

**ANALISIS PENYEBAB PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DAN
PENYELESAIANNYA DI PT. BNI SYARIAH KCP MADIUN**

SKRIPSI



Oleh:

FARIDHOTUL HASANAH

NIM: 210816127

Dosen Pembimbing:

UNUN ROUDLOTUL JANAH, M. Ag.

NIP. 197507162005012004

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Faridhotul Hasanah

NIM : 210816127

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

ANALISIS PENYEBAB PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN GRIYA IB HASANAH DAN PENYELESAIANNYA DI PT.
BNI SYARIAH KCP MADIUN

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri, kecuali bagian
tertentu yang dirujuk sumbernya.

Ponorogo, 11 Maret 2020

Pembuat Pernyataan,



Faridhotul Hasanah

NIM: 210816127



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NASKAH SKRIPSI BERIKUT INI:

Judul : Analisis Penyebab Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah dan Penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP Madiun.
Nama : Faridhotul Hasanah
NIM : 210816127
Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *Ujian Skripsi* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi.

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang :
Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin. M. Ag
NIP. 19727142000031005
Penguji I :
Dr. Aji Damanuri, M.E.I
NIP. 197506022002121003
Penguji II :
Unun Roudlotul Janah, M. Ag.
NIP. 197507162005012004

Ponorogo, 18 Maret 2020

Mengesahkan,
Dekan FEBI IAIN Ponorogo



Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin. M. Ag
NIP. 19727142000031005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

| No. | Nama | NIM | Jurusan | Judul Skripsi |
|-----|--------------------|-----------|-------------------|--|
| 1 | Faridhotul Hasanah | 210816127 | Perbankan Syariah | Analisis Penyebab Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah dan Penyelesaiannya Di PT. BNI Syariah KCP Madiun. |

Telah selesai melaksanakan bimbingan, dan selanjutnya disetujui untuk diujikan pada ujian skripsi.

Ponorogo, 11 Maret 2020

Mengetahui,



Ketua Jurusan Perbankan Syariah

Agung Eko Purwana, SE., MSI
NIP. 197109232000031002

Menyetujui,

Unun Roudlotul Janah, M. Ag.
NIP. 197507162005012004

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang Bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Faridhotul Hasanah
NIM : 210816127
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi/Tesis : Analisis Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan
Griya iB Hasanah dan Penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP
Madiun

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 13 Mei 2020

Penulis



Faridhotul Hasanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan pada era sekarang ini memiliki peran yang sangat penting bagi perekonomian di Indonesia dalam menggerakkan sektor riil untuk meningkatkan laju perekonomian dan pembangunan nasional. Kegiatan utama perbankan ada dua, yakni menghimpun dana dari masyarakat kemudian dana tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Hal ini terutama karena fungsi bank sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak-pihak yang membutuhkan dana.¹

Produk penyaluran dana atau pembiayaan merupakan kegiatan pendanaan yang diberikan oleh pihak bank kepada pihak lain yang sedang membutuhkan dana berdasarkan prinsip syariah. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²

Pembiayaan merupakan kegiatan yang sangat penting bagi perbankan. Hal ini dikarenakan dari pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan

¹Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 40.

²Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), 105-106.

utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank.³ Produk pembiayaan bank syariah terbagi menjadi empat kategori yaitu pembiayaan berdasarkan pola jual beli, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil, pembiayaan berdasarkan prinsip sewa, pembiayaan berdasarkan akad *qardh*, pengambilalihan utang berdasarkan akad *hawalah*, dan pembiayaan multijasa.⁴

Secara umum perbankan syariah menawarkan berbagai macam produk yang menarik, salah satunya adalah bank BNI syariah. Bank BNI syariah merupakan salah satu bank syariah yang ada di Madiun dan juga memiliki berbagai macam jenis pembiayaan. Bank BNI syariah KCP Madiun memiliki beberapa produk yang menarik yaitu produk pembiayaan dan produk tabungan. Produk pembiayaan terdiri dari dua jenis yaitu pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif. Pembiayaan konsumtif terdiri dari 4 produk yaitu Griya iB Hasanah, Multiguna iB Hasanah, Oto iB Hasanah, Fleksi iB Hasanah, dan *Murabahah* Emas iB Hasanah. Pembiayaan produktif terdiri dari BNI Syariah Usaha Besar, BNI Syariah *Multifinance*, dan BNI Syariah Ekspor. Produk tabungan terdiri dari 5 produk yaitu Tabungan iB Hasanah, Tabungan iB *Baitullah*, Tabungan iB Tunas Hasanah, Tabungan iB Tapanas Hasanah, Tabunganku, dan Deposito iB Hasanah.⁵

Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis pembiayaan konsumtif yang ditawarkan oleh bank syariah dengan

³Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 109.

⁴Soemitra, *Bank dan Lembaga*, 74–81.

⁵Citra Dwi Marlina R, *Wawancara*, 26 Agustus 2019

menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah yang membutuhkan pinjaman dana khusus untuk pembangunan dan renovasi rumah dengan pembayaran yang diangsur. Setiap bank memiliki jenis pembiayaan kepemilikan rumah masing-masing. BNI Syariah KCP Madiun memiliki produk pembiayaan kepemilikan rumah yang disebut dengan nama Griya iB Hasanah. Produk ini merupakan salah satu produk unggulan di BNI Syariah KCP Madiun dalam hal pembiayaan konsumtif.

BNI Griya iB Hasanah merupakan 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.⁶

Produk pembiayaan Griya iB Hasanah pada PT. Bank BNI Syariah KCP Madiun sangat banyak diminati oleh masyarakat. Bisa dilihat dari kenaikan jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan setiap tahunnya seperti dalam tabel berikut ini:⁷



iain
PONOROGO

⁶<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah> (04 September 2019)

⁷PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Madiun.

Tabel 1.1
Jumlah Nasabah Pembiayaan Griya iB Hasanah

| Tahun | Jumlah Nasabah |
|---------------|-----------------------|
| 2016 | 42 |
| 2017 | 54 |
| 2018 | 58 |
| 2019 | 35 |
| Januari 2020 | 4 |
| Jumlah | 193 |

Sumber: Data PT. BNI Syariah KCP Madiun Tahun 2016-Januari 2020

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa produk Griya iB Hasanah banyak diminati oleh masyarakat Madiun dan sekitarnya. Hal ini dibuktikan dengan jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan Griya iB Hasanah dari tahun 2016 sampai tahun 2018 mengalami peningkatan, sedangkan pada tahun 2019 terjadi sedikit penurunan hingga pada bulan Januari 2020. Peningkatan jumlah nasabah pada pembiayaan Griya iB Hasanah menunjukkan bahwa produk ini dapat diterima dengan baik oleh masyarakat Madiun dan sekitarnya dan dianggap mampu membantu masyarakat dalam mewujudkan impian memiliki hunian yang hasanah.

Pada dasarnya setiap pembiayaan memiliki potensi kegagalan. Idealnya sebuah pembiayaan adalah pembiayaan yang tidak bermasalah. Namun pada kenyataannya setelah penulis melaksanakan wawancara dengan petugas yang menangani pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Madiun, penulis menemukan bahwa terdapat pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah. Hal ini tetap terjadi padahal pemberian pembiayaan Griya iB Hasanah melalui berbagai proses panjang dan analisis yang seksama.

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah bermacam-macam dan dapat digolongkan menjadi dua faktor yakni faktor internal dan faktor eksternal.⁸ Faktor internal yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah salah satunya adalah pihak analis pembiayaan kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen, salah dalam melakukan analisis pembiayaan maupun salah dalam melakukan perhitungan. Faktor eksternal yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga terjadi pembiayaan macet dan adanya unsur tidak sengaja nasabah yang memiliki kemauan untuk membayar, tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebangkrutan, kebakaran, atau kebanjiran.⁹ Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinda Wenda Mayor selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan ada faktor internal dan faktor eksternal.¹⁰

Pembiayaan dikatakan bermasalah apabila terjadi ketelatan dalam membayar angsuran. Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 golongan. Golongan lancar disebut golongan 1, golongan dalam perhatian khusus disebut golongan 2, golongan kurang lancar disebut golongan 3, golongan diragukan disebut golongan 4, dan golongan macet disebut golongan 5.¹¹ Pembiayaan bermasalah yang ditangani oleh pihak Bank BNI Syariah KCP Madiun adalah pembiayaan

⁸ Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah (Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)* (Jakarta: Rajawali Press, 2017), 219.

⁹ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), 120.

¹⁰ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 02 September 2019

¹¹ Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan*, 66–67

golongan/kolektabilitas 2 atau pembiayaan dalam perhatian khusus. Sedangkan pembiayaan golongan/kolektabilitas 3, 4, dan 5 ditangani langsung oleh pihak Bank BNI Syariah KC Kediri. Jumlah nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun yang termasuk pembiayaan bermasalah golongan/kolektabilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus) sejumlah 28 orang.¹²

Kualitas pembiayaan golongan/kolektabilitas 2 (Pembiayaan Dalam Perhatian Khusus) merupakan pembiayaan yang apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin sampai dengan 90 hari atau belum melampaui 3 bulan, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi pembiayaan lengkap dan pengikatan agunan kuat, pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil, serta perpanjangan pembiayaan kurang sesuai dengan analisis kebutuhan nasabah.¹³

Pembiayaan golongan/kolektabilitas 2 (Pembiayaan Dalam Perhatian Khusus) merupakan awal dari pembiayaan bermasalah golongan/kolektabilitas 3, 4, dan 5. Hal ini dikarenakan jika nasabah sudah telat membayar angsuran sampai 90 hari dan belum ada tindakan penyelesaian maka pembiayaan tersebut akan berubah menjadi pembiayaan golongan/kolektabilitas 3 (Kurang Lancar), golongan/kolektabilitas 4 (Diragukan), dan golongan/kolektabilitas 5 (Macet).

¹²Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

¹³Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan*, 70

Pembiayaan bermasalah akan menyebabkan ketidakstabilan pendanaan PT. Bank Syariah KCP Madiun, hal ini dikarenakan uang yang diberikan untuk suatu pembiayaan tidak dapat dikembalikan tepat waktu, dan jika ini tidak dikelola dengan baik, bank dapat mengalami kegagalan bahkan kebangkrutan. Upaya yang dilakukan oleh bank syariah dalam mengantisipasi adanya pembiayaan bermasalah adalah dengan melakukan analisis kelayakan pembiayaan.

Analisis kelayakan pembiayaan yang dilakukan bertujuan untuk menilai kelayakan usaha calon nasabah, menekan risiko pembiayaan bermasalah, dan untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak. Namun yang ditakutkan disini adalah terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti pada saat di awal calon nasabah menunjukkan karakter baik dan menjadi layak untuk dibiayai, namun seiring berjalannya waktu calon nasabah menunjukkan karakter aslinya.

Semakin banyak calon nasabah yang mengajukan pembiayaan, maka perlu adanya analisis kelayakan pembiayaan yang tepat pula. Pihak bank juga diharapkan untuk melakukan analisis kelayakan pembiayaan secara cermat, teliti, dan hati-hati. Jika analisis tidak dilakukan secara hati-hati hal tersebut akan berdampak pada keterlambatan pembayaran angsuran dan muncul pembiayaan bermasalah. Jika dibiarkan hal ini akan mengakibatkan pendapat bank berkurang. Oleh karena itu dibutuhkan strategi untuk penanganan pembiayaan bermasalah. Menurut Kasmir penyelamatan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan memberikan keringanan berupa jangka

waktu pembayaran atau jumlah angsuran terutama bagi pembiayaan yang mengalami musibah dan melakukan penyitaan bagi pembiayaan yang sengaja lalai untuk membayar.¹⁴ Sedangkan menurut Muhammad proses penanganan pembiayaan dapat dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan.¹⁵

Dari uraian di atas penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih dalam tentang penyebab pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah dan bagaimana cara mengatasinya yang hasilnya akan dituangkan dalam karya tulis ilmiah yang berbentuk sebuah laporan dengan judul “Analisis Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah dan Penyelesaiannya Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah Di PT. BNI Syariah KCP Madiun”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun ?
2. Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah terhadap produk pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun ?

¹⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 121.

¹⁵ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011), 315.

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah yang ada pada BNI Syariah KCP Madiun.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian pembiayaan bermasalah terhadap produk pembiayaan Griya iB Hasanah yang ada pada BNI Syariah KCP Madiun.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi beberapa pihak terkait.

Adapun manfaat yang diharapkan antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah, dan memperluas wawasan mengenai bidang ilmu perbankan syariah pada umumnya dan secara khusus mengenai pembiayaan bermasalah dalam mengkaji tentang faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi, masukan, dan evaluasi bagi Bank BNI KCP Madiun dan bank umum syariah lain dalam mengetahui faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan dalam

melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan yang disalurkan.

E. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan penelitian ini lebih terarah, maka peneliti membagi pembahasan menjadi lima bab, yang akan diuraikan sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan. Bab ini berfungsi sebagai gambaran umum untuk memberi pola pemikiran bagi keseluruhan skripsi, yang memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

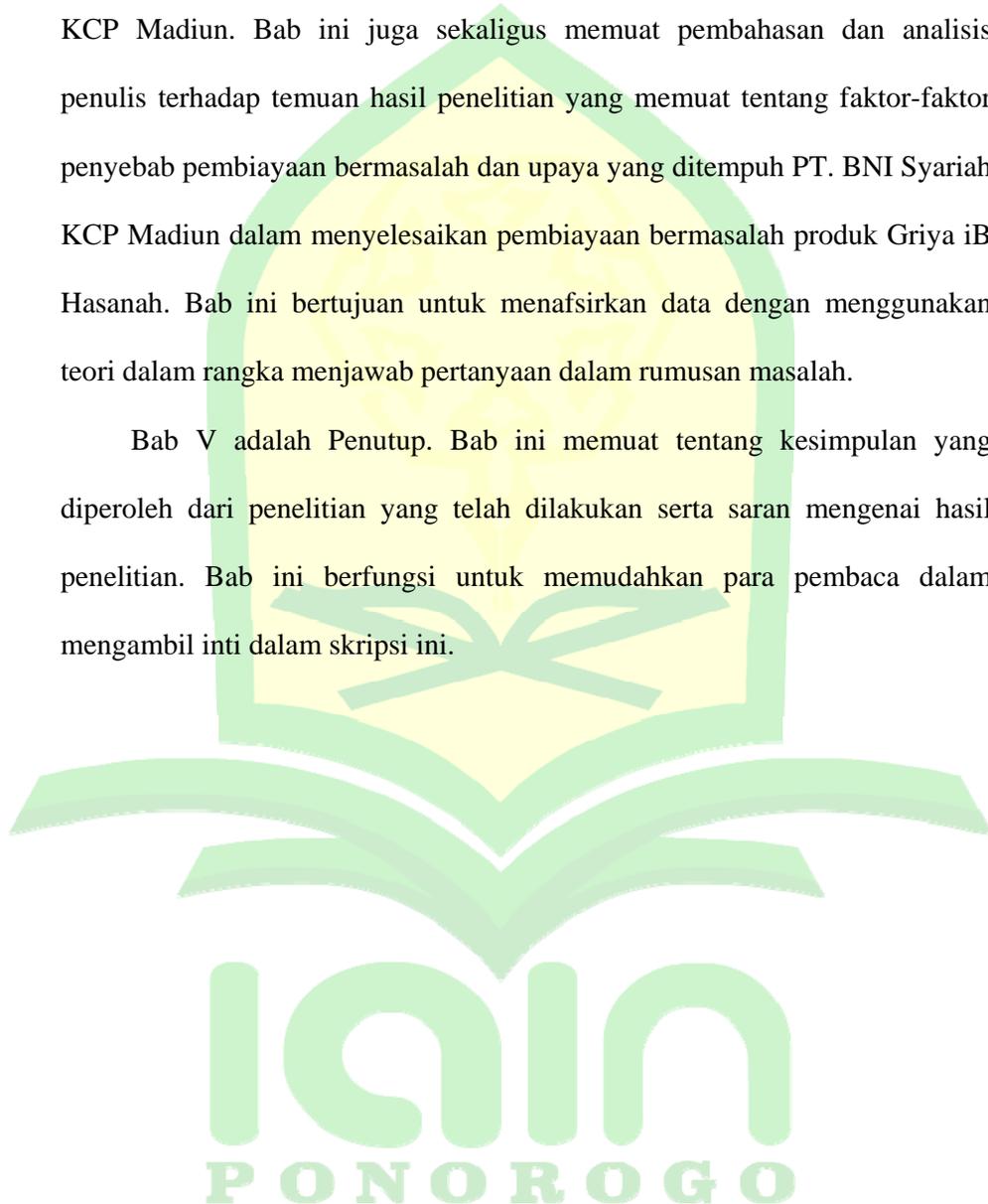
Bab II adalah Kajian Teori. Bab ini dimaksudkan untuk menguraikan kajian teori dalam menjawab rumusan masalah dan disesuaikan dengan variabel dalam judul. Oleh karena itu pada bab kajian teori ini membahas tentang gambaran umum pembiayaan, pembiayaan *murabahah*, faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, dan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Bab III adalah Metode Penelitian. Bab ini bertujuan untuk menguraikan metode yang digunakan dalam penelitian yang memuat tentang jenis dan pendekatan penelitian, lokasi/tempat penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, teknik analisis data, dan teknik pengecekan keabsahan data.

Bab IV adalah Data dan Analisis Data. Bab ini bertujuan untuk mendeskripsikan data yang berkenaan dengan variabel yang diteliti secara obyektif. Bab ini berisi tentang penyajian data mengenai hasil penelitian di

lapangan. Bab ini memuat tentang gambaran umum / profil PT. BNI Syariah KCP Madiun, faktor penyebab pembiayaan bermasalah, dan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun. Bab ini juga sekaligus memuat pembahasan dan analisis penulis terhadap temuan hasil penelitian yang memuat tentang faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan upaya yang ditempuh PT. BNI Syariah KCP Madiun dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah produk Griya iB Hasanah. Bab ini bertujuan untuk menafsirkan data dengan menggunakan teori dalam rangka menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah.

Bab V adalah Penutup. Bab ini memuat tentang kesimpulan yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan serta saran mengenai hasil penelitian. Bab ini berfungsi untuk memudahkan para pembaca dalam mengambil inti dalam skripsi ini.



BAB II

KAJIAN TENTANG PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BERMASALAH

A. Deskripsi Teori

1. Pembiayaan Bank Syariah

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya bahwa pengguna dana dapat mengembalikan atau membayar dana dalam bentuk pembiayaan tersebut. Sedangkan pengguna dana mendapat kepercayaan dari pemilik dana, sehingga pengguna dana berkewajiban untuk mengembalikan dana yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad pembiayaan.¹⁶

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁷ Sedangkan menurut M. Syafi'i Antonio

¹⁶Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), 105.

¹⁷Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), 82.

pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.¹⁸

Didalam dunia perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, hal ini dikarenakan bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam hal penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan bukan utang piutang melainkan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, melainkan dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh bank syariah.¹⁹

Pembiayaan yang diberikan berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat yang dimaksud disini adalah individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain sebagainya yang membutuhkan dana.²⁰ Manfaat dari disalurkanannya pembiayaan bagi bank salah satunya adalah pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan

¹⁸Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

¹⁹Ismail, *Perbankan Syariah*, 106.

²⁰*Ibid.*, 108.

profitabilitas bank. Sedangkan manfaat yang diterima oleh nasabah salah satunya adalah memperluas volume usaha.²¹

Kegiatan penyaluran dana (pembiayaan) dapat ditempuh oleh bank dalam bentuk pembiayaan *murabahah*, *mudharabah*, *musyarakah*, ataupun *qardh*. Bank sebagai penyedia dana akan mendapatkan imbalan dalam bentuk margin untuk *murabahah*, bagi hasil untuk *mudharabah* dan *musyarakah*, serta biaya administrasi untuk *qardh*.²²

b. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah untuk membantu masyarakat yang meliputi individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana, dalam memenuhi kebutuhan meningkatkan usahanya. Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syari'ah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

- 1) Meningkatkan daya guna uang;
- 2) Meningkatkan daya guna barang;
- 3) Meningkatkan peredaran uang;
- 4) Menimbulkan kegairahan berusaha;
- 5) Stabilitas ekonomi;
- 6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional; dan

²¹Ibid., 110-111.

²²Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah (Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)* (Jakarta: Rajawali Press, 2017), 61.

7) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional.²³

c. Manfaat Pembiayaan

Beberapa manfaat pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada mitra usaha antara lain:

- 1) Pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank.
- 2) Pembiayaan akan meningkatkan usaha nasabah.
- 3) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sektor riil.
- 4) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter.
- 5) Pembiayaan dapat menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan masyarakat bahkan negara.²⁴

d. Penggolongan Kualitas Pembiayaan

Berdasarkan ketentuan pasal 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011 tentang Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek:

- 1) Prospek usaha;
- 2) Kinerja (*performance*) nasabah; dan
- 3) Kemampuan membayar / kemampuan menyerahkan barang pesanan.

²³Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Depok: Rajawali Press, 2017), 304–307.

²⁴Ismail, *Perbankan Syariah*, 110-113.

Dalam lampiran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011, masing-masing aspek pembiayaan yang dinilai diuraikan dalam komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Aspek prospek usaha, meliputi:
 - a) Potensi pertumbuhan usaha;
 - b) Kondisi pasar dan posisi nasabah dalam persaingan;
 - c) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
 - d) Dukungan dari grup atau afiliasi; dan
 - e) Upaya yang dilakukan nasabah dalam rangka memelihara lingkungan hidup.
- 2) Aspek kinerja (*performance*) nasabah, meliputi:
 - a) Perolehan laba;
 - b) Struktur permodalan;
 - c) Arus kas; dan
 - d) Sensitivitas terhadap risiko pasar.
- 3) Aspek kemampuan membayar, meliputi:
 - a) Ketepatan pembayaran pokok dan margin / bagi hasil / *fee*;
 - b) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan nasabah;
 - c) Kelengkapan dokumen pembiayaan;
 - d) Kepatuhan terhadap perjanjian pembiayaan;
 - e) Kesesuaian penggunaan dana; dan
 - f) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Berdasarkan penilaian aspek-aspek di atas kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

1) Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan informasi laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi pembiayaan lengkap dan pengikatan agunan kuat, tidak terdapat pelanggaran perjanjian pembiayaan, serta perpanjangan pembiayaan sesuai dengan analisis kebutuhan nasabah.²⁵

2) Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin sampai dengan 90 hari atau belum melampaui 3 bulan, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi pembiayaan lengkap dan pengikatan agunan kuat, pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil, serta perpanjangan pembiayaan kurang sesuai dengan analisis kebutuhan nasabah.²⁶

3) Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melampaui 3 bulan (90 hari) namun belum melampaui 6 bulan (180 hari), penyampaian laporan

²⁵Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 69.

²⁶Ibid., 70.

keuangan tidak teratur tetapi masih akurat, dokumentasi pembiayaan kurang lengkap dan pengikatan agunan lemah, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian pembiayaan yang cukup prinsipil, dan berupaya melakukan perpanjangan pembiayaan untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.²⁷

4) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 6 bulan (180 hari) namun belum melampaui 9 bulan (270 hari), penyampaian informasi keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi pembiayaan tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian pembiayaan yang cukup prinsipil, dan berupaya melakukan perpanjangan pembiayaan untuk menyembunyikan kesulitan keuangan dengan penyimpangan yang cukup material.²⁸

5) Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin telah melampaui 9 bulan (270 hari), nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi pembiayaan dan/atau pengikatan agunan tidak ada,

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

terjadinya pelanggaran terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian pembiayaan yang cukup prinsipil.²⁹

Sedangkan dalam praktiknya di dunia perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan 1 (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan 2 (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan 3 (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan 4 (empat), dan untuk golongan macet disebut golongan 5 (lima).³⁰

e. Analisis Kelayakan Pembiayaan

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, khususnya pada pasal 23 perihal kelayakan penyaluran dana (pemberian pembiayaan), ditegaskan bahwa:

- 1) Bank syariah dan / UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan / UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.
- 2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bank syariah dan / UUS wajib melakukan penilaian yang

²⁹ Bank Indonesia, "Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011," dalam <http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/>, (di akses pada tanggal 18 September 2019, jam 19.32).

³⁰Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan*, 66–67.

seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.³¹

Sebelum suatu pembiayaan disalurkan, bank harus memiliki keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan tersebut akan benar-benar kembali. Keyakinan tersebut didapat dari analisa pembiayaan yang dilakukan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya kelalaian nasabah.³²

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisa yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak.³³ Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dapat dijadikan acuan dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan.³⁴

Analisa pembiayaan harus dilakukan secara cermat, teliti, dan seksama sehingga tidak akan ada kekeliruan dalam mengambil keputusan. Biasanya kriteria penilaian yang dilakukan pihak bank dalam melakukan analisis pembiayaan menggunakan prinsip 5C.

³¹ Pasal 23 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008.

³² Ismail, *Perbankan Syariah*, 119.

³³ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), 111.

³⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, 119.

Prinsip 5C merupakan salah satu cara untuk menciptakan perbankan syariah yang sehat. Berikut ini adalah penjelasan dari prinsip 5C:

1) *Character* (Karakter)

Character merupakan penilaian/penggambaran karakter pada calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Pada prinsipnya penilaian karakter ini bertujuan untuk mengetahui apakah calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Pihak bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.³⁵

2) *Capacity* (Kemampuan)

Capacity merupakan analisis yang ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Hal yang diteliti adalah keahlian calon nasabah dalam mengelola usaha, keuangan, dan kemampuan manajerialnya. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat

³⁵Ismail, *Manajemen Perbankan*, 112.

dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.³⁶

3) *Capital* (Modal)

Capital merupakan analisis terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon nasabah. Analisis ini mengenai besar dan struktur modal yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon nasabah. Hasil analisis ini akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan tersebut. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank dan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan dan mengembalikan pembiayaan.³⁷ Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting, mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan.

4) *Colateral* (Agunan/Jaminan)

Collateral merupakan agunan atau jaminan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Maksudnya jika nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat

³⁶Ismail, *Perbankan Syariah*, 121-122.

³⁷Ibid., 123.

melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank.³⁸

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang, maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup agunan yang penjualannya bagus risikonya rendah.³⁹

5) *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian)

Condition of Economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank harus melihat kondisi ekonomi yang sedang terjadi di masyarakat. Bank juga perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.⁴⁰ Beberapa hal yang dapat digunakan dalam menganalisis *condition of economy*, antara lain:

³⁸Ibid., 124.

³⁹ Ibid.

⁴⁰Ibid., 125.

- a) Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
- b) Kondisi makro dan mikro ekonomi.
- c) Situasi politik dan keamanan.

f. Prosedur Pembiayaan

Sebelum nasabah memperoleh pembiayaan harus melalui tahapan-tahapan mulai dari pengajuan proposal sampai dengan pembiayaan tersebut direalisasikan. Tahapan-tahapan dalam memberikan pembiayaan dikenal dengan prosedur pemberian pembiayaan. Tujuan dari prosedur pembiayaan ini adalah untuk memastikan kelayakan suatu pembiayaan, diterima atau ditolaknya suatu pembiayaan.⁴¹

Prosedur pembiayaan perbankan antara bank satu dengan yang lain secara umum tidak jauh beda. Perbedaannya terletak pada persyaratan dan ukuran-ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank dengan pertimbangan masing-masing.⁴²

Secara umum prosedur pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 1) Pengajuan permohonan pembiayaan.
- 2) Penyelidikan berkas pembiayaan.
- 3) Penilaian kelayakan pembiayaan.⁴³
- 4) Wawancara pertama.

⁴¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 106.

⁴² Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 129.

⁴³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 108.

- 5) Peninjauan ke lokasi (*On The Spot*).
- 6) Wawancara kedua.
- 7) Keputusan pembiayaan.
- 8) Penandatanganan akad pembiayaan/perjanjian lainnya.
- 9) Realisasi pembiayaan.⁴⁴

2. Pembiayaan *Murabahah*

a. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), hal ini dikarenakan didalam transaksi jual beli bank menyebutkan jumlah keuntungan.⁴⁵

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Murabahah* penjual harus memberitahu harga pokok dari barang yang dibeli dan penjual juga harus menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁴⁶

Sedangkan menurut Adiwarmanto Karim, *Murabahah* adalah suatu jual beli barang yang seharga barang tersebut kemudian ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama. Keuntungan

⁴⁴ Susilo, *Analisis Pembiayaan*, 132-134.

⁴⁵ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), 74.

⁴⁶ Antonio, *Bank Syariah*, 101.

tersebut dapat dinyatakan dalam bentuk nominal rupiah atau dalam bentuk prosentase, misalnya 10% atau 20%.⁴⁷

Dari pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *Murabahah* adalah akad jual beli dimana penjual mengungkapkan harga beli atau harga pokok dari benda tersebut, sedangkan pembeli akan membayar benda tersebut dengan harga yang lebih besar sebagai keuntungan penjual dan dengan jangka waktu yang sebelumnya sudah disepakati bersama. Pada pembiayaan *Murabahah* pembayaran dapat dilakukan dengan cara tunai, dicicil, maupun di tangguhkan.

Pada praktik perbankan bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan. Kedua pihak yaitu penjual dan pembeli harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat diubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan syariah, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh. Landasan syariah *murabahah* adalah Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.⁴⁸

⁴⁷Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 113.

⁴⁸Soemitra, *Bank dan Lembaga*, 74.

b. Manfaat Pembiayaan Murabahah

1) Bagi bank syariah

Manfaat pembiayaan *murabahah* bagi bank syariah adalah bank syariah akan mendapatkan *profit*, yaitu margin dari pembiayaan yang telah dilakukan serta memperoleh *fee based income* (administrasi, komisi asuransi, dan komisi notaris).

2) Bagi nasabah

Manfaat pembiayaan *murabahah* bagi bank syariah adalah nasabah di berikan keuntungan dalam bentuk pengadaan barang yang di butuhkan oleh nasabah, seperti pembelian dan renovasi bangunan, pembelian kendaraan, pembelian barang produktif, serta pengadaan barang lainnya. Selain itu nasabah juga diuntungkan karena dapat mengangsur dengan nilai yang tetap setiap bulan.

3. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan merupakan produk yang memiliki tingkat risiko yang cukup tinggi. Pada praktik pembiayaan di lapangan, tidak menutup kemungkinan terdapat nasabah yang melakukan gagal bayar. Jika terjadi gagal bayar maka bank akan mengalami kerugian. Gagal bayar pada pembiayaan disebut dengan istilah pembiayaan bermasalah atau NPF (*Non Performing Financing*).

Pembiayaan bermasalah adalah penyaluran dana oleh bank yang dalam pelaksanaan pembayaran oleh nasabah telah terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti pembayaran yang tidak lancar, nasabah yang tidak mematuhi peraturan (wanprestasi), serta hal-hal lain yang berdampak negatif bagi bank maupun nasabah. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.⁴⁹

Pembiayaan bermasalah atau NPF (*Non Performing Financing*) dapat diartikan juga sebagai suatu keadaan dimana debitur tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuat sebagaimana tertera dalam perjanjian pembiayaan. Penyebab nasabah wanprestasi dapat bersifat alamiah (diluar kemampuan dan kemauan debitur), maupun akibat itikad tidak baik dari nasabah. Wanprestasi juga bisa disebabkan oleh pihak bank karena membuat syarat perjanjian pembiayaan yang sangat memberatkan pihak nasabah.⁵⁰

b. Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah

Hampir setiap bank mengalami pembiayaan bermasalah. Bermasalahnya suatu pembiayaan disebabkan oleh dua faktor, yaitu:

1) Dari pihak perbankan

Pembiayaan bermasalah dapat terjadi jika pihak analis pembiayaan kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan. Hal ini

⁴⁹Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan*, 66.

⁵⁰Umam dan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, 206.

mengakibatkan apa yang seharusnya terjadi tidak dapat diprediksi. Pembiayaan bermasalah dapat terjadi juga jika ada persekongkolan antara pihak analis dengan calon nasabah sehingga analisis tidak dilakukan secara objektif.

2) Dari pihak nasabah

Pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh nasabah disebabkan dua hal berikut.

- a) Adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga terjadi pembiayaan macet.
- b) Adanya unsur tidak sengaja. Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar, tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebangkrutan, kebakaran, atau kebanjiran.⁵¹

Menurut Khotibul Umam pembiayaan bermasalah disebabkan oleh dua faktor, yakni faktor internal dan faktor eksternal. Berikut ini adalah penjelasannya:

1) Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerial. Timbulnya kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial adalah seperti kelemahan dalam kebijakan

⁵¹Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 120.

pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, atau permodalan yang tidak cukup.⁵²

2) Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.⁵³

Menurut Ismail pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal dan eksternal yaitu:

1) Faktor internal

- a) Analisis yang dilakukan pihak bank kurang tepat, sehingga tidak dapat diprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu pembiayaan berlangsung.
- b) Adanya keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha nasabah sehingga analisis pembiayaan tidak tepat dan akurat.⁵⁴

2) Faktor eksternal

a) Unsur kesengajaan

- (1) Nasabah secara sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan untuk memenuhi kewajibannya.

⁵²Umam dan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, 219.

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Ismail, *Manajemen Perbankan*, 125.

(2) Nasabah melakukan ekspansi yang terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan berdampak pada keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja.

(3) Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana pembiayaan tidak sesuai dengan tujuan pembiayaan (*side streaming*). Misalnya dalam pengajuan pembiayaan nasabah mengajukan pembiayaan untuk modal usaha, namun dalam praktiknya setelah dana cair malah digunakan untuk kepentingan pribadi.

b) Unsur ketidak sengajaan

(1) Nasabah memiliki kemauan dalam melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas sehingga tidak mampu membayar angsuran.

(2) Perusahaan tidak mampu bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan mengalami kerugian

(3) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha nasabah.

(4) Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian usaha nasabah.⁵⁵

⁵⁵Ibid., 126-127.

Sedangkan menurut Siswanto Sutojo pembiayaan bermasalah dapat timbul karena hal-hal yang terjadi pada pihak nasabah antara lain:

- 1) Menurunnya kondisi usaha bisnis akibat merosotnya kondisi ekonomi umum atau bidang usaha.
- 2) Terjadi kesalahan dalam mengelola usaha bisnis akibat kurangnya pengalaman di bidang usaha yang sedang ditangani.
- 3) Problem keluarga seperti perceraian, kematian, dan sakit yang berkepanjangan.
- 4) Nasabah mengalami kegagalan di bidang usaha yang lain.
- 5) Kesulitan likuiditas keuangan yang serius.
- 6) Munculnya kejadian di luar kekuasaan nasabah seperti perang dan bencana alam.
- 7) Nasabah memiliki watak buruk.⁵⁶

4. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pada saat kegiatan pembiayaan sedang berlangsung tidak menutup kemungkinan pihak bank dihadapkan dengan situasi seperti angsuran yang terlambat, nasabah melakukan wanprestasi, gagal bayar, dan lain sebagainya. Kondisi-kondisi di atas dinamakan sebagai pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah tidak bisa dibiarkan begitu saja, hal ini dikarenakan akan berdampak pada kerugian bank dan harus segera ditangani.

⁵⁶Umam dan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, 207-208.

Dalam usaha menangani pembiayaan bermasalah pimpinan bank harus tetap berpegang teguh pada pedoman pokok penanganan pembiayaan bermasalah, yaitu usaha menyelamatkan pembiayaan secara maksimal. Penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa digunakan dikalangan perbankan sebagai upaya atau langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kewajibannya.⁵⁷

Salah satu upaya penyelamatan pembiayaan adalah dengan restrukturisasi. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.⁵⁸ Dasar hukum restrukturisasi adalah Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011, antara lain meliputi:

a. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Rescheduling merupakan perubahan jadwal angsuran yang dapat dilakukan pada nasabah dalam kondisi:

- 1) Potensi usaha masih cukup bagus;
- 2) Kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban masih ada;
- 3) Plafon pembiayaan yang tidak berubah.

⁵⁷Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan*, 82.

⁵⁸Ibid., 83.

Rescheduling dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Penjadwalan kembali waktu pembayaran;
- 2) Perubahan jadwal angsuran;
- 3) Pemberian *grace* periode;
- 4) Perubahan jumlah angsuran.

b. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

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

- 1) Perubahan jadwal pembayaran;
- 2) Perubahan jumlah angsuran;
- 3) Perubahan jangka waktu;
- 4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*;
- 5) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*; dan
- 6) Pemberian potongan.

Tindakan *reconditioning* dapat dilakukan pada kondisi:

- 1) Potensi usaha masih cukup bagus;
- 2) Sarana usaha masih memadai;
- 3) Usaha mengalami masalah *cash flow management*; dan
- 4) Plafon pembiayaan tetap.

c. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Restructuring merupakan perubahan persyaratan pembiayaan atau dapat disebut dengan penyusunan ulang terhadap seluruh kewajiban nasabah antara lain meliputi:

- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank;
- 2) Konversi akad pembiayaan;
- 3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; dan
- 4) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Tindakan *restructuring* dapat dilakukan dalam kondisi sebagai berikut:

- 1) Potensi usaha masih cukup bagus;
- 2) Kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban masih ada;
- 3) Usaha hanya mengalami permasalahan *cash flow* yang bersifat sementara; dan
- 4) Plafon pembiayaan berubah.⁵⁹

Dari ketentuan-ketentuan Bank Indonesia di atas restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meliputi:

- a. Penurunan imbalan atau bagi hasil.
- b. Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil.
- c. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.
- d. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan.

⁵⁹ Bank Indonesia, "Peraturan Perbankan," dalam https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi_130911 (diakses pada tanggal 20 September 2019, jam 18.36)

- e. Penambahan fasilitas pembiayaan.
- f. Pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur.⁶⁰

Menurut Kasmir penyelamatan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu pembayaran atau jumlah angsuran terutama bagi pembiayaan yang mengalami musibah dan melakukan penyitaan bagi pembiayaan yang sengaja lalai untuk membayar. Penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah dilakukan dengan beberapa metode yaitu:

a. *Rescheduling*

Rescheduling dilakukan dengan cara:

1) Memperpanjang jangka waktu pembiayaan

Nasabah diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan, misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 12 bulan menjadi 18 bulan, sehingga nasabah memiliki waktu yang lebih lama untuk mengembalikan.

2) Memperpanjang jangka waktu angsuran

Hampir sama dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan, jangka waktu angsuran nasabah diperpanjang pembayarannya, misalnya dari 24 kali angsuran menjadi 36 kali angsuran. Dalam hal ini tentu saja jumlah angsuran menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran.

⁶⁰Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan*, 85.

b. *Reconditioning*

Reconditioning dilakukan dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- 1) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*.
- 2) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*.
- 3) Pemberian potongan.

c. *Restructuring*

Restructuring dilakukan dengan cara:

- 1) Menambah jumlah dana fasilitas pembiayaan bank.
- 2) Konversi akad pembiayaan.
- 3) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah.
- 4) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perusahaan nasabah.

d. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis metode di atas. Misalnya kombinasi antara *reconditioning* dengan *restructuring* atau *rescheduling* dengan *restructuring*.

e. Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik atau sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua kewajibannya.⁶¹

Sedangkan menurut Muhammad proses penanganan pembiayaan dapat dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan sebagai berikut:

a. Pembiayaan potensial bermasalah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Pembinaan anggota.
- 2) Pemberitahuan melalui surat teguran.
- 3) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah.
- 4) Upaya pencegahan dengan penanganan *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran dan memperkecil jumlah angsuran. Bisa juga dengan melakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.

b. Pembiayaan kurang lancar dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Membuat surat teguran.
- 2) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah secara lebih bersungguh-sungguh.

⁶¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 121-122.

- 3) Upaya penyehatan dengan melakukan *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Bisa juga dengan melakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.
- c. Pembiayaan diragukan atau macet dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:
- 1) Dilakukan *rescheduling*, yaitu menjadwalkan kembali jangka waktu angsuran dan memperkecil jumlah angsuran.
 - 2) Dilakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil usaha.
 - 3) Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk pembiayaan *al-Qardhul Hasan*.⁶²

Semua jenis pembiayaan dapat dilakukan restrukturisasi dengan memerhatikan karakteristik masing-masing bentuk pembiayaan salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank syariah.

⁶²Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011), 315.

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank syariah.

c. Penataan kembali (*Restructuring*) dengan melakukan konversi piutang *murabahah* sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiyah bittamlik* atau *mudharabah* atau *musyarakah*.⁶³

d. Penataan kembali (*Restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah.

e. Penataan kembali (*Restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan Modal Sementara.⁶⁴

B. Studi Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian dan menyusun laporan penelitian ini, penulis menggunakan telaah pustaka dari berbagai kajian penelitian terdahulu yang relevan dengan judul yang penulis ambil sehingga dapat tergambar persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini.

Mar'atus Sholikhah (2013) melakukan penelitian skripsi yang berjudul “Analisis Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya” diperoleh hasil upaya penyelamatan yang dilakukan oleh PT Bank BNI Syariah Kantor

⁶³Umam dan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, 225.

⁶⁴Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan*, 88.

Cabang Surabaya bergantung pada 3 (tiga) pilar yaitu kemampuan membayar kembali, agunan, dan kredibilitas manajemen. Dari analisis pilar-pilar tersebut digunakan untuk menentukan langkah penyelamatan yang akan dilakukan. Adapun mekanisme penyelamatan pembiayaan bermasalah pada produk Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya yaitu: pertama, penagihan secara intensif. Kedua, restrukturisasi dengan *Rescheduling* (penjadwalan kembali) dan *Reconditioning* (persyaratan kembali). Ketiga, penjualan agunan yang dilakukan secara sukarela (*private selling*) oleh nasabah sendiri.⁶⁵

Penelitian ini sama-sama membahas tentang penyelamatan pembiayaan bermasalah pada produk Griya iB Hasanah. Perbedaannya dengan penelitian terdahulu adalah dari segi lokasi dan teori. Penelitian terdahulu lokasinya di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya dan menggunakan teori Fathurrahman Djamil untuk menganalisis pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Sedangkan pada penelitian ini penulis lokasinya di PT BNI Syariah KCP Madiun dan menggunakan teori Ismail, Muhammad, Kasmir, dan Khotibul Umam untuk meneliti tentang faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP Madiun.

Zahrotul Laina (2016) melakukan penelitian skripsi yang berjudul “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring” diperoleh hasil faktor yang menyebabkan

⁶⁵ Mar'atus Sholikhah, “Analisis Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya,”*Skripsi* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel, 2013), 103.

pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera dikarenakan pihak BMT (faktor internal) dan nasabah itu sendiri (faktor eksternal) seperti: Penurunan pendapatan usaha yang diperoleh nasabah, nasabah mengalami kepailitan dan nasabah kesulitan dalam melakukan pembayaran. Sehingga dilakukan penanganan dengan cara dilakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penyusunan kembali (*restructuring*), *offset* pinjaman (penjualan jaminan), dan penghapusan pembiayaan. Selain itu dalam penelitian ini juga menjelaskan tentang tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera yang telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam.⁶⁶

Penelitian ini sama-sama membahas tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah. Perbedaannya dengan penelitian terdahulu adalah dari segi lokasi, produk, dan teori. Penelitian terdahulu lokasinya di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring, pembiayaan *murabahah*, dan menggunakan teori Trisadini dan Kasmir untuk menganalisis pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Sedangkan pada penelitian ini penulis lokasinya di PT BNI Syariah KCP Madiun dan menggunakan teori Ismail, Muhammad, Kasmir, dan Khotibul Umam untuk meneliti tentang faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP Madiun.

Laode Hendra (2017) melakukan penelitian skripsi yang berjudul “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Produk Griya iB Hasanah

⁶⁶ Zahrotul Laina, “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring,” *Skripsi* (Semarang: UIN Walisongo, 2016), 66.

Dengan Akad Murabahah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin” diperoleh hasil faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin itu ada dua faktor yaitu, faktor intern dan ekstern. Faktor intern adalah perilaku petugas yang menyimpang, hal ini disebabkan oleh kedekatan antara petugas dengan calon nasabah, baik dikarenakan faktor hubungan keluarga ataupun karena adanya imbalan yang diberikan oleh calon nasabah. Sedangkan faktor ekstern adalah usaha nasabah mengalami penurunan atau kebangkrutan, dipecat dari pekerjaannya, adanya itikad yang kurang baik dari nasabah dalam melakukan pembayaran walaupun usahanya baik dan berkembang, sehingga kewajiban diabaikan, terkena musibah sehingga usaha nasabah terganggu dan tidak dapat lagi melanjutkan usahanya yang berimplikasi terhadap ketidakmampuan nasabah mengembalikan dana yang telah diberikan oleh BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Solusi yang dilakukan dalam menangani manajemen risiko dalam pembiayaan Griya iB Hasanah yaitu Pihak BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dengan melakukan pendekatan kepada nasabah, melakukan *Collection* (yaitu penagihan secara intensif), *Restructuring* (Penataan Kembali), Dengan Memperketat Analisis 4C, Dengan menggunakan SP 1, 2, 3, Penyitaan Jaminan, dan Eksekusi Jaminan.⁶⁷ Penelitian ini sama-sama membahas tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah. Perbedaannya dengan penelitian terdahulu adalah dari segi lokasi, dan teori. Penelitian

⁶⁷ Laode Hendra, “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Produk Griya iB Hasanah Dengan Akad Murabahah pada BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin,” *Skripsi* (Banjarmasin: UIN Antasari, 2017), 73.

terdahulu lokasinya di BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, dan menggunakan teori Trisadini dan Fathurrahman Djamil untuk menganalisis pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Sedangkan pada penelitian ini penulis lokasinya di PT BNI Syariah KCP Madiun dan menggunakan teori smail, Muhammad, Kasmir, dan Khotibul Umam untuk meneliti tentang faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP Madiun.

Lusriadi (2018) melakukan penelitian skripsi yang berjudul “Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Depok” diperoleh hasil manajemen restrukturisasi pembiayaan bermasalah di BNI Syariah Kantor Cabang Depok selalu berpedoman kepada peraturan yang sudah ditetapkan. Bentuk-bentuk restrukturisasi yang dilakukan yaitu Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*) dan Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), sedangkan untuk Penataan Kembali (*Restructuring*) jarang digunakan atau diterapkan. Diberlakukannya Restrukturisasi Pembiayaan di BNI Syariah adalah sebagai upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, tujuannya agar nasabah tidak jatuh ke golongan 3, 4, 5 agar dapat sehat kembali.⁶⁸

Penelitian ini sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah. Perbedaannya dengan penelitian terdahulu adalah dari segi lokasi, dan teori. Penelitian terdahulu lokasinya di BNI Syariah Kantor Cabang Depok, dan menggunakan teori Fathurrahman Djamil untuk menganalisis pembiayaan

⁶⁸ Lusriadi, “Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya iB Hasanah di BNI Syariah Kantor Cabang Depok,”*Skripsi* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2018), 124.

bermasalah dan penyelesaiannya. Sedangkan pada penelitian ini penulis lokasinya di PT BNI Syariah KCP Madiun dan menggunakan teori Ismail, Muhammad, Kasmir, dan Khotibul Umam untuk meneliti tentang faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP Madiun.

Anita Handayani (2015) melakukan penelitian tugas akhir yang berjudul “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan Mudharabah di KJKS Mitra Sejahtera Subah” diperoleh hasil strategi yang digunakan KJKS Mitra Sejahtera dalam penanganan pembiayaan bermasalah adalah dengan menggunakan strategi pendekatan kekeluargaan, melakukan revitalisasi, bantuan manajemen, *collection agent*, dan penyelesaian melalui jaminan. Pembiayaan bermasalah yang ada di KJKS Mitra Sejahtera disebabkan oleh anggota pembiayaan yang mengalami pailit, analisa pembiayaan yang keliru, dan bencana alam. Sedangkan pencegahan pembiayaan bermasalah pada KJKS Mitra Sejahtera dilakukan dengan cara analisis kelayakan mitra anggota, survey, dan pengawasan setelah pencairan.⁶⁹

Penelitian ini sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah. Perbedaannya dengan penelitian terdahulu adalah dari segi lokasi, produk, dan teori. Penelitian terdahulu lokasinya di KJKS Mitra Sejahtera Subah, produk pembiayaan *mudharabah* dan menggunakan teori Trisadini dan Nur Syamsuddin untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya pembiayaan

⁶⁹ Anita Handayani, “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan Mudharabah di KJKS Mitra Sejahtera Subah,”*Skripsi* (Semarang: UIN Walisongo, 2015), 73.

bermasalah dan penyelesaiannya. Sedangkan pada penelitian ini penulis menggunakan teori Ismail, Muhammad, Kasmir, dan Khotibul Umam untuk meneliti tentang faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP Madiun.

Penelitian ini mengkaji tentang tema pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh penelitian sebelumnya. Penelitian ini mengembangkan penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu milik Mar'atus Sholikhah (2013) menggunakan teori Fathurrahman Djamil untuk menganalisis pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Penelitian terdahulu milik Zahrotul Laina (2016) menggunakan teori Trisadini dan Kasmir untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Penelitian terdahulu milik Laode Hendra (2017) menggunakan teori Trisadini dan Fathurrahman Djamil untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Penelitian terdahulu milik Lusriadi (2018) menggunakan teori Fathurrahman Djamil untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Penelitian terdahulu milik Anita Handayani (2015) menggunakan teori Trisadini dan Nur Syamsuddin untuk menganalisis faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya. Sedangkan penelitian ini menggunakan beberapa teori tentang penyebab pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya yakni teori Ismail, Muhammad, Kasmir, dan Khotibul Umam.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan cara mencari data dan mengamati secara langsung faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya terhadap produk pembiayaan Griya iB Hasanah di PT BNI Syariah KCP Madiun dengan melihat obyek yang diteliti. Hal ini bertujuan untuk mempelajari secara intensif tentang faktor penyebab pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya.

Sedangkan pendekatan yang penulis gunakan ialah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti sebagai instrumen kunci dan juga menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dialami.⁷⁰ Pendekatan ini digunakan untuk memahami tentang faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya terhadap produk pembiayaan Griya iB Hasanah di PT BNI Syariah KCP Madiun.

B. Lokasi/Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT. BNI Syariah KCP (Kantor Cabang Pembantu) Madiun yang beralamat di Jl. S. Parman No. 47, Oro-oro Ombo,

⁷⁰ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 9.

Kecamatan Kartoharjo, Madiun. Alasan peneliti memilih BNI Syariah KCP Madiun sebagai lokasi penelitian adalah karena terdapat produk pembiayaan Griya iB Hasanah yang cukup menarik untuk diteliti.

C. Data dan Sumber Data

1. Data

Data yang penulis gali adalah data yang terkait dengan faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya di PT. BNI Syariah KCP Madiun.

2. Sumber Data

Data yang penulis gali diperoleh dengan meminta informasi secara langsung (sumber data primer) dari Citra Dwi M. selaku *Operational Service Head*, Diyan dan Rizky selaku *Sales Assistant (Marketing)* dan Dinda Wenda M. selaku *Processing Connection Assistant* bank BNI Syariah KCP Madiun tentang faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Griya iB Hasanah.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Penulis dalam mengumpulkan data menggunakan teknik wawancara. Wawancara (*interview*) adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) sebagai orang yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan

itu.⁷¹ Wawancara yang penulis lakukan adalah wawancara yang terstruktur dengan memilih informan yang benar-benar mengetahui masalah yang penulis teliti dalam hal ini adalah *Operational Service Head* (OSH), *Sales Assistant (Marketing)* dan *Processing Connection Assistant* (PCA) BNI Syariah KCP Madiun. Hal tersebut dilakukan agar proses wawancara tersebut bisa mengarah pada diperolehnya data-data yang valid sesuai kebutuhan.

2. Dokumentasi

Penulis dalam mengumpulkan data juga menggunakan teknik dokumentasi. Dokumen merupakan catatan tentang peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, ceritera, biografi, peraturan, dan kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa, dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara.⁷² Penulis menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data seperti letak geografis, sejarah, visi, misi, struktur organisasi sekaligus *job description* karyawan PT. BNI Syariah Madiun, serta produk-produk yang ada di BNI Syariah KCP Madiun.

⁷¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016), 186.

⁷² Sugiyono, *Metodologi Penelitian*, 240.

E. Teknik Pengolahan Data

Pada saat pengumpulan data dengan wawancara, peneliti telah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Menurut Miles dan Huberman aktivitas pengolahan dan analisis data terdiri dari tiga langkah yaitu:

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, oleh karena itu perlu dicatat secara teliti dan rinci. Mereduksi data berarti merangkum dan memilih hal-hal pokok, fokus pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas. Dalam penelitian ini penulis mereduksi data terkait penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya pada produk Griya iB Hasanah agar lebih jelas.⁷³

2. Penyajian Data (*data display*)

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah mendisplay data atau menyajikan data. Dengan mendisplay data akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah difahami. Dalam penelitian ini penulis mendisplay data mengenai penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya pada produk Griya iB Hasanah yang telah diperoleh.⁷⁴

3. Kesimpulan/Verifikasi (*Conclusion Drawing / Verification*)

Setelah data didisplay selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Dalam penelitian ini penulis menarik kesimpulan mengenai

⁷³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2020), 134.

⁷⁴ Ibid., 137.

penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya pada produk Griya iB Hasanah.⁷⁵

F. Teknik Analisis Data

Proses sekaligus kegiatan terakhir dari penyusunan laporan ini adalah analisis data. Dalam hal ini, penulis menggunakan metode analisis data deduktif, yaitu pembahasan yang diawali dengan menggunakan teori-teori yang bersifat umum dan selanjutnya dikemukakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus yaitu dengan cara mengamati kejadian di lapangan kemudian di analisis dan tarik kesimpulannya.

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.⁷⁶

Dalam hal ini, setelah memperoleh data penulis akan melaksanakan analisis mengenai faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaiannya yang dilakukan oleh PT BNI Syariah KCP Madiun. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah dan penyelesaian pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah yang dilakukan oleh PT BNI Syariah KCP Madiun sudah sesuai dengan teori atau belum.

⁷⁵ Ibid., 141.

⁷⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, 131.

G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Uji keabsahan / *validity* sangat diperlukan dalam penelitian kualitatif demi keaslian, kebenaran, dan keandalan serta tingkat kepercayaan data yang diperoleh. Teknik keabsahan data pada penelitian ini dilakukan dengan teknik triangulasi. Triangulasi adalah pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu.⁷⁷ Hal ini merupakan salah satu pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data yang nantinya diolah untuk menganalisis hasil data untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut dengan hasil data sekunder.⁷⁸

Uji keabsahan / *validity* ini menggunakan teknik triangulasi sumber. Triangulasi sumber digunakan untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.⁷⁹ Dengan teknik triangulasi sumber ini penulis akan menjadikan *Operational Service Head (OSH)*, *Sales Assistant (Marketing)* dan *Processing Connection Assistant (PCA)* PT. BNI Syariah KCP Madiun sebagai sumber pengumpulan data dan sebagai tolak ukur keabsahan data yang akan diolah menggunakan teknik triangulasi.⁸⁰

⁷⁷ Sugiyono, *Metodologi Penelitian*, 273.

⁷⁸ J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 44.

⁷⁹ Sugiyono, *Metodologi Penelitian*, 274.

⁸⁰ Maleong, *Metodologi Penelitian*, 44.

BAB IV

DATA DAN ANALISA DATA

A. Data

1. Gambaran Umum Bank BNI Syariah KCP Madiun

a. Sejarah Bank BNI Syariah

PT. BNI Syariah pada awalnya didirikan di Indonesia sebagai Bank Sentral dengan nama “Bank Negara Indonesia” berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 1946 tanggal 5 Juli 1946. Selanjutnya berdasarkan UU No. 17 tahun 1968, BNI ditetapkan menjadi “Bank Negara Indonesia 1946”, dan statusnya menjadi Bank Umum Milik Negara. Selanjutnya, peran BNI sebagai Bank yang diberi mandat untuk memperbaiki ekonomi rakyat dan berpartisipasi dalam pembangunan nasional dikukuhkan oleh UU No. 17 tahun 1968 tentang Bank Negara Indonesia 1946.⁸¹

Tempaan krisis moneter pada tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan, dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada UU No. 10 tahun 1998 tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara, dan

⁸¹ BNI Syariah, “Sejarah BNI Syariah,” dalam <https://www.bni.co.id/id-id/perusahaan/tentangbni/sejarah> (diakses pada tanggal 22 September 2019, jam 19.29).

Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.⁸²

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channeling*) dengan kurang lebih 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH. Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.⁸³

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

⁸² BNI Syariah, "Sejarah BNI Syariah," dalam <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah> (diakses pada tanggal 22 September 2019, jam 19.37).

⁸³ Ibid.

dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.⁸⁴

Pada tahun 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point*. Pada saat ini tahun 2019 jumlah cabang BNI Syariah telah mencapai 67 Kantor Cabang, 165 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 8 Kantor Fungsional, 22 Mobil Layanan Gerak, 20 *Payment Point*, 202 Mesin ATM BNI, dan 1500 Outlet.⁸⁵ Salah satu Kantor Cabang milik BNI Syariah adalah di Kantor Cabang Kediri yang memiliki beberapa Kantor Cabang Pembantu salah satunya adalah Kantor Cabang Pembantu Madiun yang mulai berdiri sejak tahun 2011 dan peresmianya dilaksanakan pada bulan September 2011 yang beralamatkan di Jl. S. Parman No. 47, Oro-oro Ombo, Kecamatan Kartoharjo, Madiun.⁸⁶

b. Visi dan Misi Bank BNI Syariah

1) Visi Bank BNI Syariah

Visi dari BNI Syariah yaitu “Menjadi Bank Syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.”

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ BNI Syariah, “Profil Perusahaan,” dalam dalam <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/profileperusahaan> (diakses pada tanggal 22 September 2019, jam 20.00).

⁸⁶ Citra Dwi Marlina R, Wawancara, 26 Agustus 2019

2) Misi Bank BNI Syariah

Sedangkan misi dari BNI Syariah adalah:

- a) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- b) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- c) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- d) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.⁸⁷

c. Produk-Produk Bank BNI Syariah

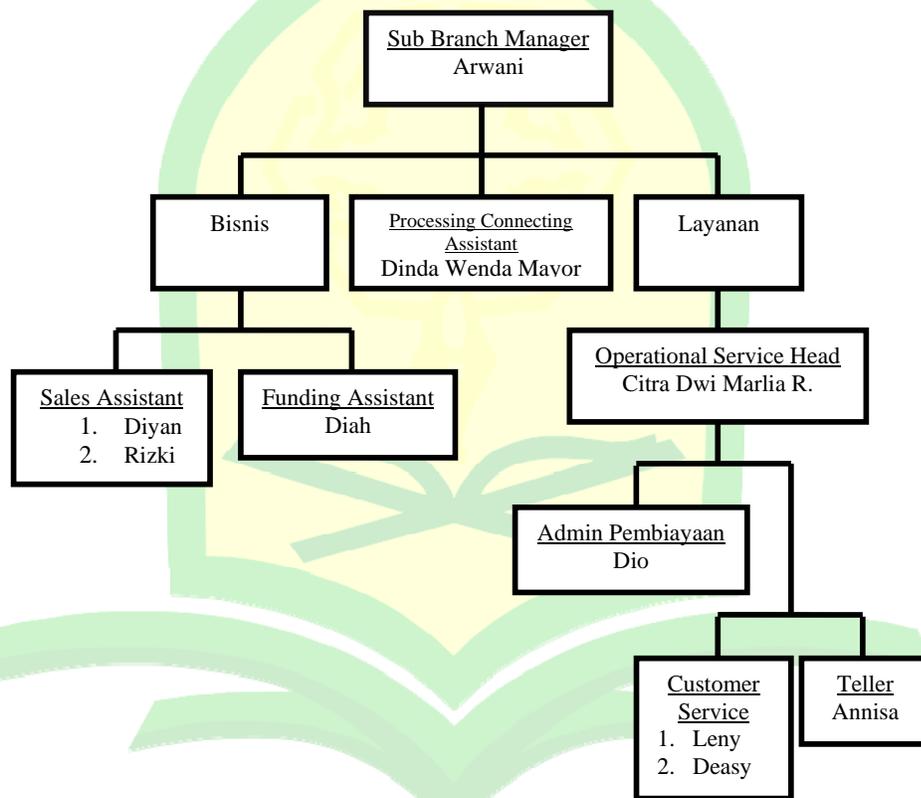
Produk-produk pembiayaan yang dimiliki oleh PT. BNI Syariah KCP Madiun adalah sebagai berikut:

- 1) Produk Pembiayaan Konsumtif
 - a) BNI Griya iB Hasanah
 - b) BNI Multiguna iB Hasanah
 - c) BNI Oto iB Hasanah
 - d) BNI Fleksi iB Hasanah
 - e) BNI Fleksi Umrah iB Hasanah
 - f) BNI Emas iB Hasanah
- 2) Produk Simpanan
 - a) Tabungan iB Hasanah
 - b) Tabungan iB Baitullah

⁸⁷ Laporan Tahunan BNI Syariah 2018.

- c) Tabungan iB Tunas Hasanah
- d) Tabungan BNI Tapenas iB Hasanah
- e) Tabungan BNI TabunganKu iB Hasanah
- f) Deposito iB Hasanah⁸⁸

d. Struktur Organisasi PT. BNI Syariah KCP Madiun



Deskripsi Tugas:

1) *Sub Branch Manager*

Sebagai pemimpin dari setiap kegiatan, tugas *sub branch manager* menjadi pengawas dan bertanggung jawab pada setiap kegiatan yang ada di tingkat kantor cabang pembantu. Selain itu

⁸⁸ Brosur Pembiayaan PT BNI Syariah, 2018

tugas lainnya yaitu mengkoordinasi, memeriksa, menandatangani, dan memberikan otoritas atas transaksi di kantor cabang pembantu.

2) *Processing*

- a) *Processing* bertugas melakukan verifikasi data dan kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan nasabah.
- b) Melakukan analisis kelayakan pembiayaan dan BI Checking.
- c) Memproses permohonan pembiayaan dan mengelola validitas data.
- d) Mengajukan keputusan atas pembiayaan kepada *sub branch manager*.

3) *Sales Assistant*

Sales Assistant bertugas untuk mengenalkan, mempromosikan, dan memasarkan produk penyaluran dana seperti pembiayaan Griya iB Hasanah, pembiayaan multiguna, pembiayaan kendaraan bermotor, fleksi, tabungan emas, dan lain sebagainya.

Tugas *Sales Assistant* adalah untuk mencari nasabah yang ingin melakukan pembiayaan.

4) *Funding Assistant*

Funding Assistant bertugas mengenalkan, mempromosikan, dan memasarkan produk penghimpun dana seperti tabungan dan deposito. Tugas *Funding Assistant* adalah mencari nasabah yang

akan menginvestasikan dananya di bank, biasanya waktunya banyak dihabiskan diluar kantor.

5) ***Operational Service Head***

Operational Service Head bertugas membawahi *teller* dan *customer service*, bertanggung jawab dalam segala operasional transaksi setiap harinya agar senantiasa berjalan dengan efektif dan efisien serta akurat sesuai dengan standart operasional.

6) **Administrasi Pembiayaan**

Admin pembiayaan bertugas untuk menyiapkan surat persetujuan, menyusun akad pembiayaan serta pengikatan jaminan, menyiapkan slip-slip pencairan pembiayaan, dan membukukan pembiayaan.

7) ***Customer Service***

Customer Service bertugas sebagai orang yang menginformasikan segala produk dan urusan yang ada di bank, memproses buka tutup rekening tabungan/giro/deposito, melayani dan menangani keluhan *customer*, dan lain sebagainya.

Pada posisi ini *customer service* harus berhadapan langsung dengan nasabah sehingga mereka dituntut selalu memberikan pelayanan yang terbaik dan sepenuh hati.

8) ***Teller***

Teller bertugas menginput setoran, penarikan uang, pemindah bukuan, melayani transfer, menjalankan nota debit/kredit, dan

mencairkan pembiayaan. Seorang *teller* harus memastikan setiap transaksi yang dilakukan oleh nasabah berjalan sesuai harapan, sikap seorang *teller* juga harus penuh dengan keramahan dan ketelitian.

2. Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Madiun

Pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan salah satu produk pembiayaan unggulan yang dimiliki oleh BNI Syariah. Pembiayaan griya ini sesuai namanya bergerak di bidang perumahan. Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada 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. Pembiayaan griya ini dijalankan dengan menggunakan akad *murabahah* dengan sistem angsuran tetap hingga akhir masa pembiayaan sehingga memudahkan nasabah dalam mengelola keuangannya.⁸⁹

Menurut Dinda Wenda Mayor selaku *Processing Connection Assistant* di Bank BNI Syariah KCP Madiun, menjelaskan bahwa pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Madiun menggunakan akad *Murabahah* (jual beli), dengan tujuan pembiayaan untuk membeli, membangun, merenovasi rumah atau ruko maupun untuk membeli kavling siap bangun (KSP). Pembiayaan Griya iB Hasanah ini

⁸⁹ Brosur Produk Pembiayaan Konsumtif BNI Syariah KCP Madiun Tahun 2019

diperuntukkan bagi karyawan, pengusaha, dan profesional yang ingin memiliki hunian atau ruko yang syariah. Keunggulan pembiayaan griya ini dibandingkan dengan bank lain adalah bebas biaya aprasial, bebas biaya provisi, dan bebas biaya administratif. Selain itu angsuran setiap bulan jumlahnya tetap sama tidak terpengaruh oleh suku bunga.⁹⁰

Biaya aprasial merupakan biaya yang dikeluarkan untuk penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan kredit dengan kebenaran di lapangan, sekaligus melakukan taksasi bangunan guna menilai harga rumah tersebut. Biaya provisi merupakan biaya balas jasa ke bank karena disetujuinya sebuah pembiayaan. Biaya provisi ini hampir sama dengan biaya administrasi bank yang berfungsi untuk kepengurusan pengajuan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang dikenakan pada calon nasabah. Biaya provisi ini hanya akan dibayarkan sekali pada saat pengajuan pembiayaan.

Salah satu keunggulan mengajukan pembiayaan KPR di BNI Syariah adalah jumlah angsuran tetap sama setiap bulannya sampai lunas. Berikut ini adalah contoh/simulasinya:

Dino seorang pegawai negeri mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah untuk renovasi rumah sebesar Rp. 50.000.000 untuk jangka waktu 5 tahun. Sesuai dengan aplikasi simulasi pengajuan pembiayaan Griya iB Hasanah dengan jangka waktu 60 bulan angsuran per bulannya

⁹⁰ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

Rp. 884.667.⁹¹ Angsuran tersebut besarnya sama mulai dari bulan pertama hingga bulan ke 60 tidak terpengaruh suku bunga. (contoh simulasi angsuran Griya iB Hasanah terdapat pada lampiran no. 1)

3. Prosedur Pembiayaan Griya iB Hasanah

Sebelum melaksanakan suatu pembiayaan, nasabah harus melengkapi beberapa persyaratan yang diajukan oleh pihak Bank BNI Syariah KCP Madiun. Menurut Diyan selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun mengatakan bahwa:

Langkah pertama adalah permohonan pengajuan pembiayaan oleh nasabah untuk pembelian rumah. Setelah itu pengisian formulir dan mengumpulkan kelengkapan dokumen ke bagian marketing. Data yang sudah dikumpulkan akan dicek oleh pihak marketing. Cek yang dilakukan meliputi keaslian data. Misalnya terkait pekerjaan calon nasabah akan diklarifikasi langsung dengan cara menelfon pihak perusahaan, jika punya usaha dicek secara langsung.⁹²

Hal ini juga disampaikan oleh Rizky selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun yang mengatakan bahwa:

Nasabah yang telah mengajukan permohonan pembiayaan diharuskan untuk mengumpulkan dokumen ke pihak marketing untuk dilakukan pengecekan keaslian data. Misalnya dengan memverifikasi secara langsung pekerjaan dari calon nasabah. Caranya dengan menelfon pihak HRD perusahaan yang nomornya terdapat di dokumen yang sudah dikumpulkan.⁹³

Berdasarkan hasil wawancara di atas menjelaskan bahwa tahap pertama dari pembiayaan adalah permohonan pengajuan pembiayaan untuk pembelian rumah. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi dokumen. Dokumen yang sudah lengkap dikumpulkan pada

⁹¹ BNI Syariah, "Simulasi Pembiayaan," dalam www.bnisyariah.co.id/id-idpersonal/simulasi/pembiayaan, (diakses pada tanggal 08 Februari 2020, jam 19.37).

⁹² Diyan, *Wawancara*, 24 Februari 2020

⁹³ Rizky, *Wawancara*, 24 Februari 2020

pihak marketing. Setelah itu data yang sudah dikumpulkan akan dicek keaslian datanya oleh pihak marketing. Misalnya jika calon nasabah adalah seorang pegawai maka akan divalidasi pekerjaannya dengan cara menghubungi HRD perusahaan tempat kerja calon nasabah. Jika calon nasabah adalah seorang pengusaha maka petugas akan langsung mengunjungi tempat usaha calon nasabah. Tahap selanjutnya adalah analisis data seperti yang disampaikan oleh Diyan selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun yang mengatakan bahwa:

Data yang sudah dikumpulkan dan dicek akan dianalisis oleh bagian PCA (*Processing Connection Assistant*). Analisis karakter dilakukan lewat SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) jika tidak ada masalah maka analisis dapat dilanjutkan. Bagi pegawai analisisnya meliputi gaji, masa kerja, usia pensiun, dan status pegawai. Sedangkan bagi pengusaha meliputi keuntungan usaha, dan modal usaha. Setelah dianalisa data tersebut dilakukan verifikasi dan taksasi jaminan. Verifikasi dilakukan dengan mengecek usaha secara langsung dan mengecek keaslian pekerjaan dengan klarifikasi pada perusahaan. Taksasi jaminan dilakukan dengan membandingkan harga yang sama / setara (jaminan harus berupa sertifikat tanah+rumah / sertifikat tanah saja). Misalnya harga rumah 1 lantai dibandingkan rumah 1 lantai di daerah sekitarnya.⁹⁴

Sama halnya dengan yang disampaikan oleh Rizky selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun mengatakan bahwa:

Data selanjutnya dianalisis oleh bagian *Processing* untuk dianalisis karakternya menggunakan SLIK. Lalu yang dianalisis ada gaji, masa kerja, pegawai tetap atau bukan, dan jika pengusaha maka akan dianalisis keuntungan usahanya. Kalau sudah selesai dianalisis data akan diverifikasi dan taksasi jaminan. Taksasi jaminan dilakukan dengan membandingkan harga yang setara di tempat sekitar, bisa juga dengan membandingkan harga di forum jual beli online.⁹⁵

⁹⁴ Diyan, *Wawancara*, 24 Februari 2020

⁹⁵ Rizky, *Wawancara*, 24 Februari 2020

Berdasarkan hasil wawancara di atas tahap pembiayaan selanjutnya adalah analisis data, verifikasi data, dan taksasi jaminan. Analisis data dilakukan dengan mengakses SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) untuk mengetahui karakter nasabah. Jika hasilnya bagus dan tidak ada masalah maka akan dilanjutkan analisis selanjutnya mengenai gaji, masa kerja, usia pensiun, status karyawan sebagai karyawan tetap atau karyawan tidak tetap bagi karyawan. Sementara untuk pengusaha analisisnya mengenai keuntungan usaha dan modal usaha. Setelah itu dilakukan verifikasi data untuk mengetahui keaslian data dengan cara klarifikasi dengan perusahaan terkait maupun berkunjung secara langsung pada lokasi usaha. Taksasi jaminan dilakukan dengan cara membandingkan harga yang sama atau setara (jaminan harus berupa sertifikat tanah+rumah atau sertifikat tanah saja) misal: harga rumah 1 lantai dibandingkan rumah 1 lantai di daerah sekitarnya. Selain itu harga juga dapat dibandingkan dengan harga di forum jual beli online. Contohnya benda yang dijaminan oleh nasabah adalah rumah 1 lantai di daerah Kota Madiun. Petugas akan mencari harga rumah 1 lantai di daerah madiun harganya Rp. 350.000.000 sedangkan di forum jual beli OLX dan harganya adalah Rp. 381.000.000.

Analisis data yang dilakukan oleh BNI Syariah KCP Madiun melalui dua proses, seperti yang dikemukakan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun yang mengatakan bahwa:

Analisis yang kami lakukan ada dua, yakni FWO (*First Way Out*) dan SWO (*Second Way Out*). FWO dilakukan untuk mengetahui kemampuan bayar calon nasabah. Jika dia pegawai kami akan melihat dari gaji, kemudian jika dia pengusaha kami akan melihat dari keuntungan usaha yang diperoleh. SWO adalah analisis jaminan meliputi letak objek, nilai objek (harga taksasi pembandingan), dan keadaan real objek. Tahap analisis yang pertama adalah mengecek nama calon nasabah di SLIK jika terdapat riwayat pembiayaan kolektabilitas 1 maka pengajuan disetujui jika kolektabilitas 2-5 maka pengajuan ditolak. Selanjutnya adalah analisa berkas meliputi slip gaji, rekening koran, SK pegawai tetap, dan konfirmasi pekerjaan calon nasabah pada HRD bagi pegawai. Analisa berkas Nomor Induk Berusaha (NIB), laporan catatan keuangan (persediaan, penjualan, utang, harta), dan keuntungan usaha.⁹⁶

Berdasarkan hasil wawancara di atas, analisis data yang dilakukan oleh BNI Syariah KCP Madiun ada dua yakni analisis FWO dan SWO. Analisis FWO (*First Way Out*) adalah analisis untuk mengetahui kemampuan bayar calon nasabah jika pegawai dilihat dari gaji jika pengusaha dilihat dari keuntungan usaha. Analisis SWO (*Second Way Out*) adalah analisis jaminan meliputi letak objek, nilai objek (harga taksasi pembandingan real), dan keadaan real objek. Tahap analisis yang dilakukan oleh PCA (*Processing Connection Assistant*) yang pertama adalah pemeriksaan lewat SLIK apakah calon nasabah pernah mengalami pembiayaan bermasalah atau tidak. Tahap selanjutnya adalah analisis berkas meliputi slip gaji, rekening koran, SK pegawai, dan konfirmasi ke HRD tempat bekerja calon nasabah bagi pegawai. Analisis Nomor Induk Berusaha (NIB), laporan atau catatan keuangan (persediaan, penjualan, utang, harta, modal), dan keuntungan usaha. Setelah analisis dilakukan

⁹⁶ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

tahap selanjutnya adalah pengajuan ke pimpinan seperti yang diungkapkan oleh Rizky selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun mengatakan bahwa:

Setelah data dianalisis, hasil analisis diusulkan kepada pimpinan. Jika disetujui akan dikeluarkan SKP (Surat Keputusan Pembiayaan) oleh pimpinan. Setelah itu diadakan akad *Wakalah* oleh bagian administrasi pembiayaan untuk mewakili nasabah memberi uang muka. Jika sudah selanjutnya adalah akad pembiayaan *murabahah*. Tahapnya akad antara bank dan *developer* dulu setelah itu baru akad bank dengan nasabah. Hal tersebut dilakukan di depan notaris. Setelah itu uang pembiayaan cair dan langsung diserahkan pada nasabah.⁹⁷

Sama halnya dengan yang disampaikan oleh Diyan selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun mengatakan bahwa:

Hasil analisis akan diusulkan kepada SBM (*Sub Branch Manager*) jika disetujui akan dikeluarkan SKP. Setelah SKP dikeluarkan akan dilaksanakan *wakalah* yaitu bank mewakili nasabah memberikan uang muka. Setelah itu dilaksanakan akad pembiayaan *murabahah* antara bank dengan *developer* dulu di notaris, jika sudah akan diadakan akad pembiayaan *murabahah* antara bank dengan nasabah di notaris.⁹⁸

Berdasarkan hasil wawancara di atas, tahap setelah analisis adalah hasil analisis tersebut diusulkan kepada pimpinan yaitu SBM (*Sub Branch Manager*). Jika permohonan pembiayaan tersebut disetujui maka akan dikeluarkan SKP (Surat Keputusan Pembiayaan). Selanjutnya dilaksanakan akad *wakalah* yaitu bank mewakili nasabah untuk memberikan uang muka. Tahap terakhir adalah pengucapan akad pembiayaan *murabahah* antara bank dan *developer* (penjual rumah, tanah) di depan notaris. Jika sudah maka dilaksanakan pengucapan akad

⁹⁷ Rizky, *Wawancara*, 24 Februari 2020

⁹⁸ Diyan, *Wawancara*, 24 Februari 2020

pembiayaan *murabahah* antara bank dengan nasabah. Jika sudah uang dapat dicairkan dan bisa langsung diserahkan pada nasabah.

Adapun syarat-syarat umum yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah dalam melakukan pengajuan pembiayaan, adalah sebagai berikut:

- a. Pemohon minimal berusia 21 tahun;
- b. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon maksimum 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun) atau 60 tahun untuk pengusaha dan profesional;
- c. Karyawan / wiraswasta / profesional dengan masa kerja minimal 2 tahun;
- d. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur;
- e. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.⁹⁹

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

- a. Persyaratan pemohon bagi Pegawai / Karyawan
 - 1) Fotokopi E-KTP calon nasabah dan pasangan (suami/istri);
 - 2) Pasfoto 4x6 calon nasabah dan pasangan (suami/istri);
 - 3) Fotokopi surat nikah / cerai / pisah harta (jika pisah harta);
 - 4) Fotokopi kartu keluarga;
 - 5) Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan;
 - 6) Fotokopi NPWP (pembiayaan di atas Rp. 50.000.000,-);
 - 7) Fotokopi rekening koran / tabungan 3 bulan terakhir;

⁹⁹ Citra Dwi Marlina R, Wawancara, 26 Agustus 2019

- 8) Asli slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan;
 - 9) Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan / instansi;
 - 10) Dokumen kepemilikan jaminan:
 - a) Fotokopi sertifikat dan IMB;
 - b) Surat pesanan / penawaran;
 - c) Fotokopi bukti setoran PBB terakhir;
 - d) Rencana Anggaran Biaya (RAB)
 - 11) Denah lokasi tempat tinggal.
- b. Persyaratan pemohon bagi Pengusaha dan Profesional
- 1) Fotokopi E-KTP calon nasabah dan pasangan (suami/istri);
 - 2) Pasfoto 4x6 calon nasabah dan pasangan (suami/istri);
 - 3) Fotokopi surat nikah / cerai / pisah harta (jika pisah harta);
 - 4) Fotokopi kartu keluarga;
 - 5) Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan;
 - 6) Fotokopi NPWP (pembiayaan diatas Rp. 50.000.000,-);
 - 7) Fotokopi rekening koran / tabungan 3 bulan terakhir;
 - 8) Neraca dan laba rugi / informasi keuangan 2 tahun terakhir;
 - 9) Akte perusahaan, SIUP dan TDP (khusus bagi pengusaha);
 - 10) Fotokopi surat ijin praktek profesi (khusus bagi profesional);
 - 11) Dokumen kepemilikan jaminan:

- a) Fotokopi sertifikat dan IMB;
- b) Surat pesanan / penawaran;
- c) Fotokopi bukti setoran PBB terakhir;
- d) Rencana Anggaran Biaya (RAB)

12) Denah lokasi tempat tinggal.¹⁰⁰

4. Penggolongan Kualitas Pembiayaan Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Madiun

Pembiayaan dikatakan bermasalah apabila terjadi keterlambatan dalam membayar angsuran. Pembiayaan bermasalah juga terjadi di Bank BNI Syariah KCP Madiun. Menurut Rizky selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun mengatakan kategorisasi pembiayaan yaitu:

Pada bank BNI Syariah KCP Madiun terdapat 5 kategori yakni kolektabilitas 1, kolektabilitas 2, kolektabilitas 3, kolektabilitas 4 dan kolektabilitas 5. Yang termasuk pembiayaan bermasalah adalah kolektabilitas 2 atau kol. 2. Sehingga yang ditangani oleh bank adalah kol. 2.¹⁰¹

Hal ini juga disampaikan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun yang mengatakan bahwa:

Ada 5 kategori pembiayaan di bank BNI Syariah KCP Madiun. Kolektabilitas 1 lancar, yaitu pembayaran dilakukan tepat waktu. Kolektabilitas 2 dalam perhatian khusus, yaitu terdapat keterlambatan angsuran tidak lebih dari 90 hari. Kolektabilitas 3 kurang lancar, yakni terdapat keterlambatan angsuran 90 hari sampai 180 hari. Kolektabilitas 4 diragukan, yaitu terdapat keterlambatan angsuran 180 hari tapi belum sampai 270 hari. Dan yang terakhir kolektabilitas 5 macet, yakni terdapat keterlambatan angsuran melebihi 270 hari. Pembiayaan yang bisa di tangani mulai

¹⁰⁰ Brosur Pembiayaan PT BNI Syariah, 2018

¹⁰¹ Rizky, *Wawancara*, 24 Februari 2020

dari kolektabilitas 2 sampai dengan kolektabilitas 5. Namun pembiayaan bermasalah yang ditangani oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun adalah kolektabilitas 2 saja. Sedangkan pembiayaan golongan 3, 4, dan 5 ditangani langsung oleh pihak Bank BNI Syariah KC Kediri.¹⁰²

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa terdapat 5 penggolongan kualitas pembiayaan bank BNI Syariah KCP Madiun. Kolektabilitas 1 (lancar) jika tidak terjadi keterlambatan membayar. Kolektabilitas 2 (dalam perhatian khusus) jika terjadi keterlambatan angsuran tidak lebih dari 90 hari. Kolektabilitas 3 (kurang lancar) jika terjadi keterlambatan angsuran 90 hari sampai 180 hari. Kolektabilitas 4 (diragukan) jika terjadi keterlambatan angsuran 180 hari sampai 270 hari. Kolektabilitas 5 (macet) jika terjadi keterlambatan angsuran telah melampaui 270 hari. Pembiayaan bermasalah yang ditangani oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun hanya kolektabilitas 2, sedangkan kolektabilitas 3, 4, dan 5 ditangani oleh Bank BNI Syariah KC Kediri.

5. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Madiun

Pada dasarnya setiap pembiayaan memiliki potensi kegagalan. Salah satunya adalah pembiayaan yang disalurkan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun yaitu pembiayaan Griya iB Hasanah. Pembiayaan Griya iB Hasanah adalah pembiayaan yang bergerak di bidang perumahan, yakni membeli, membangun, dan merenovasi rumah. Produk pembiayaan

¹⁰² Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

Griya iB Hasanah banyak diminati oleh masyarakat Madiun dan sekitarnya. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah yang sampai awal tahun 2020 berjumlah 193 nasabah. Namun semakin banyak peminat produk Griya iB Hasanah semakin besar pula risiko pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BNI Syariah KCP Madiun terjadi karena beberapa faktor yaitu:

a. Faktor Internal

Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun mengungkapkan bahwa pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BNI Syariah KCP Madiun disebabkan dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu:

Faktor internal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank BNI Syariah KCP Madiun adalah analisis yang dilakukan kurang teliti mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah. Faktor kedua adalah karakter nasabah yang buruk, nasabah suka meminjam tetapi tidak mau bayar, ada juga nasabah yang masih punya kewajiban hutang namun saat bayar mendahulukan yang lain.¹⁰³

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa faktor internal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BNI Syariah KCP Madiun ada dua. Pertama adalah analisis pembiayaan yang dilakukan oleh petugas kurang teliti. Analisis yang kurang tepat dapat menimbulkan masalah yang tidak bisa diprediksi. Faktor yang

¹⁰³ Ibid.

kedua adalah karakter nasabah yang buruk seperti nasabah suka menghutang ke bank tetapi tidak mau membayar hutangnya. Ada juga karakter nasabah yang punya hutang tapi ketika waktunya mengangsur malah uang tersebut digunakan untuk kepentingan yang lain bukan untuk mengangsur hutang.

b. Faktor Eksternal

Selain faktor internal pembiayaan bermasalah di BNI Syariah KCP Madiun juga disebabkan oleh faktor eksternal, seperti yang diungkapkan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun bahwa:

Selain faktor internal juga ada faktor eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu karyawan yang di PHK. Karyawan yang awalnya dapat membayar tepat waktu karena sekarang sudah tidak memiliki penghasilan otomatis dia tidak bisa membayar angsuran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Jika bisa membayar pun tapi tidak sesuai dengan jumlah yang harus dibayarkan. Misalnya jumlah angsuran yang harus dibayar sebesar Rp. 1.000.000 namun nasabah hanya mampu membayar Rp. 500.000. Kedua adalah terjadinya penurunan hasil usaha. Hasil usaha yang menurun akan berpengaruh pada kemampuan nasabah dalam membayar angsurannya. Ketiga adalah usaha nasabah mengalami pailit. Hal ini juga mempengaruhi kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Faktor eksternal yang terakhir adalah terjadinya bencana seperti banjir, angin puting beliung, dan kebakaran. Misalnya nasabah mempunyai usaha toko bangunan, jika terjadi kebakaran di tokonya maka nasabah tersebut mengalami kerugian dan tidak dapat berjualan lagi.¹⁰⁴

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa faktor eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di bank BNI Syariah KCP Madiun yaitu karyawan yang terkena PHK.. Faktor

¹⁰⁴ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

eksternal yang kedua adalah terjadinya penurunan hasil usaha nasabah. Faktor ketiga adalah usaha nasabah mengalami pailit atau bangkrut.. Faktor eksternal yang terakhir adalah terjadi bencana alam seperti banjir, angin puting beliung, dan kebakaran.

6. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun

Pembiayaan bermasalah adalah penyaluran dana oleh lembaga syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran kembali tidak memenuhi persyaratan yang diijinkan, serta tidak menepati jadwal angsuran hingga memberikan dampak yang merugikan. Pembiayaan bermasalah yang ditangani oleh pihak Bank BNI Syariah KCP Madiun adalah pembiayaan golongan 2 atau pembiayaan dalam perhatian khusus. Sedangkan pembiayaan golongan 3, 4, dan 5 ditangani langsung oleh pihak Bank BNI Syariah KC Kediri. Jumlah nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun yang termasuk pembiayaan bermasalah golongan 2 (Dalam Perhatian Khusus) sejumlah 28 orang.¹⁰⁵

Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan setiap bank tentunya berbeda-beda. Beberapa usaha yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun dalam mengatasi pembiayaan bermasalah terdiri dari beberapa tahap yaitu:

¹⁰⁵ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

a. Penagihan intensif

Menurut Rizky selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun mengatakan bahwa cara mengatasi pembiayaan bermasalah yaitu:

Petugas melakukan pendekatan dengan nasabah yang mengalami telat bayar dan tetap melakukan penagihan secara langsung dan intensif. Penagihan secara langsung bertujuan untuk mengetahui secara langsung kondisi yang dialami oleh nasabah dan jika terdapat masalah maka petugas dan nasabah akan berdiskusi untuk mencari solusi.¹⁰⁶

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa petugas BNI Syariah KCP Madiun dalam menangani pembiayaan bermasalah adalah dengan melakukan penagihan intensif dengan mengunjungi nasabah secara langsung. Hal ini bertujuan untuk mengetahui secara langsung kondisi yang dialami oleh nasabah dan jika terjadi masalah maka dapat didiskusikan solusi untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

b. Pemberian surat teguran dan surat somasi

Jika nasabah tidak membayar angsuran secara tepat waktu padahal sudah diperingatkan secara kekeluargaan, maka petugas Bank BNI Syariah KCP Madiun akan memberikan peringatan berupa surat teguran tertulis. Sebagaimana yang disampaikan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun:

Jika nasabah terlambat membayar 1 sampai 15 hari maka akan dikirimkan surat teguran I, jika telat bayar sampai 1bulan (30 hari) maka akan diberi surat teguran II, jika sampai 1.5 bulan

¹⁰⁶ Rizky, *Wawancara*, 24 Februari 2020

(45 hari) maka akan dikirimkan surat teguran III. Surat teguran berisi nama dan nomor rekening nasabah yang bersangkutan, jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah, jangka waktu pembayaran kewajiban, dan peringatan untuk segera membayar. Jika sudah sampai tahap surat teguran III dan nasabah masih memiliki itikad baik berusaha membayar namun masih mengalami telat bayar 60 sampai 70 hari dihitung sejak hari pertama telat bayar maka akan diberikan surat somasi I. Jika penunggakan terjadi 70 sampai 80 hari akan diberi surat somasi II. Namun jika menunggak sampai 3 bulan (90 hari) maka akan diberikan surat somasi III. Tahap surat somasi III dapat dilewati langsung ke pemasangan plakat jika sama sekali tidak ada itikad baik dari nasabah. Tahap pemberian surat teguran dan somasi dapat gugur jika nasabah membayar semua tunggakan. Surat teguran dan surat somasi ini diantarkan langsung oleh petugas PCA ke rumah nasabah yang bermasalah.¹⁰⁷

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa nasabah yang terlambat bayar 1 sampai 15 hari akan dikirimkan surat teguran I, terlambat bayar 15 sampai 30 hari surat teguran II, terlambat 30-45 hari surat teguran III. Surat teguran tersebut berisi nama dan nomor rekening nasabah yang bersangkutan, jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah, jangka waktu pembayaran kewajiban, dan peringatan untuk segera membayar. Jika nasabah masih memiliki itikad baik berusaha membayar namun masih mengalami penunggakan kewajiban 60 sampai 70 hari akan diberikan surat somasi I, penunggakan 70 sampai 80 hari diberikan surat somasi II, dan jika menunggak sampai 90 hari atau 3 bulan maka akan diberi surat somasi III. Surat teguran dan surat somasi dapat gugur jika nasabah membayar semua tunggakan mereka. Tahap pemberian surat teguran dan somasi juga dapat langsung

¹⁰⁷ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

dilewati langsung ke tahap pemasangan plakat jika nasabah tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya.

c. Restrukturisasi pembiayaan

Bagi nasabah yang masih dianggap mampu memenuhi kewajiban dan memiliki itikad baik maka bank dapat memberikan beberapa solusi restrukturisasi seperti yang diungkapkan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun mengatakan bahwa:

Nasabah yang dianggap mampu untuk membayar kewajibannya dan memiliki itikad baik akan diberi kesempatan restrukturisasi dengan cara mengajukan surat R3 ke bank. Setelah pengajuan permohonan restrukturisasi maka perlu melakukan analisis kelayakan pembiayaan ulang. Restrukturisasi yang dapat diberikan oleh Bank BNI Syariah Madiun berupa memperkecil jumlah angsuran, memperpanjang jangka waktu angsuran/tanggal angsuran, dan memperpanjang jangka waktu pembiayaan.¹⁰⁸

Begitu juga yang disampaikan oleh Rizky selaku *Sales Assistant*

BNI Syariah KCP Madiun:

Jika terjadi pembiayaan bermasalah dan nasabahnya dianggap masih mau dan mampu bertahan serta beritikad baik maka bank akan memberikan solusi agar pembiayaan bermasalah tersebut di restrukturisasi dengan mengajukan surat R3 dan melakukan akad lagi.¹⁰⁹

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa jika nasabah masih mau dan mampu bertahan serta memiliki itikad baik maka bank akan memberikan solusi agar pembiayaan tersebut di restrukturisasi dengan mengajukan surat R3. Restrukturisasi

¹⁰⁸ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

¹⁰⁹ Rizky, *Wawancara*, 24 Februari 2020

pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun adalah dengan cara *Rescheduling*. Seperti yang diungkapkan oleh Dinda Wenda M. restrukturisasi pembiayaan yang dapat diberikan Bank BNI Syariah KCP Madiun ada tiga yaitu:

1) Memperkecil jumlah angsuran

Seperti yang disampaikan oleh Rizky selaku *Sales Assistant* BNI Syariah KCP Madiun:

Jika nasabah kesulitan membayar penuh angsurannya maka akan dilakukan restrukturisasi dengan memperkecil jumlah angsuran. Misalnya seorang nasabah yang usahanya mengalami penurunan seharusnya mengangsur penuh sebesar Rp. 3.000.000 namun sekarang hanya mampu membayar Rp. 2500.000 maka akan diberikan restrukturisasi dengan memperkecil jumlah angsuran dari Rp. 3.000.000 menjadi Rp. 2.500.000.¹¹⁰

Hal ini juga disampaikan oleh Dinda Wenda M. selaku *PCA (Processing Connection Assistant)* BNI Syariah KCP Madiun mengatakan bahwa:

Restrukturisasi memperkecil jumlah angsuran dapat diberikan kepada nasabah yang tidak mampu membayar angsuran penuh sesuai kesepakatan. Contohnya nasabah yang seorang karyawan seharusnya membayar angsuran sebesar Rp. 1.500.000 terkena PHK sehingga hanya mampu mengangsur sebesar Rp. 1.000.000. Dengan demikian bank akan memberi keringanan sesuai dengan kemampuan bayar nasabah. Jika nanti kemampuan membayar nasabah sudah kembali maka jumlah angsuran akan kembali sesuai kesepakatan di awal.¹¹¹

Berdasarkan wawancara di atas dapat diketahui bahwa bank akan memperkecil jumlah angsuran nasabah yang tidak

¹¹⁰ Ibid.

¹¹¹ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

bisa membayar angsuran secara penuh, namun dianggap masih mampu membayar dan memiliki itikad baik. Contohnya nasabah yang seharusnya membayar angsuran sebesar Rp. 1.500.000 hanya mampu mengangsur sebesar Rp. 1.000.000. Dengan demikian bank akan memberi keringanan sesuai dengan kemampuan bayar nasabah. Jika kemampuan membayar nasabah sudah kembali baik maka jumlah angsuran akan kembali sesuai kesepakatan di awal.

2) Memperpanjang jangka waktu angsuran / tanggal angsuran

Seperti yang disampaikan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun bahwa:

Jika nasabah tidak mampu untuk membayar angsuran dengan sekali bayar maka nasabah tersebut boleh untuk membayar beberapa kali dalam sebulan. Misalnya jadwal mengangsur nasabah adalah tanggal 25 dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 3.000.000 dengan cicilan sebanyak 24 kali. Namun karena usahanya menurun dia tidak bisa langsung membayar angsuran secara penuh, nasabah mengajukan untuk menambah masa angsurannya menjadi 36 kali menjadi Rp. 2.000.000. Hal ini diperbolehkan yang penting tanggungan nasabah setiap bulan terpenuhi dan tidak membebani nasabah. Contoh lainnya nasabah yang seorang pegawai awalnya bisa mengangsur tanggal 25, namun karena pindah kerja dan gajinya turun di akhir bulan misalnya tanggal 28 maka nasabah meminta untuk jatuh tempo angsurannya diganti menjadi pada tanggal 28.¹¹²

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa restrukturisasi pembiayaan juga dapat dilakukan dengan

¹¹² Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

memperpanjang jangka waktu angsuran. Misalnya dengan menambah jangka waktu angsuran dari 24 kali angsuran menjadi 36 kali. Dengan memperpanjang jangka waktu angsuran maka otomatis jumlah angsuran menjadi mengecil. Ada juga kasus merubah tanggal angsuran misalnya dari tanggal 25 menjadi tanggal 28 dikarenakan gaji nasabah yang awalnya turun tanggal 25 karena pindah kerja di tempat baru gajinya turun tanggal 28. Hal ini dilakukan untuk meringankan nasabah dalam menyelesaikan pembiayaannya.

3) Memperpanjang jangka waktu pembiayaan

Seperti yang disampaikan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun bahwa:

Nasabah yang dianggap masih mampu membayar dan beritikad baik dapat mengajukan restrukturisasi dengan memperpanjang waktu pembiayaan. Contohnya nasabah mengajukan pembiayaan Rp. 70.000.000 dalam jangka waktu 2 tahun namun karena usahanya sedang mengalami penurunan maka nasabah tersebut tidak mampu melunasinya dengan jangka waktu tersebut dan mengajukan restrukturisasi dengan menambah lama pembiayaan menjadi 4 tahun.¹¹³

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa nasabah yang memiliki kemampuan membayar dan memiliki itikad baik untuk membayar akan ditawarkan untuk restrukturisasi pembiayaan dengan cara menambah jangka

¹¹³ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

waktu pembiayaan. Misalnya di awal nasabah mengajukan pembiayaan untuk jangka waktu 2 tahun, namun karena kemampuan membayarnya berkurang nasabah dapat mengajukan perpanjangan masa pembiayaan menjadi 4 tahun. Hal ini untuk meringankan nasabah dalam mengembalikan kewajibannya karena waktu mengangsurnya menjadi lebih panjang.

d. Pemasangan plakat pelelangan barang jaminan

Jika nasabah sudah tidak mampu lagi membayar, tidak memiliki itikad baik, dan tidak memiliki kemauan untuk membayar maka untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah adalah dengan pemasangan plakat penjualan agunan. Seperti yang disampaikan oleh Dinda Wenda M. selaku PCA (*Processing Connection Assistant*) BNI Syariah KCP Madiun bahwa:

Jika kondisi pembiayaan makin memburuk dan sudah tidak ada itikad baik untuk membayar maupun sudah tidak mampu lagi membayar maka kita akan memasang plakat yang isinya '**Tanah dan Bangunan ini adalah Jaminan BNI Syariah**' dan akan diberikan waktu 15 hari untuk menyelesaikan pembiayaan namun jika tetap tidak ada penyelesaian maka dalam waktu 30 hari akan di pasang plakat yang isinya '**Rumah dan Tanah ini Dijual**'. Jika sudah dipasang maka jaminan tersebut didaftarkan ke badan lelang untuk di jual/lelang. Hasil penjualan setelah dikurangi biaya lelang biasanya 10-15% penjualan akan digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah.¹¹⁴

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa jika kondisi pembiayaan nasabah makin memburuk dan sudah tidak ada

¹¹⁴ Dinda Wenda Mayor, *Wawancara*, 24 Februari 2020

lagi itikad baik untuk menyelesaikan dan sudah tidak mampu untuk menyelesaikan maka akan dikirimkan surat pemberitahuan pemasangan plakat. Setelah itu dilakukan pemasangan plakat yang bertuliskan '**Tanah dan Bangunan ini adalah Jaminan BNI Syariah**' dan akan diberikan waktu 15 hari untuk menyelesaikan pembiayaan. Jika tetap tidak ada penyelesaian makan dalam waktu 30 hari akan di pasang plakat yang bertuliskan '**Rumah dan Tanah ini Dijual**'. Setelah pemasangan plakat maka barang jaminan tersebut didaftarkan di badan lelang untuk dijual/dilelang. Hasil penjualan setelah dikurangi biaya lelang biasanya 10-15% penjualan akan digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah.

B. Analisa

1. Analisis Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Madiun

Berdasarkan pemaparan data yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa penyebab timbulnya pembiayaan Griya iB Hasanah Bermasalah ada dua faktor, yakni faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal disebabkan oleh petugas kurang teliti dalam melakukan analisis kelayakan pembiayaan dan karakter nasabah yang buruk seperti nasabah suka menghutang ke bank tetapi tidak mau membayar hutangnya. Ada juga karakter nasabah yang punya hutang tapi ketika waktunya mengangsur malah uang tersebut digunakan untuk kepentingan yang lain bukan untuk mengangsur hutang. Sedangkan faktor eksternal disebabkan

oleh karyawan yang di PHK, usaha nasabah sedang mengalami penurunan, usaha nasabah mengalami bangkrut / pailit, dan terjadi bencana alam.

Menurut Ismail (2010) faktor internal bank salah satunya yaitu analisis yang dilakukan pihak bank kurang tepat, sehingga tidak dapat diprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu pembiayaan berlangsung.¹¹⁵ Serta menurut Kasmir (2014) pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh nasabah salah satunya disebabkan oleh adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga terjadi pembiayaan macet.¹¹⁶

. Menurut Ismail (2010) faktor eksternal bank salah satunya adalah nasabah memiliki kemauan dalam melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas sehingga tidak mampu membayar angsuran.¹¹⁷ Menurut Siswanto Sutojo salah satu penyebab pembiayaan bermasalah adalah menurunnya kondisi usaha bisnis akibat merosotnya kondisi ekonomi umum atau bidang usaha.¹¹⁸ Sedangkan menurut Khotibul dan Setiawan (2017) faktor eksternal bank adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen

¹¹⁵ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), 125.

¹¹⁶ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), 120.

¹¹⁷ Ismail, *Manajemen Perbankan*, 127.

¹¹⁸ Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah (Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)* (Jakarta: Rajawali Press, 2017), 207–208.

perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.¹¹⁹

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KCP Madiun terjadi karena faktor internal dan faktor eksternal. Hal ini sudah sesuai dengan teori yang sudah ada.

2. Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun

Berdasarkan pemaparan data yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. BNI Syariah KCP Madiun terdiri dari beberapa tahap yaitu sebagai berikut:

a. Penagihan intensif

Langkah pertama yang dilakukan oleh pihak bank BNI Syariah KCP Madiun dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah adalah dengan melakukan penagihan secara intensif. Hal ini bertujuan untuk mengetahui secara langsung kondisi yang dialami oleh nasabah dan jika terjadi masalah maka dapat didiskusikan solusi untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Menurut Muhammad (2011) proses penanganan pembiayaan dapat dilakukan dengan kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah

¹¹⁹ Ibid., 219.

secara lebih bersungguh-sungguh.¹²⁰ Oleh karena itu penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara penagihan secara intensif yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun sesuai dengan teori Muhammad.

b. Pemberian surat teguran dan surat somasi

Tindakan selanjutnya adalah dengan mengirimkan surat teguran dan surat somasi. Jika nasabah yang terlambat bayar 1 sampai 15 hari akan dikirimkan surat teguran I (contoh surat teguran I terdapat pada lampiran no. 2), terlambat bayar 15 sampai 30 hari surat teguran II (contoh surat teguran II terdapat pada lampiran no. 3), terlambat 30-45 hari surat teguran III. Surat teguran tersebut berisi nama dan nomor rekening nasabah yang bersangkutan, jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah, jangka waktu pembayaran kewajiban, dan peringatan untuk segera membayar. Jika nasabah masih memiliki itikad baik berusaha membayar namun masih mengalami penunggakan kewajiban 60 sampai 70 hari akan diberikan surat somasi I (contoh surat somasi I terdapat pada lampiran no. 4), penunggakan 70 sampai 80 hari diberikan surat somasi II (contoh surat somasi II terdapat pada lampiran no. 5), dan jika menunggak sampai 90 hari atau 3 bulan maka akan diberi surat somasi III (contoh surat somasi III terdapat pada lampiran no. 6). Surat teguran dan surat somasi dapat gugur jika nasabah membayar semua tunggakan mereka.

¹²⁰ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011), 315

Tahap pemberian surat teguran dan somasi juga dapat langsung dilewati langsung ke tahap pemasangan plakat jika nasabah tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Menurut Muhammad (2011), proses penanganan pembiayaan dapat dilakukan dengan pemberitahuan melalui surat teguran.¹²¹ Oleh karena itu penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara pemberian surat teguran dan surat somasi yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun sesuai dengan teori Muhammad.

c. Restrukturisasi

Tindakan selanjutnya adalah jika nasabah masih mau dan mampu bertahan serta memiliki itikad baik maka bank akan memberikan solusi agar pembiayaan tersebut di restrukturisasi dengan mengajukan surat R3 (contoh formulir R3 terdapat pada lampiran no. 7). Restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun adalah dengan cara *Rescheduling*. Ada tiga tahap restrukturisasi pembiayaan yang dapat diberikan Bank BNI Syariah KCP Madiun yaitu:

1) Memperkecil jumlah angsuran

Bank akan memperkecil jumlah angsuran nasabah yang tidak bisa membayar angsuran secara penuh, namun dianggap masih mampu membayar dan memiliki itikad baik. Contohnya nasabah yang seharusnya membayar angsuran sebesar Rp.

¹²¹ Muhammad, *Manajemen Bank*, 315.

1.500.000 hanya mampu mengangsur sebesar Rp. 1.000.000. Dengan demikian bank akan memberi keringanan sesuai dengan kemampuan bayar nasabah. Jika kemampuan membayar nasabah sudah kembali baik maka jumlah angsuran akan kembali sesuai kesepakatan di awal. Menurut Muhammad (2011) proses penanganan pembiayaan dapat dilakukan dengan upaya pencegahan dengan penanganan *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran dan memperkecil jumlah angsuran.¹²² Oleh karena itu penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara memperkecil jumlah angsuran yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun sesuai dengan teori Muhammad.

2) Memperpanjang jangka waktu angsuran / tanggal angsuran

Restrukturisasi pembiayaan juga dapat dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu angsuran. Misalnya dengan menambah jangka waktu angsuran dari 24 kali angsuran menjadi 36 kali. Dengan memperpanjang jangka waktu angsuran maka otomatis jumlah angsuran menjadi mengecil. Ada juga kasus merubah tanggal angsuran misalnya dari tanggal 25 menjadi tanggal 28 dikarenakan gaji nasabah yang awalnya turun tanggal 25 karena pindah kerja di tempat baru gajinya turun tanggal 28. Hal ini dilakukan untuk meringankan nasabah dalam menyelesaikan pembiayaannya. Menurut Kasmir (2014)

¹²² Muhammad, *Manajemen Bank*, 315.

penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu angsuran misalnya dari 24 kali angsuran menjadi 36 kali angsuran. Dalam hal ini tentu saja jumlah angsuran menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran.¹²³ Oleh karena itu penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara memperpanjang jangka waktu angsuran yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun sesuai dengan teori Kasmir.

3) Memperpanjang jangka waktu pembiayaan

Nasabah yang memiliki kemampuan membayar dan memiliki itikad baik untuk membayar akan ditawarkan untuk restrukturisasi pembiayaan dengan cara menambah jangka waktu pembiayaan. Misalnya di awal nasabah mengajukan pembiayaan untuk jangka waktu 2 tahun, namun karena kemampuan membayarnya berkurang nasabah dapat mengajukan perpanjangan masa pembiayaan menjadi 4 tahun. Hal ini untuk meringankan nasabah dalam mengembalikan kewajibannya karena waktu mengangsurnya menjadi lebih panjang. Menurut Kasmir (2014) penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan, yakni nasabah diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan, misalnya perpanjangan jangka waktu

¹²³ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 121.

pembiayaan dari 12 bulan menjadi 18 bulan, sehingga nasabah memiliki waktu yang lebih lama untuk mengembalikan.¹²⁴ Oleh karena itu penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun sesuai dengan teori Kasmir.

d. Pemasangan plakat pelelangan barang jaminan

Jika kondisi pembiayaan nasabah makin memburuk dan sudah tidak ada lagi itikad baik untuk menyelesaikan dan sudah tidak mampu untuk menyelesaikan maka akan dikirimkan surat pemberitahuan pemasangan plakat (contoh surat pemberitahuan pemasangan plakat terdapat pada lampiran no. 8). Setelah itu dilakukan pemasangan plakat yang bertuliskan '**Tanah dan Bangunan ini adalah Jaminan BNI Syariah**' dan akan diberikan waktu 15 hari untuk menyelesaikan pembiayaan. Jika tetap tidak ada penyelesaian maka dalam waktu 30 hari akan di pasang plakat yang bertuliskan '**Rumah dan Tanah ini Dijual**'. Setelah pemasangan plakat maka barang jaminan tersebut didaftarkan di badan lelang untuk dijual/dilelang. Hasil penjualan setelah dikurangi biaya lelang biasanya 10-15% penjualan akan digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah. Menurut Kasmir (2014) Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik atau sudah tidak mampu lagi untuk membayar

¹²⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 121.

semua kewajibannya.¹²⁵ Oleh karena itu pelelangan jaminan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Madiun sesuai dengan teori Kasmir.

Dari pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa Bank BNI Syariah KCP Madiun dalam menyelesaikan pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah sudah sesuai dengan teori yang ada.



¹²⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, 122.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian yang telah diuraikan, maka dapat di tarik kesimpulan yaitu:

1. Faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah di PT. BNI Syariah KCP Madiun ada dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal disebabkan oleh petugas kurang teliti dalam melakukan analisis kelayakan pembiayaan dan karakter nasabah yang buruk seperti nasabah suka menghutang ke bank tetapi tidak mau membayar hutangnya. Faktor eksternal disebabkan oleh karyawan yang di PHK, usaha nasabah sedang mengalami penurunan, usaha nasabah mengalami bangkrut / pailit, dan terjadi bencana alam.
2. Strategi penyelesaian pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah di Bank BNI Syariah KCP Madiun terdiri dari beberapa tahap yaitu sebagai berikut: a. Penagihan secara intensif dan memberi pendampingan atas permasalahan nasabah, b. Pemberian surat teguran dan surat somasi (surat teguran 1 sampai 3 dan surat somasi 1 sampai 3), c. Restrukturisasi pembiayaan. d. Pemasangan plakat pelelangan barang jaminan.

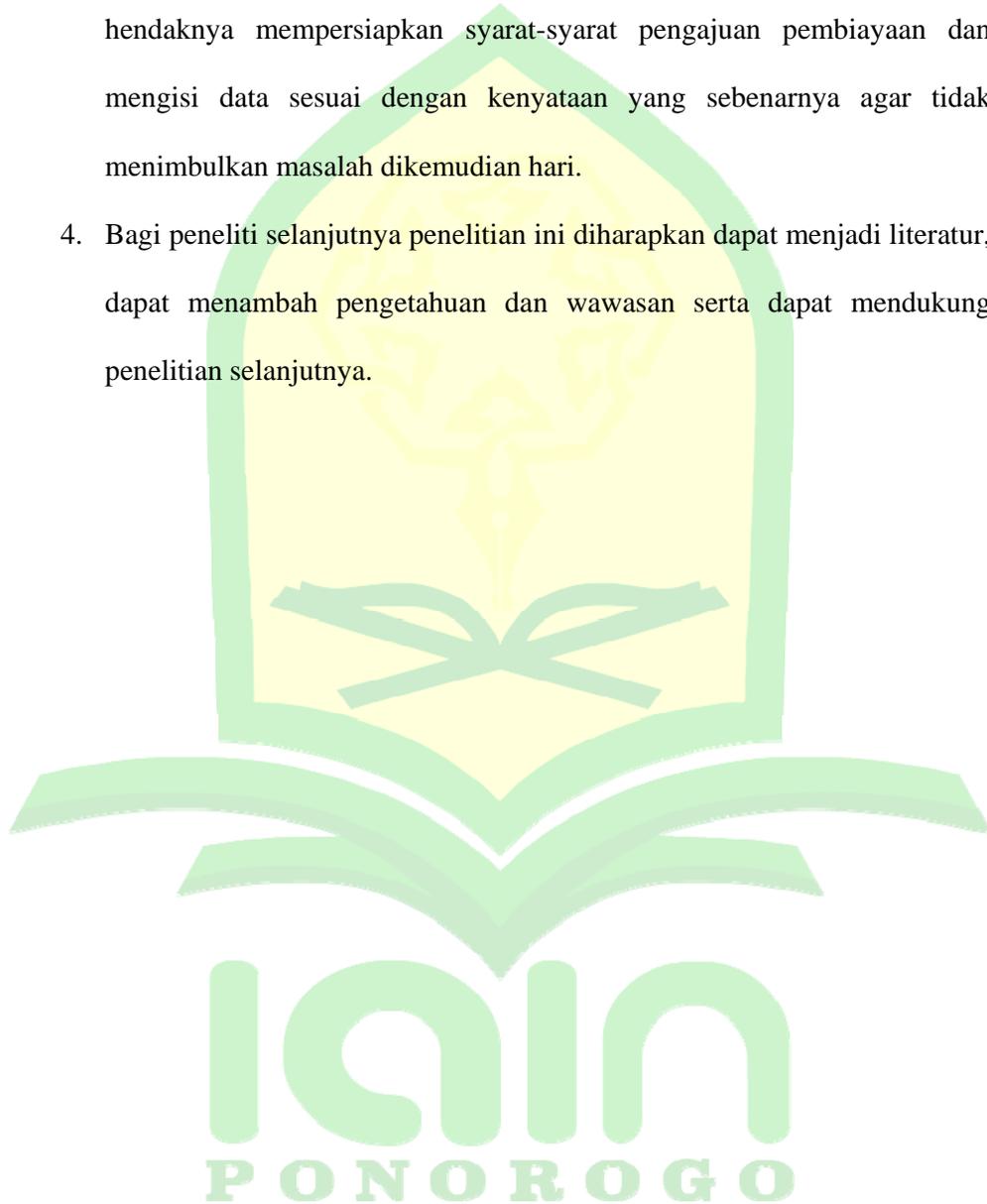
B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis hendak memberikan saran-saran yang sekiranya dapat menjadi bahan pertimbangan kedepannya, adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank BNI Syariah KCP Madiun hendaknya lebih teliti dalam menganalisis calon nasabah dengan cara melakukan pemeriksaan silang terhadap data nasabah. Petugas Bank BNI Syariah KCP Madiun hendaknya juga melakukan pendampingan pengawasan agar jika terjadi suatu permasalahan dapat terdeteksi sejak dini. Selain itu bank hendaknya melakukan pendekatan persuasif pada nasabah dengan cara mengingatkan kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya.
2. Bagi bank BNI Syariah KCP Madiun dalam melakukan penyelesaian pembiayaan hendaknya:
 - a. Penagihan intensif. Bank BNI Syariah KCP Madiun dalam mengunjungi nasabah selain untuk menagih juga diharapkan mampu memberi pendampingan pada nasabah yang keadaan ekonomi / usahanya sedang menurun.
 - b. Pemberian surat teguran dan somasi. Bank BNI Syariah KCP Madiun hendaknya mengantarkan surat tersebut secara langsung sambil melaksanakan monitoring.
 - c. Bagi nasabah yang dianggap masih mampu membayar maka bank menawarkan restrukturisasi pembiayaan dengan cara *rescheduling* dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan, memperkecil

jumlah angsuran, dan memperpanjang jangka waktu angsuran / tanggal angsuran.

3. Bagi masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan Griya iB Hasanah hendaknya mempersiapkan syarat-syarat pengajuan pembiayaan dan mengisi data sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.
4. Bagi peneliti selanjutnya penelitian ini diharapkan dapat menjadi literatur, dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta dapat mendukung penelitian selanjutnya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Djamil, Fathurrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Ismail. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010.
- . *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2011.
- Karim, Adiwarmarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011.
- Muhamad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Depok: Rajawali Press, 2017.
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- . *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2020.
- Susilo, Edi. *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.
- Umam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah (Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia)*. Jakarta: Rajawali Press, 2017.

Website

- Bank Indonesia, "Peraturan Perbankan," dalam https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi_130911
- Bank Indonesia, "Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/14/PBI/2011," dalam <http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/>
- BNI Syariah, "Profil Perusahaan," dalam dalam <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/profilperusahaan>
- BNI Syariah, "Sejarah BNI Syariah," dalam <https://www.bni.co.id/id-id/perusahaan/tentangbni/sejarah>
- BNI Syariah, "Sejarah BNI Syariah," dalam <https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah>
- BNI Syariah, "Simulasi Pembiayaan," dalam www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/simulasi/pembiayaan,

DSN MUI, “Akad Jual Beli Murabahah,” dalam <https://dsnmui.or.id/akad-jual-beli-murabahah/>
<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah>

