelogi Penelitian Kualitatif, Terjemahan*. Bandung, PT. Rosdakarya
- Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia. (1998). Jakarta: Balai Pustaka.
- Rahmat, J. (2002). *Metode Penelitian Komunikasi Dilengkapi Contoh Analisis Staistik*. Bandung: PT Rosdakaya.
- Soemitra, A. (2010). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Sudarso, H. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Sudarto. (1995). *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarsan, T. (2013). *System Pengendalian Manajemen*. Jakarta: Indeks.
- Supramono, G. (1996). *Perbankakan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridits*. Jakarta: Djambatan.
- Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [www.bnisyariah.co.id](http://www.bnisyariah.co.id). (n.d.). *BNI Syariah*.
- Yustanto, M. I., & Widjatakusuma, M. K. (2002). *Menggagas Bisnis Islam*. Jakarta: Gema Insani Press.