

**ANALISIS STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA PRODUK KPR GRIYA DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Kasus Pada BSI KCP Purwokerto Karangobar)**



SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)

Oleh :

RENA YUNIATI
2017202200

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN EKONOMI DAN KEUANGAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF K.H SAIFUDDIN ZUHRI
PURWOKERTO
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rena Yuniati
NIM : 2017202200
Jenjang : S.1
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Syariah
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Strategi Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Griya dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada BSI KCP Purwokerto Karangobar)

Menyatakan bahwa Naskah ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, 20 Juni 2024
Saya yang menyatakan



Rena Yuniati
NIM. 2017202200



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA
PRODUK KPR GRIYA DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (STUDI
KASUS PADA BSI KCP PURWOKERTO KARANGKOBAR)**

Yang disusun oleh Saudara **Rena Yuniati** NIM **2017202200** Program Studi **S-1 Perbankan Syariah** Jurusan Ekonomi dan Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Rabu, 03 Juli 2024** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji

Dani Kusumastuti, S.E., M.Si.
NIP. 19750420 200604 2 001

Sekretaris Sidang/Penguji

Umdah Aulia Rohmah, M.H.
NIP. 19930421 202012 2 015

Pembimbing/Penguji

Siti Maghfiroh, S.E.Sy., M.E.
NIP. 19850601 202012 2 009

Purwokerto, 4 Juli 2024

Mengesahkan
Dekan,

Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.
NIP. 19730921 200212 1 004

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
di-
Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari saudara Rena Yuniati NIM. 2017202200 yang berjudul :

**Analisis Strategi Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Griya dalam
Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada BSI KCP Purwokerto
Karangkobar)**

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk diajukan dalam rangka memperoleh gelar sarjana dan Ilmu Ekonomi Syariah (S.E.)

Wassalamualaikum Wr.Wb

Purwokerto, 20 Juni 2024

Pembimbing,



Siti Maghfiroh, M.E.

NIP. 198506012020122009

MOTTO

“Tidak perlu menunggu keberuntungan untuk mendapatkan apa yang diinginkan,
berjuanglah semaksimal mungkin untuk menjemput hal-hal yang pantas kamu
dapatkan”

_ Penulis _



**ANALISIS STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA PRODUK KPR GRIYA DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Kasus Pada BSI KCP Purwokerto Karangobar)**

Oleh : Rena Yuniati

NIM. 2017202200

E-mail : renay4076@gmail.com

Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto

ABSTRAK

Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan atau lainnya. Bank dapat dikategorikan kedalam bank konvensional dan bank syariah, perbedaannya mendasar terletak pada peraturan hukum yang berlaku dimana bank konvensional berdasarkan hukum pidana atau perdata sedangkan bank syariah berdasarkan Al Qur'an, hadist dan fatwa MUI. Dalam praktiknya bank syariah selaku lembaga perbankan tentunya memiliki risiko. Risiko tersebut terletak pada permasalahan pembiayaan. Salah satu permasalahan yang terjadi terdapat pada produk KPR Griya dimana pada tahun 2021-2023 terdapat 23 kasus pembiayaan. Pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan kedalam kolektabilitas (Kol) tidak lancar, diragukan, dalam perhatian khusus dan macet.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan untuk menganalisis strategi dalam menangani pembiayaan bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam. Analisis dilakukan dengan teknik deskriptif dan menggunakan teknik analisis SWOT. Dalam merumuskan SWOT penulis juga menggunakan *Internal Factor Analysis Summary* (IFAS) dan *External Strategic Factors Summary* (EFAS) untuk menemukan strategi berdasarkan berbagai faktor. Metode penelitian menggunakan kualitatif, dimana data yang diambil melalui observasi dan wawancara dengan pihak *Branch Manager* (BM), *consumer business relationship manager* (CBRM) dan staff konsumen selaku pihak yang menangani pembiayaan KPR Griya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah berasal dari faktor internal (Bank) yaitu tidak sinkronnya bagian pembiayaan, input data dan persyaratan yang cukup rumit. Sedangkan faktor eksternal (Nasabah) yaitu tidak setor angsuran tepat waktu, bahkan tidak sesuai nominal dan memindahkan gaji ke rekening lain. Strategi yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalah sudah dilakukan dengan cukup baik dan sesuai dengan prinsip ekonomi Islam. Yaitu proses *restrukturisasi* pembiayaan yang dilakukan dengan memberikan tambahan waktu pembayaran angsuran. Bentuk penyelesaian yang dilakukan menurut ekonomi Islam yaitu melalui *Al-Sulh* (secara damai), *At-Tahkim* (pihak ketiga) dan terakhir dengan melalui *Al-Qadha* (lembaga peradilan).

Kata Kunci : Strategi, penyelesaian pembiayaan bermasalah, KPR Griya

**STRATEGIC MANAGEMENT OF UNDERPERFORMANCE FINANCING
ANALYSIS GRIYA MORTGAGE PRODUCTS FROM AN ISLAMIC
ECONOMIC PERSPECTIVE
(Case Study at BSI KCP Purwokerto Karangobar)**

Rena Yuniati

NIM. 2017202200

E-mail : renay4076@gmail.com

Islamic Banking Study Program

Faculty of Islamic Economics and Business

State Islamic University Prof. K.H Siafuddin Zuhri Purwokerto

ABSTRACT

Banks are financial institutions that have a function to collect funds from the public in the form of deposits and channel them in the form of financing or others. Banks can be categorized into conventional banks and Islamic banks, the fundamental difference lies in the applicable legal regulations where conventional banks are based on criminal or civil law while Islamic banks are based on the Qur'an, hadith and MUI fatwa. In practice, Islamic banks as banking institutions certainly have risks. This risk lies in financing problems. One of the problems that occurred was in the Griya KPR product where in 2021-2023 there were 23 financing cases. Problem financing can be categorized into collectability (Kol) not current, doubtful, under special attention and loss.

This study was conducted with the aim of knowing the factors that cause problematic financing and to analyze strategies in dealing with problematic financing from an Islamic economic perspective. The analysis was conducted using descriptive techniques and using SWOT analysis techniques. In formulating SWOT, the author also uses Internal Factor Analysis Summary (IFAS) and External Strategic Factors Summary (EFAS) to find strategies based on various factors. The research method uses qualitative, where data is taken through observation and interviews with the Branch Manager (BM), consumer business relationship manager (CBRM) and consumer staff as the party handling KPR Griya financing.

The results show that the factors that cause problematic financing come from internal factors (Bank), namely the unsynchronized financing section, data input and requirements that are quite complicated. While external factors (Customer) are not depositing installments on time, not even according to the nominal and moving salaries to other accounts. The strategy carried out in handling problematic financing has been carried out quite well and in accordance with Islamic economic principles. Namely the financing restructuring process carried out by providing additional time for installment payments. The form of settlement carried out according to Islamic economics is through Al-Sulh (peacefully), At-Tahkim (third party) and finally through Al-Qadha (judicial institution).

Keywords : Strategy, resolving problematic financing, KPR Griya

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penelitian skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI. Nomor 158/1987 dan Nomor : 0643/U/1987.

1. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	Ša	Š	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	H	ha (dengan garis dibawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik diatas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	es
ث	Syin	Sy	es dan ya
ص	Šad	S	es (dengan garis dibawah)
ض	d'ad	D	de (dengan garis dibawah)
ط	Ṭa	T	te (dengan garis di bawah)
ظ	Ža	Z	zet (dengan garis di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	fa'	F	ef
ق	qaf'	Q	qi
ك	kaf'	K	ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	w
ه	ha'	H	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	ya'	Y	ye

2. Konsonan Rangkap karena syaddah ditulis rangkap.

عَدَّة	Ditulis	'iddah
--------	---------	--------

3. Ta'marbutah di akhir kata bila dimatikan ditulis h.

حكمة	ditulis	Hikmah	جزية	Ditulis	jizyah
------	---------	--------	------	---------	--------

(ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam Bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- a. Bila diikuti dengan kata sandal "al" serta bacaan ke dua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الاولياء	Ditulis	Ka'ramah al-auliyâ'
----------------	---------	---------------------

- b. Bila ta'marbutah hidup atau dengan harakat, fathah atau kasrah atau dammah ditulis dengan t.

زكاة لظفر	Ditulis	Zakât al-fitr
-----------	---------	---------------

4. Vokal pendek

َ	Fathah	Ditulis	a
ِ	Kasrah	Ditulis	i
ُ	Dammah	Ditulis	u

5. Vokal panjang

1.	Fathah + alif	Ditulis	a
	جاهلية	Ditulis	a
2.	Fathah + ya' mati	Ditulis	jahiliyah
	تنس	Ditulis	tansa
3.	Kasrah + ya mati	Ditulis	i
	كريم	Ditulis	karim
4.	Dammah + wawu mayi	Ditulis	U

	فروض	Ditulis	<i>furûd</i>
--	------	---------	--------------

6. Vokal rangkap

1.	Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>Ai</i>
	بينكم	Ditulis	<i>ainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati	Ditulis	<i>au</i>
	قول	Ditulis	<i>qaul</i>

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>

8. Kata sandang alif + lam

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah* ditulis dengan menggunakan huruf awal “al”

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyâs</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis sesuai dengan huruf pertama *Syamssiyah* tersebut.

السماء	Ditulis	<i>as-Samá</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

ذوى الفروض	Ditulis	<i>zawí al-furûd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, sebagai seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani bagi umat dan para sahabatnya.

Atas nikmat yang telah Allah SWT berikan, penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Analisis Strategi Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Griya dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada BSI KCP Purwokerto Karangobar)”. Dimana dalam pengerjaannya penulis senantiasa diberikan kemudahan oleh-Nya.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kata sempurna, sehingga tanpa bantuan, bimbingan, motivasi dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag., Rektor Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Prof. Dr. H. Suwito, M.Ag., Wakil Rektor I Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Prof. Dr. H. Sulkhan Chakim, M.M., Wakil Rektor II Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Prof. Dr. H. Sunhaji M.Ag., Wakil Rektor III Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Dr. H. Jamal Abdul Aziz., M.Ag., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Prof. Dr. H. Akhmad Faozan, Lc, M.Ag., Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.

7. Prof. Dr. Hj. Tutuk Ningsih, M.Pd., Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.
8. Dr. H. Chandra Warsito, M.Si., Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.
9. Hastin Tri Utami S.E., M.Si., Koordinator Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto
10. Ibu Siti Maghfiroh, M.E., selaku Dosen Pembimbing skripsi. Penulis mengucapkan banyak terimakasih atas kesediaan ibu telah menjadi dosen pembimbing. Terimakasih atas segala bimbingan, arahan, masukan, motivasi dan waktu yang telah diberikan dalam proses penyusunan skripsi ini. Semoga ibu senantiasa diberikan kesehatan, keselamatan, dan kemudahan oleh Allah SWT.
11. Segenap Dosen dan Staff Administrasi Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
12. Terimakasih kepada Bank Syariah Indonesia KCP Purwokerto Karangobar yang sudah berkenan memberikan izin untuk melakukan penelitian skripsi.
13. Teruntuk orang tua ku Bapak Rochadi, terimakasih telah memberikan pendidikan yang terbaik sampai saat ini. Terimakasih atas segala doa dan upaya, dukungan material yang telah diberikan. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan selalu diberikan perlindungan dan Kesehatan serta Panjang umur.
14. Teruntuk ibu ku tercinta (Alm) Mini, terimakasih telah memberikan kasih sayang dan kehidupan yang luar biasa. Semoga Allah SWT memberikan tempat terindah di sisinya. Terimakasih kumpangatkan melalui doa.
15. Teruntuk ketiga kakaku, Mas Anto, Mba Imah dan Mba septi. Terimakasih telah memberikan ilmu, pengalaman dan wawasan dalam menjalani kehidupan. Terimakasih atas dukungan yang telah diberikan hingga penulis

bisa sampai di titik ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan dan keselamatan.

16. Keluarga besar Perbankan Syariah E 2020 yang telah memberikan banyak pengalaman selama di bangku perkuliahan. Terimakasih untuk kebersamaannya.
17. Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi. Semoga segala kebaikan selalu diberkahi Allah SWT.



Purwokerto, 19 Juni 2024

Rena Yuniati

NIM. 2017202200

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Total Aset BUS dan UUS Juni 2022-2023	2
Tabel 2	Jumlah Kantor Perbankan Syariah di Indonesia	3
Tabel 3	Data Penjualan KPR Griya Tahun 2021-2023	5
Tabel 4	Data NPF Tahun 2021-2023	6
Tabel 5	Penelitian Terdahulu	13
Tabel 6	Data Nasabah Tahun 2019-2023	65
Tabel 7	Data NPF Tahun 2022-2023	85
Tabel 8	Matriks IFAS	87
Tabel 9	Matriks EFAS	88
Tabel 10	Matriks Analisis SWOT	90



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Kantor BSI KCP Purwokerto Karangobar	63
Gambar 2	Analisis SWOT	86



DAFTAR BAGAN

Bagan 1	Peyelesaian Pembiayaan Bermasalah	28
Bagan 2	Struktur Organisasi BSI KCP Purwokerto Karangobar	65
Bagan 3	Faktor Internal dan Eksternal	100



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Pedoman Wawancara.....	107
Lampiran 2	Dokumentasi Wawancara	112
Lampiran 3	Dokumentasi Wawancara	113
Lampiran 4	Dokumentasi Produk Pembiayaan KPR Griya.....	114
Lampiran 5	Surat Keterangan Penelitian	115
Lampiran 6	Surat Observasi Penelitian.....	116
Lampiran 7	Sertifikat KKN.....	117
Lampiran 8	Sertifikat PPL	118
Lampiran 9	Sertifikat BTA PPI	119
Lampiran 10	Sertifikat Pengembangan Bahasa Inggris.....	120
Lampiran 11	Sertifikat Pengembangan Bahasa Arab.....	121
Lampiran 12	Surat Keterangan Seminar Proposal.....	122
Lampiran 13	Surat Keterangan Seminar Proposal.....	123



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN.....	i
PENGESAHAN.....	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR BAGAN.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Kajian Pustaka.....	9
E. Sistematika Pembahasan	19
BAB II : LANDASAN TEORI.....	12
A. Pembiayaan Pada Bank Syariah.....	12
1. Pengertian Pembiayaan	12
2. Tujuan Pembiayaan	14
3. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	15
4. Unsur-Unsur Pembiayaan	16
5. Analisis Pembiayaan	17
6. Pembiayaan Bermasalah	21
7. Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah	23
8. Dasar Hukum Pembiayaan Bermasalah	26
9. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah.....	27

B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	29
1. Pengertian KPR	29
2. Jenis-Jenis KPR.....	30
3. KPR Pada Bank Syariah.....	32
C. Teori Ekonomi Islam	34
1. Pengertian Ekonomi Islam	34
2. Prinsip Ekonomi Islam	35
3. Dasar Hukum Ekonomi Islam	38
D. Landasan Teologis	41
BAB III : METODE PENELITIAN.....	55
A. Jenis Penelitian	55
B. Tempat dan Waktu Penelitian	56
C. Subjek dan Objek Penelitian	56
D. Jenis dan Sumber Data	57
E. Teknik Analisis Data	57
F. Teknik Pengumpulan Data	58
G. Teknik Keabsahan Data.....	61
BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN	63
A. Gambaran Umum dan Pembahasan	63
B. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Griya BSI KCP Purwokerto Karangobar	81
C. Strategi Pembiayaan Bermasalah KPR Griya BSI KCP Purwokerto Karangobar Dalam Perspektif Ekonomi Islam.....	84
BAB V : PENUTUP.....	103
A. Kesimpulan.....	103
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	105
LAMPIRAN-LAMPIRAN	109
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	127

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan Internasional perbankan syariah diawali dengan pertemuan Menteri Luar Negeri Organisasi Konferensi Islam di Pakistan pada bulan Desember 1970. Pada pertemuan tersebut Mesir mengusulkan pendirian bank syariah dan 18 Negara Islam menyetujuinya setelah diskusi bersama. Menurut Organisasi Konferensi Islam, bank syariah adalah lembaga keuangan yang memiliki undang-undang, peraturan dan prosedur yang menerapkan prinsip-prinsip syariah dan melarang riba (Arifin, 2010).

Prakarsa pendirian perbankan syariah di Indonesia dimulai pada tahun 1990 ketika diadakannya Musyawarah Nasional (Munas) Keempat Majelis Ulama Indonesia (MUI) di Jakarta. Hasil kerja tim perbankan syariah ditandai dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia yang didirikan pada tanggal 1 November 1991 atas prakarsa Majelis Ulama Indonesia dan Pemerintah Indonesia, yang kegiatan operasionalnya dimulai pada tanggal 1 Mei tahun 1992.

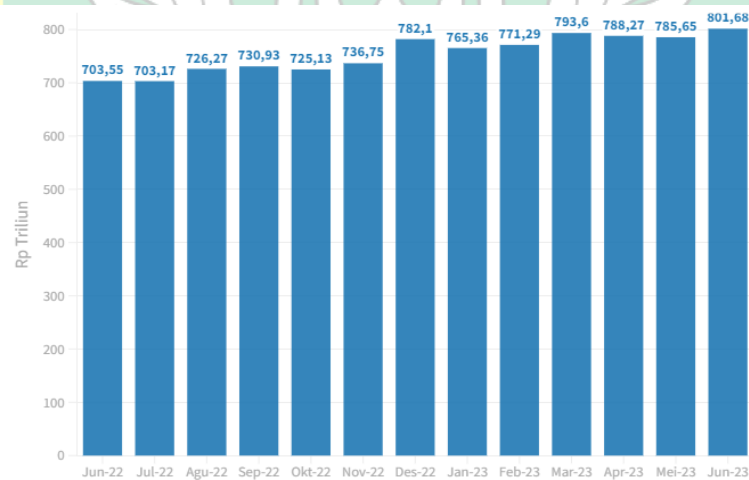
Perbankan syariah mulai mendapat perhatian khusus setelah terjadi krisis keuangan tahun 1998, karena perbankan syariah tidak menggunakan instrumen bunga dalam pelaksanaan prinsip operasionalnya, serta dalam penghimpunan dan penyaluran dana. Pada produk yang dimiliki bank konvensional pembiayaan dibebankan dengan bunga, sedangkan bank syariah pembiayaan dibebankan dengan margin (Aziz, 2016). Kinerja perbankan syariah relatif lebih baik dibandingkan perbankan konvensional (Nugroho, 2011).

Pada tanggal 27 Oktober, Bank Muamalat Indonesia berhasil meraih predikat Bank Devisa, mengukuhkan bank syariah pertama dan terdepan di Indonesia. Bank Muamalat merupakan pionir pembentukan Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia. Peraturan perundang-undangan perbankan

semakin berkembang, salah satunya dengan memberikan kebebasan dalam menentukan jenis pembayaran yang akan dibayarkan. Kemajuan perbankan syariah terlihat dari komitmen pembelian saham individu senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan anggaran dasar perseroan (Muflihini, 2019).

Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) merupakan representasi dari perbankan syariah. Berbagai aktivitas bank syariah terdiri dari tiga aktivitas utama yang berkaitan dengan penghimpunan dana, cadangan/dana perusahaan, transfer serta pengelolaan bank (Wangsawidjaja, 2012). Penghimpunan dana meliputi Tabungan berjangka seperti deposito dan Tabungan yang digunakan untuk bisnis (aziz, 2012). Jumlah aset yang dimiliki oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat dilihat dari data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai berikut.

Tabel 1. Total Aset BUS dan UUS Bulan Juni 2022-2023



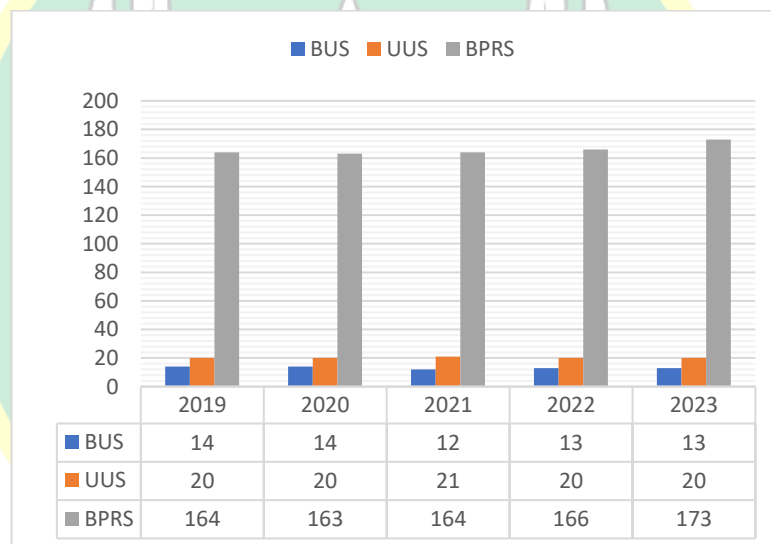
Sumber: ojk.go.id

Berdasarkan informasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK), aset yang dimiliki Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) di Indonesia berjumlah Rp. 801,68 triliun pada bulan Juni 2023, jumlah

tersebut meningkat 2,04 persen dibandingkan tahun sebelumnya yaitu bulan Juni 2022 sekitar Rp. 785,65 triliun (Sumber: Otoritas Jasa Keuangan).

Regulasi perkembangan perbankan syariah di Indonesia dapat dikatakan menunjukkan trend yang cukup positif. Hal tersebut ditandai dengan berdirinya BPRS dan banyak bank konvensional yang membuka cabang syariah seperti BRI Syariah, BNI Syariah, Mandiri Syariah, Bank Jateng Syariah, BTN Syariah dan lainnya (Gea, 2020). Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), perbankan syariah tumbuh menjadi 198 pada tahun 2019 hingga 2022. Berikut ini dapat dilihat dari statistik perbankan syariah di Indonesia.

Tabel 2. Jumlah Kantor Perbankan Syariah di Indonesia



Sumber ojk.go.id

Grafik di atas menunjukkan perkembangan perbankan syariah pada tahun 2019-2022. Tahun 2021 jumlah Bank Umum Syariah (BUS) mengalami penurunan dari 14 menjadi 12, namun pada tahun berikutnya jumlah bank syariah bertambah satu unit. Unit Usaha Syariah (UUS) mengalami penurunan pada tahun 2022 dari 21 menjadi 20. Selain itu, BPRS mengalami penurunan dari sebelumnya 164 menjadi 163 dan meningkat menjadi 166 kantor pada tahun berikutnya.

Meskipun dilihat dari kuantitas jumlah perbankan syariah tidak mengalami peningkatan yang signifikan, namun dapat dilihat dari jumlah variasi produk dan layanan yang ditawarkan semakin bertambah, seperti Tabungan, Mitra Guna, OTO, Cicil Emas dan Gadai Emas. Faktor yang menyebabkan perbankan syariah tidak mengalami perkembangan yang signifikan disebabkan karena adanya merger. BSI merupakan Bank Syariah Indonesia yang terbentuk dari gabungan atau merger bank syariah yaitu Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank BRI Syariah dan Bank BNI Syariah. Peresmian Bank Syariah Indonesia (BSI) dilakukan secara langsung oleh Presiden RI Joko Widodo di Jakarta pada tanggal 1 Februari 2021 atau bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H.

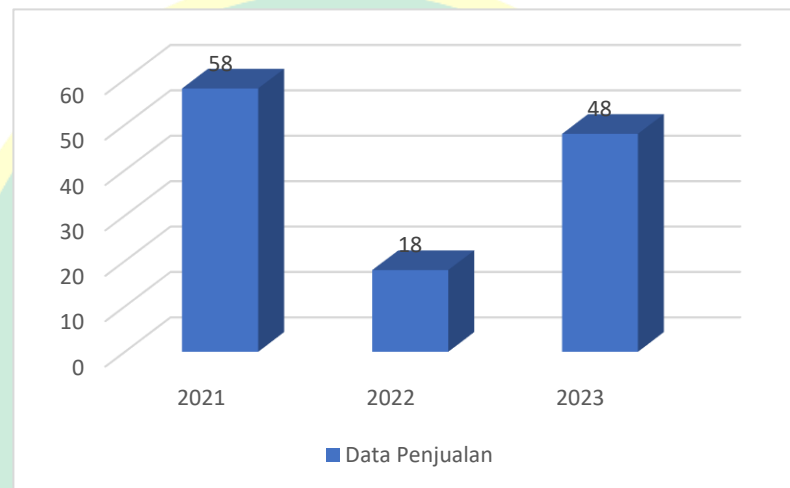
Produk Bank Syariah Indonesia (BSI) yang ditawarkan adalah produk pembiayaan, dimana bertujuan untuk membantu masyarakat yang membutuhkan modal, baik modal investasi, modal kerja, maupun konsumsi untuk kebutuhan sendiri (soemitra,2010). Salah satu pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah KPR Griya yang merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk pembelian rumah, apartemen, ruko, bangunan komersial dan sejenisnya yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan serta kemampuan membayar masing-masing calon nasabah.

Kemudian, dalam menyalurkan pembiayaan tentunya tidak semua berjalan lancar, tentu saja ada risiko pembiayaan bermasalah atau biasa disebut *Non Performing finance* / NPF. Pembiayaan bermasalah diartikan sebagai pembiayaan yang mengalami kendala selama proses pembiayaan berlangsung dan berpotensi meningkatkan risiko pada bank. Artinya bila terlampaui tanggal pembayaran maka akan timbul suatu permasalahan. Hal ini tidak dapat diprediksi karena banyak faktor yang menjadi pemicu terjadinya pembiayaan bermasalah. Permasalahan tersebut disebabkan oleh faktor internal seperti kurangnya ketelitian dalam mengecek kebenaran nasabah, serta analisis yang kurang objektif. Adapun faktor pemicu dari sisi

eksternal seperti pendapatan nasabah yang mengalami penurunan, terkena dampak PHK, serta meningkatnya biaya hidup nasabah.

Setelah melakukan observasi dan wawancara dengan Branch Manager, *Consumer Business Relationship Manager* (CBRM) dan Staff Konsumer, menjelaskan bahwa data penjualan KPR Griya pada tahun 2021-2023 mengalami kenaikan dan penurunan. Hal tersebut dapat dilihat pada grafik penjualan KPR Griya sebagai berikut.

Tabel 3. Data Penjualan KPR Griya Tahun 2021-2023



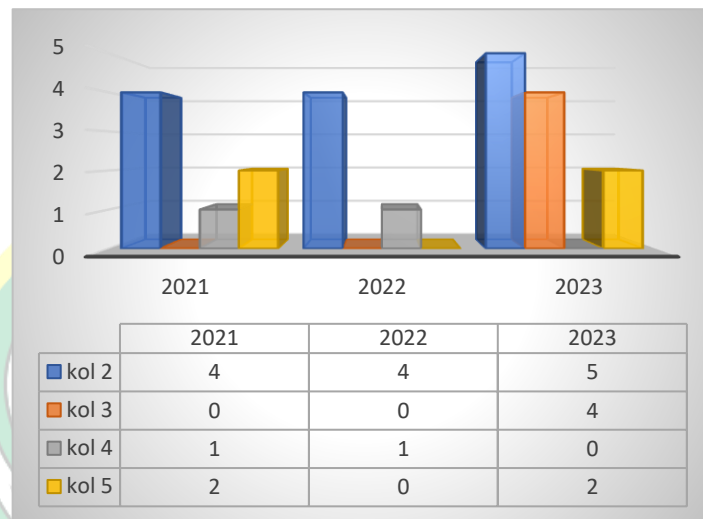
Sumber : BSI KCP Purwokerto Karangkoar.

Dilihat dari data penjualan KPR Griya pada tahun 2021-2023 menunjukkan perkembangan yang tidak stabil. Pada tahun 2021 menunjukkan tingkat penjualan sekitar 58 unit. Sedangkan pada tahun berikutnya menjadi 18 unit dan naik menjadi 48 unit. Adanya penjualan KPR Griya tentunya tidak lepas dari adanya pembiayaan bermasalah /*Non Performing finance* (NPF).

Pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan menjadi beberapa kolektabilitas. Kolektabilitas (Kol) merupakan klasifikasi terhadap keadaan angsuran pembayaran baik angsuran pokok atau pembiayaan serta tingkat kemungkinan diterima kembali dana yang ditanamkan dalam surat berharga atau lainnya. Adapun pembagian Kolektabilitas yaitu terdiri dari Kol 1 (lancar), Kol 2 (perhatian khusus), Kol 3 (kurang lancar), Kol 4 (diragukan),

dan Kol 5 (macet). Apabila pembiayaan sudah masuk kedalam kategori perhatian khusus maka pembiayaan tersebut dapat dikatakan sebagai pembiayaan bermasalah. Adapun nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah di BSI KCP Purwokerto Karangobar dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4. Data NPF Tahun 2021-2023



Sumber : BSI KCP Purwokerto Karangobar

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa terdapat nasabah yang mengalami pembiayaan macet atau bermasalah. Pada tahun 2021 nasabah yang dikategorikan kedalam Kol 2 berjumlah 4 nasabah, Kol 4 satu dan Kol 5 dua nasabah. Adapun pada tahun 2022 Kol 2 masih menduduki peringkat nasabah terbanyak dalam pembiayaan bermasalah. Pada tahun 2023 kenaikan terjadi secara signifikan dan pada Kol 3 menunjukkan data yang cukup tinggi yaitu 4 nasabah Dimana pada tahun sebelumnya tidak ada nasabah yang dikategorikan kedalam Kol 3.

Adanya pembiayaan bermasalah pada produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar memerlukan strategi pengelolaan. Hal ini dilakukan untuk menghindari risiko pembiayaan dan meningkatkan kualitas pembiayaan. BSI KCP Purwokerto Karangobar menjadi objek penelitian karena merupakan salah satu bank dengan jenis layanan/pembiayaan KPR Griya. Permasalahan pembiayaan KPR Griya sudah dirasakan dalam kurun

waktu 3 tahun terakhir dan terjadi secara terus menerus, sehingga harus dilakukan strategi untuk mengurangi risiko pembiayaan agar tidak merugikan bank. Pembiayaan merupakan sumber pendapatan utama bank, sehingga perlu diterapkan strategi yang sesuai dengan prinsip ekonomi Islam untuk menghindari riba. Seperti yang tercantum dalam QS Al-Baqarah ayat 280.

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

Artinya :*"Dan jika orang yang berhutang itu dalam kesempitan, maka berilah tangguh sampai dia berada dalam keadaan mudah. Dan menyedekahkan (piutang itu) lebih baik bagimu jika kamu mengetahui."*

Ayat tersebut menjelaskan bahwa memberikan tambahan waktu kepada seseorang yang kesulitan hukumnya wajib. Selanjutnya jika ingin membebaskan utangnya maka hukumnya sunah (dianjurkan). Orang yang berhati mulia inilah yang akan mendapatkan kebaikan dan pahala yang melimpah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis bermaksud melakukan penelitian mengenai apa yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah produk KPR Griya dan bagaimana strategi yang dilakukan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam perspektif ekonomi Islam. Sehingga akan dijelaskan dalam penelitian dengan judul **“Analisis Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR Griya dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada BSI KCP Purwokerto Karangobar)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian, yaitu sebagai berikut :

1. Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?
2. Bagaimana strategi pembiayaan bermasalah KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam perspektif ekonomi Islam?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

a. Kepentingan Pragmatis

- 1) Untuk mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana strategi pembiayaan bermasalah KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam perspektif ekonomi Islam.

b. Kepentingan Akademik

- 1) Untuk memenuhi tugas akhir guna syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto.
- 2) Untuk menambah pengetahuan mengenai strategi pembiayaan bermasalah pada KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat secara Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai strategi pembiayaan bermasalah pada produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam perspektif ekonomi islam sehingga dapat menjadi rujukan dan sumber tinjauan literatur peneliti.

b. Manfaat secara umum atau praktis

- 1) Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan penulis dan meningkatkan pengalaman dalam membuat karya ilmiah.

2) Bagi Bank Syariah Indonesia

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi kajian tim pelaksana mengenai permasalahan pada KPR griya agar mampu mempertahankan dan memaksimalkan kinerja secara optimal.

3) Bagi Masyarakat

Untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat terkait strategi dan faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada produk KPR Griya.

D. Kajian Pustaka

Penelitian ini merujuk pada penelitian terdahulu sebagai referensi dan panduan dalam proses penyusunannya. Kajian pustaka bertujuan untuk memberikan penjelasan bahwa permasalahan pokok yang dibahas sesuai dengan teori yang ada, baik jurnal, buku maupun karya ilmiah yang mengacu pada “Analisis Strategi Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Griya dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus pada BSI KCP Purwokerto Karangobar)”. Penulis mengemukakan beberapa referensi sebagai berikut :

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Mala Eita Juniati pada tahun 2019 dengan judul “Strategi pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan di PT BPRS Tulen Amanah Paok cut, Lombok Timur”. Penelitian ini berfokus pada metode penanganan pembiayaan bermasalah pada produk keuangan. Hasil penelitian ini adalah membahas tentang Strategi yang diterapkan PT BPRS Tulen Amanah kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Tindakan yang dilakukan oleh PT BPRS Tulen Amanah adalah memberikan teguran secara tertulis maupun lisan kepada nasabah yang dikategorikan kurang lancar. Selain itu pihak bank juga melakukan pendekatan secara kekeluargaan kepada nasabah

untuk menanyakan perihal pembayaran angsuran. Kepedulian sangat dijunjung tinggi oleh pihak bank agar nasabah tidak merasa terlalu dirugikan. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif (Juniati, 2019).

Kedua, penelitian yang ditulis oleh Anita Rohayu pada tahun 2020 dengan judul “Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah pada Produk Murabahah di Koperasi Syariah Baituttamkin NTB Unit Kediri Lombok Barat”. Hasil dari penelitian ini adalah membahas tentang faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada Koperasi Syariah Baituttamki yang di sebabkan oleh faktor internal seperti petugas lapangan yang tidak profesional serta kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh pegawai. Adapun Faktor eksternal disebabkan oleh beberapa hal seperti menurunnya kondisi usaha nasabah, permasalahan keluarga, perceraian, kematian dan penyakit jangka panjang (Rohayu, 2020).

Ketiga, jurnal yang ditulis oleh Eriska Ajeng dkk pada tahun 2020 berjudul “Upaya Pencegahan dan Penanganan Risiko Kredit Macet ditinjau dari Persepsi Nasabah”. Penelitian ini membahas tentang bagaimana permasalahan kredit macet dari faktor nasabah dan tidak diketahui oleh pihak bank. Dalam tata cara pembiayaan, pinjaman KUR ditujukan terutama bagi nasabah yang ingin mendirikan suatu usaha, namun ada juga yang menggunakan dananya untuk keperluan lain. Menurut nasabah, penyebab pembiayaan bermasalah karena kegagalan usaha dan musim Covid-19, pencegahan dilakukan dengan fokus pada peluang usaha dan perolehan pendapatan. Penanganan dilakukan melalui restrukturisasi kredit yang dilakukan oleh bank atau perpanjangan jangka waktu (Ajeng, 2020).

Keempat, skripsi karya Hamidatul Khoiratu Munawaroh pada tahun 2020 dengan judul “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada BRI Syariah KCP Blitar”. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa faktor pembiayaan bermasalah terdiri dari dua faktor yaitu dari sisi nasabah dan Bank BRI Syariah KCP Blitar. Mekanisme restrukturisasi dilaksanakan melalui prosedur yang tepat sasaran, dengan prosedur restrukturisasi yang

pertama nasabah dapat membangun kepercayaan penuh terhadap bank, kedua bank memiliki reputasi yang baik, dan ketiga masalah keuangan yang mungkin timbul dipertimbangkan dengan bantuan restrukturisasi. Dampak pembiayaan yang bermasalah membuat bank harus mengecek kembali kondisi nasabah untuk mengetahui apa yang sebenarnya terjadi (munawaroh, 2020).

Kelima, jurnal yang ditulis oleh Asti Marlina dan Sukamdani Ibrahim dengan judul “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT BTN KCS Bogor”. Hasil penelitian ini membahas tentang mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah, salah satunya dengan memperpanjang piutang nasabah dimana hal tersebut dilakukan untuk membantu nasabah membayar angsuran dengan nominal yang tidak terlalu memberatkan. Upaya tersebut dilakukan untuk menyembunyikan masalah keuangan pada nasabah. Pada PT BTN KCS Bogor apabila pembiayaan bermasalah dikategorikan kedalam Kol 5 (macet) telah melewati 270 hari dan pengikatan agunan tidak ada maka penyelesaian yang dilakukan adalah dengan lelang (Ibrahim, 2019).

Keenam, jurnal yang ditulis oleh Muhammad Noor Fuady, Galuh Nasrullah, Abdul Hadi mahasiswa Universitas Islam Kalimantan MAB Banjarmasin tahun 2021. Dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian kredit macet pada program rumah bersubsidi KPR”. Penelitian ini mengkaji tentang bagaimana cara mengatasi pembiayaan macet di perumahan Pondok Madina, dimana dari sudut pandang hukum keuangan syariah penyelesaian pembiayaan macet akan jauh dari riba selama tidak ada bunga. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe komparatif. Teknik analisis data adalah reduksi data, penyajian dan verifikasi (Fuady, 2021).

Ketujuh, jurnal yang ditulis oleh Marisa Anggraini dan Amin Wahyudi tahun 2022 dengan judul “Pengelolaan pembiayaan bermasalah pada produk KPR subsidi perspektif ukhuwah Islamiyah”. Hasil penelitian ini menjelaskan tentang perekonomian agama islam pastinya mempunyai

dan menjunjung tinggi prinsip-prinsip dalam menjalankannya. Dimana salah satu prinsipnya adalah ukhuwah Islamiyah yang merupakan suatu ikatan persaudaraan antar umat islam yang saling mencintai karena Allah SWT. Adapun pengelolaan pembiayaan bermasalah yang dilakukan menurut ukhuwah Islamiyah adalah dengan menjunjung tinggi persaudaraan (Wahyudi, 2022).

Kedelapan, penelitian yang ditulis oleh Marisyani Putri Lestiana tahun 2023 dengan judul “Analisis Dampak Pembiayaan Bermasalah dan Strategi Penyelesaiannya pada Kinerja Keuangan di KSPPS Karya Mandiri Jerowaru dari Tahun 2019-2022”. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa ada beberapa cara untuk mengelola risiko pembiayaan bermasalah menurut prinsip syariah seperti prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capita, Colleteral* dan *Condition*. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji dampak pembiayaan bermasalah yaitu kerugian sehingga kinerja akan menurun, tingkat kesehatan CAR dan lembaga keuangan menurun, serta penyisihan kerugian kolektif dan properti (PPA) meningkat. Strategi yang diterapkan KSPPS Karya Mandiri Jerowaru dalam menangani pembiayaan bermasalah adalah dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan cara menganalisis dan mengurangi angsuran serta memperpanjang jangka waktu pembayaran (Lestiana, 2023).

Kesembilan, skripsi yang ditulis oleh Muhammad Sultan Ravi mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta tahun 2023 dengan judul penelitian “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Mengatasi Kredit Macet pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran Jakarta Selatan”. penelitian ini membahas tentang faktor terjadinya pembiayaan bermasalah seperti nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang diperoleh, kurang maksimal dalam mengelola usaha dan tidak memiliki itikad yang baik kepada bank. Sedangkan faktor yang timbul dari bank seperti kurangnya analisis yang dilakukan dan *collecting* data. Adapun strategi yang dilakukan dengan melihat prinsip 5 C *Character, Capacity, Capita, Colleteral* dan *Condition*.

Selain melihat prinsip 5 C bank perlu melakukan perencanaan ulang, penataan kembali dan langkah terakhir yaitu melalui lelang (Ravi, 2023).

Kesepuluh, jurnal yang ditulis oleh Ade Sudarman mahasiswa Universitas Muhamadiyah Sukabumi tahun 2023 dengan judul penelitian “Analisis Penanganan Kredit Bermasalah pada PT. BPR Supra Antapersada Cabang Sukabumi”. Penelitian ini membahas tentang bagaimana penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh BPR Supra Antapersada diantaranya melakukan kunjungan intensif dengan pendekatan kekeluargaan, memberikan surat peringatan 1 sampai 3. SP1 dikeluarkan ketika nasabah terlambat membayar angsuran selama 60 hari, SP2 diberikan dalam jangka waktu 30 hari ketika nasabah belum membayar setelah SP1 diberikan. SP3 diberikan ketika 30 hari terhitung sejak pemberian SP2, melalui surat peringatan 3 pihak bank akan melakukan penyitaan jaminan. Selanjutnya adalah menerapkan 3R, pengambilalihan agunan dan yang terakhir hapus buku (Sudarman, 2023).

Tabel 5. Penelitian Terdahulu

NO	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Strategi Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan di PT BPRS Tulen Amanah Paokmotong Lombok Timur (Mala Eita Juniati, 2019)	hasil penelitian menjelaskan tentang metode penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan di PT BPRS Tulen Amanah Paokmotong	objek yang dikaji pembiayaan bermasalah, metode yang digunakan pendekatan kualitatif dengan analisis deskriptif	penelitian terdahulu membahas tentang semua jenis produk pembiayaan, lokasi dan tahun penelitian. Sedangkan penelitian skripsi ini hanya

		Lombok Timur. Adapun Strategi yang dilakukan melalui teguran tertulis atau lisan		membahas permasalahan produk KPR Griya.
2.	Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah pada Produk Murabahah Koperasi Syariah Baituttamkin NTB Unit Kediri Lombok Barat (Anita Rohayu, 2020)	Membahas mengenai faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu pekerja lapangan yang tidak profesional, pengawasan yang kurang optimal, memburuknya kondisi bisnis nasabah, dan permasalahan keluarga.	objek yang dikaji mengenai pembiayaan bermasalah, metode penelitian yang digunakan	Penelitian terdahulu hanya membahas tentang faktor terjadinya pembiayaan bermasalah. Lokasi, tahun, dan subjek penelitian. Sedangkan penelitian skripsi ini membahas strategi penanganan pembiayaan bermasalah KPR Griya.
3.	Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit macet ditinjau dari	Penelitian ini berkaitan dengan permasalahan pembiayaan macet. Upaya	objek yang dikaji mengenai penanganan pembiayaan	subjek penelitian dalam penelitian terdahulu adalah nasabah, sedangkan

	Persepsi Nasabah (Eriska Ajeng dkk, 2020)	yang dilakukan oleh nasabah adalah fokus pada peluang usaha untuk menghasilkan pendapatan. Dan strategi yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan	bermasalah, metode penelitian yang digunakan deskriptif kualitatif	penulis menggunakan pihak BSI dan nasabah, lokasi penelitian, cara penanganan yang dilakukan tidak melihat perspektif ekonomi islam
4.	Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada BRI Syariah KCP Blitar (Hamidatul Khoiratu Munawaroh, 2020)	Strategi yang digunakan adalah penerapan mekanisme restrukturisasi. Dilakukan dengan prosedur yang tepat sasaran. Dampak pembiayaan bermasalah bagi perbankan adalah harus mengecek nasabah untuk mengetahui apa yang sebenarnya terjadi	objek yang dikaji mengenai penanganan pembiayaan bermasalah, metode penelitian yang digunakan	Penelitian terdahulu membahas tentang semua jenis produk pembiayaan yang bermasalah. Sedangkam penelitian skripsi ini hanya membahas mengenai produk KPR Griya dilihat dari perspektif ekonomi Islam.
5.	Mekanisme	Membahas	objek yang	Penyelesaian

	Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT BTN KCS Bogor (Asti Marlina, Sukamdani Ibrahim)	tentang mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah, jika pembiayaan dikategorikan kedalam Kol 5 (macet) maka penyelesaian yang dilakukan adalah dengan lelang	dikaji mengenai produk KPR, metode	yang dilakukan tidak dalam perspektif ekonomi Islam. Sedangkan penelitian skripsi ini menggunakan pandangan ekonomi Islam dalam penyelesaiannya.
6.	Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian kredit macet pada program rumah bersubsidi KPR (Muhammad Noor Fuady, Galuh Nasrullah, Abdul Hadi 2021)	penyelesaian pembiayaan macet yang dilakukan oleh perumahan pondok madina dalam pandangan hukum islam adalah tidak memberikan denda kepada nasabah yang mengalami keterlambatan.	objek yang dikaji mengenai tinjauan hukum islam, metode yang digunakan pendekatan kualitatif dengan penelitian langsung dilapangan.	lokasi penelitian, KPR yang dikaji adalah KPR yang dikelola oleh perumahan pondok madina, sedangkan penelitian skripsi ini menggunakan KPR yang dikelola oleh pihak BSI.
7.	Pengelolaan pembiayaan bermasalah	Penelitian ini membahas tentang ukhuwah	Penanganan pembiayaan bermasalah	Penelitian terdahulu melihat dari sisi

	pada produk KPR subsidi perspektif ukhuwah Islamiyah (Marisa Anggraini, Amin Wahyudi, 2022)	Islamiyah yang merupakan suatu ikatan persaudaraan antar umat islam yang saling mencintai karena Allah SWT	dilakukan dengan melihat perspektif islam	ukhuwah Islamiyah sedangkan penelitian skripsi ini menggunakan ekonomi Islam.
8.	Analisis Dampak Pembiayaan Bermasalah dan Strategi Penyelesaiannya pada Kinerja Keuangan di KSPPS Karya Mandiri Jerowaru dari Tahun 2019-2022 (Marisyani Putri Lestiana, 2023)	Menjelaskan tentang cara yang dilakukan untuk mengendalikan risiko pembiayaan bermasalah yaitu sesuai dengan prinsip 5C yaitu <i>Character</i> , <i>Capacity</i> , <i>Capita</i> , <i>Colleteral</i> dan <i>Condition</i>	objek yang dikaji mengenai strategi pembiayaan bermasalah, metode yang digunakan pendekatan kualitatif	penelitian terdahulu menjelaskan dampak pembiayaan bermasalah pada KSPPS Karya Mandiri pada bagian keuangan. sedangkan penelitian skripsi ini menjelaskan dampak semua bagian tidak hanya keuangan.
9.	Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah	menjelaskan tentang faktor terjadinya pembiayaan	Objek yang dikaji, metode penelitian	Tahun penelitian, subjek penelitian, hasil

	<p>dalam Mengatasi Kredit Macet pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran Jakarta Selatan (Muhammad Sultan Ravi 2023)</p>	<p>bermasalah seperti menyalahgunakan pembiayaan dan kurang maksimal dalam mengelola usaha. Adapun beberapa strategi yang dilakukan adalah perencanaan ulang, penataan kembali dan pelelangan.</p>	<p>yang digunakan kualitatif deskriptif, serta Teknik pengumpulan data</p>	<p>penelitian tidak berlandaskan quran ataupun hadist. Sedangkan penelitian skripsi ini menggunakan kaidah Al-Qur'an ataupun hadist dalam penyelesaian Nya.</p>
10	<p>Analisis Penanganan Kredit Bermasalah pada PT. BPR Supra Antapersada Cabang Sukabumi (Ade Sudarman, 2023)</p>	<p>Penelitian ini membahas terkait penanganan kredit bermasalah yang dilakukan dengan pemberian SP, melakukan prinsip 3R, pengambilalihan agunan dan penghapusan buku</p>	<p>Objek yang dikaji terkait kredit bermasalah, metode penelitian, Teknik pengumpulan data</p>	<p>Penelitian sebelumnya tidak membahas faktor kredit bermasalah, dan penanganan tidak dilihat dari perspektif ekonomi Islam. Sedangkan penelitian skripsi ini menjelaskan faktor dan strategi dilihat dari ekonomi Islam.</p>

E. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan skripsi ini sistematika penulisan yang akan digunakan nantinya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini berisi mengenai penjelasan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka dan sistematika pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bagian ini berisi tentang teori keseluruhan yaitu pembiayaan pada bank syariah, KPR dan teori ekonomi Islam.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bagian ini dijabarkan mengenai jenis penelitian , lokasi yang akan menjadi subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data dan keabsahan data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini diuraikan secara terperinci mengenai penyajian data, yang diperoleh dari hasil pengamatan secara langsung mengenai faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah dan bagaimana strategi penanganan dalam menghadapi pembiayaan bermasalah produk KPR Griya dalam perspektif ekonomi Islam.

BAB V PENUTUP

Pada bagian penutup akan dipaparkan kesimpulan hasil penelitian dan saran untuk penelitian selanjutnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Pada Bank Syariah

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut UUD No 7 Tahun 1992 pasal 1 menjelaskan bahwa Perbankan merupakan badan usaha yang bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit, atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Istilah pembiayaan merupakan bentuk derivatif dari biaya, yang berarti modal atau uang untuk mengadakan, mendirikan atau melakukan sesuatu. Kata pembiayaan merupakan sesuatu yang berhubungan dengan biaya (Redaksi, 2008).

Menurut peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 29 /POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, perbankan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang dan jasa. Berdasarkan penjelasan pasal 1 Ayat (4) PBI 5/9/2003 tentang bank syariah, pembiayaan merupakan penyediaan dana dan tuntutan berdasarkan akad mudharabah dan musyarakah atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip perkongsian (Nafis, 2011). Dapat dipahami bahwa pembiayaan diartikan sebagai penyaluran dana dengan akad tertentu, termasuk akad lainnya yang relevan, seperti pada akad mudharabah dan semacamnya.

Pembiayaan merupakan suatu aktivitas pada bank syariah dalam menyalurkan dana kepada nasabah yang membutuhkan modal. Pembiayaan memiliki manfaat bagi pihak bank, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang besar dibandingkan dengan penyaluran dana lainnya (Ismail, 2011). Berdasarkan UUD No 21 Tahun 2008 pasal 1 butir 25 yang dikutip dari (Kasmir, 2011) tentang

perbankan syariah, menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyedia dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

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

Menurut Muhammad Nur Rianto pembiayaan atau *financing* merupakan pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan oleh individu ataupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Rianto, 2012).

Menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata menjelaskan bahwa istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Pembiayaan yang berarti (*Trust*) kepercayaan berarti bank harus menaruh kepercayaan kepada seseorang yang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar dan adil, serta harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas sehingga akan menguntungkan kedua belah pihak (Permata, 2008).

Menurut Muhammad pembiayaan dalam arti luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan dengan orang lain. Sedangkan dalam arti sempit pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan oleh Lembaga

pembiayaan seperti halnya bank syariah kepada nasabah (Muhammad, 2005).

Dengan demikian dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu atas dasar kepercayaan untuk mendukung kegiatan investasi yang telah direncanakan dengan mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu tujuan untuk pembiayaan makro dan pembiayaan mikro (Sahvitri, 2018). Secara makro pembiayaan bertujuan untuk :

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya dalam pengembangan usaha membutuhkan modal tambahan yang dapat diperoleh dengan mengajukan pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas, adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat yang memiliki usaha untuk meningkatkan daya produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja, dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan maka sektor usaha tersebut dapat menyerap tenaga kerja baru.
- e. Adanya distribusi pendapatan, masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja sehingga akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan memiliki tujuan untuk :

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan untuk menghasilkan laba.

- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar menghasilkan laba yang maksimal, maka seorang pengusaha harus mampu meminimalisir risiko yang mungkin terjadi.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat terdapat pihak yang kelebihan dan kekurangan dana.

3. Jenis-Jenis Pembiayaan

Adapun jenis pembiayaan pada Bank Umum di Indonesia menurut (Antonio, 2001) adalah sebagai berikut :

- a. Dilihat dari segi kegunaannya
 - 1) Pembiayaan Investasi, merupakan pembiayaan jangka panjang dan menengah yang ditujukan untuk melakukan investasi atau penanaman modal, seperti pembangunan pabrik, pembelian mesin-mesin pabrik dan jasa yang digunakan untuk rehabilitasi ataupun ekspansi usaha yang sudah ada dengan penambahan pembelian mesin dan peralatan lainnya. Pembiayaan investasi menggunakan prinsip *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *istishna* dan *ijarah*.
 - 2) Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan jangka waktu pendek maksimal satu tahun yang ditujukan untuk membiayai kebutuhan seperti modal kerja milik nasabah seperti pembelian bahan baku, persediaan barang dan pembayaran gaji karyawan. Pembiayaan modal kerja menggunakan prinsip *mudharabah*, *murabahah*, *salam* dan *qardh*.
- b. Dilihat dari segi tujuan pembiayaan
 - 1) Pembiayaan Produktif, merupakan pembiayaan yang dimanfaatkan untuk kegiatan produktif dan ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, dimana dalam definisi yang

luas yaitu untuk meningkatkan usaha baik produksi, perdagangan maupun investasi.

- 2) Pembiayaan Konsumtif, merupakan pembiayaan yang diberikan untuk memperoleh barang atau kebutuhan lainnya dalam rangka memenuhi kebutuhan konsumsi. Pembiayaan konsumtif ialah pembiayaan yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi.

c. Dilihat dari jangka waktu pembiayaan

- 1) Pembiayaan jangka pendek (*Short Term Financing*), yaitu pembiayaan yang memiliki jangka waktu maksimal satu tahun dan digunakan untuk keperluan modal kerja.
- 2) Pembiayaan jangka menengah (*Medium Term Financing*), yaitu pembiayaan yang memiliki jangka waktu satu sampai tiga tahun dan digunakan untuk keperluan investasi.
- 3) Pembiayaan jangka Panjang (*Long Term Financing*), yaitu pembiayaan yang memiliki jangka waktu lebih dari tiga tahun, seperti pembiayaan KPR.

4. Unsur-Unsur Pembiayaan

Pada lembaga perbankan pembiayaan yang diberikan harus berdasarkan kepercayaan. Pada dasarnya pemberian pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan kepada pihak yang dipercaya dalam menerima pembiayaan tersebut. Adapun unsur yang terkandung dalam pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut (kasmir, 2013) :

- a. Kepercayaan, merupakan suatu keyakinan pemberi pembiayaan. Bahwa pembiayaan yang diberikan berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang. Kepercayaan diberikan oleh pihak bank dimana sebelumnya telah dilakukan penyelidikan tentang nasabah baik secara internal atau eksternal dan tentang kondisi nasabah pada masa lalu dan sekarang.
- b. Kesepakatan, dalam pemberian pembiayaan juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi dengan penerima pembiayaan.

Kesepakatan dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani kewajiban masing-masing.

- c. Jangka waktu, setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup jangka waktu pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut dapat berupa jangka waktu pendek, menengah dan panjang.
- d. Risiko, adanya tenggang waktu pengembalian pembiayaan akan menyebabkan suatu risiko pembiayaan. Semakin panjang pembiayaan dalam pembayaran angsuran maka semakin besar pula risiko yang akan terjadi. Risiko ini menjadi tanggung jawab bank, baik risiko yang disebabkan oleh nasabah karena disengaja atau tidak disengaja. Seperti terkena bencana dan bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan didalamnya.
- e. Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bagi hasil dalam perbankan syariah. Balas jasa dalam bentuk bagi hasil dan biaya administrasi merupakan keuntungan bank.

5. Analisis Pembiayaan

Bank memiliki peran yang strategis dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Melalui operasional bank, masyarakat dapat meminjam uang atau yang dikenal dengan pembiayaan (Kurniawan, 2018). Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki peran sebagai *intermediary* atau sebagai perantara antara pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang kurang memiliki dana (Imaniati, 2010).

Dalam proses penyaluran pembiayaan kepada nasabah, bank harus melakukan analisis pembiayaan dan memenuhi dua prinsip utama bank yaitu prinsip kepercayaan dan kehati-hatian. Prinsip kepercayaan memberikan perhatian kepada bank untuk menempatkan nasabah pada

posisi dalam setiap aktivitas perbankan, sehingga nasabah akan senantiasa percaya kepada bank sebagai sarana investasi.

Adapun prinsip kehati-hatian memberikan tekanan kepada upaya bank untuk memberlakukan dana nasabah secara cermat dan aman dalam setiap aktivitas perbankan. Dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah bank harus berhati-hati dengan cara menganalisis dan mempertimbangkan semua faktor yang relevan. Selain itu pengawasan juga diperlukan dalam pemberian pembiayaan.

Kewajiban bank dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan pembiayaan telah diatur dalam Undang-Undang Pasal 8 tentang perbankan, yaitu :

- a. Dalam pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi hutang dan mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan perjanjian.
- b. Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang diterapkan Bank Indonesia.

Hal yang penting dilakukan pihak bank kepada nasabah sebelum memberikan pembiayaan adalah melakukan pemeriksaan dan analisis yang mendalam mengenai itikad baik dan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan, sehingga bank memperoleh keyakinan untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian sebelum pembiayaan disalurkan (Dendawijaya, 2005).

Analisis pembiayaan bertujuan untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemauan untuk mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban kepada bank secara teratur, baik pembayaran pokok pinjaman atau bagi hasil sesuai dengan kesepakatan di awal dengan pihak bank. Menurut konsep manajemen keuangan perbankan,

bank harus memeriksa aspek yang dimiliki atau melekat pada nasabah. Hal ini dilakukan untuk mengukur kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjamannya.

Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar mampu membayar dilakukan dengan analisis aspek-aspek yang dikenal dengan sebutan prinsip 5C meliputi (Jopie Jusuf, 1995: 195) :

a. *Character* (Watak)

Penilaian terhadap *Character* atau watak, sifat pribadi nasabah dalam pemberian pembiayaan. Penilaian yang dimaksud untuk mengetahui itikad baik yang dimiliki nasabah atau kejujuran, sehingga apabila terjadi permasalahan pembiayaan pihak bank tidak disulitkan dalam risiko dikemudian hari. Penilaian karakter dapat dilihat dari latar belakang nasabah baik latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti gaya hidup, keadaan keluarga, kehidupan sosial dan kejujuran pemohon pembiayaan. Penilaian juga dapat dilakukan dengan melihat Riwayat hidup nasabah, verifikasi data nasabah, *BI Checking* dan melihat *trade checking* kepada asosiasi usaha dimana nasabah berada.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Untuk melihat kemampuan nasabah, bank akan menilai usaha yang dimiliki serta manajemen yang dilakukan sehingga bank mampu memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk dapat melunasi pinjamannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila usaha yang dimiliki nasabah kecil tentu tidak layak untuk diberikan pembiayaan dalam skala yang cukup besar. Demikian juga bila usaha bisnis yang dikelola mengalami penurunan maka pemberian pembiayaan sebaiknya tidak diberikan. Cara yang dapat dilakukan untuk melihat kemampuan nasabah adalah dengan

melakukan survei lokasi usaha, melihat laporan keuangan dan melihat slip gaji direkening Tabungan.

c. *Capital* (Modal)

Bank harus melakukan penilaian terhadap modal yang dimiliki oleh nasabah, penilaian tidak hanya didasarkan pada besar kecilnya modal yang dimiliki nasabah saja, namun juga memfokuskan pada distribusi modal ditempatkan oleh nasabah sehingga modal yang telah ada dapat dijalankan dengan efektif (Ais, 2005). Untuk melihat penggunaan modal dapat dilihat pada laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran dari segi liquiditas, solvabilitas, retabilitas dan ukuran lainnya. Modal juga harus dilihat dari sumber mana saja yang dimiliki.

d. *Colleteral* (Jaminan)

Merupakan bentuk penilaian terhadap agunan, dimana prosedur untuk melakukan pinjaman kepada bank seorang nasabah harus memiliki jaminan untuk persetujuan pemberian pembiayaan yang merupakan sebuah sarana pengaman bagi bank atas risiko yang terjadi atau wanprestasi dikemudian hari. Seperti halnya pembiayaan bermasalah jaminan yang diberikan harus berkualitas tinggi sebesar jumlah pinjaman yang diberikan. Agunan yang diberikan harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak untuk memenuhi persyaratan yang telah ditentukan pihak bank (Hasibuan, 2009).

e. *Condition Of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi ekonomi meliputi situasi ekonomi, politik, sosial dan budaya yang dapat mempengaruhi keadaan perekonomian dalam jangka waktu tertentu, dimana pembiayaan yang diberikan termasuk prospek usaha dari sektor yang dijalankan, harus memiliki prospek usaha yang baik. Sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.

6. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah risiko yang melekat pada dunia perbankan, bisnis utama Lembaga perbankan pada dasarnya adalah menghimpun dan menyalurkan dana. Dana yang terkumpul menimbulkan risiko disatu sisi, dan dana yang disalurkan sebagai pembiayaan adalah risiko disisi lain. Dari segi produktivitasnya (*performance*) pembiayaan bermasalah berkaitan dengan kemampuan pendapatan bank, yaitu berkurang atau menurun (Tantri, 2014).

Gatot supramono menjelaskan bahwa pembiayaan macet adalah suatu keadaan nasabah tidak mampu membayar lunas angsuran tepat pada waktunya. Keadaan yang demikian dalam hukum perdata disebut ingkar janji (supramono, 1996). Pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang tidak menepati janji dalam pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk melakukan proses penagihan. Oleh karena itu, pembiayaan bermasalah berpotensi merugikan pihak bank sehingga berpengaruh terhadap tingkat Kesehatan bank.

Faturahman Djamil (2014) menjelaskan terkait pembiayaan bermasalah merupakan jenis pembiayaan dimana kualitas pembiayaannya berada dalam kategori kurang lancar, diragukan maupun macet (Djamil, 2014). Secara umum pembiayaan bermasalah diartikan sebagai kelompok pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah-nasabah yang tidak menepati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad pembiayaan.

Mahmoeddin (2001) menjelaskan bahwa pengertian pembiayaan bermasalah secara spesifik, ia mengatakan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tergolong dalam kategori kurang lancar, dimana nasabah tidak mampu memenuhi persyaratan yang telah dituangkan dalam akad, pembiayaan yang tidak menepati / tidak sesuai dengan jadwal angsuran sehingga mengakibatkan adanya penunggakan pembayaran. Pembiayaan bermasalah memerlukan

tindakan hukum untuk proses menagih apabila sudah tidak dapat diselesaikan secara baik-baik.

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, dan melunasi pembiayaan (Trisadini , 2013). Pembiayaan bermasalah dapat digolongkan menjadi lima golongan yaitu :

a. Lancar

Pembiayaan lancar dapat dikatakan apabila pembayaran angsuran dan *margin* tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan *margin* sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

c. Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok atau *margin* yang telah melewati 90 hari sampai 180 hari. Penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat. Terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

d. Diragukan

Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok atau *margin* yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari.

Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian.

e. Macet

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan *margin* yang telah melewati 270 hari dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

Dalam peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian pembiayaan bermasalah. Begitu pula pada istilah *Non Performing Finance* (NPF) untuk memfasilitasi pembiayaan, maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL). Dalam statistik perbankan syariah yang diterbitkan oleh Direktorat perbankan syariah di Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Finance* (NPF) yang diartikan sebagai pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai macet.

Pembiayaan bermasalah dilihat dari segi produktivitasnya (*performance*) berkaitan dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi bank, bila sudah berkurang atau menurun dan bahkan sudah tidak ada lagi, sudah tentu mengurangi pendapatan dan memperbesar biaya pencadangan, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), sedangkan dalam skala makro ekonomi dapat mengurangi kontribusi pertumbuhan ekonomi.

7. Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah

Menurut pasal 8 UU Nomor 7 tahun 1992 dan UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan maupun dalam penjelasan pasal 37 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, karena dalam prakteknya bank perlu memperhatikan prinsip dalam pembiayaan yang sehat.

Hal-hal yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah karena adanya pembiayaan yang direalisasikan walaupun sangat rentan terjadi. Hal ini terjadi karena kurangnya pengawasan dari petugas bank, kurangnya ketelitian dalam menganalisa permohonan pembiayaan nasabah dan sebagainya. Pembiayaan bermasalah timbul tidak begitu saja tetapi melalui suatu periode secara bertahap. Hal ini menyebabkan penurunan berbagai aspek yang dimiliki nasabah dan akan berakhir dengan ketidakmampuan nasabah untuk membayar (Jogiyanto, 2000).

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang terjadi karena pihak bank itu sendiri, dimana faktor utama pembiayaan bermasalah pada perusahaan adalah pada *managerial*. Untuk menentukan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi pembiayaan bermasalah harus meneliti terlebih dahulu sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Penyebab pembiayaan bermasalah dari faktor eksternal yaitu timbul dari nasabah pembiayaan itu sendiri. Dimana nasabah tidak mampu melakukan kewajiban yang telah disepakati pada awal perjanjian pembiayaan.

Pada Lembaga keuangan pembiayaan bermasalah menjadi suatu permasalahan dalam pengembangan usaha, keberadaannya mempengaruhi *rentabilitas* usaha dan menurunkan tingkat kualitas aktiva produktif. Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal.

a. Faktor Internal

- 1) Kurangnya kemampuan sumber daya manusia, seperti pejabat bank yang kurang memiliki pengetahuan dan analisis pembiayaan yang baik.
- 2) Adanya persaingan antar bank sehingga menimbulkan persaingan yang tidak sehat untuk mendapatkan nasabah.
- 3) Lemahnya pengawasan dan monitoring yang dilakukan oleh pihak bank ketika memberikan pembiayaan kepada nasabah.

- 4) Pihak bank kurang melakukan analisis yang baik sehingga menimbulkan kejadian yang tidak seharusnya terjadi. Bentuk analisis yang dilakukan adalah dengan melihat Riwayat nasabah.
- 5) Plafon pembiayaan yang tidak sesuai dengan kebutuhan nasabah, seperti pembiayaan yang terlalu kecil menyebabkan nasabah tidak dapat menggunakan dananya secara optimal. Sehingga akan sulit dalam melakukan pengembalian pinjaman.

b. Faktor Eksternal

- 1) Operasional usaha yang memburuk, sehingga keuntungan yang didapatkan kurang maksimal.
- 2) Adanya manajemen pengelolaan yang berubah seperti pergantian pengurus dan ketidakmampuan menangani usaha.
- 3) Faktor yang tidak disengaja, artinya nasabah sudah beritikad baik untuk mengembalikan pinjaman namun tidak dapat dilakukan karena terjadi musibah.

Untuk dapat menentukan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi pembiayaan bermasalah, harus dilakukan penelitian terlebih dahulu sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Apabila terjadi karena faktor eksternal seperti bencana alam pihak bank tidak perlu melakukan analisis lebih lanjut. Yang perlu dilakukan adalah bagaimana membantu nasabah untuk memperoleh pengganti dari Perusahaan asuransi. Sedangkan dari faktor internal bank perlu dilakukan penelitian pada bagian manajerial. Apabila bank telah melakukan pengawasan secara seksana dari bulan ke bulan bahkan tahun ke tahun, lalu timbul pembiayaan bermasalah maka menimbulkan permasalahan pada lemahnya pengawasan itu sendiri.

Adanya pembiayaan bermasalah dapat menimbulkan akibat bagi bank syariah, antara lain (Nugroho, 2011) :

- a. Bank syariah tidak akan mendapatkan laba dari pembiayaan yang diberikan, sehingga akan berpengaruh pada profitabilitas bank.
- b. Berakibat pada rasio kualitas aktiva produktif, sehingga bank syariah harus memperbesar penyisihan untuk cadangan aktiva produktif yang ditentukan. Sehingga mengurangi besarnya modal bank yang dapat mempengaruhi CAR (*Capital Adequacy Ratio*).
- c. Mempengaruhi Kesehatan bank syariah.

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

8. Dasar Hukum Pembiayaan Bermasalah

Pihak bank selaku pemegang jaminan memiliki hak dan kekuasaan untuk menjual barang jaminan secara lelang jika terdapat nasabah yang mengalami tunggakan. Hal ini dilakukan karena nasabah lalai dalam melunasi hutang yang sudah disepakati. Adapun Undang-Undang yang mengatur tentang pembiayaan bermasalah diantaranya :

- a. Undang-Undang No 4 Tahun 1996

Dalam peraturan undang-undang No 4 Tahun 1996 (Paputungan, 2016) menjelaskan tentang pelaksanaan pengelolaan hak tanggungan. Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan. Jika hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dapat diperjanjikan dalam dalam hak tanggungan yang bersangkutan. Pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek

hak tanggungan dan kemudian hak tanggungan hanya membebani sisa obyek untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Hak atas tanah yang dapat dibebani adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Selain hak-hak tersebut, hak pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.

- b. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 164/PMK.06/2013

Berdasarkan pasal 1 menjelaskan bahwa pembiayaan bermasalah (*Non Performing Loan*) adalah pembiayaan bermasalah yang masuk dalam klasifikasi kurang lancar, diragukan, dan macet sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pasal 2 Nomor 164 / PMK.06/2013 menjelaskan bahwa :

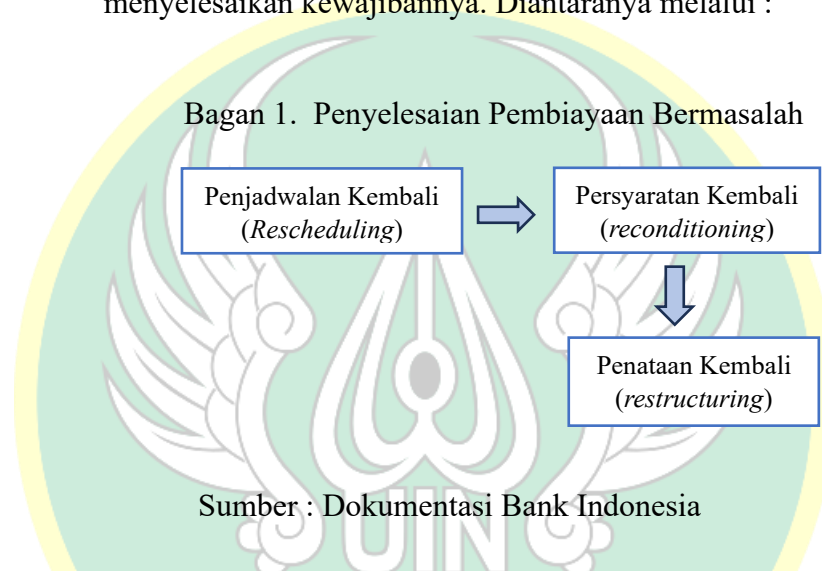
- 1) Penghapusbukuan piutang dilakukan pada terhadap piutang macet.
- 2) Piutang macet yang tetap tidak tertagih dan tidak disebabkan oleh adanya kesalahan dalam penyaluran dapat dihapusbukukan melalui restrukturisasi maupun tanpa melalui restrukturisasi.
- 3) Piutang macet yang disebabkan adanya kesalahan dalam dalam penyalurannya dapat di dihapusbukukan sepanjang pihak yang bertanggung jawab atas penyaluran telah dikenakan sanksi sesuai perauran perundang-undangan.
- 4) Kesalahan dalam penyaluran sebagaimana dimaksud pada ayat 3 adalah kesalahan dalam kecurangan pembiayaan.

9. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan merupakan istilah teknis yang digunakan pada lembaga perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang harus dilakukan dalam mengatasi permasalahan pembiayaan nasabah yang memiliki prospek usaha yang baik. Namun mengalami kesulitan pembayaran pokok atau kewajiban lainnya.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bank melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan Bank Indonesia yang memberikan pengertian tentang *restrukturisasi* pembiayaan, yaitu :

- a. Peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 tentang *restrukturisasi* pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah. *Restrukturisasi* pembiayaan adalah upaya yang dilakukan oleh bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Diantaranya melalui :



- b. Peraturan Bank Indonesia No.8/12/PBI/2006 tanggal 10 Juli 2006 tentang laporan berkala penjelasan terdapat pada pasal 2 ayat (4) huruf g “*restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan, piutang dan atau ijarah terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban.*”
- c. PBI No. 8/21/PBI/2006 tanggal 5 Oktober 2006 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, pasal 1 butir 31 yang berbunyi : “*restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan penyediaan dana terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya*

dalam mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu fatwa Dewan Syariah Nasional dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku bagi bank syariah.”

Adapun *restrukturisasi* dalam rangka penyelamatan pembiayaan bermasalah berdasarkan prinsip syariah (Dela, 2021) meliputi :

- a. Penjadwalan kembali
- b. Penurunan imbalan atau bagi hasil
- c. Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil
- d. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan
- e. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan
- f. Penambahan fasilitas pembiayaan
- g. Pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- h. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada Perusahaan debitur.

Berdasarkan penjelasan pasal 46 ayat (3) PBI No. 8/21/PBI/2006, upaya mekanisme *restrukturisasi* pembiayaan dilakukan sesuai ketentuan yang berkuatannya lain murabahah dapat dilakukan dengan memberi potongan dari total kewajiban pembayaran, penjadwalan Kembali dan konversi akad murabahah yang dilaksanakan sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional.

B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Dilihat dari penggunaannya KPR berbeda dengan kredit renovasi atau konstruksi, agunan yang digunakan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli untuk KPR pembelian. Dalam kegiatannya KPR termasuk kedalam kategori konsumtif yang hanya digunakan untuk pembelian rumah, furniture,

kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan produktif seperti pembelian barang dagang, modal kerja dan lainnya.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) KPR merupakan suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Dalam buku yang ditulis oleh Hardjono (2008:25) menjelaskan bahwa “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis layanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah” (Hardjono, 2008).

Menurut Basuki (2008:49) “Kredit Pemilikan Rumah dalam hal ini tergolong dalam pembiayaan konsumtif dimana pengertian KPR merupakan pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga keuangan atau bank yang bertindak sebagai kreditur kepada debitur yang tidak memiliki dana yang cukup untuk membeli tanah secara tunai” (Basuki, 2008).

Menurut Hardjono (2008:25) “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam Pembangunan rumah atau renovasi rumah”. Secara umum KPR muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi, namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.

2. Jenis-Jenis KPR

Layaknya produk pada perbankan KPR memiliki keanekaragaman jenis. Secara umum KPR dibedakan menjadi 2 jenis yaitu (Takalamingan, 2018):

- a. KPR Subsidi, merupakan suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dibawah. Adapun bentuk KPR subsidi telah diatur oleh pemerintah sehingga semua

masyarakat tidak dapat mengajukan jenis KPR ini. Peraturan KPR Subsidi tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Dalam memberikan bantuan KPR Subsidi, pemerintah telah menetapkan beberapa persyaratan yang telah diatur dalam peraturan Menteri PUPR yaitu :

- 1) WNI berusia 21 tahun atau telah menikah.
 - 2) Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat jatuh tempo. Khusus untuk peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon maksimal 80 tahun pada saat jatuh tempo.
 - 3) Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak pernah menerima subsidi pemerintah untuk kepemilikan rumah. Dikecualikan bagi anggota TNI/Polri/PNS yang pindah tugas.
 - 4) Gaji atau penghasilan pokok tidak melebihi Rp 4 juta untuk rumah Sejahtera tapak, serta Rp 7 juta untuk rumah sejahtera susun.
 - 5) Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil.
 - 6) Memiliki NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- b. KPR Non Subsidi, merupakan jenis KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR Non Subsidi telah ditetapkan oleh pihak bank sehingga besarnya suku bunga pada bank konvensional ataupun margin pada bank syariah dilakukan dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Adapun persyaratan KPR Non Subsidi antara lain:
- 1) WNI yang bertempat tinggal di Indonesia.
 - 2) Minimal telah berusia 18 tahun atau sudah menikah.

- 3) Memiliki status sebagai pengusaha, karyawan dan professional.
- 4) Pemohon sudah memiliki masa kerja dan pengalaman minimal selama 1 atau 2 tahun bekerja.
- 5) Untuk profesional, telah menggeluti bidang pekerjaan selama 2 tahun.
- 6) Saat pelunasan usia maksimum karyawan, pengusaha atau professional yaitu 55 tahun dan 65 tahun.

3. KPR Pada Bank Syariah

Pada umumnya KPR merupakan salah satu jenis layanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang membutuhkan pinjaman untuk kebutuhan pembangunan atau renovasi rumah (Hardjono, 2008). Pada perbankan konvensional umumnya kredit dibebankan dengan adanya bunga. Seiring berkembangnya ekonomi syariah yang masuk di Indonesia menyebabkan Lembaga keuangan baik bank atau non bank menggunakan prinsip syariah, salah satunya adalah bank syariah. Sama halnya dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Kehadiran KPR syariah tentunya membuat masyarakat beragama Islam menjadi lebih percaya dan yakin karena tidak menggunakan riba dalam setiap transaksinya.

Pada KPR Syariah tidak menggunakan sistem kredit, oleh karena itu untuk menghindari asumsi tersebut perbankan syariah tetap menggunakan istilah KPR namun memiliki makna lain yaitu Kepemilikan Pembiayaan Rumah. Dalam hal ini bank syariah memiliki produk pembiayaan KPR yang disebut dengan Griya. KPR Griya merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat dalam rangka untuk memenuhi keperluan pembangunan, renovasi dan pembelian rumah seperti ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya. KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki perbedaan dengan KPR pada perbankan konvensional. Hal

inilah yang menjadi implikasi dari perbedaan prinsip bank syariah dan konvensional yaitu konsep bagi hasil dan kerugian sebagai pengganti sistem bunga pada bank konvensional. Adapun perbedaan dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah dan bank konvensional diantaranya yaitu (Haris, H, 2007) :

- a. Pemberlakukan sistem pembiayaan dan sistem markup.
- b. Boleh dan tidaknya tawar menawar antara nasabah dan pihak bank.
- c. Prosedur pembiayaan yang dilakukan.
- d. Perjanjian yang dilakukan dalam bank syariah menggunakan suatu akad.
- e. Tidak adanya sistem Bunga namun diganti menjadi sistem bagi hasil.

Perbedaan mendasar pada KPR syariah dengan KPR konvensional yaitu mengenai akad yang digunakan. Pada KPR konvensional menggunakan akad perjanjian kredit, dilakukan dengan cara nasabah meminjam uang untuk membeli dan membangun rumah yang untuk selanjutnya dibayarkan kembali kepada pihak bank dengan adanya tambahan bunga. Sedangkan pada KPR syariah menggunakan prinsip jual beli atau disebut dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli). Akad dilakukan dengan pihak bank membelikan sebuah rumah dan menjualnya kepada nasabah (fatmasari, 2008). Pada perbankan syariah tidak menggunakan sistem bunga, sehingga ketika terjadi keterlambatan pembayaran, nasabah tidak dikenakan denda berdasarkan suku bunga. Adanya keterlambatan pembayaran telah diatur pada fatwa DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah yang menunda pembayaran padahal nasabah tersebut mampu membayar angsuran.

C. Teori Ekonomi Islam

1. Pengertian Ekonomi Islam

Ekonomi Islam merupakan ilmu pengetahuan yang membahas mengenai masalah perekonomian dimana dalam menerapkan ekonomi Islam berlandaskan nilai keislaman. Beberapa ahli mendefinisikan ekonomi Islam merupakan ilmu yang mempelajari perilaku manusia untuk memenuhi kebutuhannya dan sesuai dengan prinsip syariah. Adapun karakteristik pandangan ekonomi islam adalah memasukan nilai-nilai syariah dalam ilmu ekonomi. Ilmu ekonomi Islam adalah ilmu sosial yang tentu saja tidak lepas dari nilai moral.

Adapun pengertian ekonomi Islam menurut beberapa ahli diantaranya :

a. Muhammad Abdul Manan

Ilmu ekonomi Islam merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat dan diilhami oleh nilai-nilai Islam (Manan, 1980).

b. M. Umer Chapra

Ilmu ekonomi Islam adalah sebuah pengetahuan yang membantu upaya realisasi kebahagiaan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber daya yang terbatas, dan berada pada koridor pengajaran Islam tanpa memberikan kebebasan individu atau tanpa perilaku makro ekonomi yang berkesinambungan dan tanpa ketidakseimbangan lingkungan (Nasution, 2006).

c. Syed Nawab Haider Naqvi

Ilmu ekonomi Islam merupakan kajian tentang perilaku ekonomi orang Islam representatif dalam masyarakat muslim modern (Naqvi, 2009).

d. Abdul Manan

Ilmu ekonomi Islam tidak hanya mempelajari individu sosial melainkan juga manusia dengan bakat religious yang dimilikinya (Manan A. , 1997).

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa ekonomi Islam adalah cabang ilmu pengetahuan yang berupaya untuk memandang, menganalisis dan menyelesaikan permasalahan ekonomi dengan cara yang sesuai dengan syariat Islam. Ilmu Ekonomi syariah adalah ilmu yang mempelajari aktivitas atau perilaku manusia secara aktual dan empirikal baik dalam proses produksi, distribusi maupun konsumsi berdasarkan syariat Islam yang bersumber pada Al-Qur'an dan As-Sunnah serta Ijma' para ulama dengan tujuan untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.

Dalam melakukan kegiatan ekonomi, al-Quran melarang umat Islam menggunakan cara yang batil seperti melakukan kegiatan riba, melakukan penipuan, mempermainkan takaran, berjudi, melakukan praktik suap menyuap dan cara-cara batil lainnya. Ekonomi Islam memiliki tujuan untuk mencapai *al falah* di dunia dan akhirat, sedangkan ekonomi konvensional memiliki tujuan untuk menyelesaikan masalah yang timbul untuk kemudahan manusia di dunia saja tanpa ada hubungan dengan ketuhanan dan akhirat. Adapun tujuan dari ekonomi Islam adalah :

- a. Memberikan keselarasan bagi kehidupan dunia dan akhirat.
- b. Nilai Islam bukan semata untuk kehidupan muslim saja tetapi seluruh makhluk hidup di bumi.
- c. Esensi proses ekonomi Islam adalah pemenuhan kebutuhan manusia yang berlandaskan nilai Islam guna mencapai tujuan agama (falah).

2. Prinsip Ekonomi Islam

Prinsip ekonomi Islam merupakan bangunan ekonomi Islam yang didasarkan pada lima nilai universal yaitu : tauhid (keimanan), adl (keadilan), nubuwah (kenabian), khilafah (pemerintah) dan ma'ad (hasil). Nilai tersebut menjadi dasar inspirasi untuk menyusun teori-teori ekonomi Islam (Karim, 2002). Dari kelima prinsip tersebut terdapat konsep yang menaungi yaitu konsep akhlak, akhlak menempati

posisi tertinggi karena menjadi tujuan Islam dan dakwah para Nabi untuk menyempurnakan akhlak manusia.

Akhlak menjadi panduan bagi pelaku ekonomi dan bisnis dalam menjalankan aktivitas usahanya dan untuk membangun teori-teori dalam ekonomi Islam :

a. Tauhid

Tauhid merupakan pondasi dalam ajaran Islam, dimana manusia mengetahui bahwa “Tiada sesuatupun yang layak disembah selain Allah SWT dan tidak ada pemilik langit, bumi dan isinya selain dari pada Allah SWT”. Allah SWT adalah pencipta alam semesta dan isinya sekaligus pemiliknya, termasuk pemilik manusia dan seluruh sumber daya yang ada (Mujahidin, 2007). Allah SWT adalah pemilik yang hakiki, manusia hanya diberi Amanah untuk memiliki sementara waktu sebagai ujian bagi mereka.

Dalam Islam segala sesuatu yang diciptakan tentu memiliki tujuan. Tujuan diciptakannya manusia adalah untuk beribadah kepadanya, oleh karena itu segala aktivitas manusia berkaitan dengan alam dan sumber daya manusia serta berkaitan dengan Allah SWT. Semua manusia akan bertanggung jawabkan segala perbuatannya termasuk dalam melakukan kegiatan ekonomi dan bisnis (Muhajirin, 2007).

b. *Ādl*

Allah SWT adalah pencipta segala sesuatu yang ada di bumi, salah satu sifat-Nya adalah adil. Allah SWT tidak membedakan perlakuan kepada hambanya secara dzalim. Manusia sebagai khalifah di muka bumi harus memelihara hukum Allah SWT dan menjamin dalam menggunakan sumber daya diarahkan untuk kesejahteraan manusia agar mendapatkan manfaat secara adil dan baik. Islam mendefinisikan adil sebagai tindakan tidak menzalimi dan tidak dizalimi.

Implikasi dari ekonomi Islam yang dimaksudkan adalah tidak mencari keuntungan semata dengan merugikan orang lain. Tanpa keadilan, manusia akan menzolim orang lain sehingga akan terjadi eksploitasi pada manusia. Masing-masing manusia akan mendapatkan hasil yang lebih besar dari pada usaha yang telah dikeluarkan karena kerakusannya.

Dalam hukum Islam keadilan berarti keseimbangan dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh manusia. Dalam bidang ekonomi keadilan merupakan nafas dalam menciptakan pemerataan dan kesejahteraan manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari.

c. Nubuwah

Diutusnya Nabi dan Rasul untuk menyampaikan petunjuk dari Allah SWT kepada manusia tentang bagaimana kehidupan yang baik di dunia dan mengajarkan jalan untuk Kembali (taubat). Rasul menjadi tokoh yang harus diteladani manusia agar mendapatkan keselamatan dunia dan akhirat. Allah SWT telah mengirimkan Nabi Muhammad Saw yang harus diteladani oleh manusia agar manusia dapat mengikuti sifat kenabian.

Dalam menjalankan ekonomi dan bisnis dalam Islam tentunya manusia harus memiliki sifat Sidiq (benar), amanah (tanggung jawab/dapat dipercaya), tabligh (komunikasi keterbukaan) dan fathonah (kecerdasan, kebijakan, intelektual).

d. Khilafah

Pada dasarnya setiap manusia adalah pemimpin dan pemakmur di bumi. Nabi bersabda “setiap dari kalian adalah pemimpin, dan akan dimintai pertanggungjawaban terhadap pemimpinnya”. Hal ini berlaku bagi seluruh umat manusia, nilai tersebut mendasari prinsip kehidupan kolektif manusia dalam Islam. Memiliki fungsi utama untuk menjaga keteraturan interaksi

antar kelompok manusia termasuk dalam bidang ekonomi agar tidak terjadi kekeliruan.

Dalam Islam, pemerintah memiliki peran penting dalam menjalankan roda perekonomian. Peran utama untuk menjamin perekonomian agar berjalan sesuai dengan syariah dan memastikan tidak ada pelanggaran yang terjadi. Hal ini dilakukan untuk melindungi keimanan, jiwa, akal dan kehormatan manusia.

e. *Ma'ad*

Secara harfiah *ma'ad* berarti kembali, manusia tidak hanya hidup di dunia namun akan beralanjut di akhirat. Pandangan yang dapat diartikan tentang dunia dan akhirat adalah “Dunia merupakan ladang akhirat”. Artinya dunia adalah wahana bagi manusia untuk beramal shaleh dengan cara bekerja atau melakukan suatu aktivitas. Karena itu Allah SWT melarang manusia hanya terikat pada dunia.

Islam tidak mengakui adanya kelas sosial ekonomi sebagai sesuatu yang bertentangan dengan prinsip persamaan maupun prinsip persaudaraan (ukhuwah). Kekuatan ekonomi berbeda dengan sosial politik karena adanya fakta terhadap tujuan yang telah ditekankan dalam Al-Qur'an dan sunnah. Dalam kepustakaan Islam, Al-Qur'an mengemukakan bahwa Nabi pernah berkata “Dan katakanlah (Muhammad kepada umat muslim) Bekerjalah”. Nabi telah melarang umatnya untuk meminta-minta kecuali dalam keadaan kelaparan

3. Dasar Hukum Ekonomi Islam

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan kalam Allah SWT yang disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW. Secara mutawatir melalui malaikat Jibril yang dimulai dari surat Al-Fatihah dan diakhiri dengan surat An-Nas. Al-Qur'an merupakan dasar hukum ekonomi Islam yang abadi dan asli yang merupakan sumber rujukan pertama bagi syariat Islam, karena didalamnya terdapat kaidah yang bersifat

global. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa [4] ayat 80 :

مَنْ يُطِيعِ الرَّسُولَ فَقَدْ أَطَاعَ اللَّهَ وَمَنْ تَوَلَّىٰ فَمَا أَرْسَلْنَاكَ عَلَيْهِمْ حَفِيظًا

Artinya :“ *Siapa yang menaati Rasul (Muhammad, maka sungguh telah menaati Allah. Siapa yang berpaling, maka kami tidak mengutus engkau (Nabi Muhammad) sebagai pemelihara mereka.*

Ayat tersebut menyatakan bahwa Al-Qur'an menjelaskan hukum-hukum syara' secara keseluruhan, karena penjelasan as-Sunnah berasal dari Al-Qur'an. Al-Qur'an sebagai sumber pokok bagi hukum Islam telah menjelaskan dasar-dasar hukum seperti memerintahkan kepada manusia agar memenuhi janji dan menegaskan halalnya jual beli dan haramnya riba (Hanafi, 1987)..

Al-Qur'an tidak hanya mengatur antara manusia dengan sesamanya, akan tetapi mengatur pula hubungan antara penciptanya. Al-Qur'an menciptakan keseimbangan antara kehidupan spiritual dan material, dimana manusia diperintahkan untuk percaya dengan adanya hari kebangkitan, hari kiamat dan ganjaran. Al-Qur'an tidak hanya merinci tentang pentingnya dan memelihara hubungan dengan erat dengan Tuhan, tetapi juga menjelaskan semua yang mungkin diperlukan untuk memenuhi kebutuhan sosial.

b. As-Sunnah

As-Sunnah atau sering disebut dengan Hadits memiliki arti sebagai segala sesuatu yang disandarkan kepada Nabi Muhammad SAW, baik berupa ucapan, perbuatan ataupun takrirnya. As-Sunnah berkaitan dengan Nabi Muhammad SAW sedangkan Hadits tidak hanya disandarkan kepada Nabi Muhammad SAW saja, namun juga kepada para sahabatnya. As-Sunnah merupakan sumber hukum Islam yang kedua setelah Al-Qur'an, dasar pokok As-

Sunnah sebagai sumber hukum, sebagaimana dalam firman Allah SWT surat An-Nisa [4] ayat 59 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ
الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya :”Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nabi Muhammad) serta ulil amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya) jika kamu beriman kepada Allah dan Hari Akhir. Yang demikian itu lebih baik (bagimu) dan lebih bagus akibatnya (di dunia dan di akhirat).”

Dalam Al-Qur'an, As-Sunnah memiliki kedudukan sebagaimana dirumuskan kedalam tiga hal, diantaranya :

- 1) Sunnah berfungsi untuk menjelaskan ayat yang masih mubham dan merinci ayat yang masih mujmal.
- 2) Sunnah menambah kewajiban syara' yang ketentuan pokoknya telah ditetapkan dengan nash Al-Qur'an. Sunnah membawa hukum-hukum tambahan yang menyempurnakan ketentuan pokok tersebut.
- 3) Sunnah membawa hukum yang tidak ada ketentuan nashnya didalam Al-Qur'an.

c. Ijtihad

Ijtihad merupakan suatu bentuk kemampuan dalam segala perbuatan untuk mendapatkan hukum syara' dan dalil terperinci dengan cara istinbat (mengambil kesimpulan) (Qardhawi, 1987). Dasar hukum ditetapkannya ijtihad sebagaimana firman Allah SWT dalam surat as-Syura' ayat 38 :

وَالَّذِينَ اسْتَجَابُوا لِرَبِّهِمْ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَمْرُهُمْ شُورَىٰ بَيْنَهُمْ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنْفِقُونَ

Artinya:” (Bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhan dan melaksanakan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka dan mereka menginfakkan sebagian dari rezeki yang Kami berikan kepada mereka.

Ijtihad membahas tentang masalah yang belum diatur hukumnya secara pasti oleh Al-Qur’an dan as-Sunnah. Dalam konsep Islam urusan mu’amalah harus berpedoman pada sumber hukum yang telah ditetapkan. Al-Qur’an telah memberikan prinsip pokok tentang bagaimana hubungan manusia dengan harta benda sekelilingnya.

D. Landasan Teologis

Dalam pandangan Islam segala sesuatu harus berpedoman pada Al-Qur’an ataupun hadits. Secara Bahasa teologis berasal dari kata *theos* yang berarti Tuhan, dan *logos* yang berarti ilmu. Secara etimologi teologi adalah ilmu yang mempelajari tentang ketuhanan. Sedangkan secara terminologi, teologis dapat diartikan dengan ilmu yang membahas Tuhan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan-Nya, hubungan manusia dengan Tuhan (Naim, 2011). Landasan teologis dapat diartikan sebagai keseluruhan pengetahuan yang objektif, kritis dan disusun secara sistematis. Pengetahuan ini menyangkut hal-hal yang diimani sebagai wahyu Allah SWT atau berkaitan dengan wahyu tersebut.

Sebagaimana dalam perbankan syariah segala aktifitas yang dilakukan harus berlandaskan pada Al-Qur’an ataupun hadits. Salah satu aktifitas yang dilakukan adalah pembiayaan, pada bank syariah pembiayaan dilakukan dengan berpedoman pada prinsip Islam. Pembiayaan dapat dikatakan sebagai kepercayaan (*trust*), dimana bank memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk melaksanakan amanah yang diberikan

berupa dana/pinjaman untuk dikelola dengan benar, adil dan disertai dengan syarat-syarat yang jelas sehingga menguntungkan kedua belah pihak. Hal ini mengacu pada pembiayaan yang berlandaskan Al-Qur'an, dalam firman Allah SWT :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu." (Q.S An-Nisa : 29)

Ayat tersebut menjelaskan bahwa manusia dilarang memakan harta orang lain dengan cara yang tidak benar, kecuali dengan bentuk perniagaan atau jual beli. Hal ini diartikan dengan pembiayaan di bank syariah yang dilakukan dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dengan tujuan untuk saling membantu atau tolong menolong. Adapun prinsip pembiayaan dalam Islam diantaranya adalah :

1. Kepercayaan (*Trust*)

Dalam Islam pembiayaan harus membangun kepercayaan antara pihak bank dengan nasabah. Jika kepercayaan telah dilakukan artinya nasabah akan percaya bahwa bank akan memberikan produk dan jasanya. Pihak bank harus memberikan produk dan jasa yang memuaskan dan tidak mengecewakan nasabah.

2. Kualitas Servis (*Quality Service*)

Memberikan layanan yang sesuai dengan permintaan nasabah, sehingga nasabah akan lebih senang dengan pelayanan yang diberikan. Pelayanan yang diberikan menunjukkan dedikasi tinggi bagi pihak bank untuk menunjukkan citra yang baik.

3. Amanah (*Responsibility*)

Segala kegiatan jual beli ataupun perniagaan harus dilakukan dengan amanah dan tanggung jawab. Tujuan dari dilakukannya kegiatan ini adalah untuk mendapatkan kepuasan dan kesejahteraan bagi nasabah.

Dalam sejarah peradaban Islam, kegiatan ekonomi seperti hutang piutang, jual beli, barter dan sewa menyewa sudah dilakukan oleh orang-orang pada masa awal penyebaran Islam dan kerja sama dalam berbagai kegiatan ekonomi dilakukan dengan sederhana. Hutang piutang pada zaman dulu dilakukan dengan cara riba dan dilakukan oleh orang Quraisy, hingga akhirnya agama Islam membawa perubahan dan melarang adanya riba. Setelah hutang piutang dengan riba dilarang oleh agama Islam, maka seluruh praktek terkait riba segera ditinggalkan oleh para sahabat Nabi. Adapun ayat Al-Qur'an dan Hadits yang menjelaskan mengenai kegiatan ekonomi diantaranya :

1. Larangan Riba

Sebagaimana yang terkandung dalam Al-Qur'an, bahwa jual beli adalah transaksi yang diharamkan oleh Allah SWT dengan kata lain kecuali melakukan riba. Riba dilarang oleh Allah SWT sehingga seseorang yang telah melakukan riba dan terus mengulangnya akan mendapatkan ganjaran setimpal di akhirat. Dalam praktiknya pembiayaan di bank syariah tidak menggunakan riba, melainkan diganti dengan sistem bagi hasil. Sistem bagi hasil lebih menguntungkan kedua belah pihak dan dilandasi dengan adanya akad dalam proses pembiayaan sehingga pembiayaan dalam bank syariah semakin terlihat jelas. Sebagaimana dalam firman Allah SWT sebagai berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ
مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Artinya :”Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.” (Q.S Al-Baqarah :275)

2. Upaya penanganan pembiayaan bermasalah

Adapun dalam proses penyaluran pembiayaan terdapat suatu permasalahan yang ditimbulkan. Pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Dalam menangani pembiayaan bermasalah perbankan syariah berpedoman pada prinsip yang sesuai dengan ajaran Islam. Keterkaitan antara Q.S Al-Baqarah : 280 dalam upaya menangani pembiayaan bermasalah pada bank syariah dapat dilihat dalam firman Allah SWT sebagai berikut :

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

Artinya : ”Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahuinya.”

Ayat tersebut menjelaskan bahwa jika ada orang yang berhutang dan belum sanggup untuk melunasi hutangnya, maka berilah tambahan waktu sampai orang tersebut memiliki uang untuk membayar angsuran. Dalam praktiknya bank syariah telah menerapkan prinsip yang sesuai dengan surat Al-Baqarah ayat 280, dimana dalam menangani pembiayaan bermasalah bank syariah memberikan kelonggaran waktu kepada nasabah agar dapat melunasi pinjamannya.

3. Jual Beli

Pembiayaan dalam bank syariah dapat diartikan sebagai proses jual beli, dimana kegiatan yang dilakukan disertai dengan akad atau memindahkan hak milik dengan menggantinya dengan suatu barang ataupun alat yang dibenarkan oleh syara. Adapun jual beli yang dilarang dalam Islam terkandung dalam Hadits Nabi yaitu sebagai berikut :

حَدَّثَنَا حَجَّاجُ بْنُ مِنْهَالٍ حَدَّثَنَا شُعْبَةُ قَالَ أَخْبَرَنِي عَوْنُ بْنُ أَبِي جُحَيْفَةَ قَالَ رَأَيْتُ أَبِي اشْتَرَى حَجَّامًا فَأَمَرَ بِمَحَاجِمِهِ فَكَسِرَتْ فَسَأَلْتُهُ عَنْ ذَلِكَ قَالَ إِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ تَمَنِ الدِّمِّ وَتَمَنِ الكَلْبِ وَكَسَبِ الأَمَةِ وَلعَنَ الوَاشِمَةَ وَالمُسْتَوْشِمَةَ وَأَكَلَ الرِّبَا وَموِكَلَهُ وَلعَنَ المُصَوِّرَ

Artinya :” Diriwayatkan oleh Aun bin Abi Juhaiifa, “Ayahku membeli seorang budak yang pekerjaannya membekam (mengeluarkan darah kotor dari tubuh), ayahku kemudian memusnahkan peralatan bekam si budak tersebut. Aku bertanya kepada ayah mengapa beliau melakukannya. Ayahku menjawab, bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarang untuk menerima uang dari transaksi darah, anjing, dan kasab budak perempuan, beliau juga melaknat pekerjaan pembuat tato dan yang minta ditato, menerima dan memberi riba serta beliau melaknat para pembuat gambar.” (Shahih al-Bukhari no. 2084)

BAB III

METODE PENELITIAN

Menurut Sugiyono (2013:2) menjelaskan bahwa metode penelitian merupakan suatu cara ilmiah untuk mengumpulkan data dengan tujuan mendeskripsikan, membuktikan, mengembangkan dan menemukan pengetahuan serta teori untuk memahami dan memecahkan masalah dalam kehidupan manusia. Sedangkan menurut Darmadi (2013:153) menjelaskan bahwa metode penelitian adalah suatu cara ilmiah yang berarti kegiatan ilmiah didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris dan sistematis. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dimana data diperoleh melalui hasil pengamatan, wawancara, analisis lapangan dan dokumentasi. Menurut Moeloeng (2017:6) penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk memahami fenomena terkait suatu hal yang dialami oleh subjek penelitian, baik dilihat dari persepsi, tindakan dan dituangkan secara deskripsi dalam bentuk kalimat yang terstruktur.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Dimana peneliti menggambarkan dan meringkas fenomena yang terjadi sebagai objek penelitian. Pendekatan kualitatif lebih tepat digunakan untuk meneliti permasalahan terkait studi yang lebih mendalam. Metode kualitatif merupakan metode yang digunakan sebagai prosedur penelitian untuk menghasilkan suatu data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari seseorang yang di amati.

Pendekatan kualitatif digunakan untuk mendapatkan hasil penelitian secara langsung untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan mengenai bagaimana strategi pembiayaan bermasalah pada KPR griya dan faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Penelitian

kualitatif cenderung lebih menggunakan analisis dan perspektif subjek penelitian (Wikipedia, 2021).

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Purwokerto Karangobar yang berlokasi Jl. Karangobar Purwokerto, RT 03/RW 08, Glempang, Sokanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah. Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan Desember 2023 sampai Februari 2024. Alasan melakukan penelitian di BSI KCP Purwokerto Karangobar karena adanya permasalahan pada produk KPR Griya yang terjadi pada tahun 2021-2023, sehingga perlu dilakukan penelitian agar dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah. Selain itu lokasi penelitian yang mudah dijangkau dan strategis membuat proses penelitian menjadi lebih efektif.

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian dapat dikatakan sebagai seorang yang memberikan informasi tentang apa yang teliti oleh penulis. Yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah BSI KCP Purwokerto Karangobar. Hasil penelitian diperoleh melalui wawancara dengan *Branch Manager* (BM) selaku pimpinan yang memiliki tanggung jawab dalam memutuskan layak tidaknya pemberian KPR Griya, *Consumer Business Relationship Manager* (CBRM) selaku pihak yang bertanggung jawab atas produk consumer. Wawancara juga dilakukan dengan Staff Konsumer untuk mendapatkan data dan informasi yang akurat bagi peneliti.

Informasi juga diperoleh dengan melakukan wawancara kepada nasabah KPR Griya yang mengalami pembiayaan lancar dan bermasalah, hal tersebut dilakukan untuk memperoleh data yang akurat terkait bagaimanapun proses pembiayaan KPR Griya. Objek penelitian merupakan segala pokok persoalan yang akan dikaji. Dalam hal ini objek penelitiannya adalah strategi pembiayaan bermasalah produk KPR Griya dalam perspektif ekonomi Islam.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan untuk melakukan penelitian adalah data primer dan data sekunder.

1. Sumber Data Primer

Data Primer merupakan sumber data yang langsung diperoleh dari pemilik data. Data dikumpulkan oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau objek penelitian dilakukan. Peneliti menggunakan wawancara yang didapatkan dari informan mengenai topik penelitian sebagai data primer. Dalam penelitian ini sumber utama diperoleh dengan melakukan wawancara kepada *Branch Manager (BM)*, *Consumer Business Relationship Manager (CBRM)* dan Staff Konsumer BSI KCP Purwokerto Karangobar serta nasabah KPR Griya yang mengalami pembiayaan lancar dan bermasalah.

2. Sumber Data Sekunder

Menurut Sugiyono (2018:456) data sekunder merupakan sumber data yang tidak diperoleh secara langsung kepada pengumpul data, baik melalui orang lain atau dokumen. Data sekunder diperoleh secara tidak langsung atau melalui perantara. Dalam penelitian ini yang menjadi data sekunder bersumber dari jurnal, artikel dan karya ilmiah yang relevan dengan variabel penelitian. Sumber penelitian berkaitan dengan topik penelitian yaitu strategi pembiayaan bermasalah pada KPR griya.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan mengkategorikan kedalam beberapa bagian dan menyusun kedalam pola mana yang penting dan yang akan dipelajari sehingga penarikan kesimpulan akan lebih mudah dipahami. Menurut Moloeng (2017:280:281) analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola atau kategori sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan sebagai variabel penelitian.

Keakuratan data yang terkumpul sangat diperlukan, namun tidak dapat dipungkiri bahwa perbedaan sumber informasi akan memberikan informasi yang berbeda pula. Proses analisis data membutuhkan kepustakaan yang mendalam guna mengonfirmasikan teori. Data penelitian kualitatif diperoleh dengan berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus menerus. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif evaluatif. Deskriptif evaluatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data-data dalam bentuk deskriptif dan dianalisis secara sistematis untuk dilakukan evaluasi berdasarkan data deskripsi tersebut.

Analisis data juga diperoleh dari Teknik analisis SWOT untuk merumuskan strategi pembiayaan bermasalah produk KPR Griya menurut perspektif ekonomi Islam. Analisis SWOT digunakan untuk merumuskan lebih detail mengenai kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman untuk memperoleh strategi yang lebih tepat. Analisis SWOT merupakan salah satu alat instrument lingkungan internal dan eksternal untuk menemukan strategi efektif dan meminimalkan kelemahan atau ancaman.

F. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan cara yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data, mengambil dan menganalisis data penelitian. Menurut Sugiyono (2018:224) pengumpulan data dapat dilakukan dengan berbagai *setting*, berbagai sumber dan berbagai cara. Dilihat dari *settingnya*, data dapat dikumpulkan pada *setting* ilmiah. Teknik pengumpulan data dapat menggunakan sumber primer dan sekunder, selanjutnya jika dilihat dari segi cara atau Teknik pengumpulan data, maka Teknik pengumpulan data yang tepat digunakan adalah observasi (pengamatan), wawancara (*interview*) dan dokumentasi.

Menurut Yusuf (2014:372) keberhasilan dalam mengumpulkan data ditentukan oleh kemampuan peneliti menghayati situasi yang akan dijadikan fokus penelitian. Peneliti dapat melakukan wawancara dengan

subjek yang diteliti dan mampu mengamati situasi yang terjadi dalam konteks yang sesungguhnya. Pengumpulan data akan dilakukan dengan mengumpulkan beberapa sumber yang berbeda sehingga akan menjawab rumusan masalah dari penelitian sehingga menghasilkan data yang *valid*. Adapun Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Observasi

Teknik yang dapat digunakan untuk mengetahui situasi dan kondisi non verbal yaitu dengan menggunakan teknik observasi. Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang mempunyai ciri-ciri lebih spesifik dibandingkan teknik yang lain. Melalui observasi peneliti dapat memahami tentang makna dari perilaku tersebut. Dalam penelitian ini dilakukan pengamatan secara langsung di lapangan untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya terkait pembiayaan bermasalah produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar. Kunci keberhasilan dari observasi sebagai teknik pengumpulan data ditentukan oleh peneliti itu sendiri, karena peneliti akan melihat dan mendengarkan secara langsung objek penelitian dan kemudian akan menyimpulkan hasil yang diamati.

2. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian. Wawancara merupakan suatu proses interaksi antara pewawancara dan sumber informasi melalui komunikasi secara langsung atau bertanya secara langsung mengenai objek yang akan diteliti. Wawancara dilakukan dengan mengajukan berbagai pertanyaan yang telah disusun guna kelancaran penelitian dengan berpedoman pada pedoman wawancara. Tujuan dilakukan wawancara adalah untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Adapun Informasi mengenai strategi pembiayaan bermasalah KPR Griya diperoleh dengan melakukan wawancara, diantaranya yaitu :

a. *Branch Manager*

Branch Manager selaku pimpinan tertinggi di BSI KCP Purwokerto Karangobar yang bertugas untuk melakukan pengawasan, pemeriksaana dan pengarahan atas kegiatan yang dilakukan pada bagian operasional, administrasi dan pembiayaan. Dalam proses pembiayaan *Branch Manager* berperan sebagai pihak yang menyetujui apakah nasabah tersebut layak untuk diterima permohonan pengajuan KPR Griya atau tidak. Adapun wawancara yang dilakukan dengan Wahyu Pratomo selaku *Branch Manager* BSI KCP Purwokerto Karangobar.

b. *Consumer Bussines Relatinship Manager (CBRM)*

Pada proses pembiayaan terdapat bagian yang bertanggung jawab pada produk-produk Konsumer. Ratih Damayanti selaku (CBRM) di BSI KCP Purwokerto Karangobar memiliki tugas untuk meningkatkan nasabah pembiayaan konsumer serta membuat rencana kerja berdasarkan data nasabah.

c. Staff Konsumer

Staff Konsumer merupakan bagian yang membantu jalannya pembiayaan Konsumer. Staff konsumer dalam praktiknya membantu perihal dokumen nasabah terkait pengajuan KPR Griya. Selain itu staff konsumer bertugas untuk melakukan proses pembiayaan seperti pembuatan akad, BI Checking dan *upload* berkas dokumen. Dalam hal ini Wawancara yang dilakukan dengan Galih Krisna Wirawan selaku Staff konsumer.

d. Nasabah

Wawancara dengan nasabah dilakukan untuk triangulasi sumber, apakah terdapat persamaan dan perbedaan dalam penanganan pembiayaan bermasalah. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan dua nasabah yang mengalami pembiayaan lancar dan bermasalah.

3. Dokumentasi

Dalam teknik pengumpulan data dokumentasi diperlukan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk buku, arsip, dokumen, gambar dan laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dokumentasi merupakan pelengkap dari metode observasi dan wawancara sehingga akan memiliki kredibilitas yang tinggi jika didukung oleh foto atau karya tulis yang sudah ada sebelumnya. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumen yang dimiliki oleh Staff Konsumer seperti Data penjualan KPR Griya pada tahun 2021-2023 dan Data KPR Griya yang mengalami tunggakan pembayaran.

G. Teknik Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan standar kebenaran suatu penelitian yang lebih menekankan pada informasi dari beberapa jumlah sumber. Data yang sudah didapat merupakan sebuah modal awal penelitian yang selanjutnya akan dilakukan analisis sebagai bahan masukan kesimpulan. Keabsahan data yang terkumpul menjadi sangat vital karena besarnya suatu posisi data. Data yang salah akan menghasilkan penarikan kesimpulan yang salah pula, dan demikian pula sebaliknya data yang sah akan menghasilkan penelitian yang benar.

Untuk menghindari kesalahan atau kekeliruan data yang telah terkumpul, perlu dilakukan pengecekan keabsahan data. Pengecekan keabsahan data didasarkan pada kriteria derajat kepercayaan (*credibility*) dengan teknik triangulasi (Elma Sutriani, 2019). Teknik triangulasi dapat diartikan sebagai kegiatan pengecekan data melalui beragam sumber, Teknik dan waktu. Tujuan dari triangulasi adalah meningkatkan kekuatan teoritis, metodologis atau interpretatif dari penelitian kualitatif (Salim, 2016).

Triangulasi sumber dapat dilakukan dengan cara pengecekan data yang telah diperoleh melalui berbagai sumber. Dalam penelitian ini sumber data didapatkan melalui wawancara dengan Branch Manager (BM),

Consumer Business Relationship Manager (CBRM), Staff Konsumer di BSI KCP Purwokerto Karangobar serta nasabah KPR Griya yang mengalami pembiayaan lancar dan bermasalah. Hasil dari beberapa sumber kemudian dideskripsikan dan dikategorikan kedalam data tersebut. Data yang telah dianalisis dapat menghasilkan suatu kesimpulan yang selanjutnya dapat dilakukan kesepakatan (Sugiyono, 2017).



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambar 1. Kantor BSI KCP Purwokerto Karangobar



Sumber : Dokumentasi BSI KCP Purwokerto Karangobar

A. Gambaran Umum dan Pembahasan

1. Data Perusahaan

- a. Nama Perusahaan : PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.
- b. Tahun berdiri : 1 Februari 2021
- c. Jenis Usaha : Bank Umum Syariah
- d. Alamat Perusahaan : Jl. Karangobar Purwokerto,
RT 03/RW 08, Glempang, Sokanegara,
Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten
Banyumas,Provinsi Jawa Tengah, Kode Pos
53115
- e. Telepon : (0281) 62277

2. Sejarah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Purwokerto Karangobar

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Purwokerto Karangobar merupakan bank syariah yang awalnya terbentuk dari Unit Usaha Syariah dari Bank BRI Syariah. BRI Syariah berdiri pada tanggal 19

Desember 2007 dari pengambilalihan BRI terhadap Bank Jasa Arta. BRI Syariah fokus pada segmentasi masyarakat dengan menawarkan produk dan layanannya kepada konsumen. Pada tanggal 1 februari 2021 bertepatan dengan 19 jumadil akhir tahun 1442 menjadi momentum diresmikannya Bank Syariah Indonesia(BSI).

Peresmian dilakukan di Jakarta oleh presiden RI Joko Widodo. BSI terbentuk dari hasil merger tiga bank yang ada di Indonesia yaitu Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank BRI Syariah dan Bank BNI Syariah. Penggabungan merger tiga bank diharapkan dapat menyatukan kelebihan guna memberikan pelayanan yang lebih unggul dengan jangkauan yang lebih luas serta kapasitas modal yang lebih prima dari tiga bank induk dan didorong oleh kementerian BUMN agar bank syariah dapat bersaing dikancah global.

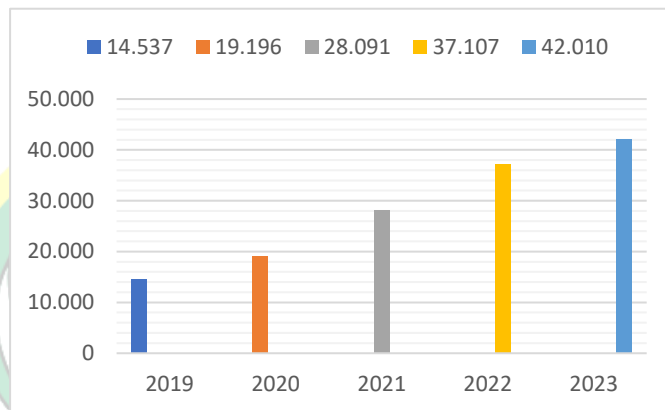
Berdirinya Bank Syariah Indonesia (BSI) membuktikan komitmen pemerintah untuk mengembangkan pelayanan di bidang perbankan sesuai dengan prinsip syariah. Bank Syariah Indonesia (BSI) diharapkan mampu mewujudkan energi baru ekonomi nasional, menjadi perbankan syariah yang modern, universal serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat Indonesia. Saat ini Bank Syariah Indonesia (BSI) telah memiliki 1.300 kantor yang tersebar di seluruh daerah.

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Purwokerto Karangobar merupakan bank umum syariah yang beralamat di Jl. Karangobar Purwokerto, RT 03/RW 08, Glempang, Sokanegara, Kecamatan Purwokerto Utara, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, Kode Pos 53115. Mulai beroperasi pada 1 februari 2021 dengan nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

3. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia
 - a. Visi
Top 10 Global Islamic Bank.
 - b. Misi

- 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.
 - 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.
 - 3) Menjadi Perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.
4. Jumlah nasabah Bank Syariah Indonesia KCP Purwokerto Karangobar

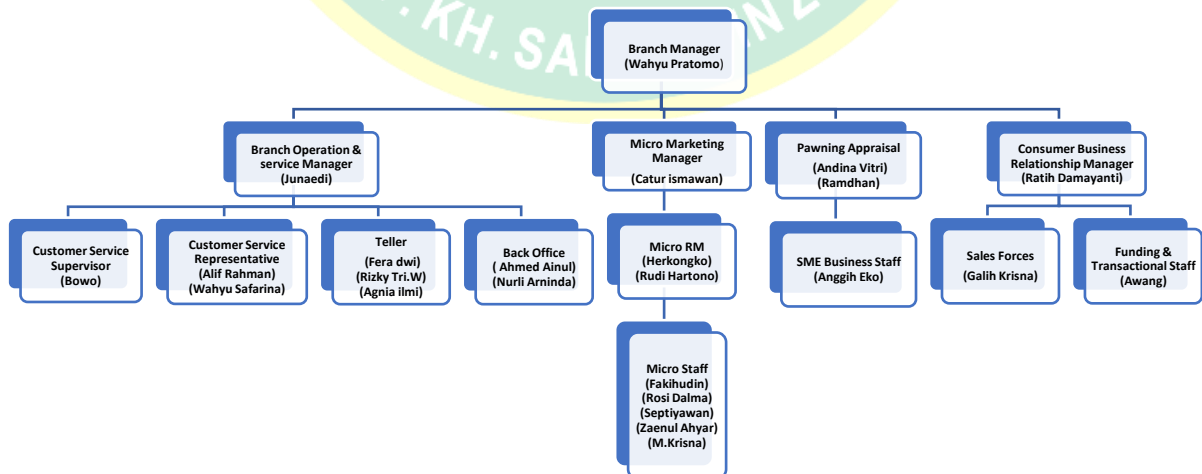
Tabel 6. Data Nasabah Tahun 2019-2023



Sumber : BSI KCP Purwokerto Karangobar

5. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Purwokerto Karangobar.

Bagan 2. Struktur Organisasi BSI KCP Purwokerto Karangobar



Sumber : BSI KCP Purwokerto Karangobar

6. Produk di BSI KCP Purwokerto Karangobar

BSI KCP Purwokerto Karangobar memiliki beragam produk dan layanan yang ditawarkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat. Adapun produk dan layanan yang ditawarkan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar diantaranya sebagai berikut :

a. Produk Penghimpun Dana (*Funding*)

Salah satu kegiatan usaha yang dilakukan Bank Syariah Indonesia untuk mencari dan menghimpun dana nasabah adalah menyediakan berbagai macam tabungan. Adapun jenis tabungan yang tersedia di BSI KCP Purwokerto Karangobar antara lain :

1) Tabungan *Easy Mudharabah*

Merupakan tabungan dalam mata uang rupiah yang sesuai dengan prinsip syariah *mudharabah mutlaqah* dan mempunyai bagi hasil kompetitif. Dimana nasabah akan mendapatkan bagi hasil atas dana yang di investasikan sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan.



2) Tabungan *Easy Wadiah*

Merupakan tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip syariah *wadiah yad dhamanah*. Transaksi dapat dilakukan dengan kartu ATM atau BSI mobile. Bank dapat memberikan bonus kepada nasabah dan akan diberikan setiap akhir bulan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



3) Tabungan Berencana

Tabungan berencana merupakan tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang dengan jumlah setoran bulanan tetap (*installment*) dan dilengkapi perlindungan asuransi. Tabungan ini menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* dengan skema bagi hasil.



4) Tabungan Pendidikan

Tabungan Pendidikan merupakan tabungan untuk keperluan dana Pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap (*installment*) dan dilengkapi perlindungan asuransi. Akad yang digunakan yaitu akad *mudharabah mutlaqah* dengan skema bagi hasil.



5) Tabungan Simpanan Pelajar

Tabungan simpel merupakan tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank Syariah di Indonesia dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini, dengan menggunakan akad *wadiah yad dhamanah*.



6) Tabungan Payroll

Merupakan tabungan yang di khususkan untuk nasabah payroll. Akad yang digunakan ada dua yaitu akad *mudharabah mutlaqoh* dan *wadiah yad dhamanah*.

7) Tabungan Junior

Tabungan yang diperuntukan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun. Bebas biaya administrasi bulanan rekening, dilengkapi dengan Debit Card khusus anak (sabi card).



8) Tabungan Smart

Merupakan literasi dari OJK dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di

Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

9) Tabungan Haji Indonesia

Merupakan tabungan Rupiah untuk perencanaan ibadah haji dan umrah. Pembagian nisbah jika menggunakan akad *mudharabah muthlaqah* yaitu 4% dan jika menggunakan akad *wadiah yad dhomanah* yaitu bonus sesuai kebijakan Bank.



10) Tabungan Bisnis

Merupakan Tabungan yang dapat digunakan oleh wiraswasta untuk memudahkan transaksi dengan limit transaksi harian yang lebih besar dan fitur *free* biaya RTGS, transfer SKN dan setoran kliring.



b. Produk Penyaluran Dana (*Financing*)

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia untuk menjual dana yang telah dihimpun oleh nasabah yang nantinya akan disalurkan kepada pihak lain dalam bentuk pembiayaan. Produk pembiayaan di BSI KCP Purwokerto Karangobar menggunakan akad pembiayaan diantaranya yaitu :

1) Murābahah (Jual beli), merupakan akad jual beli barang kepada penjual dengan menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan keuntungan tertentu yang telah disetujui oleh pembeli. Dalam hal ini pihak bank akan memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan keuntungan sebagai tambahannya. Produk pembiayaan di BSI KCP Purwokerto Karangobar yang menggunakan akad Murābahah antara lain :

a) BSI Griya

Merupakan suatu produk pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah, ruko, rukan dan apartemen. Dan dapat digunakan untuk pembelian kavling siap bangun atau renovasi rumah. Pembiayaan KPR Griya terdiri dari empat jenis yaitu KPR Griya simuda, Reguler, Mabur dan Take over.



b) BSI OTO

Merupakan layanan pembiayaan yang dapat digunakan untuk pembelian kendaraan, baik mobil atau motor yang dilakukan dengan cara mudah dan angsuran tetap.



c) Pensiun Berkah

Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan baik ASN, Pegawai BUMN atau lainnya dengan biaya administrasi s.d. minimal 0% dan biaya asuransi.

BSI
BANK SYARIAH
INDONESIA

Tabungan Pensiunan

Mitra Taspen

- Pengurusan Pensiun Pertama
- Pengurusan Pensiun Janda/Duda
- Pengurusan Pensiun Yatim Platu
- Pengurusan Tunjangan Istri/Anak
- Pengurusan Mutasi Kantor Bayar Pensiun

Fasilitas ATM
Gaji dapat diambil di ATM

Layanan Pembiayaan

- Tersedianya Dana Talangan bagi pra pensiun yang SK pensiunnya sudah terbit namun Gaji pensiunnya belum turun
- Pinjaman jangka panjang bagi Pensiun sesuai dengan usia Pensiunan Maksimal 75 tahun
- Melayani take over bila masih ada tanggungan di bank sebelumnya

d) KUR Super Mikro

Merupakan Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 Juta.

e) KUR Mikro

Merupakan Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi

kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 10 Juta s.d Rp. 50 Juta.

f) KUR Kecil

Merupakan Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta.

Marga Beli Bank	A & B	Simulasi Harga Jual Bank (A) dan Angsuran Per Bulan (B) Sesuai Jangka Waktu				
		1	2	3	4	5
10.000.000	A	10.327.968	10.636.944	10.951.884	-	-
	B	860.664	443.206	304.219	-	-
20.000.000	A	20.655.948	21.273.888	21.903.804	-	-
	B	1.721.329	866.412	608.439	-	-
30.000.000	A	30.983.916	31.910.832	32.855.688	33.818.448	-
	B	2.581.993	1.329.618	912.656	704.251	-
40.000.000	A	41.311.884	42.547.776	43.807.932	45.091.248	-
	B	3.442.657	1.772.824	1.216.887	939.401	-
50.000.000	A	51.639.852	53.184.744	54.759.492	56.364.048	-
	B	4.303.321	2.216.031	1.521.097	1.174.251	-
60.000.000	A	61.967.820	63.821.688	65.711.376	67.636.896	69.598.080
	B	5.163.985	2.658.237	1.825.316	1.408.162	1.159.968
70.000.000	A	72.295.800	74.458.632	76.663.296	78.909.096	81.197.760
	B	6.024.650	3.102.443	2.129.536	1.643.932	1.353.296
80.000.000	A	82.632.788	85.095.576	87.615.180	90.182.496	92.797.440
	B	6.885.314	3.545.649	2.433.755	1.878.002	1.509.832
90.000.000	A	92.951.748	95.732.520	98.567.064	101.455.344	104.387.120
	B	7.745.979	3.988.855	2.737.974	2.113.653	1.639.932
100.000.000	A	103.279.716	106.369.464	109.518.984	112.728.144	115.996.000
	B	8.606.643	4.432.061	3.042.194	2.348.503	1.933.208
200.000.000	A	206.559.432	212.738.928	219.037.932	225.456.288	231.993.600
	B	17.215.288	8.864.122	6.084.387	4.697.008	3.866.560
300.000.000	A	309.839.148	319.108.392	328.556.916	338.184.432	347.990.400
	B	25.818.329	13.296.183	9.125.541	7.045.588	5.789.840
400.000.000	A	413.118.864	425.477.856	438.075.900	450.912.576	463.987.200
	B	34.426.572	17.728.244	12.168.775	9.394.012	7.733.128
500.000.000	A	516.398.580	531.847.320	547.594.884	563.640.720	579.984.060
	B	43.033.215	22.160.305	15.210.969	11.742.515	9.666.401

Persyaratan :

1. KTP Suami & Istri
2. Kartu Keluarga
3. Buku Nikah
4. NPWP
5. Foto Copy Jaminan (SHM/SHGB/BPKB)
6. Legalitas Usaha (SKU/SIUP/NIB)

Untuk informasi lebih lanjut dapat menghubungi :

MUHAMMAD KRISNA
☎088229646499

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk berizin dan diawasi Otoritas Jasa Keuangan dan merupakan Peserta Penjaminan

g) Cicil Emas

Merupakan layanan yang dapat digunakan oleh nasabah untuk melakukan pembelian, penjualan dan tarif fisik emas.



2) Mudharabah (Kerjasama) merupakan suatu bentuk akad kerjasama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama sebagai pemilik modal (*shaibull mal*) dan pihak lainnya sebagai pengelola modal (*mudharib*) (Marhamah, 2007). Adapun produk yang menggunakan akad Mudharabah di BSI KCP Purwoekrto Karangobar diantaranya :

a) Mitraguna Berkah

Pembiayaan yang digunakan untuk tujuan multiguna tanpa agunan, dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai payroll di BSI dengan biaya administrasi s.d. minimal 0%.

The infographic is titled "Solusi tepat penuhi ragam kebutuhan pegawai" (Right solution to fulfill various employee needs). It features the BSI logo (Bank Syariah Indonesia) in the top right corner. The main text highlights "Plafon s.d Rp1,5 Miliar", "Pricing Kompetitif", and "Proses Mudah". Below this, there is a photo of a smiling couple. To the right, a box titled "BSI Mitraguna Berkah" lists several benefits:

- ✓ Pembiayaan Multiguna Tanpa Agunan (Payroll)
- ✓ Plafond s.d 1,5 Miliar
- ✓ Jangka Waktu s.d 15 Tahun
- ✓ Proses Cepat & Mudah
- ✓ Margin Spesial
- ✓ Angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan

 The infographic also includes icons for various services: Take Over Tenite, Biaya Pendidikan, Biaya Pengeluaran, Biaya Perumahan Asah, Investasi Asah, and Multiguna Lainnya.

b) Reksa Dana Syariah

Merupakan bentuk investasi yang digunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal sebagai pemilik harta. Dana akan dikelola dalam portofolio efek syariah oleh manajer investasi. Investasi akan dikelola dalam bentuk saham, obligasi dan instrumen pasar uang yang sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah Islam seperti penempatan pada saham dan sukuk.

c) Deposito Valas

Merupakan investasi berjangka dengan menggunakan akad Mudharabah yang ditujukan bagi nasabah perorangan atau Perusahaan dalam mata uang USD. Deposito valas memiliki beberapa manfaat diantaranya terlindungi dari fluktuasi nilai

tukar rupiah, selain itu suku bunga valuta asing relatif stabil dibandingkan nilai rupiah dan yang terakhir adalah Tabungan lebih menguntungkan. Banyak Perusahaan yang memberikan gaji karyawan berupa valas hal tersebut menjadi keuntungan tersendiri bagi karyawan. Sebab nilai suku bunga valas lebih tinggi dibandingkan rupiah.

d) Deposito Rupiah

Merupakan investasi berjangka dengan menggunakan akad Mudarabah yang ditujukan bagi nasabah perorangan atau Perusahaan dalam mata uang Rupiah. Pembukaan deposito rupiah dapat dilakukan melalui kantor cabang, nasabah dapat memilih jangka waktu deposito mulai dari 1, 3, 6 dan 12 bulan. Sedangkan pembukaan deposito melalui BSI Mobile berlaku tenor 1, 3 dan 6 bulan. Adapun nominal setoran awal deposito rupiah mulai dari Rp2 juta dengan biaya *break* deposito senilai Rp25 ribu.

e) *Bancassurance*

Merupakan bentuk Kerjasama Perusahaan asuransi dengan Bank Syariah Indonesia. Dimana memiliki keunggulan untuk memberikan perlindungan asuransi jiwa dan kesehatan kepada nasabah. Selain itu harga yang diterapkan terjangkau dan cara pembayaran sesuai dengan anjuran yang diterapkan.

f) Sukuk Wakaf Ritel

Merupakan investasi dana wakaf pada sukuk negara yang imbalannya disalurkan oleh nazhir pengelola dana dan kegiatan wakaf untuk membiayai program sosial dan pemberdayaan ekonomi umat. Sukuk wakaf ritel dikelola berdasarkan prinsip syariah dan tidak mengandung unsur riba, gharar (ketidakjelasan) dan masyir (judi). Sukuk wakaf ritel juga memiliki persyaratan yang sesuai dengan (MUI).

- 3) *Qardh* memiliki arti sebuah pinjaman dimana menyerahkan harta kepada orang yang menggunakannya untuk dikembalikan gantinya suatu saat nanti (Al-Zuhaili, 2002).
- 4) Rahn (gadai) adalah menjadikan suatu barang yang memiliki nilai harta sebagai jaminan utang yang memungkinkan untuk mengambil seluruh atau sebagian utang dari barang tersebut.

Adapun produk yang menggunakan akad *qardh* dan Rahn di BSI KCP Purwokerto Karangobar adalah Gadai Emas. Gadai emas merupakan produk pembiayaan dengan jaminan berupa emas sebagai syarat untuk memperoleh uang tunai dengan waktu yang cepat.



7. Proses pengajuan KPR Griya BSI KCP Purwokerto Karangobar

Sebagai Lembaga yang memiliki fungsi penting dalam membangun perekonomian suatu negara, perbankan memiliki fungsi untuk menjadi Lembaga intermediasi keuangan yaitu menarik dan mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan, yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat (Kasmir, 2013). Pembiayaan merupakan penyediaan uang yang dipersamakan dengan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah yang diwajibkan bagi pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pada proses pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar menggunakan suatu akad. Dalam melakukan kegiatan

mu'amalah, Islam telah mengatur ketentuan perikatan didalamnya yang dikenal dengan sebutan akad (Widyaningsih, 2005). Secara bahasa akad berasal dari kata "*akada*" yang berarti ikatan atau perjanjian. Akad dapat dikatakan sebagai suatu objek baik berupa pengalihan objek berbentuk materi atau jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Nurdin, 2014). Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akad berarti sebuah perjanjian, janji atau kontrak. Adapun secara etimologi akad mempunyai beberapa arti diantaranya :

- a. Mengikat, yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sepotong benda.
- b. Sambungan, yaitu sambungan yang memegang kedua ujung dan mengikatnya.
- c. Janji, yaitu sebuah pernyataan seseorang yang mengacu pada tindakan untuk melakukan sesuatu dan tidak ada hubungan dengan orang lain, perjanjian yang dibuat oleh seseorang tidak membutuhkan persetujuan dari pihak lain.

Sedangkan secara terminologi yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang di syariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. Akad merupakan ketertarikan atau pertemuan antara ijab dan qabul yang berakibat pada timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak dan qabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama (Anwar, 2007).

Akad juga diartikan sebagai tindakan hukum diantara dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan qabul menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan satu pihak seperti janji memberikan hadiah, wasiat, wakaf dan pelepasan hak karena tindakan tersebut tidak memerlukan qabul.

Adapun akad yang digunakan dalam perjanjian pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar yaitu :

a. Akad Murābahah

Murābahah merupakan bagian dalam proses jual beli, secara etimologi murābahah berasal dari kata “*ar ribhu*” yang berarti tumbuh dan berkembang. Menurut teori Muhammad Syafi’I Antoni mengemukakan bahwa murābahah merupakan suatu kegiatan jual beli barang dengan harga khusus yang kemudian ditambahkan dengan keuntungan yang telah disepakati. Dalam akad murābahah pihak bank harus memberi tahu harga barang yang telah dibeli dan kemudian menentukan keuntungan sebagai tambahannya (Antoni, 2001).

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menjelaskan bahwa murābahah merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Murābahah dalam istilah fiqh Islam berarti suatu bentuk jual beli, ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang meliputi harga barang dan biaya lainnya untuk memperoleh barang tersebut (Ascarya, 2006).

Murābahah dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam kegiatan murābahah penjual atau bank harus memberitahukan harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Aplikasi pembiayaan bank syariah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/angsuran).

Dalam praktiknya akad murābahah pada produk pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar merupakan akad jual beli dengan menggunakan sistem wakalah, yang berarti bank

telah membeli barang (rumah) terlebih dahulu kemudian menjual kembali kepada nasabah. Nasabah melakukan pembelian kepada bank dengan cara mengangsur setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah.

b. Akad Musyārahak Mutanaqisah

Secara etimologi musyārahak memiliki arti “bercampur” atau mencampurkan dua harta sehingga tidak ada pembeda diantara kedua benda tersebut. Musyārahak sering disebut sebagai bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih, pada bank syariah bentuk dari akad ini adalah bank sebagai penyedia modal dan nasabah sebagai pengelola modal menjalin kerja sama dengan bentuk perjanjian yang telah disepakati dengan keuntungan dibagi secara bersama-sama dan kerugian juga menjadi tanggung jawab bersama (Dahlan, 2018).

Sedangkan Musyārahak mutanaqisah merupakan *syirkah* yang kepemilikan modal atau asset salah satu pihak berkurang yang disebabkan karena pembelian barang secara bertahap oleh pihak lainnya. Berdasarkan Keputusan DSN MUI No. 73/DSN- MUI / XI /2008 menyebutkan bahwa Musyārahak mutanaqisah merupakan musyārahak atau *Syirkah* yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Sedangkan syarik diartikan sebagai mitra. Adapun Hishshah merupakan bagian kekayaan musyārahak yang tidak ada ketentuan batasan secara dzahir.

Selain akad murābahah, BSI KCP Purwokerto Karangobar juga menggunakan akad Musyārahak mutanaqisah dalam proses pembiayaan KPR Griya. Musyārahak mutanaqisah merupakan akad sewa beli yang digunakan untuk pembelian kembali pada aset yang telah dimiliki. Dengan kata lain akad Musyārahak mutanaqisah digunakan oleh nasabah yang sudah memiliki rumah, namun membutuhkan biaya untuk melakukan taksasi.

Setelah membahas mengenai akad Murābahah dan Musyārahah mutanaqisah, selanjutnya terdapat beberapa langkah-langkah dalam proses pengajuan KPR Griya di BSI KCP Purwoekrto Karangobar, antara lain yaitu :

a. Tahap Pengajuan

Pada proses pengajuan, calon nasabah harus mengisi formulir aplikasi permohonan pembiayaan KPR Griya. Formulir tersebut harus disertai dengan stempel tempat calon nasabah bekerja dan bermaterai. Setelah mengisi formulir calon nasabah harus melengkapi dokumen sebagai persyaratan pengajuan.

b. Verifikasi

Tahap verifikasi dokumen calon nasabah akan dilakukan oleh pihak bank yaitu bagian verifikator. Proses verifikasi dilakukan dengan taksasi keuangan yaitu menganalisis data-data calon nasabah dari dokumen persyaratan. Selanjutnya akan melakukan taksasi agunan yang akan dijadikan objek akad, dimana pihak bank akan membuat usulan pembiayaan hasil verifikasi dan analisa calon nasabah melalui sistem.

c. Persetujuan Pengajuan Pembiayaan

Pada proses persetujuan dilakukan oleh Tim verifikator dari Area untuk melakukan pengecekan terhadap data pengajuan secara langsung melalui telepon kepada calon nasabah. Setelah melakukan proses verifikasi tersebut akan ditentukan layak tidaknya diberikan pembiayaan. Apabila dinyatakan layak maka proses selanjutnya adalah memberikan pembiayaan dengan skema yang akan ditentukan.

d. Akad

Setelah dinyatakan layak oleh pihak verifikator maka calon nasabah akan dihubungi untuk segera datang ke kantor BSI untuk melaksanakan akad pembiayaan dengan membawa beberapa dokumen dan persyaratan yang dibutuhkan. Akad akan dihadiri oleh

calon nasabah, *Branch Manager* (BM), *Consumer Business Relationship Manager* (CBRM), Staff Konsumer dan yang selanjutnya akan dilakukan penandatanganan akad pembiayaan.

e. Proses Pencairan

Biaya-biaya yang ada pada proses pembiayaan telah tercantum pada akad secara jelas, calon nasabah wajib menyetorkan biaya akad sebelum proses sebagai syarat pencairan. Biaya tersebut antara lain biaya administrasi, asuransi dan biaya materai. Setelah proses penandatanganan dilakukan maka dokumen tersebut akan diupload ke sistem untuk proses pencairan. Kemudian pencairan akan dicairkan oleh kantor BSI.

f. Pembayaran Angsuran

Nasabah akan melakukan pembayaran bagi hasil dan *hishshah* yang besarnya sudah ditentukan pada saat pelaksanaan akad. Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan datang langsung ke kantor BSI, atau melalui auto debit pada rekening pembiayaan.

g. Pelunasan

Fasilitas pembiayaan akan dinyatakan lunas apabila jangka waktu pembiayaan telah selesai dan nasabah melakukan pelunasan dengan dipercepat. Untuk pelunasan dipercepat nasabah akan dikenai pembayaran sisa bagi hasil dan porsi sewa yang tersisa di bulan dimana nasabah mengajukan pelunasan ditambah dengan lima kali margin. Setelah kewajiban nasabah lunas maka akad akan berakhir dan pihak bank berhak melepaskan jaminan nasabah.

Adapun dokumen yang dibutuhkan sebagai persyaratan pengajuan KPR Griya di BSI KCP purwokerto Karangobar diantaranya yaitu :

- a. Fotokopi KTP Suami dan Istri
- b. Fotokopi Kartu Keluarga
- c. Fotokopi Nomor Pokokk Wajib Pajak (NPWP)
- d. Fotokopi Surat Nikah
- e. Fotokopi Izin Mendirikan Bagunan (IMB) dan sertifikat

- f. Fotokopi SPPT dan PBB terakhir
- g. Surat Penawaran harga dari penjual

Setelah calon nasabah melengkapi dokumen persyaratan pengajuan, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan *BI Checking*, *BI Checking* dilakukan untuk mengetahui riwayat kredit calon nasabah, apakah memiliki riwayat kredit yang sudah lunas, sedang berjalan atau bahkan mengalami kemacetan dalam angsuran setiap bulannya. Jika calon nasabah dinyatakan lolos maka langkah selanjutnya adalah melakukan taksasi keuangan dan taksasi agunan. Taksasi keuangan dilakukan dengan menghitung pendapatan calon nasabah sedangkan taksasi agunan dilakukan untuk penaksiran harga.

B. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Griya BSI KCP Purwokerto Karangobar

KPR Griya merupakan salah satu jenis produk yang digunakan sebagai produk pembiayaan pada perbankan syariah, salah satunya pada BSI KCP Purwokerto Karangobar. Pembiayaan KPR Griya menggunakan akad *Murābahah* dan *Musyārahah Mutanaqisah*. Dimana calon nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak bank untuk rumah atau properti lainnya, yang kemudian bank membelikan property tersebut untuk dijual kembali kepada nasabah dengan tambahan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Sebagai suatu bentuk pembiayaan yang relatif diminati masyarakat, dalam proses pelaksanaannya memungkinkan terjadinya permasalahan. Bank selaku pihak yang menyediakan pembiayaan KPR Griya tentunya akan menghadapi berbagai macam bentuk risiko. Salah satu risiko yang paling umum ditemukan adalah pembiayaan bermasalah, dimana nasabah tidak mampu melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran yang harus dilakukan setiap bulannya.

Menurut Galih Krisna Wirawan (Wawancara, 2024) menjelaskan bahwa dalam praktiknya pembiayaan KPR Griya terdapat nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Sejauh ini kasus pembiayaan

bermasalah ditemukan sebanyak 23 kasus. Sesuai dengan penuturan Galih Krisna Wirawan (Wawancara, 2024) kasus pembiayaan bermasalah memiliki kriteria yang berbeda. Masing-masing kasus dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Dalam kurun waktu tiga tahun terakhir terdapat 13 nasabah mengalami pembiayaan bermasalah, nasabah tersebut masuk kedalam kategori Kolektabilitas 2 atau dapat dikatakan dalam perhatian khusus. Nasabah yang masuk kategori perhatian khusus biasanya terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan *margin* sampai dengan 90 hari. Adapun kasus selanjutnya terdapat satu nasabah yang masuk kedalam Kolektabilitas 3, diartikan sebagai pembiayaan kurang lancar, dimana kualitas pembiayaan atas tingkat pemenuhan kewajiban angsuran mencerminkan kedalam keadaan yang kurang baik.
2. Terdapat dua kasus yang mengalami Kolektabilitas 4 atau dikategorikan sebagai nasabah yang diragukan, tunggakan pembiayaan angsuran pokok atau *margin* yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya serta dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap. Adapun nasabah yang masuk kedalam kolektabilitas 5 yaitu berjumlah empat orang, dimana Kol 5 diartikan sebagai pembiayaan macet. Nasabah tidak mampu membayar tunggakan atau angsuran pokok setelah jatuh tempo.

Mengacu pada penjelasan kasus tersebut, maka dapat dipahami bahwa risiko pembiayaan yang dihadapi sangat penting untuk diketahui oleh pihak BSI KCP Purwoekrto Karangobar. Dalam kurun waktu 2021-2023 ditemukan beberapa kasus pembiayaan bermasalah yang dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Menurut Galih Krisna Wirawan (Wawancara, 2024) faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal dan eksternal.

Pihak Manajemen dianggap sudah teliti dalam mengakomodasi pihak nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Griya dan dianggap layak.

Namun justru terdapat nasabah yang tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran secara tepat waktu. Adapun faktor internal (bank) yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah diantaranya :

1. Pada proses pengajuan KPR Griya terdapat beberapa pihak yang ikut serta didalamnya. Seperti *Consumer Business Relationship Manager* (CBRM), Staff Konsumer dan bagian verifikator. Menurut Galih Krisna Wirawan (Wawancara, 2024) mengatakan bahwa dalam proses pengajuan KPR Griya, BSI mengedepankan sistem 3 pilar yaitu bagian *Operasional, Risk* dan *Marketing*. Dalam praktiknya marketing dan risk seringkali tidak sinkron, karena bagian risk lebih teliti dan berpedoman pada teks book. Sedangkan pada situasi dan kondisi yang dialami oleh marketing sangat berbeda. Dimana tidak harus teks book agar mempermudah proses pengajuan yang dilakukan oleh calon nasabah.
2. Adanya kendala yang dihadapi marketing seperti perbedaan di proses input data, dimana pada bagian verifikator berpusat di kantor yang berbeda sehingga proses pengajuan dilakukan secara online. Hal tersebut menyebabkan tidak bertemunya proses inputan.
3. Peryaratan yang dibutuhkan oleh calon nasabah dalam pengajuan KPR Griya terbilang banyak dan rumit. Hal tersebut yang juga dapat memicu terjadinya pembiayaan bermasalah.

Meskipun peninjauan analisa sudah dilakukan dengan baik, disisi lain nasabah justru mengalami kendala dalam melaksanakan kewajibannya. Adapun faktor eksternal yang menjadi pemicu pembiayaan bermasalah diantaranya sebagai berikut :

1. Terdapat beberapa nasabah yang tidak setor secara rutin.
2. Bagi kalangan PNS di Instansi tertentu sering terjadi tunggakan karena dana yang masuk ke rekening BSI bukan gaji melainkan Tukin / tunjangan kinerja. Tunjangan kinerja seringkali telat masuk sehingga berdampak pada pembayaran angsuran KPR Griya.

3. Bagi PNS umum, gaji dibayarkan melalui Bank Jateng, sehingga menggunakan sistem setor. Terkadang terjadi kendala dimana tidak melakukan setor sesuai dengan angsuran yang telah ditetapkan.
4. Bagi pegawai BUMN dan Pegawai KAI banyak yang memindahkan gaji bulanan ke rekening lain. Pemindah rekening dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan marketing BSI KCP Purwokerto Karangkoobar.
5. Selain BUMN terdapat Dokter yang melakukan hal serupa yaitu pindah gaji sehingga akan menimbulkan terjadinya tunggakan.

“faktor yang berasal dari bank itu sebenarnya karena tidak menemukan titik temu antara marketing dan risk sebagai verifikator. Bagian risk yang terlalu berpatok pada teks book dan kaku hal itu sangat berbeda dengan marketing yang harus luwes menghadapi nasabah. Sedangkan faktor eksternal penyebab pembiayaan bermasalah itu sendiri sebenarnya karena ada beberapa pegawai yang gajinya itu tidak langsung masuk ke rekening BSI, sehingga hal tersebut masuk ke tunggakan, ada juga yang sengaja memindahkan gajinya ke rekening lain agar tidak langsung kena potong gaji.” Jelas Galih Krisna Wirawan selaku Staff Konsumer di BSI KCP Purwokerto Karangkoobar.

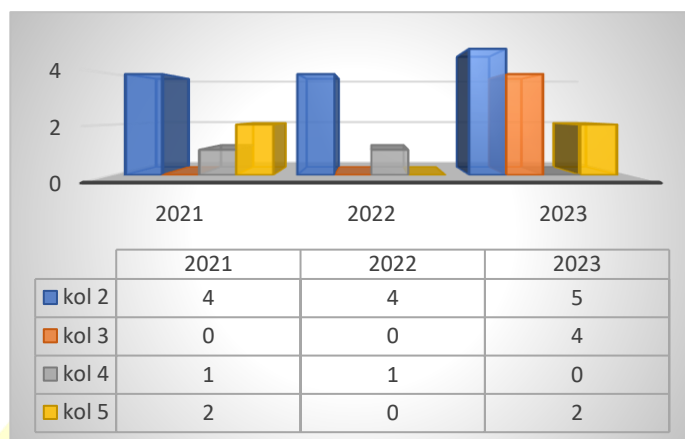
C. Strategi Pembiayaan Bermasalah KPR Griya BSI KCP Purwokerto Karangkoobar Dalam Perspektif Ekonomi Islam

Hampir setiap perusahaan yang menjalankan bisnis muamalah seperti Lembaga perbankan syariah memiliki peluang terjadinya risiko atas produk-produk yang disalurkan. Beberapa risiko yang kerap terjadi pada proses penyaluran dana adalah produk pembiayaan. Risiko pembiayaan merupakan risiko yang terjadi pada kegiatan penyaluran dana. Risiko pembiayaan muncul akibat adanya kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya kepada bank syariah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Wahyudi i. e., 2013).

Begitu juga yang dialami oleh BSI KCP Purwokerto Karangkoobar sebagai Lembaga perbankan yang memiliki risiko pembiayaan. Dalam hal ini beberapa kasus terjadinya pembiayaan bermasalah merupakan bukti dari adanya risiko pembiayaan. Adapun data pembiayaan bermasalah yang

terjadi pada BSI KCP Purwokerto Karangobar dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 7. Data NPF Tahun 2021-2023

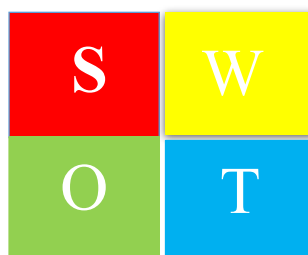


Sumber : BSI KCP Purwokerto Karangobar

Pada tabel tersebut dapat dilihat bahwa data pembiayaan bermasalah/ *Non Performing Finance* (NPF) mengalami ketidaksatabilan dari tahun 2021-2023. Tingkat NPF masih kerap terjadi, sehingga hal tersebut perlu dilakukan strategi agar tidak menimbulkan kenaikan pada tahun yang akan datang. Penanganan pembiayaan bermasalah merupakan bagian yang tidak dapat dihindarkan dalam proses pembiayaan.

Adapun strategi yang di gunakan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah adalah dengan mengerucutkan segmentasi pasar, dimana hanya diperuntukan bagi kalangan tertentu seperti Dokter, PNS, BUMN dan Lembaga tertentu yang bekerja sama dengan BSI KCP Purwokerto Karangobar. Setelah melakukan penelitian terdapat 23 kasus pembiayaan bermasalah pada tahun 2021-2023. Strategi yang dilakukan dengan menggunakan analisis SWOT yang bertujuan untuk menganalisis dan memilah informasi terkait segala kemungkinan yang terjadi.

Gambar 2. Analisis SWOT



Aspek yang perlu diperhatikan dalam menganalisis SWOT adalah sebagai berikut :

1. *Strengths* (Kekuatan)

Kekuatan merupakan suatu hal yang sangat diperlukan pada sebuah perusahaan. Kekuatan menjadi suatu kompetensi khusus pada organisasi, dalam menghadapi persaingan Perusahaan kekuatan dianggap menjadi nilai tambah tersendiri dan dapat memberikan kepuasan kepada pelanggan atas pemenuhan kebutuhan yang diinginkan.

2. *Weakness* (Kelemahan)

Setiap Perusahaan atau organisasi tentu memiliki sebuah kelemahan, namun dalam hal ini kelemahan harus dapat diatasi agar tidak merugikan beberapa pihak. Suatu Perusahaan atau organisasi harus membangun kebijakan untuk meminimalisir adanya kelemahan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Suatu kelemahan dapat memberikan dampak negatif seperti mengurangi kinerja Perusahaan baik manajemen Perusahaan atau sumber daya yang ada.

3. *Opportunities* (Peluang)

Peluang merupakan situasi yang dapat memberikan keuntungan bagi Perusahaan. Peluang dapat terjadi karena beberapa faktor internal perusahaan dan eksternal seperti meningkatnya hubungan antara pihak bank dengan nasabah sehingga hal tersebut dapat menjadi sebuah peluang untuk menawarkan produk dan layanan yang tersedia.

4. *Threats* (Ancaman)

Selain peluang, tidak dapat dipungkiri bahwa ancaman juga dapat terjadi di sekitar lingkungan Perusahaan. Ancaman dapat menimbulkan

kerugian karena dapat merugikan stabilitas organisasi dan dapat menghambat kinerja karyawan.

Dalam merumuskan strategi yang akan dilakukan, penulis menggunakan *Internal Factor Analysis Summary* (IFAS) dan *External Strategic Faktors Summary* (EFAS) untuk menemukan strategi berdasarkan pertimbangan berbagai faktor. *Internal Factor Analysis Summary* (IFAS) terdiri dari faktor yang menjadi kekuatan dan kelemahan. Sedangkan *External Strategic Faktors Summary* (EFAS) terdiri dari faktor yang menjadi peluang dan ancaman.

Indikator IFAS dan EFAS disusun untuk merumuskan faktor strategis internal dan eksternal dengan cara sebagai berikut :

1. Menganalisis faktor yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman.
2. Menentukan bobot masing-masing pada skala 1,0 (sangat penting) hingga 0,0 (tidak penting).
3. Menghitung semua faktor dengan skala 4 (tinggi) hingga 1 (rendah)
4. Peluang memiliki tingkat tinggi diberi nilai +4 dan rendah +1. Nilai ancaman sebaliknya jika ancaman tinggi diberi nilai 1 dan jika rendah diberi nilai 4.
5. Menentukan skor dengan mengalikan bobot dengan rating dan menambahkan skor tertimbang.

Tabel 8. Matriks IFAS

No	Faktor Internal	Bobot	Rating	Nilai
<i>Strenghts</i> (kekuatan)				
1.	Memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai Lembaga keuangan perbankan	0,13	3,80	0,49
2.	Manajemen yang professional pada	0,12	3.50	0,42

	pendanaan KPR Griya			
3.	segmentasi pasar yang cukup baik, diperuntukan bagi PNS, BUMN dan Dokter	0,10	3,40	0,34
Sub Total				1,25
<i>Weakness (kelemahan)</i>				
1.	Kurangnya sinkron data antara marketing dengan Risk	0,11	3,12	0,34
2.	Perbedaan analisis data dalam pengajuan KPR Griya	0,11	3,40	0,37
3.	Persyaratan pengajuan yang rumit	0,09	2,80	0,25
4.	Memindah Tabungan ke bank lain	0,12	3,00	0,36
5.	Gaji pegawai tidak langsung masuk kedalam rekening BSI	0,11	3,20	0,35
Sub Total				1,67
Total				2,92

Dari hasil analisis Tabel Matriks IFAS, skor total faktor kekuatan dan kelemahan adalah 2,92. Karena total skor diatas 2,5 berarti mengidentifikasi posisi internal bank yang sangat kuat.

Tabel 9. Matriks EFAS

No	Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Nilai
<i>Opportunity (peluang)</i>				
1.	Pengetahuan masyarakat tentang KPR syariah yang semakin berkembang	0,13	3,35	0,43
2.	gaji tetap nasabah KPR Griya	0,12	3,40	0,40

	memperbesar peluang pasar			
3.	Tenaga ahli yang professional pada lembaga perbankan	0,15	3,24	0,48
4.	Kemajuan teknologi dan informasi yang semakin berkembang	0,10	2,98	0,29
5.	Pertumbuhan ekonomi pada masyarakat yang semakin baik	0,09	3,00	0,27
Sub Total				1,87
<i>Threats (ancaman)</i>				
1.	Nasabah yang tidak konsisten dalam proses pembayaran angsuran	0,12	3,82	0,45
2.	kurangnya kejujuran pada nasabah	0,13	3,90	0,50
3.	analisis data yang tidak sinkron oleh pihak bank	0,12	3,60	0,43
Sub Total				1,38
Total				3,25

Dari hasil analisis pada tabel matriks EFAS skor gabungan dari faktor peluang dan ancaman adalah 3,25, karena skor gabungan mendekati 4,0 berarti bank sangat responsive terhadap peluang yang ada dan dapat menghindari ancaman.

Strategi penanganan pembiayaan bermasalah di BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam analisis SWOT dapat dijelaskan dalam tabel matriks berikut :

Tabel 10. Matriks Analisis SWOT

Faktor Internal	STRENGTHS (Kekuatan)	WEAKNESS (Kelemahan)
Faktor Eksternal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai Lembaga keuangan perbankan baik secara UUD ataupun Fatwa MUI 2. Memiliki Tim manajemen yang professional dalam menangani KPR Griya seperti CBRM, Staff Konsumer dan Bagian Risk 3. Memiliki segmentasi pasar yang hanya diperuntukan bagi PNS, BUMN dan Dokter sehingga 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kurangnya sinkron data antara marketing dengan pihak Risk 2. Perbedaan analisis data dalam proses pengajuan KPR Griya 3. Persyaratan pengajuan yang terbilang rumit 4. Terdapat nasabah yang hanya memiliki gaji tunjangan kinerja 5. Nasabah yang melakukan pemindah Tabungan ke bank lain 6. Gaji pegawai tidak langsung

	meminimalisir kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah	masuk kedalam rekening BSI
OPPORTUNITIES (Peluang)	Strategi S – O	Strategi W – O
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengetahuan masyarakat tentang KPR syariah yang semakin berkembang 2. Target nasabah yang memiliki gaji tetap memperbesar peluang pasar 3. Tenaga ahli yang professional pada lembaga perbankan 4. Kemajuan teknologi dan informasi yang semakin berkembang 5. Pertumbuhan ekonomi pada masyarakat yang semakin baik 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melakukan strategi dengan pemasaran produk KPR Griya pada Lembaga tertentu yang memiliki prospek tinggi 2. Memberikan edukasi kepada masyarakat bahwa KPR syariah lebih efektif dan efisien 3. Memanfaatkan tenaga ahli dalam menangani pembiayaan bermasalah KPR Griya 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Meningkatkan kemampuan pegawai dalam menangani dan meminimalisir kasus pembiayaan bermasalah 2. Melakukan pengawasan secara berkala kepada nasabah yang belum membayar angsuran 3. Memanfaatkan teknologi dan informasi dalam menangani pembiayaan bermasalah

THREATS (Ancaman)	Strategi S – T	Strategi W – T
1. Nasabah yang tidak konsisten dalam proses pembayaran angsuran 2. kurangnya kejujuran pada nasabah 3. analisis data yang tidak sinkron oleh pihak bank	1. Memaksimalkan analisis data pada nasabah pembiayaan agar dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah 2. Evaluasi antara tim marketing, manajemen dan pihak verifikator dalam proses pembiayaan KPR Griya 3. Mengupayakan strategi pembiayaan bermasalah dengan beberapa kebijakan yang efektif	1. Melakukan survei kepada nasabah secara rinci agar dapat menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah 2. Melakukan <i>BI checking</i> secara tepat agar tidak meloloskan nasabah yang memiliki Riwayat pembiayaan bermasalah 3. Menghindari nasabah dengan pemasukan gaji yang tidak tetap setiap bulannya

Sumber : BSI KCP Purwoekrto Karangobar

Dari tabel matriks analisis SWOT diatas maka, strategi yang diterapkan dalam menagani pembiayaan bermasalah dapat dirumuskan dengan (S – O), (W – O), (S – T) dan (W – T). Adapun kesimpulan yang dapat diambil adalah analisis berupa kekuatan dan peluang dapat dapat memaksimalkan

strategi pembiayaan pada produk KPR Griya. Sedangkan kelemahan dan ancaman dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah. Adapun Penjelasan dari terkait masing-masing strategi dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Strategi *Strength Opportunity* (SO) merupakan integrasi antara kekuatan dan peluang yang dapat menghasilkan strategi sebagai berikut :
 - a) Melakukan pemasaran produk KPR Griya pada lembaga tertentu yang memiliki prospek tinggi, dengan tujuan mendapatkan nasabah dengan gaji tetap.
 - b) Memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa KPR Syariah lebih efektif dan efisien. Hal ini sejalan dengan berkembangnya ekonomi syariah di Indonesia.
 - c) Adanya risiko pembiayaan dapat diatasi dengan baik oleh tenaga ahli.
2. Strategi *Weakness Opportunity* (WO) merupakan integrasi antara faktor kelemahan dan peluang yang dapat menghasilkan strategi sebagai berikut :
 - a) Meningkatkan kemampuan pegawai. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menangani kasus pembiayaan bermasalah yang terjadi.
 - b) Melakukan pengawasan secara berkala kepada nasabah yang belum membayar angsuran. Dilakukan untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah sehingga tidak sampai tahap Kol 5.
 - c) Memanfaatkan teknologi dan informasi dalam menangani pembiayaan bermasalah. Dengan cara menghubungi nasabah melalui telepon seluler dan melakukan analisis data nasabah.
3. Strategi *Strength Threat* (ST) merupakan integrasi antara faktor kekuatan dan ancaman yang dapat menghasilkan strategi sebagai berikut :
 - a) Melakukan analisis data secara detail agar dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah. Tidak sinkronnya data oleh

pihak bank dapat dilakukan evaluasi mengapa masih kerap terjadi.

- b) Beberapa bagian dalam proses pembiayaan KPR Griya seperti marketing, manajemen dan verifikator perlu melakukan evaluasi akhir.
- c) Melakukan strategi pembiayaan bermasalah dengan beberapa kebijakan yang efektif.

4. Strategi *Weakness Threats* (WT) merupakan integrasi antara faktor kelemahan dan ancaman yang dapat menghasilkan strategi sebagai berikut :

- a) Melakukan survei kepada nasabah secara rinci agar dapat menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah.
- b) Melakukan *BI checking* secara tepat agar tidak meloloskan nasabah yang memiliki riwayat pembiayaan bermasalah.
- c) Menghindari nasabah dengan pemasukan gaji yang tidak tetap setiap bulannya.

Bentuk penanganan yang dilakukan pada kasus pembiayaan bermasalah produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Pada proses pengajuan KPR Griya, BSI KCP Purwokerto Karangobar melibatkan beberapa bagian yang berkualitas untuk menjamin keamanan dan kelancaran pengajuan KPR. Bagian tersebut diantaranya CBRM, Staff consumer dan verifikator. Dalam prosesnya pembiayaan memiliki risiko yang dapat menimbulkan terjadinya pembiayaan bermasalah, kasus pembiayaan bermasalah yang terjadi pada tahun 2021-2023 di BSI KCP Purwokerto Karangobar masih kerap kali terjadi. Nasabah yang dikategorikan kedalam kolektabilitas 2 berjumlah 13 orang, faktor yang mempengaruhi nasabah mengalami pembiayaan bermasalah adalah karena faktor eksternal itu sendiri yaitu karena kebutuhan yang mendesak, sehingga nasabah melakukan take over

rekening gaji ke bank lain tanpa sepengetahuan pihak bank. Nasabah dengan kategori masuk kedalam perhatian khusus ini masih tergolong nasabah pembiayaan bermasalah yang ringan, karena hanya mengalami tunggakan sekitar 3 bulan atau 90 hari. Pada nasabah dengan kolektabilitas 2 pihak bank akan melakukan upaya diantaranya :

- a. Menghubungi nasabah pembiayaan KPR Griya terkait tunggakan/keterlambatan dalam proses angsuran. Hal tersebut bertujuan untuk memberitahukan bahwa telah mengalami telat bayar dan harus segera di bayarkan.
 - b. Memberikan peringatan kepada nasabah pembiayaan bermasalah berupa Surat Peringatan / SP 1. SP 1 akan diberikan sebagai bentuk pemberitahuan dari bank untuk segera membayar angsuran, SP 1 hanya berjangka selama 7 hari dan jika nasabah belum juga membayar dalam kurun waktu 7 hari maka akan diberikan SP 2 begitu pula selanjutnya.
2. Kasus pembiayaan bermasalah yang terjadi pada tahun 2023 terdapat nasabah dengan kategori kolektabilitas 3 berjumlah 4 orang, pada tahun 2023 nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah tidak terlalu signifikan hal tersebut menjadi salah satu hal positif karena BSI KCP Purwoekerto Karangobar telah menetapkan segmentasi pasar hanya untuk kalangan tertentu seperti Dokter, PNS dan BUMN. Meskipun pembiayaan bermasalah tidak terlalu banyak pihak bank harus tetap melakukan strategi untuk menangani hal tersebut. Nasabah dengan kategori kurang lancar tergolong nasabah pembiayaan bermasalah yang masih dapat diselamatkan, karena hanya mengalami tunggakan sekitar 90-120 hari. Pada nasabah dengan kolektabilitas 3 pihak bank akan memberikan peringatan berupa :
- a. Memberikan Surat Peringatan / SP 1 kepada nasabah yang bermasalah. SP 1 akan diberikan sebagai bentuk pemberitahuan untuk segera membayar angsuran dan berlangsung selama 7 hari,

jika nasabah belum juga membayar dalam kurun waktu 7 hari maka akan diberikan SP 2 begitu pula selanjutnya.

- b. Pihak bank akan mendatangi rumah nasabah yang kurang lancar untuk melakukan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah. Upaya tersebut dilakukan dengan bentuk silaturahmi dan kekeluargaan, dimana marketing akan menggali informasi terkait keuangan nasabah apakah mengalami permasalahan atau tidak, jika nasabah memiliki itikad baik untuk segera melunasi tunggakan maka pihak bank tidak perlu melakukan penanganan yang lebih lanjut. Apabila nasabah mengalami kendala dalam perekonomian, pihak bank akan melakukan berbagai upaya untuk membantu menyelamatkan pembiayaan seperti membantu untuk pengajuan surat permohonan perpanjangan waktu pelunasan.
3. Nasabah dengan kolektabilitas 4 atau dikategorikan dengan pembiayaan yang diragukan, merupakan pembiayaan yang mengalami tunggakan sekitar 120-180 hari. Terdapat 2 nasabah yang dikategorikan kedalam kolektabilitas 4, adapun Faktor yang menjadi penyebab nasabah mengalami pembiayaan bermasalah karena keadaan kondisi keuangan, yang masuk ke dalam rekening BSI adalah Tunjangan kinerja bukanlah gaji tetap. Adapun bentuk strategi penanganan yang dilakukan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar adalah dengan melakukan *restrukturisasi*.
 - a. *Restrukturisasi* merupakan suatu upaya perbaikan yang dilakukan untuk membantu nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Proses *restrukturisasi* pada pembiayaan bermasalah di BSI KCP Purwokerto Karangobar dilakukan dengan merubah beberapa jadwal pembayaran angsuran, jadwal jatuh tempo dan persyaratan lainnya. Perubahan kebijakan yang dilakukan sesuai dengan analisis marketing terhadap keadaan keuangan nasabah.
 - b. Adanya angsuran yang belum dibayarkan dapat dilakukan penundaan dengan akumulasi akhir pada saat jatuh tempo. Dalam

hal ini bank sangat memberikan kemudahan dan keringanan kepada nasabah agar tidak mempersulit pembiayaan yang sedang berlangsung.

4. Nasabah dengan kolektabilitas 5 memiliki Riwayat pembiayaan yang bermasalah, dimana kolektabilitas 5 sudah dikategorikan macet dan sudah tidak dapat diselamatkan. Nasabah dengan kolektabilitas 5 sudah mengalami tunggakan pembayaran lebih dari 180 hari. Pada BSI KCP Purwokerto Karangobar jumlah nasabah dengan kategori macet berjumlah 4 orang. Nasabah dengan kondisi pembiayaan tersebut sebelumnya sudah diberikan peringatan oleh pihak marketing. Namun keadaan dan kondisi nasabah yang tidak memungkinkan untuk melakukan pelunasan pembiayaan. Adapun bentuk strategi yang dilakukan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar untuk menangani pembiayaan bermasalah diantaranya yaitu :

- a. Bentuk strategi yang dilakukan adalah dengan eksekusi jaminan. Eksekusi jaminan dilakukan dengan tujuan untuk membayar tunggakan nasabah yang belum dibayarkan kepada bank. Dalam hal ini pihak bank akan memutuskan hubungan dengan nasabah yaitu melakukan pelepasan asset atau jaminan. Sebelum hal ini terjadi pihak bank akan menawarkan apakah akan dilakukan pelepasan atau menjual dengan suka rela. Nasabah dengan kategori macet dan sudah tidak *kooperatif* dalam tunggakan pembiayaan akan dibawa ke ranah hukum, dan biasanya akan diserahkan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

“walaupun sudah dilakukan pengerucutan segmentasi pasar; tapi masih terdapat pembiayaan bermasalah. Hal tersebut hanya meminimalisir bukan untuk tidak mungkin terjadi, strategi yang biasanya dilakukan biasanya menghubungi nasabah terlebih dahulu, jika sudah dikabari dan langsung membayar maka angsuran tidak ada tunggakan, namun jika masih saja membayar nanti dari marketing akan memberikan SP 1, SP 2 bahkan SP 3 jika tidak membayar beberapa bulan. Terakhir yang dapat dilakukan pada nasabah macet langsung melakukan proses

pelelangan. Pada nasabah macet terdapat satu nasabah yang berprofesi sebagai Dokter dan memiliki tunggakan senilai 500 juta. Setelah dilakukan diskusi dengan nasabah, dikatakan bahwa tidak sanggup untuk membayar tunggakan. Maka langkah yang diambil oleh BSI adalah dengan pelelangan, dimana harga jaminan senilai 1 Milyar. Pihak bank hanya mengambil sisa tunggakan yaitu 500 juta dan sisanya dikembalikan pada nasabah. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari riba dan berpedoman pada prinsip syariah.” Jelas Galih Krisna Wirawan

Dari penelitian diatas, dapat dikatakan bahwa pengelolaan pembiayaan bermasalah sudah ditangani dengan strategi yang berpedoman pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Setiap Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah tidak terlepas pada akad yang telah disepakati. Secara prinsip dalam menyelesaikan permasalahan, LKS menggunakan dua pendekatan yaitu proses negoisasi dan litigasi. Negoisasi dilakukan pada nasabah yang masih memiliki kesempatan untuk memperbaiki pembiayaan bermasalah, sedangkan litigasi dilakukan dengan proses hukum apabila dalam musyawarah tidak ditemukan jalan keluar.

Dalam Islam, segala dalam kehidupan telah diatur dalam Al-Qur'an, seperti halnya dalam kegiatan ekonomi. Dalam Islam seseorang tidak boleh terlalu memaksakan kehendak untuk mendapatkan sesuatu, pendapatan dan pengeluaran yang diterima dan dikeluarkan harus seimbang, sehingga tidak terjadi hutang. Adapun hadits yang menjelaskan tentang bahaya hutang adalah HR. Ibnu Majah.

“Barangsiapa yang mati dalam keadaan masih memiliki hutang, maka kelak (di hari kiamat) tidak ada dinar dan dirham untuk melunasinya. Namun yang ada hanyalah kebaikan dan keburukan (untuk melunasinya).”

Keadilan yang diwajibkan bagi umat muslim adalah melunasi hutang pada waktu yang telah ditentukan selama pihak yang bersangkutan mampu melakukannya. Sebaiknya seorang muslim menghindari hutang

agar selamat dunia dan akhirat. Adapun penyelesaian pembiayaan bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam sama halnya pada bank syariah, namun hanya saja praktiknya yang berbeda. Dalam Islam Tindakan yang ditempuh berlandaskan prinsip syariah, diantaranya yaitu sebagai berikut :

1. *Al-Sulh* (secara damai)

Apabila terjadi perselisihan antara pihak bank dan nasabah maka jalan yang harus diselesaikan adalah secara damai. Dalam akad pembiayaan pada bank syariah telah diatur dalam akad, dimana jika terdapat nasabah yang mengalami wanprestasi maka hal pertama yang harus dilakukan adalah dengan musyawarah melalui jalur damai terlebih dahulu. Sebagaimana perintah Allah SWT, dalam surat An-Nisa ayat 135 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ
وَالْأَقْرَبِينَ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَن تَعْدُوا
وَإِن تَلَوْا أَوْ تَعْرَضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya : *"Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak keadilan dan saksi karena Allah, walaupun kesaksian itu memberatkan dirimu sendiri, ibu bapakmu, atau kerabatmu. Jika dia (yang diberatkan dalam kesaksian) kaya atau miskin, Allah lebih layak tahu (kemaslahatan) keduanya. Maka, janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang (dari kebenaran). Jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau berpaling (enggan menjadi saksi), sesungguhnya Allah Maha Teliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan."*

Seperti halnya pada BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam mengatasi pembiayaan bermasalah KPR Griya dilakukan sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yaitu secara damai dan musyawarah, diantaranya sebagai berikut :

- a. Menghubungi nasabah via telepon untuk memberitahukan bahwa nasabah tersebut telah telat membayar angsuran. Memberikan

Surat Peringatan kepada nasabah baik SP 1, SP 2 atau SP 3, serta mendatangi rumah nasabah untuk melakukan musyawarah dan negoisasi apakah masih bisa membayar tunggakan atau tidak.

- b. Melakukan restrukturisasi yang sesuai dengan prinsip ekonomi Islam seperti perubahan jangka waktu pembayaran, dilakukan penundaan pembayaran yang dapat dibayarkan pada saat nasabah sudah memiliki uang untuk membayar, mengurangi tunggakan pokok nasabah dan tahap terakhir adalah melakukan pelelangan bagi nasabah pembiayaan yang sudah tidak dapat diselamatkan.

Dari uraian penelitian diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa penanganan pembiayaan bermasalah produk KPR Griya sudah berpedoman pada prinsip ekonomi Islam yaitu secara damai dan musyawarah sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan.

2. *At-Tahkim* (penengah)

Apabila dalam proses penanganan pembiayaan bermasalah tidak dapat dilakukan secara damai maka cara lain yang dapat dilakukan adalah dengan menunjuk seseorang atau badan sebagai penengah. Hal ini dilakukan untuk mencapai kesepakatan antara bank dan nasabah. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Hujurat : 10

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

Artinya :”*Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang bertikai) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati.*”

Pada pembiayaan bermasalah KPR Griya yang terjadi hanya nasabah dengan kolektabilitas 4 atau dikatakan diragukan yang harus dilakukan untuk mencari pihak penengah, dalam hal ini kasus yang terjadi terdapat 2 nasabah sehingga harus melibatkan Lembaga peradilan untuk membantu menemukan kesepakatan keuda pihak.

Namun dalam praktiknya BSI KCP Purwokerto Karangobar hamper tidak pernah melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan permasalahan, hal tersebut dilakukan untuk dilakukan musyawarah terlebih dahulu sampai menemukan titik temu.

3. *Al-Qadha* (peradilan)

Langkah terakhir yang dapat dilakukan ketika proses *Al-Sulh* (damai) atau *At-Tahkim* tidak menemukan jalan keluar. Maka langkah selanjutnya yang dapat diambil adalah dengan melalui Lembaga peradilan (*Al-Qadha*). Lembaga peradilan merupakan Lembaga yang dapat menyelesaikan perkara baik masalah pidana atau perdata dan dilakukan secara adil. Sesuai dengan firman Allah SWT surat Al-Ma'idah : 47

وَلْيَحْكُمْ أَهْلَ الْإِنجِيلِ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ فِيهِ ۖ وَمَنْ لَمْ يَحْكُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ فَأُولَٰئِكَ هُمُ
الْفَاسِقُونَ

Artinya :”Dan hendaklah pengikut Injil memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan Allah di dalamnya. Barangsiapa tidak memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan Allah, maka mereka itulah orang-orang fasik

Pada pembiayaan bermasalah KPR Griya hanya nasabah dengan kolektabilitas 5 yang proses penyelesaiannya melibatkan pihak tertentu seperti jalur hukum peradilan agama atau umum. Lembaga yang bertugas untuk menangani nasabah kolektabilitas 5 atau dikatakan macet adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Dari hasil wawancara dengan CBRM dan Staff konsumen bagian KPR Griya mengatakan bahwa dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah pihak BSI KCP Purwokerto Karangobar sudah melakukan tindakan dengan baik dan berpedoman pada prinsip ekonomi Islam. BSI KCP Purwokerto Karangobar memberikan kemudahan kepada nasabah untuk

kelonggaran waktu pembayaran tuggakan dengan memperhatikan norma dan etika dalam permasalahan pembiayaan.

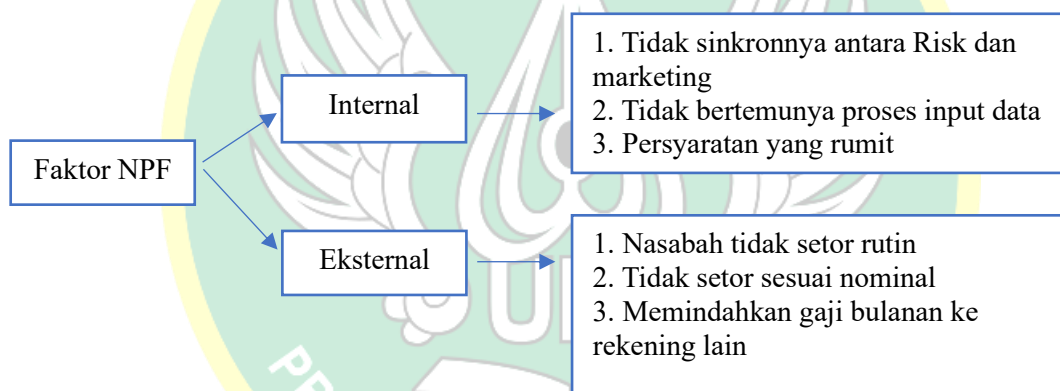


BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di BSI KCP Purwokerto Karangobar, serta pembahasan yang telah dibahas dan diuraikan sebelumnya mengenai strategi pembiayaan bermasalah produk KPR Griya dalam perspektif ekonomi Islam, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor penyebab pembiayaan bermasalah di BSI KCP Purwokerto Karangobar terjadi karena beberapa hal diantaranya faktor internal dan faktor eksternal.



2. Strategi yang dilakukan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam mengatasi pembiayaan bermasalah adalah menghubungi nasabah. Pihak bank akan menghubungi nasabah melalui Telepon untuk mendapatkan informasi terkait tunggakan angsuran. Hal tersebut bertujuan untuk memberitahukan bahwa nasabah telah mengalami telat bayar angsuran dan harus segera di bayarkan. Selain itu pihak bank akan memberikan peringatan berupa Surat Peringatan / SP 1,2 bahkan 3. Pihak bank akan langsung mendatangi rumah nasabah untuk melakukan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah dan menggali informasi terkait permasalahan tersebut. Proses *restrukturisasi* dilakukan dengan merubah beberapa jadwal pembayaran angsuran, dan

perpanjangan jangka waktu. Dan tahap terakhir adalah tahap lelang jika sudah tidak memungkinkan untuk melanjutkan pembiayaan. Adapun strategi yang diterapkan dengan melihat perspektif ekonomi Islam yaitu dilakukan dengan cara Al-Sulh (damai), At-Tahkim dan Al-Qadha (peradilan).

B. Saran

Setelah membahas mengenai strategi pembiayaan bermasalah produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam perspektif ekonomi Islam diharapkan dapat menjadi salah satu alternatif pengetahuan dan pedoman sebagai bagaimana mengatasi pembiayaan bermasalah untuk mengurangi permasalahan. Oleh karena itu dari pembahasan dan pemaparan diatas, berikut saran yang disampaikan yaitu :

1. Bagi Bank Syariah Indonesia KCP Purwokerto Karangobar, permasalahan yang harus segera diatasi. Untuk meminimalisir hal tersebut diharapkan dapat melihat kondisi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan. Sehingga tidak akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Adanya pengawasan dan pembinaan kepada nasabah setelah proses pengajuan pembiayaan agar nasabah dapat membayar angsuran secara tepat waktu.
Proses analisis pembiayaan harus dilakukan oleh bagian yang memiliki kemampuan untuk memperhatikan dan menerapkan instrumen pembiayaan atau yang dikenal dengan 5 C.
2. Untuk penelitian selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan literatur penelitian mengenai strategi pembiayaan bermasalah produk KPR Griya dalam perspektif ekonomi Islam. Penulis menyarankan agar dapat menggali informasi yang berbeda sehingga akan memperkaya pengetahuan tentang perspektif ekonomi Islam dalam dunia perbankan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ais, C. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Pranadamedia.
- Ajeng, E. 2020. "Upaya Pencegahan dan Penanganan Kredit macet ditinjau dari Persepsi Nasabah", *Jurnal ekonomi dan perbankan*. Vol.2. No.1.
- Ansori, S. 2021. "Strategi kepala sekolah mewujudkan kedisiplinan peserta didik di MA AL ijtihad Danger". *Tesis*. Mataram : UIN Mataram.
- Antoni, M. S. 2001. *Bank Syariah : dari Teori ke Praktik* . Jakarta: Gema Insani.
- Anwar, S. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah* . Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Arifin, V. R. 2010. *Islamic banking* . Jakarta : Bumi Akasara .
- Ascarya. 2006. *Akad dan Produk Bank Syariah : Konsep dan Praktek di Berbagai Negara* . PT. Raja Grafindo Persada .
- Aziz, J. A. 2012. *Transformasi akad Muamalah klasik dalam produk perbankan syariah*. Yogyakarta : Kalimedia
- Aziz, J. A. 2016. "Dekonstruksi paradigmatik pengembangan produk perbankan syariah". *Laporan penelitian individual*, Purwokerto : IAIN Purwokerto.
- Basuki. 2008. "Fakor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pengusaha Kecil Menengah untuk Menabung (studi kasus BNI cabang cianjur jawa barat)". *Jurnal mpi*, Vol.3. No.2.
- Dahlan, A. 2018. *Bank Syariah (Teoritik, Praktik, Kritik)*. Yogyakarta : Kalimedia.
- Djamil, F. 2014. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Fuady, M. N. 2021. "Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian kredit macet pada program rumah bersubsidi KPR". *Jurnal* . Vol. 6.
- Gea. 2020. "Analisis Tingkat Kepuasan Pelayanan PT BNI Syariah Cabang medan dengan Importance performance analisis (IPA)". *skripsi*. Medan
- Hanafi, A. 1987. *Pengantar dan Sejarah Hukum Islam* . Jakarta : Bulan Bintang.
- Hardjono. 2008 . *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta : PT Pusaka Grahatama.
- Haris, H. 2007. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (sebuah inovasi pembiayaan perbankan syariah)". *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol .1. hal 115.
- Hasibuan, M. S. 2009. *Dasar Dasar Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika Offset.

- Ibrahim, A. M. 2019. "Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT BTN KCS Bogor". *Jurnal keuangan dan perbankan*, hal 39.
- Imaniati, N. S. 2010. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung : PT Refika Aditama.
- Jogiyanto. 2000. *Teori Fortofolio dan Analisa Investasi* . Yogyakarta: BPPE.
- Juniati, M. E. 2019. "Strategi Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan di PT BPRS Tulen Amanah Paokmotong Lombok Timur". *skripsi*. Lombok.
- Karim, a. 2002. *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta III T, h. 17.
- Kasmir . 2007. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2011. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- kasmir. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasmir. 2013. *Dasar Dasar Perbankan* . Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Kurniawan, N. K. 2018. "Fungsi Pengawasan Komisaris Terkait Kesehatan Bank Perkreditan Rakyat". *Jurnal Law Reform*, h, 239.
- Lestiana, M. p. 2023. "Analisis Dampak Pembiayaan Bermasalah dan Strategi Penyelesaiannya pada Kinerja Keuangan di KSPPS Karya Mandiri Jerowaru dari Tahun 2019-2022". *skripsi*.
- Manan, A. 1997. *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bakti Wakaf.
- Manan, M. A. 1980. "Islamic Economics, Teory and Practice". *Idarah Adabiyah*, h. 3.
- Muflihini, M. D. 2019. "Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia: Sebuah kajian historis". *Jurnal Ekonomi Syariah*, 68-70.
- Muhajirin, A. 2007. *Ekonomi Islam* . Jakarta : Raja Wali Pers.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademik Manajemen Perusahaan YKPN.
- Mujahidin, A. 2007. *Ekonomi Islam* . Jakarta : Raja Wali Pers.
- munawaroh, H. K. 2020. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada BRI Syariah KCP Blitar.

- Naim, N. 2011. *Teologi Kerukunan, Mencari Titik Temu Dalam Keragaman*. Yogyakarta : Teras.
- Naqvi, S. N. 2009. *Menggagas Ilmu Ekonomi Islam, terj. M. Saiful Anam dan M Ufuqul Mubin*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Nasution, M. E. 2006. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana.
- Nugroho, A. 2011. *Hukum Perbankan Syariah* . Yogyakarta : Aswaja Pressindo .
- Nugroho, R. A. 2011. "Analisis perbandingan efisiensi (BUS) dan (UUS) dengan metode stochasticfrontier analisis". *Skripsi*.
- Permata, V. R. 2008. *Islamic Financial Management Teori, Konsepp dan Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Qardhawi, Y. 1987. *Ijtihad dalam Syariat Islam*. Jakarta: Alih Bahasa Ahmas Syatori, Bulan bintang .
- Ravi, M. S. 2023. "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Mengatasi Kredit Macet pada Produk Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia KCP Bintaro Veteran Jakarta Selatan". *Skripsi*.
- Rianto, M. N. 2012. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bnadung : Alfabeta.
- Rohayu, A. 2020. "Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah pada Produk Murabahah di Koperasi Syariah Baituttamkin NTB Unit Kediri Lombok Barat". *skripsi* .
- Sahvitri, A. 2018. "Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah". *Skripsi* , 48.
- Salim. 2016. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Citapustaka Media.
- soemitra, A. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* . Jakarta.
- Sudarman, A. 2023." Analisis Penanganan Kredit Bermasalah pada PT. BPR Supra Antapersada Cabang Sukabumi". *Jurnal Inspirasi Ilmu Manajemen*, Vol. 2 No. 1, hlm. 50-52.
- Sugiyono. 2017. *Metode penelitian kualitatif. untuk penelitian ynag bersifat : Eksploratif, Enterpretif, Interaktif dan Konstruktif*. Bandung : Alfabeta.
- Suhaimi. 2018. "Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah". *jurnal ekonomi dan perbankan*, 178.
- supramono, G. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit* . Jakarta : Djambatan.
- Tantri, T. A. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Trisadini . 2013. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

- Wahyudi, i. e. 2013. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salmeba Empat.
- Wahyudi, M. a. 2022. "Pengelolaan pembiayaan bermasalah pada produk KPR subsidi perspektif ukhuwah Islamiyah". *jurnal of islamic banking and finance*, 138-155.
- Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta.
- Widyaningsih. 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. h. 115.
- Zahrory, M. 2018. *Analisis akad Istisna pada KPR Syariah Al Madani Village Karanganyar*. 10.





Lampiran 1 Pedoman Wawancara

Biodata Informan

Nama : Wahyu Pratomo

Jabatan: Branch Manager

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Bagaimana proses pemberian KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
2.	Bagaimana menentukan layak dan tidaknya nasabah diberikan pembiayaan KPR Griya?	
3.	Apakah bapak selalu melakukan survei jaminan kepada nasabah yang mengajukan KPR Griya?	
4.	Jika ia apakah hal tersebut sudah efektif untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah?	
5.	Apa faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah?	
6.	Bagaimana strategi yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah KPR Griya secara ekonomi Islam?	

Biodata Informan

Nama : Ratih Damayanti

Jabatan: Consumer Business Relation Manager (CBRM)

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah ada kriteria khusus kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
2.	Apakah ada pembiayaan bermasalah pada produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
3.	Jika ada mengapa terjadi pembiayaan bermasalah pada KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
4.	Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah?	
5.	Strategi apa yang dilakukan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam menangani pembiayaan bermasalah dengan melihat perspektif ekonomi Islam?	
6.	Bagaimana Tindakan / Solusi yang dilakukan BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam menghadapi nasabah pembiayaan bermasalah?	

Biodata Informan

Nama : Galih Krisna Wirawan

Jabatan: Staff Konsumer

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Bagaimana proses pemberian KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
2.	Apa saja syarat-syarat yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
3.	Apakah ada kriteria khusus kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
4.	Apakah ada pembiayaan bermasalah pada produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
5.	Jika ada mengapa terjadi pembiayaan bermasalah pada KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
6.	Apakah terdapat kendala dalam proses penyaluran KPR Griya?	
7.	Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah?	

8.	Strategi apa yang dilakukan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam menangani pembiayaan bermasalah?	
9.	Bagaimana Tindakan / Solusi yang dilakukan BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam menghadapi nasabah pembiayaan bermasalah?	
10.	Bagian apakah yang bertugas menangani produk pembiayaan KPR Griya dan permasalahan pembiayaan?	



Biodata Informan

Nama : Nasabah

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Mengapa bapak/Ibu berminat mengajukan pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
2.	Menurut bapak/Ibu apakah ada keunggulan dari produk KPR Griya di BSI KCP Purwokerto Karangobar?	
3.	Bagaimanakah proses pengajuan dalam pembiayaan KPR Griya?	
4.	Apakah terdapat kendala dalam proses pengajuan KPR Griya?	
5.	Apa yang menyebabkan Bapak/Ibu tidak mengalami kendala pada proses pembiayaan KPR Griya?	
6.	Mengapa bapak/Ibu mengalami pembiayaan macet pada proses pembayaran angsuran?	
7.	Apakah yang membuat bapak/Ibu tidak bisa membayar angsuran setiap bulannya?	
8.	Apa yang dilakukan oleh BSI KCP Purwokerto Karangobar dalam menangani pembiayaan bermasalah?	
9.	Apakah strategi yang digunakan sesuai dengan prinsip ekonomi Islam?	

Lampiran 2 Wawancara dengan Galih Krisna Wirawan selaku Staff Konsumer



Lampiran 3 Wawancara dengan Nasabah KPR Griya



Lampiran 4 Dokumentasi Pembiayaan KPR Griya

TABEL ANGSURAN PEMBIAYAAN RUMAH ATAU REFINACING BSI GRIYA
BANK SYARIAH INDONESIA KCP PURWOKERTO KARANGKOBAR



PLAFON PEMBIAYAAN	JANGKA WAKTU (TAHUN)													
	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	20	25	30
50.000.000	1.031.862	895.046	798.125	726.042	670.538	626.634	591.159	561.998	537.690	517.188	499.724	449.863	454.350	476.162
75.000.000	1.547.792	1.342.828	1.197.187	1.089.063	1.005.808	939.951	886.738	842.998	806.535	775.782	749.586	674.794	681.526	714.243
100.000.000	2.063.723	1.790.171	1.596.249	1.452.084	1.341.077	1.253.268	1.182.317	1.123.997	1.075.381	1.034.376	999.449	899.726	908.701	952.323
125.000.000	2.579.654	2.237.714	1.995.312	1.815.105	1.676.346	1.566.884	1.477.896	1.404.996	1.344.229	1.292.970	1.249.311	1.124.857	1.135.876	1.190.404
150.000.000	3.095.585	2.685.257	2.394.374	2.178.126	2.011.615	1.879.901	1.773.475	1.685.995	1.613.071	1.551.564	1.499.173	1.349.589	1.363.051	1.428.485
175.000.000	3.611.516	3.132.799	2.793.436	2.541.147	2.346.884	2.193.218	2.069.054	1.968.995	1.881.916	1.810.158	1.749.035	1.574.520	1.590.226	1.666.566
200.000.000	4.127.447	3.580.342	3.192.498	2.904.168	2.682.153	2.506.535	2.364.533	2.247.994	2.150.781	2.068.752	1.998.807	1.799.452	1.817.401	1.904.647
225.000.000	4.643.377	4.027.865	3.591.561	3.267.199	3.017.423	2.819.852	2.660.213	2.528.993	2.419.606	2.327.346	2.248.759	2.024.383	2.044.577	2.142.728
250.000.000	5.159.308	4.475.428	3.990.623	3.630.210	3.352.692	3.133.169	2.955.792	2.809.992	2.688.452	2.585.940	2.496.622	2.249.315	2.271.752	2.380.808
275.000.000	5.675.239	4.922.970	4.389.685	3.993.231	3.687.961	3.446.486	3.251.371	3.090.991	2.957.297	2.844.534	2.748.484	2.474.246	2.498.927	2.618.859
300.000.000	6.191.170	5.370.513	4.788.748	4.356.252	4.023.230	3.759.803	3.546.950	3.371.991	3.226.142	3.103.128	2.998.348	2.699.178	2.726.102	2.856.970
325.000.000	6.707.101	5.818.056	5.187.810	4.719.273	4.358.499	4.073.119	3.842.529	3.652.990	3.494.987	3.361.722	3.248.208	2.924.109	2.953.277	3.095.051
350.000.000	7.223.031	6.265.599	5.586.872	5.082.294	4.693.769	4.386.436	4.138.108	3.933.888	3.763.832	3.620.316	3.498.070	3.149.041	3.180.453	3.333.132
375.000.000	7.738.962	6.713.141	5.985.935	5.445.315	5.029.038	4.699.753	4.433.898	4.214.988	4.032.677	3.878.910	3.747.932	3.373.972	3.407.628	3.571.213
400.000.000	8.254.893	7.160.684	6.384.997	5.808.335	5.364.307	5.013.070	4.729.267	4.495.988	4.301.523	4.137.505	3.997.795	3.588.904	3.634.803	3.809.294
425.000.000	8.770.824	7.608.227	6.784.059	6.171.358	5.699.576	5.326.387	5.024.846	4.776.987	4.570.368	4.396.099	4.247.657	3.823.835	3.861.978	4.047.374
450.000.000	9.286.755	8.055.770	7.183.122	6.534.377	6.034.845	5.639.704	5.320.425	5.057.986	4.839.213	4.654.693	4.497.519	4.048.787	4.089.153	4.285.455
475.000.000	9.802.686	8.503.312	7.582.184	6.897.398	6.370.114	5.953.021	5.616.004	5.338.985	5.108.058	4.913.287	4.747.381	4.273.698	4.316.329	4.523.536
500.000.000	10.318.616	8.950.855	7.981.246	7.260.419	6.705.384	6.266.338	5.911.583	5.619.985	5.376.903	5.171.881	4.997.243	4.498.630	4.543.504	4.751.617
525.000.000	10.834.547	9.398.398	8.380.308	7.623.440	7.040.653	6.579.854	6.207.163	5.900.984	5.645.748	5.430.476	5.247.105	4.723.661	4.770.679	4.999.898
550.000.000	11.350.478	9.845.941	8.779.371	7.986.461	7.375.922	6.892.971	6.502.742	6.181.983	5.914.594	5.689.069	5.496.968	4.948.493	4.997.854	5.237.779
575.000.000	11.866.409	10.293.483	9.178.433	8.349.482	7.711.191	7.206.288	6.799.321	6.462.982	6.183.439	5.947.683	5.746.830	5.173.424	5.225.029	5.475.880
600.000.000	12.382.340	10.741.026	9.577.495	8.712.503	8.046.460	7.519.605	7.093.900	6.743.981	6.452.284	6.206.257	5.996.692	5.396.356	5.452.204	5.713.940
650.000.000	13.414.201	11.636.112	10.375.620	9.438.545	8.716.999	8.146.239	7.685.058	7.305.900	6.989.974	6.723.445	6.496.416	5.848.219	5.908.555	6.190.102
700.000.000	14.446.063	12.531.197	11.173.745	10.184.587	9.387.537	8.772.873	8.276.217	7.867.978	7.527.685	7.240.633	6.996.141	6.298.082	6.360.905	6.666.264
750.000.000	15.477.925	13.426.283	11.971.869	10.890.629	10.058.075	9.399.506	8.887.375	8.429.977	8.065.355	7.757.821	7.495.865	6.747.945	6.815.256	7.142.425
800.000.000	16.509.786	14.321.368	12.769.994	11.616.671	10.728.614	10.026.140	9.458.533	8.991.975	8.603.045	8.275.009	7.995.589	7.197.808	7.269.606	7.618.587
900.000.000	18.573.509	16.111.539	14.386.243	13.068.755	12.069.691	11.279.408	10.640.850	10.115.972	9.678.420	9.309.385	8.995.038	8.097.534	8.178.307	8.570.911
1.000.000.000	20.637.233	17.901.710	15.962.492	14.520.839	13.410.787	12.532.675	11.823.167	11.239.969	10.753.807	10.343.761	9.994.487	8.997.260	9.087.007	9.523.234
1.500.000.000	30.955.849	26.852.565	23.943.738	21.781.258	20.116.151	18.799.013	17.734.750	16.859.954	16.130.710	15.515.642	14.991.730	13.495.889	13.630.511	14.284.851
2.000.000.000	41.274.465	35.803.421	31.824.985	29.041.677	26.821.535	25.065.350	23.646.334	22.479.938	21.507.613	20.687.523	19.988.973	17.994.519	18.174.015	19.046.468

Persyaratan Pembiayaan BSI Griya Hasanah

I. Karyawan

1. Fc. KTP Suami dan Istri
2. Fc. Kartu Keluarga, NPWP, BPJS Ketenagakerjaan
3. Fc. Surat Nikah / Akta Cerai
4. Fc. Slip Gaji 3 Bulan Terakhir
5. Fc. Surat Keterangan Kerja Pegawai Tetap
6. Mutasi rekening koran di bank lain 6 bulan terakhir

Contact Person :

GALIH KRISNA W
☎085842396760

II. Data Jaminan

1. Fc Sertifikat, Fc IMB, Fc SPPT & PBB tahun terakhir
2. Fc KTP suami dan istri, Fc Surat Nikah, Fc KK, Fc NPWP (Penjual)
3. Surat Penawaran Harga dari Penjual

Lampiran 5 Dokumentasi Surat Keterangan Penelitian



SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Wahyu Pratomo
Jabatan : Branch Manager BSI KCP
Purwokerto Karangobar

Dengan ini menyatakan bahwa yang tertera dibawah ini,

Nama : Rena Yuniati
Nim : 2017202200
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Syariah
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Strategi Pembiayaan Bermasalah Produk KPR
Griya dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi kasus
pada BSI KCP Purwokerto Karangobar)

Adalah benar-benar telah melaksanakan penelitian di BSI KCP Purwokerto Karangobar pada tanggal 10 Desember 2023 sampai 2 Februari 2024.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Purwokerto, 5 february 2024

BSI BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Purwokerto Karangobar
Wahyu Pratomo
Branch Manager

Lampiran 6 Dokumentasi Surat Observasi Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

Nomor :3561/Un.19/FEBI.J.ES/PP.009/7/2023 Purwokerto,31 Juli 2023
Lamp. :-
Hal : Permohonan Izin Observasi Pendahuluan

Kepada Yth.
Kepala Bank BSI KCP Purwokerto
Karangkobar
Di
Tempat

Assalamu'alaikumWr. Wb.

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan Proposal Skripsi yang berjudul "Analisis strategi penanganan kredit bermasalah pada produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) menurut pandangan islam(studi kasus bank BSI KCP Purwokerto Karangobar)". Maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin observasi kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama :RenaYuniati
2. NIM :2017202200
3. Semester / ProgramStudi: 7/Perbankan Syariah
4. Tahun Akademik :2023/2024
5. Alamat : Purwokerto Utara

Adapun observasi tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek yang diobservasi :Penanganan Kredit Bermasalah Pada KPR
2. Tempat/Lokasi :BSI KCP Purwokerto Karangobar
3. WaktuObservasi : Desember 2023 s/d selesai

Demikian permohonan ini kami buat,atas izin dan perkenan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.



Koordinator Prodi Perbankan Syariah

Hastin Tri Utami, M.Si., Ak.

- Tembusan Yth.
1. Wakil Dekan I
 2. Kasubbag Akademik
 3. Arsip

Lampiran 7 **Sertifikat KKN**





 **LPPM**
Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat

 **KAMPUSMAS**

Sertifikat

Nomor Sertifikat : 1366/K.LPPM/KKN.52/09/2023

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM)
Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto menyatakan bahwa:

Nama Mahasiswa : **RENA YUNIATI**
NIM : **2017202200**

Telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan ke-52 Tahun 2024,
dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **87 (A)**.



Certificate Validation

Lampiran 8 Sertifikat PPL



SERTIFIKAT

Nomor: B-475/Un.19/LAB.FEBI/PP.009/3/2024

Berdasarkan Rapat Yudisium Panitia Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto menerangkan bahwa :

NAMA : RENA YUNIATI
NIM : 2017202200

Telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Paralel 1 Tahun 2024 mulai bulan Januari 2024 sampai dengan Februari 2024 dan dinyatakan lulus dengan mendapatkan nilai **A**

Sertifikat ini diberikan sebagai tanda bukti telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dan sebagai syarat mengikuti ujian Munagoqsyah/Skripsi.

Purwokerto, 25 Maret 2024

Mengetahui,
Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam


Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.
NIP. 19730921 200212 1 004


Hj. Yotz Shofwa Shafrani, SP., M.Si.
NIP. 19781231 200801 2 027

Kepala Laboratorium
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Lampiran 9 Sertifikat BTA PPI


IAIN PURWOKERTO

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
UPT MA'HAD AL-JAMI'AH

Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Jawa Tengah 53126, Telp:0281-635624, 628250 | www.iainpurwokerto.ac.id


SERTIFIKAT
Nomor: In.17/UPT.MAJ/18974/27/2021

Diberikan oleh UPT Ma'had Al-Jami'ah IAIN Purwokerto kepada:

NAMA : RENA YUNIATI
NIM : 2017202200

Sebagai tanda yang bersangkutan telah LULUS dalam Ujian Kompetensi Dasar Baca Tulis Al-Qur'an (BTA) dan Pengetahuan Pengamalan Ibadah (PPI) dengan nilai sebagai berikut:

# Tes Tulis	:	81
# Tartil	:	70
# Imla'	:	70
# Praktek	:	70
# Nilai Tahfidz	:	70



Purwokerto, 27 Jul 2021


ValidationCode

Lampiran 10 Sertifikat Pengembangan Bahasa Inggris



MINISTRY OF RELIGIOUS AFFAIRS
INSTITUTE COLLEGE ON ISLAMIC STUDIES PURWOKERTO
LANGUAGE DEVELOPMENT UNIT

Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Central Java Indonesia, www.ainpurwokerto.ac.id

CERTIFICATE

Number: In.17/UPT.Bhs/PP.009/25325/2021

This is to certify that :

Name : **RENA YUNIATI**
Date of Birth : **BANJARNEGARA, June 13th, 2001**

Has taken English Proficiency Test of IAIN Purwokerto with paper-based test, organized by Language Development Unit IAIN Purwokerto on January 4th, 2021, with obtained result as follows:

1. Listening Comprehension	: 48
2. Structure and Written Expression	: 40
3. Reading Comprehension	: 56

Obtained Score : **480**



The English Proficiency Test was held in IAIN Purwokerto.



ValidationCode

Purwokerto, January 31st, 2021
Head of Language Development Unit,

H. A. Sangid, B.Ed., M.A.
NIP: 19700617 200112 1 001

Lampiran 11 Sertifikat Pengembangan Bahasa Arab



وزارة الشؤون الدينية
الجامعة الإسلامية الحكومية بوروكرتو
الوحدة لتنمية اللغة

عنوان: شارع جنرال احمد ياتي رقم: ٤٠، بوروكرتو ٥٣١٢٦ هاتف ٠٢٨١ - ٦٣٥٦٤٤ www.iainpurwokerto.ac.id

الشهادة

الرقم: ان.١٧ / UPT.Bhs / PP.٠٠٩ / ٢٠٢١/٢٥٣٢٥

منحت الى	الاسم	: رينا يونيتا
المولودة	: بيانجانغارا، ١٣ يونيو ٢٠٠١	الذي حصل على
	فهم المسموع	: ٤١
	فهم العبارات والتراكيب	: ٤٨
	فهم المقروء	: ٥٠
	النتيجة	: ٤٦٠



في اختبارات القدرة على اللغة العربية التي قامت بها الوحدة لتنمية اللغة في التاريخ ١٦ مايو ٢٠٢١

بوروكرتو، ٢١ يونيو ٢٠٢١
رئيس الوحدة لتنمية اللغة،

الحاج أحمد سعيد، الماجستير
رقم التوظيف: ١٩٧٠٠٦١٧٢٠٠١١٤١٠٠١



ValidationCode

Lampiran 12 Surat Keterangan Seminar Proposal



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR PROPOSAL

Nomor: 139/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/1/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini Koordinator Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto menerangkan bahwa mahasiswa atas nama :

Nama : Rena Yuniati
NIM : 2017202200
Program Studi : Perbankan Syariah
Pembimbing Skripsi : Siti Maghfiroh, S.E.Sy., M.E.
Judul : Analisis Strategi Pembiayaan Bermasalah Produk KPR
Griya dalam Perspektif ekonomi islam (Studi Kasus Pada
BSI KCP Purwokerto Karangobar)

Pada tanggal 14 Maret 2024 telah melaksanakan seminar proposal dan dinyatakan **LULUS**, dengan perubahan proposal/ hasil proposal sebagaimana tercantum pada berita acara seminar.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk melakukan riset penulisan skripsi.

Purwokerto, 14 Maret 2024
Koord. Prodi Perbankan Syariah



Hastin Tri Utami, S.E., M.Si.,Ak.
NIP. 19920613 201801 2 001

Lampiran 13 Surat Keterangan Ujian Komprehensif



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJIAN KOMPREHENSIF

Nomor: 977/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/5/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini Koordinator Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto menerangkan bahwa mahasiswa atas nama :

Nama : Rena Yuniati
NIM : 2017202200
Program Studi : Perbankan Syariah

Pada tanggal 27 Mei 2024 telah melaksanakan ujian komprehensif dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **78 / B+**.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk mendaftar ujian munaqasyah.

Purwokerto, 27 Mei 2024
Koord. Prodi Perbankan Syariah



Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak.
NIP. 19920613 201801 2 001

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Rena Yuniati
2. NIM : 2017202200
3. Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Islam
4. Program Studi : Perbankan Syariah
5. Tempat/Tanggal Lahir : Banjarnegara, 13 Juni 2001
6. Alamat : Desa Sirkandi RT 001/RW 003 Kec.
Purwareja Klampok, Kab. Banjarnegara
7. No Hp : 0882005695444
8. Email : renay4076@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

1. SD N 1 Sirkandi
2. SMP N 3 Susukan
3. SMAN 1 Purwareja Klampok
4. UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto

C. Pengalaman Organisasi

1. UKM Master (2021-2023)
2. Staff Sema Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (2021-2022)
3. Komunitas Marketing Perbankan Syariah (2022-2023)
4. Sema Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (2023)