

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SUMUT SYARIAH KCP KARYA

Syofiah Harahap

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

syofiahharahap66@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR di perbankan syariah dan diambil sampel tempat dalam penelitian ini di Bank Sumut Syariah JL.Karya. Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (field research) dengan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif guna melengkapi data. Pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bahwa Bank Sumut Syariah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan KPR, ketika terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak bank akan melakukan lelang terhadap agunan (jaminan) untuk mengembalikan modal bank.

Kata kunci: Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, Produk KPR, Bank Sumut Syariah

Abstract

The purpose of this study was to find out how to solve problematic financing in mortgage financing in Islamic banking and a sample of places in this study was taken at Bank Sumut Syariah JL. Work. This research is a type of field research using descriptive qualitative research methods to complete the data. The collection of research data was carried out by interviews and documentation. The results of this study show that Bank Sumut Syariah in resolving problematic financing by using murabahah contracts in mortgage financing, when there is problematic financing, the bank will auction collateral (guarantees) to return bank capital.

Keywords: Problem Financing Settlement, KPR Products, Bank Sumut Syariah

A. PENDAHULUAN

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pengertian pembiayaan tersebut lebih diperjelas lagi dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 PBI No.9/19/PBI/2007, dan juga dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.1

Seiring dengan berkembangnya perekonomian dan dunia usaha, masyarakat semakin banyak yang ingin memulai usaha baik dalam bidang jasa maupun dagang. Terbukti dari maraknya perusahaan-perusahaan yang berdiri di Indonesia. Semakin banyak usaha yang berjalan maka semakin banyak pula modal yang dibutuhkan. Modal yang berupa dana merupakan modal yang pengaruhnya sangat besar bagi perusahaan baik yang baru berdiri maupun yang sudah berjalan. Seringkali masyarakat tidak tahu bagaimana cara memperoleh modal usaha yang cukup besar sedangkan dana yang mereka miliki tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebut.

Dengan adanya permasalahan ini, maka solusi yang baik bagi pengusaha ialah dengan meminjam dana pada lembaga keuangan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, selain berfungsi sebagai penampung dana masyarakat, juga berfungsi sebagai penyalur dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat berupa pinjaman dana atau tambahan modal untuk kelancaran usahanya. Perkembangan perekonomian nasional dan perubahan lingkungan strategis yang dihadapi dunia usaha termasuk bank saat ini sangat cepat. Peran perbankan dalam pembangunan ekonomi adalah mengalirkan dana bagi kegiatan ekonomi yaitu salah satunya dalam bentuk pembiayaan bagi masyarakat perseorangan atau badan usaha. pembiayaan tersebut mempunyai suatu kedudukan yang strategis dimana sebagai salah satu sumber uang yang diperlukan dalam membiayai kegiatan usaha yang dapat dititikberatkan sebagai salah satu kunci kehidupan bagi setiap manusia. Fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank merupakan aset terbesar bagi bank. Dalam hal kegiatan bank memberikan fasilitas pembiayaan, resiko kerugian sebagian besar bersumber pada kegiatan tersebut, sehingga bila tidak dikelola dengan baik dan disertai pengawasan yang memadai akan mengancam kelangsungan hidup bank tersebut.

B. KAJIAN TEORI

1. Bank Syariah

Pada umumnya yang dimaksud Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalulintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya berdasarkan dengan prinsip-prinsip Syariah. Berdasarkan pendahuluan tersebut, Bank Sumut Syariah berarti bank yang tata cara beroprasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara Syariah, yakni mengacu pada AlQur'an dan Al-Hadist. Sedangkan pengertian "Muamalah adalah aturanaturan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitan dalam pemutaran harta". Muamalah ini meliputi bidang kegiatan jual beli, rahan, hawalah, syirkah, ijarah dan sebagainya.

Perbankan adalah salah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang, di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin, pembiayaan yang

dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah SAW.

2. Pembiayaan

Dalam kehidupan sehari-hari, Masyarakat memiliki kebutuhankebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat, munculah jasa pembiayaan atau kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan Bank. Menurut undang-undang perbankan No. 10 Tahun 1998 “Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang di dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Selanjutnya yang dikemukakan juga bahwa “Pembiayaan yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihakpihak yang merupakan difisit unit”. Selanjutnya dikemukakan juga oleh Kamsir bahwa: Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Maka dari itu pembiayaan dapat di artikan sebagai fasilitas yang berhubungan dengan biaya melalui penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain.

3. Pembiayaan Bermasalah

a. pembiayaan bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktifnya (performance-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya cadangan, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berbeda dalam golongan dalam perhatian Khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Lebih jelasnya, pembiayaan bermasalah adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak mampu membayar lunas pemibiayaan pada bank tepat pada waktunya. Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktivitasnya (performance-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah

berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya pencadangan, yaitu PAP (Penyisihan Aktiva Produktif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet. Pembiayaan bermasalah (non performing financing) merupakan rasio yang menghitung banyaknya nilai kewajiban atas nilai pembiayaan yang belum dibayar oleh nasabah kepada bank. Secara singkat, NPF sederhananya adalah prosentase pembiayaan bermasalah. Semakin tinggi rasio NPF sebuah bank, maka kondisi ini bisa membahayakan bank. Hal itu karena berdasarkan peraturan yang berlaku, bank perlu mengalokasikan cadangan yang bersumber dari modal untuk mengatasi NPF tersebut sementara waktu. Sedangkan menurut Dendawijaya, “kredit bermasalah (Non Performing Loan) merupakan kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran (cicilan) pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

b. Sebab- Sebab Pembiayaan Bermasalah

Dalam penjelasan pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992. UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan syariah antara lain, dinyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditaan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat, asas-asas itu antara lain:

- 1) Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar.
- 2) Margin/Bagi Hasil/fee tidak dibayar.
- 3) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan.
- 4) Turunnya kesehatan pembiayaan (finance soundness).

4. Faktor- Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Berdasarkan pasal 23 dan penjelasan pasal 37 ayat (1) UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, dapat disimpulkan bahwa penyaluran dana oleh bank syariah mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus benar-benar memperhatikan asas-asas penyaluran dana/pembiayaan yang sehat.

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

- 1) Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar.
- 2) Margin/Bagi Hasil/fee tidak dibayar.
- 3) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan.
- 4) Turunnya kesehatan pembiayaan (finance soundness).

5. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

1) KPR Syariah

KPR Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Dalam mekanismenya PPR Syariah tidak menggunakan sistem kredit yang biasa diterapkan oleh KPR Konvensional. Mekanisme yang digunakan oleh PPR Syariah biasa dikenal dengan sistem pembiayaan. Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahah ditentukan berapa required rate of profit-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

2) Manfaat KPR Syariah

Keuntungan nasabah yang diperoleh dari KPR Syariah sebagai berikut:

- a. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
- b. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.
- c. Skim pembiayaan adalah jual beli (Murabahah), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (fixed margin).
- d. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.
- e. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

3) Persyaratan Umum KPR Syariah

Persyaratan umum kpr syariah , yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Perorangan (bukan badan usaha)
- c. Usia minimal 21 tahun dan pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum 55 tahun.
- d. Karyawan/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 2 tahun.
- e. Tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia
- f. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank
- g. Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah
- h. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penilaian bulan

Dalam pemaparan di atas dapat diketahui bahwa hal penting dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah nasabah harus berkewarganegaraan Indonesia dan nasabah tidak terdaftar dalam pembiayaan bermasalah Bank Indonesia.

6. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang sesuai dengan penelitian penulis antara lain:

- a. Skripsi, Rudi Rahmanjani (Mahasiswa Institut Agama Islam Surakarta, Fakultas Ekonomi Bisnis dan Islam, 2017) tentang, Analisis FaktorFaktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Solo Baru-Sukoharjo. Dalam menganalisa si pemohon pembiayaan menggunakan prinsip 5C Plus 1S dan 7P. Jadi bank ini lebih menerapkan kehati-hatian-kehati-hatian dalam memproses pemohon pembiayaan murabahah.
- b. Penelitian Ferina Desi Aulia (2016), hasil penelitian berisi Pelaksanaan Denda Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Mandiri dengan cara memberikan keringanan berupa diskon denda yang merupakan suatu kebijakan internal bank.
- c. Firza Syahrullah (Mahasiswa UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2011, Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Syariah dan Hukum) tentang, Penanganan Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah Bermasalah Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Al-Fath Ikatan. Skripsi ini berisi tentang bagaimana prosedur pembiayaan yang terbagi menjadi beberapa tahap yang merupakan satu kesatuan prosedur, faktor penyebab pembiayaan bermasalah, BMT sebelum menyetujui permohonan pembiayaan, analisis hukum islam, dan upaya penanganan pembiayaan murabahah dan mudharabah bermasalah BMT Al-Fath IKMI.

C. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apa saja yang bisa menyebabkan terjadi nya pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya. Pendekatan penelitian kualitatif dalam penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan data yang ada dilapangan dengan cara menguraikan dan menginterpretasikan sesuatu seperti apa yang ada dilapangan, dan menghubungkan sebab akibat terhadap sesuatu yang terjadi pada saat penelitian. Penelitian ini dilakukan di Bank Bank Sumut Syariah JL.Karya. Penelitian ini dilakukan dengan metode wawancara dan dokumentasi, ternyata ditemukan banyak hal menarik untuk diteliti

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Kualitatif, metode Kualitatif yaitu metode penelitian yang sistematis digunakan untuk mengkaji atau meneliti suatu objek pada latar alamiah tanpa ada manipulasi di dalamnya dan tanpa ada pengujian hipotesis, dalam penelitian kualitatif instrumen nya adalah orang atau human instrument, yaitu peneliti itu sendiri. Untuk dapat menjadi instrument, maka peneliti harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas, sehingga mampu bertanya, menganalisis, memotret dan mengkontruksi situasi sosial yang diteliti menjadi lebih jelas dan bermakna.

Dengan metode Kualitatif hasil penelitian yang diharapkan bukanlah generalisasi berdasarkan ukuran – ukuran kuantitas, namun makna (segi kualitas) dari fenomena yang di amati. Di dalam metode Kualitatif data yang di kumpulkan dan kemudian di analisis lebih bersifat Kualitatif. Analisis data yang dilakukan bersifat induktif berdasarkan fakta- fakta yang ditemukan dilapangan dan kemudian dikonstruksikan menjadi teori. Metode Kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna.

Adapun data yang digunakan penulis dalam penelitian ini menggunakan dua jenis sumber data, yaitu sumber data yang digunakan merupakan data primer dan sekunder.

1. Sumber Data Primer Data primer adalah data yang secara langsung diperoleh dari sumber data pertama dilokasi penelitian atau obyek penelitian. Data primer dalam penelitian ini berupa data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara lapangan di Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya.
2. Data Sekunder Adapun data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan. Dalam penelitian ini, data sekunder tersebut berupa dokumen. Adapun metode pengumpulan datanya disebut metode dokumentasi, dimana metode ini digunakan untuk mendapatkan data berupa data tertulis seperti buku, majalah, surat kabar, makalah, laporan penelitian dokumen dan lain sebagainya. Dalam penelitian ini, data sekunder tersebut berupa data yang diperoleh dari Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya . Profil perbankan syariah serta data yang berhubungan dengan penelitian ini.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, mengikuti konsep Miles and Huberman (1984), yang mengemukakan bahwa aktifitas dalam analisis data kualitatif dilakukan interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktifitas dalam analisis data, yaitu data reduction, data display, dan conclusion drawing/ verification

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Hasil Penelitian

a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya

Di awal sudah dikemukakan bahwa produk KPR Bank Sumut Syariah disebut dengan Griya iB Hasanah. Produk Bank Sumut Syariah Griya iB Hasanah. adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Ada beberapa hal yang terkait dengan Bank Sumut Syariah Griya iB Hasanah, antara lain:

- 1) Keunggulan :
 - a) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah, dengan maksimum Pembiayaan sampai dengan Rp. 25 Milyar.
 - b) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran.
 - c) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun untuk nasabah fixed income.
 - d) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan.
 - e) Harga jual tetap tidak berubah sampai lunas.
 - f) Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang Bank Sumut Syariah maupun Bank Sumut Konvensional.
 - g) Akad : Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah.
- 2) Persyaratan :
 - a) Warga Negara Indonesia.
 - b) Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas.
 - c) Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun.
 - d) Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan.
 - e) Ketentuan Biaya : Asuransi : Jiwa dan Kerugian Notaris, Meterai, dan lain lain : Sesuai ketentuan yang berlaku dan biaya sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

b. Jumlah nasabah yang bermasalah pada pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah JL.Karya

Dalam hitungan collectability pembiayaan bermasalah KPR pada Bank Sumut Syariah JL.Karya kurang lebih 5% dari out standing cabang. Collectability, adalah suatu klasifikasi kualitas pembiayaan nasabah. Ada 5 klasifikasi kualitas pembiayaan bermasalah pada Perbankan, diantaranya:

- 1) Lancar, Adalah pembiayaan yang tidak ada tunggakan margin maupun angsuran pokok, dan pinjaman belum jatuh tempo atau tepat waktu. Pembayaran angsuran mendatang diperkirakan lancar atau sesuai jadwal dan tidak diragukan sama sekali.
- 2) Dalam perhatian khusus, Adalah pembiayaan yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan atau kelayakan debitur. Hal ini misalnya ditandai dengan penurunan profit margin dan omset penjualan nasabah yang mana berpengaruh terhadap pembayaran angsuran. Perhatian dini dan pembicaraan yang intensif dengan debitur diperlukan untuk mengoreksi keadaan ini.
- 3) Kurang lancar, Adalah pembiayaan yang mana pembayaran margin dan angsuran pokok mungkin akan atau sudah terganggu karena adanya perubahan yang tidak menguntungkan dari segi keuangan dan manajemen debitur, kebijakan ekonomi maupun politik yang merugikan, atau sangat tidak memadainya agunan. Pada

tahap ini belum tampak kerugian pada bank. Namun bila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut, maka kemungkinan akan semakin memburuk. Tindakan koreksi yang cepat dan tepat harus diambil untuk memperkuat bank, antara lain dengan mengurangi eksposur bank dan memastikan debitur juga mengambil tindakan yang berarti.

- 4) Diragukan, Adalah pembiayaan yang seluruh pinjaman mulai diragukan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian pada bank, hanya saja belum dapat ditentukan besar maupun waktunya. Tindakan yang cermat dan tepat harus diambil untuk meminimalkan kerugian.
- 5) Macet, Adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas pembiayaan yang diberikan.

c. Faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah pada KPR di Bank Sumut Syariah JL.Karya.

1) Faktor Internal

Dari pihak Bank Faktor dari pihak bank sendiri yang menyebabkan pembiayaan bermasalah bisa terjadi, disebabkan karena berbagai hal, seperti:

- a) Analisa yang kurang akurat Dalam menganalisa pengajuan pembiayaan, pihak Marketing/AO kurang teliti dalam menganalisa data nasabah yang mengakibatkan terjadinya kekeliruan dalam penilaian data nasabah.
- b) Jangka waktu pembiayaan terlalu lama Pihak bank sendiri bermaksud untuk meringankan kewajiban nasabah. Jangka waktu pembiayaan yang terlalu lama terkadang mengakibatkan nasabah lalai dalam pelunasan pembiayaan.
- c) AO dikejar target AO dikejar target menjadikan salah satu faktor yang menyebabkan pembiayaan macet, sehingga AO sendiri menggunakan bermacam cara supaya pembiayaan yang diajukan nasabah tersebut dicairkan.
- d) Luas Wilayah Kerja Luasnya wilayah kerja Bank Sumut Syariah JL.Karya, dimana lokasi perumahan yang terletak diluar lokasi kerja, sehingga cukup memakan waktu dalam upaya menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah.

2) Faktor Eksternal

Kemacetan yang berasal dari pihak Nasabah ini diakibatkan dalam beberapa hal, diantaranya:

- a) Unsur kesengajaan, artinya nasabah sengaja tidak mau bayar kewajiban pada bank sehingga pembiayaan yang diberikan menyebabkan bermasalah atau macet.
- b) Adanya unsur ketidaksengajaan, artinya nasabah ingin membayar, akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang sedang dijalankan mendadak bangkrut atau terkena bencana alam atau musibah.
- c) Developer Permasalahan dari developer ini misalkan, rumah yang belum selesai di bangun dengan jangka waktu yang sudah ditentukan, sehingga

nasabah enggan membayar, karena bangunan belum selesai sesuai kesepakatan. Dalam hal ini, faktor utama penyebab pembiayaan KPR bermasalah di Bank Sumut Syariah JL.Karya adalah disebabkan oleh nasabah

d. Upaya pencegahan pembiayaan bermasalah pada KPR di Bank Sumut Syariah JL.Karya.

First Way Out Sumber pembayaran berasal dari kelayakan usaha dan berdasarkan cash flow (arus kas/aliran kas) perusahaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki. Dengan jaminan ini diharapkan nasabah dapat mengelola pembiayaan ini dengan baik sehingga bank memperoleh pendapatan sesuai yang diperjanjikan.

Agar bank mempercayai nasabah dan mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah maka dilakukan dengan dua acara yaitu cara pertama dengan processing. Dalam strategi ini Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya harus benar benar memperhatikan nasabah, dan sekaligus memperhatikan karyawannya. Karena disinilah banyak bank yang mengalami pembiayaan bermasalah dari awal ini. inilah awal nasabah mengajukan pembiayaan. Agar tidak terjadinya pembiayaan bermasalah maka bank melakukan pengumpulan syarat-syarat pembiayaan. Seperti KTP, KK, alamat kantor nasabah bekerja, rekening gaji 3 bulan terakhir.

Cara kedua dengan verifikasi. Hal ini dilakukan untuk memastikan kebenaran data yang telah diberikan oleh pihak nasabah dan memeriksa kelayakannya melalui survey secara langsung seperti apakah data atas nasabah tersebut benar atau tidaknya, tempat tinggal sesuai data yang diberikan nasabah tersebut, ke benarannya atas pekerjaan nasabah yang mengajukan pembiayaan rekening koran nasabah apakah nasabah tersebut pernah melakukan pembiayaan bermasalah ditempat lain. Jika sudah mulai dalam pembayaran cicilan dan Nasabah mengalami permasalahan pembiayaan, maka hal utama yang di lakukan Bank Sumut Syariah JL.Karya, adalah dengan melakukan pembinaan nasabah dengan cara:

- 1) Menelfon nasabah yang terlambat membayar angsuran.
- 2) Mengirimkan surat pemberitahuan atau surat peringatan kepada nasabah yang menunggak.
- 3) Menagih langsung dengan cara mendatangi rumah nasabah yang menunggak.

Pembinaan yang dilakukan langsung oleh bank terhadap nasabah yang menunggak, jika nasabah jujur dan mempunyai itikad baik makan bank akan mengetahui permasalahan nasabah dan dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikan pemasalahan mengacu kepada ketentuan bank yang berlaku. Tetapi tidak semua nasabah ada itikad baik ada juga yang menghindar tidak mau bertemu dengan pihak bank.

e. Tindakan hukum yang dilakukan Bank Sumut Syariah JL.Karya

Pada pembiayaan KPR yang bermasalah. Pada Bank Sumut Syariah JL.Karya tindakan hukum yang dilakukan adalah,

- 1) Melakukan pelelangan rumah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Adalah lelang agunan pembiayaan atas pengikatan Hak Tanggungan atau pengikatan atau Hak Fiducia langsung dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Lelang agunan ini bertujuan agar bank mendapat pelunasan pembayaran.
- 2) Penjualan di bawah tangan. Jadi penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak dan bahwa nasabah sudah menerima rumahnya akan dijual. Pada prinsipnya pelaksanaan penjualan dibawah tangan dilaksanakan oleh nasabah sendiri, selanjutnya hasil penjualan tersebut diberikan kepada pihak bank untuk melunasi hutang nasabah.

f. Landasan Hukum Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah

- 1) Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 tentang kedudukan, tugas, susunan organisasi dan tata kerja departemen.
- 2) Peraturan Menteri Keuangan No.84/PMK.012/2006/PMK.012/2006 tentang perusahaan pembiayaan.
- 3) Perjanjian pinjam meminjam uang (KUH Perdata Bab. XIII)
- 4) Peraturan BI No. 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum.

g. Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar. Dewan syariah nasional setelah memutuskan bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- 1) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
- 2) Nasabah melunasi sisa kewajiban nasabah kepada LKS dari hasil penjualan.
- 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa kewajiban nasabah maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah
- 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa kewajiban nasabah maka sisa kewajiban nasabah tetap menjadi kewajiban nasabah.
- 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

2. Pembahasan

KPR merupakan solusi yang ditawarkan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah pribadi namun terganjal dengan kurangnya dana untuk membeli rumah secara tunai. Pembiayaan KPR masuk ke dalam pembiayaan konsumtif yakni pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan bersifat perorangan. Dengan brand image demikian, maka Bank Sumut Syariah JL.Karya mengalami kelebihan permintaan terhadap penyaluran pembiayaan KPR. Namun hal tersebut ternyata tidak hanya membawa keuntungan tapi risiko tersendiri bagi Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya. Secara umum, dalam penyaluran pembiayaan maka akan ditemukan risiko-risiko, salah satunya adalah risiko pembiayaan yang diartikan sebagai risiko yang terjadi apabila bank tidak dapat menerima kembali dana berikut pendapatan atas dana yang telah disalurkan kepada nasabah atau dengan kata lain nasabah tidak bisa menyelesaikan kewajibannya terhadap pihak bank.

Untuk kasus pembiayaan KPR bermasalah tersebut, maka pihak Bank Sumut Syariah JL.Karya mempunyai beberapa strategi diantaranya dengan cara melakukan pembinaan nasabah dan analisis kelayakan pembiayaan. Dalam analisis pembiayaan mempunyai 2 objek yang akhirnya menimbulkan nasabah bermasalah dan nasabah lancar, orang yang melakukan pembayaran secara tepat waktu karena orang tersebut bertanggung jawab atas tanggungannya. Sedangkan seseorang yang melakukan telat bayar karena orang tersebut kurang bertanggung jawab dan tidak bisa mememanajemen kebutuhannya dengan baik. Kelayakan pembiayaan murabahah Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya menggunakan prinsip 5C yaitu

1) Character (Karakter)

Character merupakan penilaian terhadap personalitas calon nasabah berupa sifat atau watak. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan bahwa sifat atau watak dari pihak yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Keyakinan ini tercermin dari bagaimana sifatnya, kejujurannya, gaya hidup yang dianutnya, tidak pemabuk, tidak berjudi, usia debitur dan lain-lain. Watak calon nasabah dapat diketahui dengan melihat kelancaran pembayaran pembiayaan dimasa lalu jika nasabah merupakan nasabah lama, sedangkan untuk nasabah permohonan baru dapat diketahui dengan melihat kebiasaan setor tarik pada tabungan. SO/OV akan memeriksa daftar hitang Bank Indonesia (BI Checking) untuk melihat kolektibilitas pembiayaan/tingkat kesehatan pembiayaan nasabah SO/AO juga melakukan tradechecking yaitu pencarian informasi ke rekan bisnis permohonan pembiayaan, pesaingnya ataupun pemilik usaha sejenis untuk memperoleh informasi mengenai reputasi.

2) Capacity (Kapasitas)

Capacity digunakan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya untuk melunasi hutangnya, dimana diteliti mengenai pendidikan dan pekerjaan, slip gaji, jumlah

anggota keluarga, pengeluaran rumah tangga, riwayat usaha, tersebut sehingga bank memperoleh keyakinan bahwa nasabah yang dibiayai dengan pembiayaan tersebut diberikan oleh orang yang tepat. Analisis pembiayaan akan melihat bagaimana kemampuan calon nasabah dalam melunasi hutang, kemampuan membiayai kegiatan operasional sehari-hari, dan memenuhi kewajiban pembiayaan. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam melunasi hutang. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka semakin besar kemampuannya untuk membayar pembiayaan.

3) Capital (Modal)

Capital adalah berkaitan dengan modal atau kekayaan yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara 65 kelangsungan calon nasabah dalam membayar angsuran. Adapun penilaian terhadap capital adalah untuk mengetahui keadaan permodalan sumber-sumber dana dan penggunaannya, meneliti besar kecilnya gaji nasabah dan pekerjaannya.

4) Conditin (Keadaan)

Condition adalah keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi pendapatan dan pengeluaran usaha calon nasabah. Penilaian terhadap kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon nasabah dan bagaimana nasabah mengatasinya atau mengantisipasi sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang. Hal yang dianalisis meliputi persaingan antar sesama pengusaha dalam batas kewajaran atau tidak, prospek usaha nasabah dan jumlah pesaing yang mengancam usaha nasabah jika banyak maka akan mempengaruhi omset penjualan nasabah.

5) Collateral (Jaminan)

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan, jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian jaminan ini diperlukan bisa suatu saat nasabah wanprestasi walaupun demikian jaminan merupakan pendukung bukan aspek utama yang diperhitungkan. Ketika pembiayaan KPR sudah masuk ke dalam kategori pembiayaan yang bermasalah atau biasa dibilang macet maka penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Sumut Syariah JL.Karya yaitu antara lain :

- a) Melakukan pelelangan rumah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
- b) Melakukan penjualan dibawah tangan.

E. KESIMPULAN

Dari penelitian yang telah dilakukan penulis, dapat dirumuskan KPR merupakan solusi yang ditawarkan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah pribadi

namun terganjal dengan kurangnya dana untuk membeli rumah secara tunai. Pembiayaan KPR masuk ke dalam pembiayaan konsumtif yakni pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan bersifat perorangan. Dengan brand image demikian, maka Bank Sumut Syariah JL.Karya mengalami kelebihan permintaan terhadap penyaluran pembiayaan KPR. Namun hal tersebut tidak hanya membawa keuntungan tapi risiko tersendiri bagi Bank Sumut Syariah JL.Karya salah satu risikonya yaitu pembiayaan bermasalah.

Adapun upaya pencegahan yang dilakukan oleh Bank Sumut Syariah KCP JL.Karya untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu yang pertama dengan melakukan uji kelayakan nasabah dengan prinsip 5c yaitu character, capacity, capital, condition, dan collateral juga dengan melakukan processing dan juga verifikasi kepada nasabah. Bank Sumut Syariah JL.Karya dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR memiliki beberapa tahapan cara penyelesaiannya di antaranya, penagihan dapat melalui telepon, sms, surat, di bulan pertama ketika nasabah tidak sanggup untuk melakukan angsurannya dapat di auto debit dengan dana blokir yaitu dana yang disetorkan ketika akad pembiayaan dilaksanakan dengan memberitahukan kepada nasabahnya.

Namun apabila pembiayaan bermasalah itu terjadi dalam jangka waktu 3 bulan atau lebih jaminan (agunan) dapat di lelang oleh pihak bank atau bisa melakukan penjualan dibawah tangan untuk mengembalikan modal bank.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd hakim, Atang.(2011). *Fiqh Perbankan Syariah*. Bandung:PT Refika Adinama,
- Bungin, Burhan. (2013). *Metodologi Penelitian Sosial*. Kencana Perdana Media Grup: Jakarta
- Burhan Ashofa. (2017) “Strategi Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya” *Jurnal Of Law, Vol. IV, No. 2*. Tasikmalaya: Fakultas Ekonomi Universitas Siliwangi.
- Daryo.(2016). *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank BNI Syariah Cabang Yoguakarta*. Yogyakarta, FSH UIN
- Djamil, Fathurrahman. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika
- Firza Syahrullah. (2016). Penanganan Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah Bermasalah BMT Al-Fath. *Ikatan*, Jakarta FSH UIN

- Hamzah Andi (2018) “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah” *Jurnal Mantik, Vol. V, No. 1*. Medan: Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area.
- Kasmir.(2018). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Kasmi.(2011). *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Prastowo, Andi.(2012). *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, Yogyakarta: Ar-Ruz Media
- Rusdy, Ibnu. Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtasid.(2014). *II Ikatan Bankir Indonesia, Mengelola Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka,
- Supyadillah, Asep.(2013). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: PT. Wahana Kardofa
- Sugiyono.(2010). *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV. Alfabeta
- Sugiyono.(2012). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D)*, Bandung: Alfabeta
- Veithzal, Rivai dan Arifin, Arfian.(2010). *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep, dan aplikasi. Ed. 1 Cet. 1* ,Jakarta: Bumi Aksara
- Wahyudi, Imam, Kartika Dewi, Miranti, Rosmanita, Feni dkk. (2013). *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba 4