

**PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH di PT.
BANK SYARIAH MANDIRI Tbk KANTOR CABANG
PEMBANTU LAWANG**

TUGAS AKHIR



Oleh :

HALIMATUZ ZAHROH TRI FAUL

NIM :15530037

**PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA (D-III) PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2018

**PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH di PT.
BANK SYARIAH MANDIRI Tbk KANTOR CABANG
PEMBANTU LAWANG**

TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada :

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)



Oleh :

HALIMATUZ ZAHROH TRI FAUL

NIM : 15530037

PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA (D-III) PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)

MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2018

LEMBAR PERSETUJUAN

PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH di BANK
SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU
LAWANG

TUGAS AKHIR

Oleh

HALIMATUZ ZAHROH TRI FAUL

NIM : 15530037

Telah disetujui 05 Juni 2018
Dosen Pembimbing,

H. Aunur Rofiq, Lc., M.Ag., Ph.D
NIP 19670928 200003 1 001

Mengetahui:

Ketua Program Studi
Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah




Irmayanti Hasan, ST., MM
NIP 19770506 200312 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

**PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH di PT.
BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU
LAWANG**

TUGAS AKHIR

Oleh
HALIMATUZ ZAHROH TRI FAUL
NIM : 15530037

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Ditetima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)
Pada 25 Juni 2018

Susunan Dewan Penguji

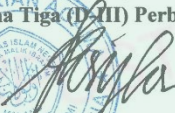
1. Ketua
Dr. Hj. Umrotul Khasanah, S.Ag., M.Si
NIP 19670227 199803 2 001
2. Dosen Pembimbing/Sekretaris
H. Aunur Rofiq, Lc., M.Ag., Ph.D
NIP 19670928 200003 1 001
3. Penguji Utama
Drs. Agus Sucipto, M.M
NIP 19670816 200312 1 001

Tanda Tangan

()
()
()

Disahkan Oleh:

**Ketua Program Studi
Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah**


Irmayanti Hasan, ST., M.M
NIP 19770506 200312 2 001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Halimatuz Zahroh Tri Faul
NIM : 15530037
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa “**Tugas Akhir**” yang saya buat untuk persyaratan kelulusan pada program studi Diploma Tiga (D-III) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH di PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU LAWANG

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 06 Juni 2018

Hormat saya,



Halimatuz Zahroh Tri Faul

NIM : 15530037

PERSEMBAHAN

“Ku persembahkan karya kecilku ini untuk Malaikat-Malaikatku.

Umik muntofiah dan Abah Sifaul Khuluq

Yang tak pernah lelah member doa, dukungan dan kepercayaan hingga aku berada di

Jenjang ini. Terima kasih mik, bah semoga umik abah selalu berada dalam lindungan-Nya”

A Parents Love is Whole, No Matter How Many Times Divided



MOTTO

Jika aku mau mendapatkan hasil yang baik, aku harus berusaha lebih baik dari biasanya. Jika aku mau mendapatkan yang baik. Aku harus menjadi lebih baik dari biasanya.



KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Segala puji syukur bagi Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmad dan hidayah-Nya kepada kita semua serta melimpahkan taufiq-Nya dalam bentuk kesehatan, kekuatan dan ketabahan, sehingga penulis serta dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Tidak lupa penulis sampaikan sholawat serta salam tetap tercurahlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para *tabi'in* dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Terselesainya Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan pihak, penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada;

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Irmayanti Hasan, ST., MM., selaku Ketua Program Studi D III-Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. H. Aunur Rofiq, Lc., M. Ag., Ph. D, selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan motivasi dan arahan dalam menyelesaikan tugas akhi rini.

5. Bapak Hendri Dwi Kurniawan selaku narasumber ditempat penelitian beserta segenap karyawan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dengan penuh kesabaran membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Kepada Abah Sifaul Khuluq dan Umik Muntofiah, kakakku Yuliana Erna dan Dian Safitri, serta adikku tersayang Muhammad Fahmi Haqiqilah atas semua do'anya dan dukungan kepada penulis baik moral maupun material sehingga terselesaikannya laporan ini.
7. Kepada teman-teman kost Savana HS yang telah menyemangati, mendukung dan membantu terselesaikannya tugas akhir ini.
8. Kepada teman-teman sebingingan tugas akhir udhhiyatin azizah dan elana anugrahini ramadania yang selalu menyemangati tanpa henti.
9. Dan keluarga besar D-III Perbankan Syariah Angkatan 2015 serta sahabat-sahabatku dan Bagus Putro yang selalu menemani dan member dukungan.

Dalam hal ini menyadari akan kekurangan dalam penulisan laporan ini, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan guna sebagai perbaikan dan penyempurnaan tugas akhir ini.

Semoga penyusunan laporan ini bermanfaat bagi seluruh pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya. Semoga apa yang dikerjakan selama ini menjadi amal kita dihadapan Allah SWT. Amin.

Malang, 21 Mei 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK (bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, dan Bahasa Arab)	xv
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Hasil Penelitian Terdahulu	9
2.2 Kajian Teoritis	11
2.2.1 Pembiayaan	12
2.2.2 Pembiayaan Bermasalah	18
2.2.3 Murabahah	24
2.2.4 Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	29
2.3 Kerangka Berfikir	32
BAB III : METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	33
3.2 Lokasi Penelitian	33
3.3 Subjek Penelitian	33
3.4 Data dan Jenis Data	34

3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.6 Analisis Data.....	35
BAB IV :PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
4.1 Paparan Data PT. Bank Syariah Mandiri KCP Lawang	37
4.1.1 Sejarah Singkat PT. Bank Syariah Mandiri KCP Lawang	38
4.1.2 Visi dan Misi PT. Bank Syariah Mandiri KCP Lawang.....	39
4.1.3 Makna Logo PT. Bank SyariahMandiri	40
4.1.4 Budaya Perusahaan.....	41
4.1.5 StrukturOrganisasi	43
4.1.6 Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank SyariahMandiri.....	44
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian	46
4.2.1 Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah di BSM KCP Lawang.....	46
4.2.2 Solusi yang Diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang untuk Menangani Pembiayaan KPR Bermasalah	49
4.2.2.1 Karakteristik debitur Pembiayaan Bermasalah KPR SyariahMandiri KCP Lawang	49
4.2.2.2 Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR di BSM KCP Lawang	50
4.2.2.3 Penerapan metode 3R (<i>Rescheduling, Reconditioning,</i> <i>Restructuring</i>).....	50
4.2.2.4 Penyitaan Jaminan dalam Penanganan Pembiayaan Bersama KPR BSM Lawang	52
4.2.2.5 Tindakan Penghapusbukuan (<i>Write-off</i>) pada Pembiayaan KPR Bermasalah BSM KCP Lawang	52
4.2.2.6 Kendala dalam Menangani Pembiayaan KPR Bermasalah BSM KCP Lawang.....	53
BAB 5 :PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	55
5.1 Saran	56

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



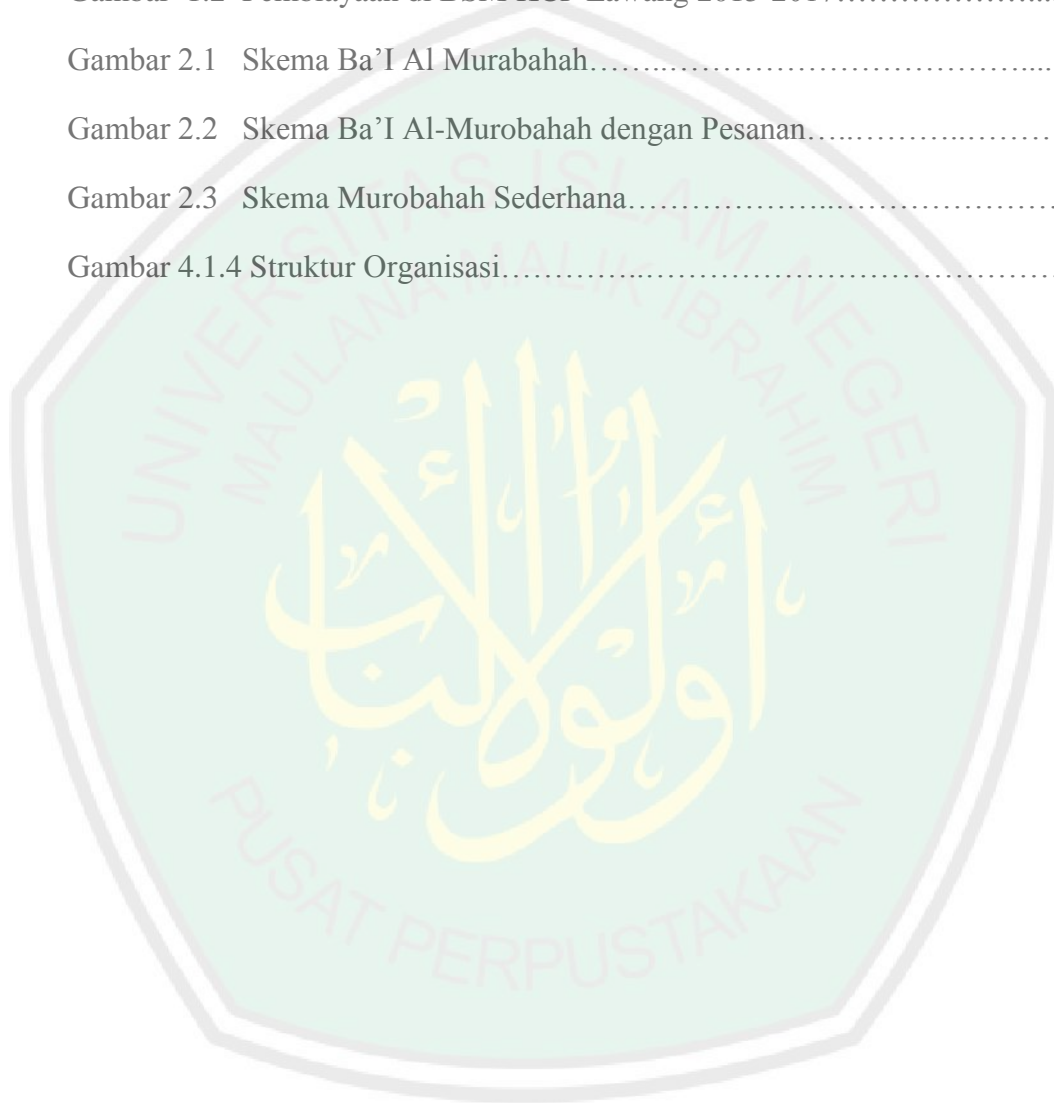
DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	9
Tabel 2.2 Kerangka Berfikir.....	32



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Tingkat NPF BSM KCP Lawang 2015-2017.....	4
Gambar 1.2	Pembiayaan di BSM KCP Lawang 2015-2017.....	5
Gambar 2.1	Skema Ba'I Al Murabahah.....	28
Gambar 2.2	Skema Ba'I Al-Murobahah dengan Pesanan.....	28
Gambar 2.3	Skema Murobahah Sederhana.....	29
Gambar 4.1.4	Struktur Organisasi.....	43



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Panduan Wawancara

Lampiran 2 Hasil Wawancara

Lampiran 3 Surat Pengajuan Pembiayaan

Lampiran 4 Bukti Konsultasi

Lampiran 5 Dokumentasi



ABSTRAK

Zahroh, Halimatuz. 2018. Tugas Akhir. Judul: “**Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang**”.

Pembimbing : H. AunurRofiq, Lc.,M.Ag., Ph.D

Kata Kunci : Produk pembiayaan KPR, Pembiayaan Bermasalah, penanganan pembiayaan bermasalah.

Menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, sektor perbankan merupakan sektor yang harus dikembangkan dan dimanfaatkan secara maksimal. Salah satu pemanfaatannya yaitu melalui penyaluran pembiayaan kepada masyarakat, termasuk pembiayaan KPR. Di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang penyaluran kredit KPR masih terkendala dengan adanya pembiayaan bermasalah (NPF) yang prosentasenya cukup besar. Oleh karena itu agar pembiayaan bermasalah dapat teratasi maka diperlukan adanya penanganan yang optimal. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah dan bagaimana solusi yang diterapkan BSM KCP Lawang untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif tujuannya adalah untuk memberi gambaran secara sistematis tentang fokus penelitian yaitu faktor penyebab pembiayaan KPR bermasalah dan Solusi yang diterapkan untuk menanganinya. Subyek penelitian ada dua orang. Analisis data bertujuan untuk menyederhanakan hasil data agar mudah dipahami. Data dikumpulkan dengan cara observasi, interview (wawancara), dokumentasi. Analisa datanya melalui tiga tahap yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab pembiayaan KPR bermasalah bersumber dari pihak nasabah, pihak bank dan pihak diluar nasabah dan bank. Untuk penanganannya yakni melalui monitoring dengan pemberian SP, metode 3R (*rescheduling, reconditioning dan restructuring*), penyitaan jaminan dan penghapus bukuan (*Write Off*)

ABSTRAK

Zahroh, Halimatuz. 2018. Last Project. Title: “**Handling of KPR Problem Financing at PT. Bank Syariah Mandiri Branch Office Lawang**”

Promotor : H. AunurRofiq, Lc.,M.Ag., Ph.D

Key words : KPR Financing Product, Problem financing, handling of problem financing

Facing the fast-moving national economy development, banking sector is one sector that must be developed and utilized to the fullest. One of the utilization is through financing distribution for the community, including KPR financing. In Bank Syariah Mandiri branch office Lawang, Distribution of KPR financing is constrained by the existence of problematic financing (NPF), the percentage is large enough. Therefore, so that the problematic financing can be resolved it needs optimal handling. The purpose of this study is to determine what factors are causing the occurrence of KPR financing problematic and how Bank Syariah Mandiri branch office Lawang applied the solution to handle the financing of problematic KPR.

This research uses descriptive qualitative method, the purpose is to provide an overview of the research focus that is the cause of financing KPR problematic and Solutions are applied to handle it. Research subjects there are two people. data analysis aims to simplify the results of data for easily understood. Data collected by observation, interview, documentation. Data analysis through three stages, there are data reduction, data presentation, and conclusion.

The results showed that the factors causing financing of problematic KPR sourced from the customer, the bank and parties outside the customer and the bank. For the handling is through monitoring with the provisions of SP 3R method (rescheduling, reconditioning and restructuring), confiscation of warranty and write off (Write Off)

المستخلص

الزهران، حليلة. 2018. الوظيفة النهائية. العنوان: "معاملة تمويل ائتمان ممتلكات المنازل المعضلة في شركة بنك شريعة منديري فرع المساعد لاوانج".

المشرف: الحاج عون الرفيق، الماجستير

الكلمات الرئيسية: منتجة تمويل ائتمان ممتلكات المنازل، التمويل المعضلة، معاملة التمويل المعضلة.

توجيه الاقتصاد الوطني الذي يتحرك سريعا، أصبحت البنوك ناحية لا بد من ترقيتها واستخدامها كاملا. ومن إحدى استخداماتها بوسيلة المويل إلى المجتمع، منها تمويل ائتمان ممتلكات المنازل. ففي بنك شريعة منديري فرع المساعد لاوانج توجد المشكلة بشكل كثرة التمويل المعضلة. لذلك، لتحليل هذه المشكلة، فحتاج إلى معاملة بالغة. يهدف هذا البحث لمعرفة العوامل التي تسبب إلى وقوع تمويل ائتمان ممتلكات المنازل وما الحل المطروح من عند بنك شريعة منديري فرع المساعد لاوانج لمعاملة تمويل ائتمان ممتلكات المنازل المعضلة.

استخدم هذا البحث منهج البحث الكيفي والوصفي، ويهدف إلى إعطاء التصوير المرتب عن تركيز البحث وهو العوامل التي تسبب إلى تمويل ائتمان ممتلكات المنازل المعضلة والحل لتحليلها. وموضوع البحث شخصان. يهدف تحليل البيانات إلى تبسيط نتائجها حتى يسهل فهمها. وطريقة جمع البيانات هي المراقبة، المقابلة، والتوثيق. وطريقة تحليل البيانات هي تقليل البيانات، عرضها والاستخلاص.

وننتائج البحث هي أن العوامل التي تؤدي إلى وقوع تمويل ائتمان ممتلكات المنازل المعضلة هي الزبائن، البنوك، وسواهما. ولمعاملتها، فأقيمت المراقبة بإعطاء التحذير، وطريقة إعادة الجدول، التصحيح، إعادة الهيكلة، مصادرة الذمة، وإلغاء الدين.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Islam merupakan suatu pandangan atau cara hidup yang mengatur semua sisi kehidupan manusia, tidak ada satupun aspek kehidupan manusia yang terlepas dari ajaran islam, termasuk aspek ekonomi. Islam sangat memberikan perhatian terhadap masalah ekonomi dan islam memandang bahwa ekonomi sangat memegang peranan penting dalam gerak langkah manusia (www.pendidikanislam.com).

Memasuki era globalisasi dan menghadapi perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, sektor perbankan merupakan sektor yang harus dikembangkan dan dimanfaatkan secara maksimal. Sektor perbankan memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak (yudhistira, 2011).

Dalam UU No. 10 tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut (karim, 2006:18) Bank adalah lembaga yang menjalankan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa pengiriman uang. Dapat disimpulkan

bahwa bank merupakan lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat baik dalam bentuk transaksi kredit atau bentuk transaksi lainnya.

System perbankan di Indonesia menganut *dual-banking system* yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah, hal ini diakui dan dikenal sejak diberlakukannya UU No 7 Tahun 1992 tentang perbankan kemudian diperkuat dengan adanya UU No 10 tahun 1998 sebagai pengganti UU No. 7 tahun 1992. Yang diikuti dengan dikeluarkannya sejumlah ketentuan pelaksanaan dalam bentuk SK Direksi Bank Indonesia (Maries,2008)

Mengacu pada UU No.21 tahun 2008 tentang perbankan, pasal 1 ayat 7 menyebutkan bahwa Bank syariah merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Syariah. Bank Syariah merupakan bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba atau bank yang beroperasi tidak mengandalkan pada bunga (Muhammad, 2002). Dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah merupakan bank yang melaksanakan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah dan tanpa melibatkan bunga ataupun riba dalam aktivitasnya.

Secara konsep perbankan syariah dan perbankan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai *financial intermediary* sehingga banyak produk-produk bank syariah yang tidak jauh beda dengan produk-produk bank konvensional. Pada bank syariah terdapat produk penghimpun dana seperti tabungan atau deposito yang menggunakan akad *wadiah* ataupun *mudharabah*

dan juga produk kredit atau pembiayaan (*loan*) dengan akad *murabahah* salah satunya yakni pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan properti. (Kholidah Hanum, 2013)

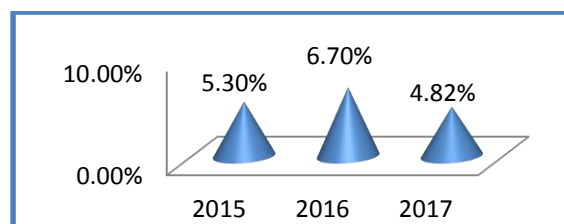
Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah* (www.syariahmandiri.co.id). PT. Bank Syariah Mandiri hadir dan tampil di tengah-tengah masyarakat di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan produk-produk, salah satunya yaitu produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk KPR di bank Syariah Mandiri ini menggunakan akad *murabahah*. *Murabahah* adalah skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam skema *murabahah*, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah (Purnamasari, 2011).

Kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar sumber penghasilan Bank (Sutojo, 2000). Oleh karena itu kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) termasuk pembiayaan KPR mempunyai peranan penting bagi kegiatan perbankan. Dalam menyalurkan pembiayaan dilakukan yang namanya proses analisis kredit. Karena pemberian pembiayaan tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank dan akan berpotensi menyebabkan adanya kredit (pembiayaan) macet atau biasa disebut dengan NPF (*Non Performing Financing*) (Kholidah Hanum, 2013).

Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan yang ada penyimpangan (deviasi) atas *terms of lending* yang disepakati dalam pembayaran kembali pembiayaan itu sehingga terjadi keterlambatan, diperlukan tindakan yuridis, atau diduga ada kemungkinan potential loss (Rivai, 2008). Kredit bermasalah adalah kredit yang tergolong kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. (Hariyani, 2010:35). Dari pengertian-pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan bermasalah (NPF) adalah kredit/pembiayaan yang mengalami ketidak-lancaran dalam pembayarannya sehingga dapat dikategorikan sebagai kredit tidak lancar, kredit diragukan dan kredit macet.

Dari data yang diperoleh melalui wawancara dengan *Consumer Banking and Relationship Manager*(CBRM) yang bernama Hendri Dwi Kurniawandiketahui bahwa prosentase NPF (*Non Performing Financing*) di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam tigatahun terakhir yaitu padatahun 2015-2017 bergerak fluktuatif dan cenderung berada di prosentase yang tinggi. Pada tahun 2015 tingkat NPF di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang mencapai 5,3%, pada tahun 2016 meningkat mencapai 6,7% dan pada tahun 2017 berada pada angka 4,82 %. Dapat dilihat pada grafik berikut ini:

Gambar 1.1
Tingkat NPF BSM KCP Lawang 2015-2017

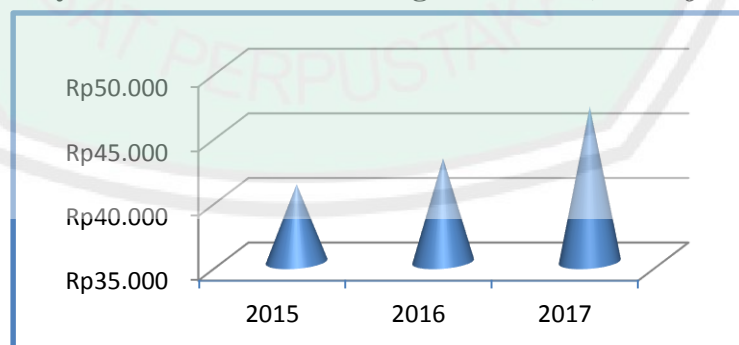


Sumber : Diolah oleh Peneliti, 2018

Dari grafik diatas dapat dilihat pembiayaan bermasalah (NPF) yang terjadi bergerak fluktuatif dan prosentase terakhir berada pada angka 4,82% dimana angka tersebut merupakan angka yang mendekati batas maksimal NPF agar bank dikatakan sehat. Sebagaimana yang disebutkan dalam POJK No. 15/POJK.03/2017 bahwa batas maksimal tingkat NPF (*Non Performing Financing*) agar bank dikatakan sehat yakni sebesar 5% dari total pembiayaan, dan BSM KCP Lawang masih berada di tingkat 4,82 %. Untuk produk KPR sendiri tingkat NPF pada tahun 2017 berada di kisaran 0,6%-0,7%.

Menurut CBRM Bank Syariah Mandiri KCP Lawang jumlah pembiayaan yang disalurkan pada tiga tahun terakhir yaitu pada tahun 2015-2017 dengan jumlah nominal dalam jutaan rupiah yakni sebagai berikut: 2015 sebesar Rp 31.000, mengalami peningkatan pada tahun 2016 menjadi Rp 34.000 dan meningkat lagi pada tahun 2017 dengan nominal Rp 37.000.000. dapat dilihat pada grafik dibawah ini :

Gambar1.2
Pembiayaan di BSM KCP Lawang 2015-2017 (dalam jutaan rupiah)



Sumber : Data diolah oleh Peneliti, 2018

Penyaluran pembiayaan di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang pada 3 tahun terakhir yaitu tahun 2015-2017 mengalami peningkatan setiap tahunnya

dengan tingkat NPF fluktuatif yang persentasenya masih mendekati batas maksimal NPF.

Berdasarkan hal-hal tersebut, peneliti tertarik untuk menjadikan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang sebagai lokasi penelitian. Peneliti ingin mengkaji lebih lanjut mengenai pembiayaan bermasalah (NPF) yang terjadi di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ini supaya bisa diperoleh gambaran mengenai faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah dan antisipasi serta solusi yang diterapkan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut, maka peneliti mengangkat judul **“PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH di PT. BANK SYARIAH MANDIRI Tbk KANTOR CABANG PEMBANTU LAWANG”**

1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Apakah faktor penyebab adanya pembiayaan KPR bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ?
- 1.2.2 Bagaimanakah solusi yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah ?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1.3.1 Mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan adanya pembiayaan KPR bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang.
- 1.3.2 Mengetahui solusi yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah.

1.4 Manfaat Penelitian

- 1.4.1 Manfaat untuk peneliti

Peneliti mendapat wawasan mengenai apa itu pembiayaan KPR bermasalah, faktor-faktor apa yang menyebabkan adanya pembiayaan KPR bermasalah dan bagaimana solusi yang diterapkan.

1.4.2 Manfaat untuk Bank

Bank bisa terus berinovasi untuk memperbaiki agar tidak banyak terjadi pembiayaan KPR bermasalah agar bank menjadi lebih sehat

1.4.3 Manfaat bagi pembaca

Pembaca bisa mengetahui informasi-informasi mengenai pembiayaan KPR bermasalah, faktor-faktor yang menyebabkan dan bagaimana menanganinya, sehingga bisa menambah wawasan pembaca tentang kasus-kasus yang ada di dunia perbankan, terutama perbankan syariah.

BAB II STUDI PUSTAKA

2.1 Hasil Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan penelitian terdahulu sebagai referensi untuk memberikan wawasan-wawasan mengenai topik yang dibahas yaitu tentang pembiayaan bermasalah, faktor-faktor yang menyebabkan adanya pembiayaan bermasalah dan bagaimana cara menanganinya.

Penelitian terdahulu akan sangat bermakna jika judul-judul penelitian yang umumnya digunakan sebagai bahan pertimbangan sangat bersinggungan dengan penelitian yang hendak dilakukan. Pada penelitian terdahulu yang digunakan adalah penelitian yang terkait langsung dengan penelitian yang sedang dilakukan, Tujuan dicantumkannya penelitian terdahulu adalah untuk mengetahui bangunan keilmuan yang sudah diletakkan oleh orang lain, sehingga penelitian yang akan dilakukan benar-benar baru dan belum diteliti oleh orang lain. Dengan kata lain, dengan menelaah penelitian terdahulu, seseorang akan dengan mudah melokalisasi kontribusi yang akan dibuat. (www.kompasiana.com)

Penelitian yang digunakan yakni sebagai berikut :penelitian oleh Refila Aulina, 2016, tentang Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR pada PT BTN Tbk Kantor Cabang Syariah Malang dengan metode kualitatif.penelitian oleh Yasinta, 2016, tentang Bentuk Penyelesaian Pembiayaan Macet di BNI Syariah Cabang Yogyakarta dengan metode penelitian kualitatif.Penelitian oleh Hana Afifah, 2017, yaitu penelitian tentang Implementasi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah Platinum iB (Studi Kasus pada

PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dengan metode kualitatif, Tbk Kantor Cabang Syariah Malang. Ifayatul Musfiroh, 2017, melakukan penelitian tentang Implementasi Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di PT. BPRS Sarana Prima Mandiri Pamekasan, dengan metode kualitatif.

Tabek 2.1
Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian/ Analisis Data	Hasil Penelitian
Hana Afifah (2017)	Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah Platinum iB (Studi Kasus pada PT. Bank Tbungan Negara (persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Malang)	Metode kualitatif	Faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah bersumber dari pihak bank maupun pihak nasabah, adanya angsuran bermasalah, realisasi di awal, perceraian, bencana,, alam, usaha yang bermasalah dsb. Penanganan yang dilakukan yakni melalui PUST (Penyesuaian Sisa Tunggalan) dan PUSP (Penyesuaian Sisa Pinjaman), pembinaan nasabah melalui SP, Surat Konfirmasi hingga penyitaan jaminan.

Ifayatul Musfiroh (2017)	Implementasi Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di PT BPRS Sarana Prima Mandiri Pamekasan.	Metode kualitatif	Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa factor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu lemahnya karakter nasabah, ekonomi nasabah, usaha yang dilakukan nasabah kurang lancer, adanya musibah tak terduga dll. Penanganan yang dilakukan yakni dengan metode rescheduling yaitu perubahan jangka waktu angsuran.
Refila Aulina (2016)	Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR pada PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Malang	Metode kualitatif	Penanganan yang dilakukan Bank Tabungan Negara yakni dengan Rescheduling, Reconditioning, Restructuring, Kombinasi dan Penyitaan Jaminan
Yasinta (2016)	Bentuk Penyelesaian Pembiayaan Macet di BNI Syariah Cabang Yogyakarta	Metode kualitatif	Hasil dari penelitian ini yaitu bahwa dalam menyelesaikan pembiayaan macet penanganan yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Yogyakarta telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yaitu apabila nasabah masih beritikad baik maka akan diselesaikan dengan <i>restrukturisasi</i> ,

			tetapi jika nasabah sudah tidak kooperatif dan tidak beritikad baik penyelesaiannya dilakukan dengan lelang agunan di KPKLN untuk menutupi kerugian bank.
--	--	--	---

Dari tabel diatas bisa diamati bahwa terdapat kesamaan dan perbedaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang akan dilakukan peneliti. Adapun persamaannya yaitu penelitian terdahulu dan peneliti sama-sama menggunakan metode kualitatif. Sedangkan perbedaannya terletak pada tahun penelitian dan objek penelitian yang digunakan, pada penelitian Refila Aulina (2016) lebih terfokus pada strategi penanganannya, untuk faktor-faktor yang memengaruhi kurang dibahas, objek penelitiannya yakni produk KPR di BTN Syariah KCS Malang. Pada penelitian Yasinta(2016) lebih terfokus pada kesesuaian penanganan dengan Undang-Undang, lokasi penelitian berada di BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Selanjutnya yakni penelitian yang dilakukan oleh Hana Afifah (2017), penelitian ini membahas tentang faktor internal juga eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah serta penanganannya, objek penelitiannya yakni produk KPR Platinum iB di BTN Syariah KCS Malang. Dan penelitian dari Ifayatul Musfiroh (2017), penelitian ini tidak mengacu pada produk khusus atau spesifik KPR melainkan hanya pembiayaan *murabahah*, lokasi penelitian pun berada di BPRS.

2.2 Kajian Teoritis

2.2.1. Pembiayaan

A. Pengertian Pembiayaan

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (UU No 10 tahun 1998 ayat 12).

Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan hal itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana.

Secara teknis bank syariah memberikan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dibidang usaha, investasi atau kebutuhan lainnya yang sesuai syariah dengan bagi hasil yang telah di sepakati sebelumnya.

Firman Allah SWT dalam QS. Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَجْزِي مَا يُرِيدُ

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*”

Ayat diatas menjelaskan bahwa setiap orang yang beriman harus memenuhi akad atau perjanjian yang dibuat dengan pihak lain, hal ini sesuai dengan salah satu prinsip bank syariah yang melakukan transaksi dengan nasabahnya sesuai kesepakatan.

B. Fungsi Pembiayaan

Menurut Rivai dan Veithzal (2008:7) Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang.
2. Pembiayaan meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang.
3. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas barang.
4. Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat.
5. Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi.

C. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan terbagi menjadi 2 yaitu :

1. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan Komsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan merupakan pembiayaan yang digunakan untuk di konsumsi atau dipakai secara pribadi.

D. Prinsip Pemberian Kredit

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara benar dan sehat bank menyelidikinya melalui analisa kredit pada calon debitur dengan mengemukakan persyaratan-persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5 C yaitu :

1) Character

Menurut penelitian refan erdi (2010) Yaitu sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur. Tujuannya untuk memberikan keyakinan kepada bank, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

2) Capacity

Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan

3) Capital

Capital adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank. Biasanya bank tidak akan bersedia untuk membiayai suatu usaha 100%, artinya setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit harus pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri.

4) Collateral

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari resiko kerugian.

5) Condition

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil sebaiknya pemberian kredit untuk sektor tertentu jangan diberikan terlebih dahulu dan kalau pun jadi diberikan sebaiknya dengan melihat prospek usaha tersebut dimasa yang akan datang. Berdasarkan penjelasan di atas, maksud dari prinsip dalam penilaian permohonan kredit adalah untuk meletakkan kepercayaan dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari seperti kegagalan usaha debitur dan kemacetan total kreditnya, sehingga baik pihak bank maupun para nasabah dalam melaksanakan kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak merugikan kepada salah satu pihak.

E. Prosedur Pengajuan Pembiayaan

Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan harus benar – benar jelas dan memenuhi syarat sehingga tidak akan terjadi kasus pembiayaan bermasalah.

Persyaratan pengajuan pembiayaan sangat banyak, nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan harus memenuhi syarat administratif maupun syarat non administratif. Adapun syarat administratif dan non administratif sebagaiberikut:

a. Syarat administratif

1. Fotocopy KTP
2. Fotocopy Kartu Keluarga
3. Fotocopy Surat Nikah
4. Fotocopy surat – surat resmi dari barang – barang yang akan dijadikan jaminan (Sertifikat Tanah, BPKB)
5. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang ditanda tangani pemohon dan pihak wali
6. Daftar gaji pegawai atau daftar penghasilan wirausaha
7. Agunan mutlak kepemilikannya atau hak miliknya dengan ditunjukkan oleh bukti surat kepemilikannya yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan memiliki kekuatan hukum yang berlaku.
8. Jika agunan menggunakan milik pihak lain, maka harus ada surat atau surat kuasa yang memiliki kekuatan hukum dari pemiliknya.

b. Syarat non administrative

1. Pengajuan pembiayaan tidak boleh diwakilkan atau diatas namakan.
2. Pemohon atau nasabah yang mengajukan pembiayaan harus memenuhi jenis akad pembiayaan dan ketentuan – ketentuan pengajuan pembiayaan

3. Pemohon harus berada di wilayah yang dapat dijangkau oleh kantor bank yang bersangkutan
4. Pemohon tidak memiliki tunggakan hutang yang bermasalah
Nasabah yang mengajukan pembiayaan harus benar – benar memenuhi syarat administrative maupun syarat non administrative. Setelah nasabah memenuhi syarat – syarat, maka nasabah harus melalui beberapa prosedur. Prosedur pengajuan pembiayaan, berikut.
 - a. Customer service bank yang bersangkutan akan menjelaskan tentang syarat – syarat, jenis – jenis , dan prosedur pembiayaan bank syariah
 - b. Setelah itu nasabah akan diminta untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan
 - c. Customer service selanjutnya akan melakukan registrasi pengajuan pembiayaan ke sistem komputer atau buku registrasi pengajuan pembiayaan.
 - d. Staf bagian pembiayaan akan melakukan BI *checking* dan index Nominatif. Jika berkas – berkas nasabah tidak lolos seleksi, maka berkas akan dikembalikan kepada nasabah dan disertai pemberitahuan penolakan. Jika berkas nasabah lolos seleksi, maka kabag pembiayaan akan memberikan tugas kepada bagian Legal atau administrasi pembiayaan untuk emlakkukan penelitian tentang kelengkapan dan keaslian

berkas – berkas nasabah tersebut dan akan dibuatkan juga SP-1 untuk dimintakan persetujuan ke direksi untuk perintah melakukan survey

- e. Melalui SP-1, kapag pembiayaan member tugas kepada marketing untuk melakukan survey nasabah, baik tempat tinggal, usaha, maupun jaminannya. Setelah melakukan survey, marketing juga akan melakukan wawancara
- f. Kabag pembiayaan memberikan tugas bagian legal untuk melakukan penelitian kelengkapan dan keaslian surat – surat nasabah
- g. Setelah memorandum analisis selesai, maka akan dikeluarkan SP-2 untuk meminta persetujuan direksi
- h. Komite pembiayaan menerima atau menolak pengajuan pembiayaan akan dituangkan dalam memorandum komite

2.2.2 Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang mana menggambarkan situasi akan terjadi resiko kegagalan dalam pengembalian kewajiban, bahkan menunjukkan gejala-gejala akan terjadinya kegagalan (Amin, 2008:81)

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet (Djamil, 2012).

Berdasarkan ketentuan PBI No. 9/9/PBI/2007 dan PBI No. 10/24/2008, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek:

1. Prospek usaha

2. Kinerja (*performance*) nasabah, dan
3. Kemampuan membayar/kemampuan menyerahkan barang pesanan.

Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima).

Berdasarkan pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR yaitu sebagai berikut :

1. Pembiayaan Lancar yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan margin tepat
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif
 - c. Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)
2. Pembiayaan potensial bermasalah, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang belum melampaui Sembilan puluh hari
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan
 - c. Mutasi rekening relative rendah
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap akad yang disepakati
 - e. Didukung oleh pinjaman baru

3. Pembiayaan kurang lancar yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin telah melampaui Sembilan puluh hari
 - b. Sering terjadi cerukan
 - c. Frekuensi mutasi rekening relative rendah
 - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari Sembilan puluh hari
 - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi nasabah
 - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah.
4. Pembiayaan diragukan yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - d. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
 - e. Dokumentasi hukun yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Pembiayaan Macet yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melampaui 270 hari
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru

- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Dalam menangani pembiayaan bermasalah pimpinan bank harus tetap berpegang teguh pada pedoman pokok penanganan pembiayaan bermasalah yaitu usaha menyelamatkan pembiayaan secara maksimal.

Pendekatan dan penetapan strategi dalam penanganan kredit bermasalah yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Secara Tertulis, dengan cara yaitu:
 - Pemberian Surat Tagihan
 - Pemberian Surat Peringatan
 - Pemberian Surat Tagihan I, II, dan III
2. Pendekatan Secara Lisan.
 - Pihak Bank / Lembaga Keuangan dalam melaksanakan pendekatan ini dengan cara berkunjung ke tempat usaha debitur untuk segera melunasi kewajibannya sebelum diberikan surat tagihan.
 - Apabila setelah diberi Surat Peringatan III, tetapi debitur belum melunasi kewajibannya maka pihak Bank / Lembaga Keuangan melakukan kunjungan untuk menilai usaha debitur.
 - Pihak Bank / Lembaga Keuangan melakukan pembinaan kepada debitur yang mempunyai kategori prospek baik dan itikad baik, prospek tidak baik dan itikad baik, dan prospek tidak baik dan itikad tidak baik supaya menjadi kooperatif dan mau segera melunasi kewajibannya.
3. Pendekatan mengenai persepsi yang dilakukan pejabat kredit Bank / Lembaga Keuangan untuk menyelamatkan kredit sebagai berikut:

- Tidak boleh membiarkan atau bahkan berusaha untuk menutup-nutupi adanya atau terjadinya kredit bermasalah.
- Mendeteksi secara dini kemungkinan kredit akan menjadi bermasalah.
- Menangani kredit bermasalah sesegera mungkin untuk menghindari semakin memburuknya kredit tersebut.
- Mengambil kebijaksanaan dalam menentukan langkah penyelesaian kredit bermasalah.
- Menangani kredit bermasalah harus objektif, tidak membeda-bedakan dengan debitur-debitur tertentu dan atau besaran pinjaman tertentu, namun tetap memperhatikan skala prioritas. (andybangun.blogspot.com) Salah satu upaya penyelamatan pembiayaan melalui jalur non hokum adalah restrukturisasi. Restrukturisasi merupakan salah satu upaya untuk meminimalisir potensi kerugian yang disebabkan pembiayaan bermasalah. Dalam Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagai berikut:
 - a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
 - b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.

- c) Penataan kembali (*Restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi :
- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.
 - b) Konversi akad pembiayaan
 - c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah
 - d) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Langkah langkah tersebut dalam pelaksanaannya bisa dilakukan secara bersamaan (kombinasi), misalnya pemberian keringanan jumlah kewajiban disertai dengan kelonggaran waktu pelunasan, perubahan syarat perjanjian dan sebagainya.

Selanjutnya yakni penanganan melalui *write-off*. *Write off* sendiri merupakan salah satu cara untuk menyehatkan sistem perkreditan dalam suatu bank dengan memindahkan kredit-kredit bermasalah yang sulit untuk ditangani dari neraca bank menjadi ekstra komptabel, sehingga tidak membebani kinerja bank, namun tidak menghapus hak bank untuk menagih pelunasan kepada debitur. *Write-Off* tersebut harus dilakukan sesuai dengan kondisi nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

- a. Penghapusbukuan hanya boleh dilakukan terhadap nasabah yang pembiayaannya sudah tergolong macet akan tetapi berdasarkan analisis

bank secara material masih ada sumber walaupun sangat terbatas jumlahnya untuk membayar

- b. Penghapus tagihan hanyalah dilakukan terhadap nasabah yang pembiayaannya sudah macet dan berdasarkan analisis ekonomi yang dilakukan pihak bank, nasabah yang bersangkutan nyata-nyata tidak mempunyai sumber dan kemampuan untuk membayar. (Zain Nanda, 2017)

Tindakan yang dapat pula dilakukan yakni penyitaan jaminan oleh bank. Pengambilan aset nasabah atau obyek pembiayaan kriterianya yakni nasabah kooperatif dan kemampuan nasabah sudah tidak ada tetapi nilai aset atau obyek pembiayaan masih dapat melunasi seluruh kewajiban pembiayaan. Adapun syarat-syaratnya adalah :

- a. Pembiayaan yang diambil alih menjadi aset bank meliputi jaminan yang diikat oleh bank maupun aset diluar jaminan sepanjang dokumen atau sertifikat yang telah ada.
- b. Guna mendukung pencairan aset yang di- *set-off* dalam waktu singkat diperlukan adanya calon investor prospektif yang akan membeli aset yang ditawarkan (Cholidah Hanum, 2013)

2.2.3 Murabahah

A. Pengertian Murabahah

Murabahah (al-bai' bi tsaman ajil) lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah, yang berasal dari kata ribhu (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual,

sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (marjin) (karim, 2014).

Dalam kamus bisnis syariah dikatakan bahwa pembiayaan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad *mudharabah* atau *musyarakah* atau pembiayaan lainnya yang berdasarkan prinsip bagi hasil (Abdul, 2012).

Sejalan dengan itu, Rivai dan Andria Permata Veithzal (2008;145), mengartikan *murabahah* sebagai atas suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan bersarnya keuntungan yang diperolehnya

B. Landasan Hukum Murabahah

a. Al-Quran

Allah berfirman dalam surah Al-Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ

Artinya : “orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka

berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

Dalil diatas adalah dalil nash yang meskipun tidak menyebutkan akad murabahah secara eksplisit, akan tetapi menunjukkan bahwa jual beli adalah halal

b. Hadits

قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Artinya :

“Wahai Rasulullah, pekerjaan apakah yang paling baik?” Beliau menjawab, “Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap perniagaan yang baik.” (HR. Ahmad dan Al Bazzar; shahih lighairihi)

Hadits ini menjelaskan bahwasannya jual beli adalah mabrur dan murabahah termasuk jual beli.

c. Ijma

Ulama telah sepakat bahwa jual beli (*murabahah*) diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai (Hibban:1993).

d. Fatwa DSN MUI.

Seperti yang tertuang dalam fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/ IV/2000, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan, maka bank syari'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba

C. Syarat dan Rukun Murabahah

Menurut mayoritas (*jumhur*) ahli-ahli hukum islam, rukun yang membentuk akad murabahah ada empat:

- a. Adanya penjual (*Ba'i*)
- b. Adanya pembeli (*Musyitari*)
- c. Objek atau barang yang diperjualnelikan (*Mabi'*)
- d. Harga nilai jual barang berdasarkan mata uang (*Tsaman*)

Sementara itu syarat murabahah adalah:

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian yang mana prinsip keterbukaan harus selalu dijunjung tinggi.

D. Jenis Pembiayaan Murabahah

Secara umum skema *Ba'i Al-Murabahah* dapat digambarkan dalam skema seperti berikut ini :

Gambar 2.1
Skema *Ba'I Al-Murabahah*

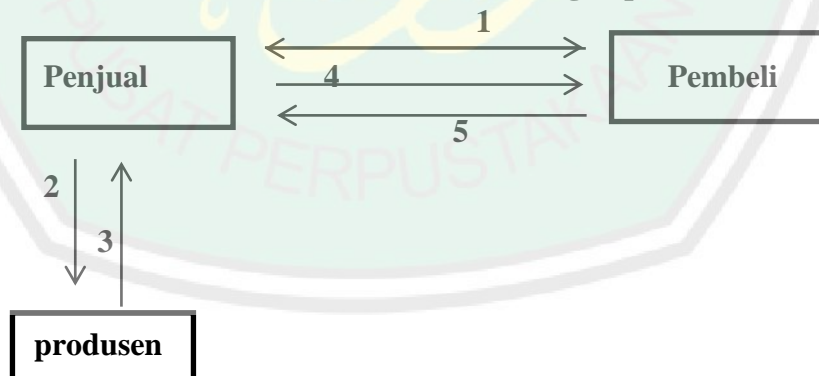


Sumber : economicvalueoftime.blogspot.com

A. Murabahah dengan Pesanan

Dalam murabahah ini bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.

Gambar 2.2
Skema *Ba'I Al-Murabahah* dengan pesanan



Sumber: diolah oleh peneliti, 2018

Keterangan :

1. Melakukan akad murabahah
2. Penjual memesan dan membeli pada *supplier* atau produsen

3. *Supplier* menyerahkan barang kepada penjuak
4. Barang diserahkan kepada pembeli
5. Pembayaran dilakukan oleh pembeli

B. Murabahah Sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan, seperti pada skema dibawah ini:

Gambar 2.3
Skema Murabahah Sederhana



Sumber :diolah oleh peneliti,2018

Keterangan:

1. Melakukan akad murabahah
2. Barang diserahkan kepada pembeli
3. Pembayaran dilaukukan oleh pembeli

2.2.4 Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*(www.syariah.mandiri.com)

Untuk kriteria pembiayaan KPR di BSM adalah sebagai berikut:

1. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.

2. Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun/inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama.
3. Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila progress pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%.
4. Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSM Kantor Pusat.
5. Ada dua pola angsuran yang ditawarkan untuk produk KPR bank syariah mandiri yaitu angsuran *step up* dan angsuran *flat*, pola angsuran *step up* dengan angsuran ringan di 2 tahun pertama, namun untuk tahun-tahun berikutnya akan mengalami kenaikan jumlah angsuran sesuai rate yang telah ditetapkan bank dan pola angsuran *flat* dengan angsuran tetap dari awal pembiayaan hingga akhir pelunasan.

Untuk persyaratan pengajuan pembiayaan KPR di BSM adalah sebagai berikut:

1. WNI cakap hukum
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan

Dan dengan persyaratan dokumen sebagai berikut:

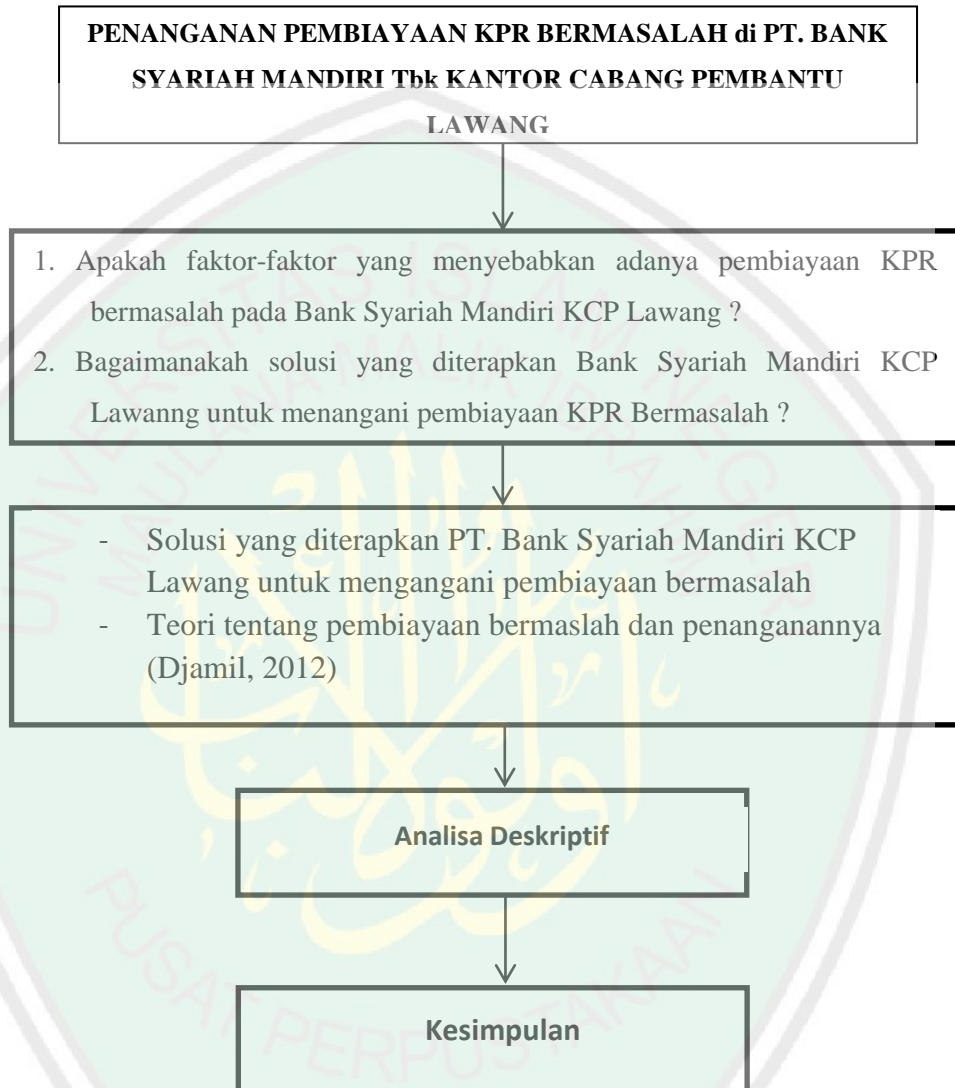
1. Fotokopi KTP pemohon
2. Fotokopi Kartu Keluarga
3. Fotokopi Surat Nikah (bila sudah menikah)
4. Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja

5. Fotokopi Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir
6. Fotokopi NPWP untuk pembiayaan di atas Rp50 juta
7. Fotokopi rekening telepon dan listrik
8. Fotokopi SHM/SHGB
9. Fotokopi IMB dan Denah Bangunan.
10. Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank (BSM) maupun pada Bank lain (www.syariahmandiri.com)



2.2.5 Kerangka berfikir

Table 2.2
Kerangka Berfikir



BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu dengan pendekatan deskriptif. Adapun penelitian kualitatif menurut Moleong (2008:6) Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain. Secara holistik dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan sebagai metode alamiah.

3.2 Lokasi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang yang dipilih dalam penelitian ini berada di Jl. Raya Lawang View, Perumahan Lawang View, Ruko 3-4 kavling III, Bedali, Lawang, Malang. Alasan peneliti memilih Bank Syariah Mandiri KCP Lawang yaitu karena tingkat pembiayaan di BSM KCP Lawang tiap tahunnya semakin meningkat dan tingkat NPF di BSM KCP Lawang masih cenderung fluktuatif dengan prosentase yang hampir mencapai 5%

3.3 Subyek Penelitian

Seperti yang dikemukakan oleh Amirin (1989) subyek penelitian merupakan seseorang atau hal yang akan diperoleh data tentang mereka. Sedangkan menurut Moelang (1989) subyek penelitian yaitu orang pada latar penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah staff bagian *Consumer Bank and Relationship Manager* yang bernama hendri dan *Customer Service* yang bernama Ratih. Dalam penelitian ini peneliti tidak melibatkan wawancara dengan nasabah karena pihak bank merahasiakan identitas untuk nasabahnya yang mengalami pembiayaan macet.

3.4 Data dan Jenis Data

Data adalah semua keterangan seseorang yang dijadikan responden maupun yang berasal dari dokumen-dokumen baik dalam bentuk statistic atau dalam bentuk lainnya guna keperluan penelitian dimaksud (Joko Subagyo, 2004:87).

Adapun jenis data yang terdiri dari 2 jenis yaitu, data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang didapatkan secara langsung melalui wawancara, observasi dan alat lainnya. Data sekunder merupakan data yang berasal dari bahan kepustakaan (Joko Subagyo, 2004:87-88). Data primer dari penelitian ini yakni data hasil wawancara langsung dengan staf bagian CBRM dan *Customer Service* Bank Syariah Mandiri KCP Lawang mengenai profil Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dan juga solusi yang diterapkan untuk menangani pembiayaan bermasalah. Data sekunder yang digunakan yakni penelitian-penelitian terdahulu mengenai pembiayaan bermasalah.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi.

1. Observasi yaitu teknik pengamatan menuntut adanya pengamat dari seorang peneliti baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek yang diteliti dengan menggunakan instrumen yang berupa pedoman penelitian dalam bentuk lembar pengamat atau lainnya (Muhamad, 2008:150). Dalam penelitian ini peneliti melakukan observasi secara langsung ke Bank Syariah Mandiri KCP Lawang untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dan solusi yang diterapkan untuk menanganinya.
2. Wawancara (*interview*) yaitu percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu peneliti (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan interviewee yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu (moeleong, 2004). Peneliti melakukan wawancara dengan staf *Consumer Banking and Relationship Manager* dan juga staf *Customer Service*. Peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang.
3. Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya (Arikunto, 2006).

3.6 Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting yang

akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain (Sugiyono, 2015:335)

Adapun langkah-langkah teknik analisis data dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, lalu dicari tema dan polanya (Soegiyono, 2007:92).

Inti dari reduksi data adalah proses penggabungan dan penyeragaman segala bentuk data yang diperoleh menjadi satu bentuk tulisan (script) yang akan dianalisis. Hasil dari wawancara, observasi dan hasil dokumentasi diubah menjadi bentuk tulisan sesuai dengan formatnya masing-masing (Herdiansyah, 2010:165)

2. Penyajian Data

Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan (Andi Prastowo, 2011:244)

3. Kesimpulan (*Verification*)

Kesimpulan adalah tahap awal yang dikemukakan oleh bukti-bukti yang menguatkan dan mengumpulkan data saat peneliti kembali ke lapangan (Soegiyono, 2015:245).

BAB IV

PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

4.1 Paparan Data

4.1.1 Sejarah Bank syariah Mandiri KCP Malang

Hadir dengan cita-cita membangun negeri, nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendirian, kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui krisis ekonomi dan moneter sejak juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitulasi sebagian bank-bank Indonesia

Salah satu bank konvensional PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis, BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (persero) pada tanggal 31 Juli 1999 kebijakan penggabungan tersebut juga

menempatkan PT Bank Mandiri (persero)tbk sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk tim pengembangan perbankan syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan respon atas diberlakukannya UU No.10 tahun 1998 yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (dual banking system).

Tim pengembangan perbankan syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya tim pengembangan perbankan syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank Konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam akta notaris sujpto,SH, No. 23 tanggal 8 september 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh gubernur Bank Indonesia melalui SK gubernur BI No.1/24/.KEP.BI/1999, 25 oktober 1999 selanjutnya melalui surat keputusan deputy gubernur senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999.BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri , menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak senin tanggal 25 rajab 1420 H atau tanggal 1 november 1999

PT Bank Syariah Mandiri hadir tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai yang melandasi kegiatan operasionalnya harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

Seiring dengan perkembangan Bank Syariah Mandiri dan untuk melebarkan sayapnya, maka PT Bank Syariah Mandiri mendirikan beberapa cabang di Indonesia salah satunya di Kota Malang. Kemudian BSM area Malang memiliki kantor cabang pembantu di daerah Lawang, kantor cabang pembantu ini berdiri pada 9 Desember 2010 (PT Bank Syariah Mandiri 2010).

4.1.2 Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri

Visi :

Bank Syariah Terdepan dan *Modern*

Untuk Nasabah :

PT. Bank Syariah Mandiri merupakan bank pilihan yang memberikan manfaat, menenteramkan dan memakmurkan.

Untuk Pegawai :

PT. Bank Syariah Mandiri merupakan bank yang menyediakan kesempatan untuk beramanah sekaligus berkarir *professional*.

Untuk Investor:

Institusi keuangan syariah Indonesia yang terpercaya yang terus memberikan *value* berkesinambungan.

Misi :

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industri yang berkesinambungan.
2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah *universal*.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

4.1.3 Makna Logo PT. Bank Syariah Mandiri

Gambar 4.1.3

Logo Bank Syariah Mandiri



Sumber: www.syariahmandiri.co.id

Logo terdiri atas lambang dan huruf logo. Pemilihan huruf kecil untuk huruf logo mencerminkan kedekatan kepada nasabah dengan tetap rendah hati.

Lambang logo dirancang dalam bentuk ombak emas mengalir yang mencerminkan kesejahteraan yang akan dapat dinikmati nasabah. Posisi lambang

logo di atas huruf logo dan ombak melambangkan gerak maju ke depan mencapai kemakmuran.

4.1.4 Budaya Perusahaan

Setelah melalui proses yang melibatkan seluruh jajaran pegawai sejak pertengahan 2005, lahirlah nilai-nilai perusahaan yang baru disepakati bersama untuk di *shared* oleh seluruh pegawai PT. Bank Syariah Mandiri yang biasa disebut *Shares Values* PT. Bank Syariah Mandiri. *Share Values* PT. Bank Syariah Mandiri disingkat menjadi “ETHIC”.

1. *Excellence*: Mencapai hasil yang mendekati sempurna (*perfect result-oriented*).
2. *Team work*: Mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi.
3. *Humanity*: Mengembangkan kepedulian terhadap kemanusiaan dan lingkungan.
4. *Integrity*: Berperilaku terpuji, bermartabat dan menjaga etika profesi,
5. *Customer focus*: Mengembangkan kesadaran tentang pentingnya nasabah dan berupaya melampaui harapan nasabah (internal dan eksternal).

4.1.5 Struktur Organisasi

Untuk mewujudkan perencanaan dalam rangka mencapai tujuan, diperlukan adanya suatu organisasi sebagai wadah menampung kegiatan lembaga keuangan. Oleh karena itu, perlu diketahui struktur organisasi dan pedoman kerja yang berlaku.

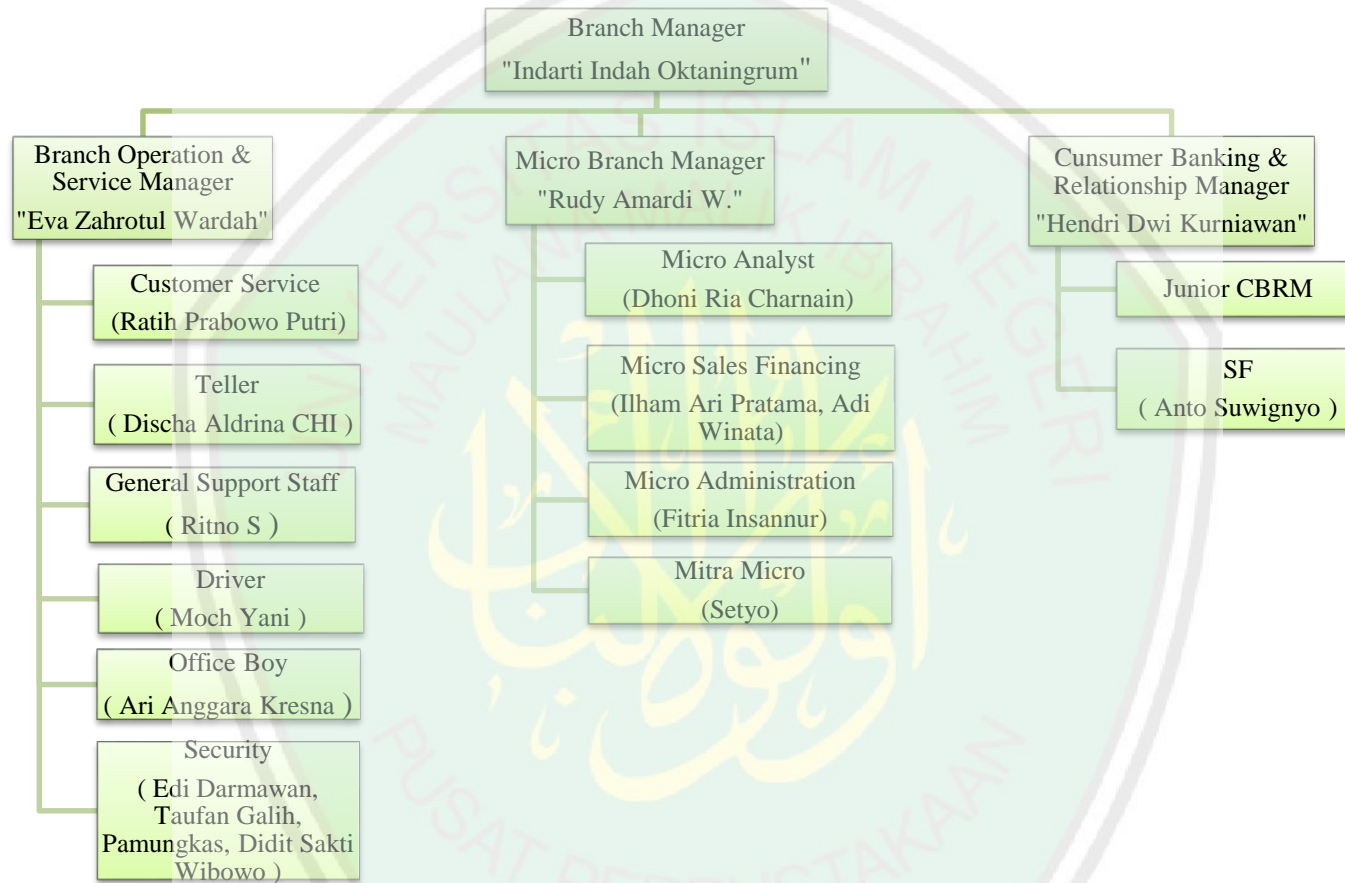
Bentuk organisasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang Malang yaitu Lini dan Staf yang merupakan gabungan kedua jenis organisasi yang terdahulu disebutkan (lini dan staf). Dalam organisasi ini staf bukan sekedar pelaksana tugas tetapi juga diberikan wewenang untuk memberikan

masuk demi tercapainya tujuan secara baik. Demikian juga pemimpin tidak sekedar memberikan perintah atau nasehat tetapi juga bertanggung jawab atas perintah nasehat tersebut. Struktur organisasi PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang Malang dapat dilihat pada gambar berikut:



GAMBAR 4.1.5

Struktur Organisasi PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang Malang



4.1 Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Mandiri

Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

Pada produk KPR BSM Griya ini, Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan dua system yaitu sistem *flat* (angsuran tetap) ataupun sistem *step up* (angsuran tidak tetap). Dalam angsuran *flat* nasabah membayar angsuran dengan nominal tetap sampai jatuh tempo yang telah disepakati. Sedangkan dalam angsuran *step up* nasabah membayar angsuran dengan nominal tertentu di dua tahun pertama dan pada angsuran selanjutnya nominalnya berbeda, dalam angsuran ini bank berasumsi bahwa selama masa pengangsuran nasabah akan mengalami kenaikan pendapatan per tahunnya.

Persyaratan yang harus dipenuhi yakni :

- WNI cakap hukum
- Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
- Maksimum pembiayaan:

Pembiayaan dan Tipe Agunan	FTV Maksimum		
	FP1 (Pertama)	FP2 (kedua)	FP3 (ketiga)
PPR Tipe > 70	70%	60%	50%
PPRS Tipe > 70	70%	60%	50%
PPR Tipe 22 – 70	Tidak Diatur	70%	60%
PPRS Tipe 22 – 70	80%	70%	60%
PPRS Tipe s/d 21	Tidak Diatur	70%	60%
Ruko/Rukan	Tidak Diatur	70%	60%

Keterangan :

- FP = Fasilitas Pembiayaan
- FP1 = Fasilitas Pembiayaan untuk rumah pertama, dst.
- PPRS = Pembiayaan Pemilikan Rumah Susun
- Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
- Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun/inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama.
- Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila progress pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%.

- Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSMBe Kantor Pusat.
- Dokumen yang diperlukan:
 - Fotokopi KTP pemohon
 - Fotokopi Kartu Keluarga
 - Fotokopi Surat Nikah (bila sudah menikah)
 - Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja
 - Fotokopi Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir
 - Fotokopi NPWP untuk pembiayaan di atas Rp50 juta
 - Fotokopi rekening telepon dan listrik
 - Fotokopi SHM/SHGB
 - Fotokopi IMB dan Denah Bangunan.
 - Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank (BSM) maupun pada Bank lain

4.2 Pembahasan Hasil Penelitian

4.2.1 Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah di BSM KCP Lawang

Menurut hasil penelitian didapat informasi bahwa tingkat presentase NPF untuk produk KPR di Bank Syariah mandiri KCP Lawang setiap tahunnya masih fluktuatif dan masih terus dilakukan evaluasi setiap tahunnya untuk menurunkan tingkat NPF di angka yang serendah-rendahnya, staf *Customer Banking and Relationship Manager*, Hendri Dwi Kurniawan mengatakan:

“Di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ini tingkat NPF nya fluktuatif, tingkat presentase NPF terakhir untuk produk khusus KPR masih berada di

kisaran 0,6%-0,7%, dengan tingkat pembiayaan yang terus menaik setiap tahunnya. Hal ini masih terus dilakukan evaluasi setiap tahunnya untuk menekan tingkat NPF serendah-rendahnya”

Terhadap pembiayaan yang bermasalah tersebut diperlukan evaluasi tentang cara penanganan agar NPF bisa berkurang setiap tahunnya dikarenakan besarnya NPF akan memengaruhi tingkat kesehatan suatu bank. Seperti yang dipaparkan dalam penelitian Reza Yudhistira (2011), pembiayaan bermasalah diperlukan penanganan dengan segera agar tidak berkelanjutan hal ini penting dikarenakan tingkat NPF akan memengaruhi tingkat kesehatan suatu bank.

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh pejabat pembiayaan karena adanya unsur kelemahan baik dari sisi debitur, sisi bank ataupun sisi ekstern debitur dan bank (Reza Yudhistira, 2011).

Menurut hasil wawancara dengan staff Bank Syariah Mandiri KCP Lawang bernama Hendri Dwi sebagai *Consumer Banking and Relationship Manager* dari BSM KCP Lawang tanggal 06 April 2018 pada pukul 16:00 mengatakan:

“Untuk faktor pemicu pembiayaan bermasalah itu macam-macam, ada faktor yang berasal dari eksternal seperti adanya krisis ekonomi, perubahan regulasi oleh pemerintah, atau bisa juga disebabkan oleh pihak bank seperti kesalahan analisis atau bisa juga kelalaian seperti tidak menyampaikan atau memberikan angsuran yang diberikan oleh nasabah kepada Teller, nah kan repot juga kalau gitu. Adalagi faktor internal seperti adanya sengketa, perceraian atau masalah keluarga lainnya yang dialami nasabah atau bisa juga karena memang karakter nasabah yang dalam tanda kutip “Nakal”.

Banyak faktor pemicu terjadinya pembiayaan bermasalah yang tidak selamanya berasal dari faktor finansial (uang) saja melainkan juga dari faktor

karakter nasabah itu sendiri ataupun permasalahan-permasalahan internal yang dialami oleh nasabah yang tentunya tak terduga. Tak hanya dari pihak nasabah faktor pemicu terjadinya pembiayaan bermasalah juga berasal dari kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh bank seperti yang dijelaskan diatas. Faktor-faktor tersebut tentu memengaruhi tingkat *Non Performing Financing* (NPF) di bank Syariah Mandiri.

Dari setiap faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah tentu ada faktor-faktor yang mendominasi. Menurut hasil wawancara dengan Hendri Dwi Kurniawan sebagai *Consumer Banking and Relationship Manager* pada 06 April 2018 pukul 16:15 mengatakan :

“dari faktor-faktor tersebut kalo ditanya prosentase-prosentase nya kira-kira untuk faktor dari nasabah itu masalah keuangan (ekonomi) menempati urutan tertinggi ya sekitar 60% dari seluruh nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah disebabkan oleh krisis ekonomi yang dialami nasabah, untuk yang lainnya seperti perceraian, sengketa, ataupun buruknya karakter nasabah itu masing-masing 10% dari jumlah seluruh nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, dalam artian jarang. Kalau untuk faktor dari bank itu sekitar 60% berasal dari kesalahan analisis dan 40% lainnya dalam artian kesalahan analisis lebih mendominasi. Untuk faktor diluar nasabah dan bank, seperti perubahan regulasi ataupun bencana alam itu kalo disini sih lebih mendominasi yang perubahan regulasi yaa”

Dari pernyataan diatas dapat diketahui bahwa faktor yang mendominasi lebih pada faktor yang disebabkan oleh nasabah terutama masalah krisis ekonomi (keuangan), dan tentu hal ini perlu dilakukan perhatian khusus agar nasabah tetap membayar angsuran walaupun mengalami masalah-masalah tak terduga. Monitoring juga perlu dilakukan agar nasabah bisa membayar angsuran secara rutin tanpa ada tunggakan.

4.2.2 Solusi yang Diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang untuk Menangani Pembiayaan KPR Bermasalah

4.2.2.1 Karakteristik debitur Pembiayaan Bermasalah KPR Bank Syariah Mandiri KCP Lawang

Ketidak lancarannya nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil atau profit margin pembiayaan mengakibatkan adanya kolektabilitas pembiayaan.

Menurut Djamil (2012:94) Secara garis besar usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan nasabah debitur, yaitu sebagai berikut: penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank, yang dalam hal ini disebut sebagai “penyelesaian secara damai” atau “penyelesaian secara persuasif”. Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur tidak kooperatif lagi, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank dalam hal ini penyelesaian tersebut disebut “penyelesaian secara paksa”. Menurut hasil wawancara pada tanggal 06 April 2018 dengan *Staf Consumer Banking and Relationship Manager*, Hendri Dwi Kurniawan, beliau memaparkan :

“kalau untuk kriteria-kriteria debitur bermasalah, BSM Lawang ini menetapkan beberapa kategori pembiayaan bermasalah, yang pertama yaitu kategori pembiayaan dalam perhatian khusus yang terdiri dari, kol 2A dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan pembayaran selama 30 hari atau satu bulan, kol 2B dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan selama 31-60 hari dan kol 2C dimana terjadi penunggakan selama 61-90 hari, selanjutnya untuk kol 3 untuk penunggakan selama 91-120 hari, selanjutnya kol 4 yaitu penunggakan selama 121-150 hari. Untuk penunggakan diatas 150 hari maka akan termasuk kol 5 yang penanganannya mungkin akan melalui jalur litigasi”

Setiap bank memiliki kriteria dan kategori masing-masing terkait kolektabilitas, sesuai pernyataan di atas Bank Syariah Mandiri KCP Lawang pun

juga mempunyai kategori tersendiri. Kategori tersebut ditetapkan berdasarkan lamanya waktu penunggakan.

4.2.2.2 Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR di BSM KCP

Lawang

Dalam penanganannya Bank Syariah Mandiri KCP Lawang mempunyai ketetapan-ketetapan terkait tindakan-tindakan penanganan baik melalui monitoring bahkan hingga tindakan pelelangan jaminan. *Consumer Banking and Relationship Manager* Bank Syariah Mandiri KCP Lawang, Hendri Dwi Kurniawan mengatakan:

“untuk penanganan pembiayaan bermasalah kita lakukan sesuai katogori yang pertama yaitu kategori pembiayaan dalam perhatian khusus yang terdiri dari, kol 2A dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan pembayaran selama 30 hari atau satu bulan, penyelesaiannya dengan pembinaan dan monitoring, kol 2B dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan selama 31-60 hari dan kol 2C dimana terjadi penunggakan selama 61-90 hari, biasanya untuk nasabah kol 2B dan kol 2C akan dapat monitoring melalui SP-1, selanjutnya untuk kol 3 untuk penunggakan selama 91-120 hari penyelesaiannya yakni monitoring melalui SP-2, selanjutnya kol 4 yaitu penunggakan selama 121-150 hari penyelesaiannya yakni monitoring melalui SP-3. Untuk penunggakan diatas 150 hari maka akan mendapat SP-3 dan apabila masih belum sanggup membayar juga maka langkah penyelesaiaanya yaki melalui litigasi”

Disamping menetapkan kategori, BSM KCP Lawang juga menetapkan tindakan penyelesaian yang akan dilakukan untuk masing-masing kategori. Hal ini penting dilakukan supaya penyelesaian yang ditempuh bisa terlaksana secara efektif dan tidak salah sasaran dalam melakukan tindakan penyelesaian.

4.2.2.3 Penerapan metode 3R (*Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*)

dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR BSM Lawang

Penyelamatan pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah merupakan upaya yang dilakukan dalam rangka untuk membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya (Zain Nanda, 2017). Hal tersebut diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011, antara lain melalui:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)
- b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)
- c. Penataan kembali (*Restructuring*)

Menurut hasil wawancara dengan *Consumer Banking and Relationship Manager*, Hendri Dwi Kurniawan beliau memaparkan:

“Bank Syariah Mandiri khususnya cabang lawang ini kita menerapkan yang namanya 3R yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring* dalam penanganan pembiayaan. *Rescheduling* disini berarti penjadwalan kembali, jadi kita ubah jadwal pembayarannya, untuk *Reconditioning* nah disini kita biasanya mengurangi jumlah angsuran yang harus dibayar nasabah, misal angsuran yang harus dibayar sebesar Rp 500.000 selama 10 tahun nah disini bisa kita kurangi menjadi dibawah nominal itu tapi dengan jangka waktu yang lebih panjang juga. Selanjutnya yakni *Restructuring* yang berarti perubahan persyaratan. misalnya seperti konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, atau bisa juga dengan penambahan dana fasilitas pembiayaan bank”

Dalam penangannya salah satu solusi yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang yakni melalui 3R (*Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring*). Hal ini sesuai dengan yang dianjurkan islam, seperti yang tercantum dalam QS. Al-baqarah ayat 280 :

وَإِنْ كَانَ دُوْ عُسْرَةٌ فَنظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

4.2.2.4 Penyitaan Jaminan dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah

KPR BSM Lawang

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah penyitaan jaminan dilakukan pada nasabah yang benar-benar tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran yang harus dibayar karena hal ini sudah disepakati di awal akad. *Consumer Banking and Relationship Manager*, Hendri Dwi Kurniawan mengatakan:

“Apabila SP1, SP2, SP3 sudah disampaikan pada nasabah akan tetapi tidak ada itikad nasabah untuk membayar atau nasabah tidak mampu membayar maka akan dilakukan pengajuan lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kelayakan Negara dan Lelang Negara)”

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah Bank Syariah Mandiri KCP Lawang akan melakukan pengajuan lelang apabila nasabah tidak mampu melunasi pinjaman atau memang tidak ada itikad baik untuk membayar, dalam hal ini Bank Syariah Mandiri KCP Lawang melakukan penyitaan jaminan melalui KPKLN sehingga akan langsung ditangani oleh pihak pemerintah.

4.2.2.5 Tindakan Penghapusbukuan (*Write-off*) pada Pembiayaan KPR

Bermasalah BSM KCP Lawang

Langkah selanjutnya setelah penyitaan jaminan yakni penghapusbukuan pembiayaan bermasalah (*Write-off*). Zain Nanda (2017) menyebutkan *Write-Off* tersebut harus dilakukan sesuai dengan kondisi nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

- c. Penghapusbukuan hanya boleh dilakukan terhadap nasabah yang pembiayaannya sudah tergolong macet akan tetapi berdasarkan analisis bank secara material masih ada sumber walaupun sangat terbatas jumlahnya untuk membayar
- d. Penghapus tagihan hanyalah dilakukan terhadap nasabah yang pembiayaannya sudah macet dan berdasarkan analisis ekonomi yang dilakukan pihak bank, nasabah yang bersangkutan nyata-nyata tidak mempunyai sumber dan kemampuan untuk membayar.

Berdasar hasil wawancara, *Consumer Banking and Relationship Manager* BSM

Lawang, Hendri Dwi Kurniawan mengatakan :

“nanti ada yang namanya *Write-Off* atau istilahnya penghapusbukuan hal ini merupakan pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak bank apabila nasabah telah memasuki kategori kol 3, dan apabila ada angsuran masuk maka akan termasuk di pendapatan lain-lain, untuk tidakan ini, sebelumnya pihak Bank akan meminta legalitas pada instansi terkait seperti pemerintah desa setempat untuk mendasari agar tindakan yang dilakukan bank tidak salah”

Dalam penanganannya BSM KCP Lawang melakukan yang namanya *Write-Off* ketika nasabah sudah termasuk kategori kol 3, hal ini dilakukan untuk mengeluarkan portofolio kredit macet dari pembukuan bank, namun sebelum melakukan tindakan WO bank akan terlebih dahulu meminta legalitas pada instansi setempat untuk dasar tindakan agar tidak salah kaprah.

4.2.2.6 Kendala dalam Menangani Pembiayaan KPR Bermasalah BSM

KCPLawang

Dalam menangani pembiayaan bermasalah, terkadang ada hambatan atau kendala yang terjadi. Menurut hasil wawancara dengan CBRM BSM KCP

Lawang, Hendri Dwi Kurniawan, beliau mengatakan:

“untuk penerapan di lapangan memang terkadang kita ada kendala-kendala ataupun hambatan-hambatan yang mempersulit penanganan contohnya seperti tidak cocoknya nasabah dengan metode penanganan yang kita terapkan dan juga pada pihak bank yang bertugas menangani, sehingga *Respect* mereka kurang terhadap kami”



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dapat ditarik kesimpulan bahwa

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang yaitu Faktor nasabah yaitu faktor yang berasal dari pihak nasabah seperti adanya perceraian, usaha nasabah yang mengalami bangkrut, nasabah terkena PHK, adanya sengketa hingga karakter nasabah yang memang kurang baik. Faktor bank yaitu faktor yang timbul dari pihak bank seperti kesalahan analisis ataupun kelalaian seperti tidak menyampaikan uang angsuran yang diberikan nasabah. Dan Faktor diluar nasabah dan bank seperti adanya bencana alam, krisis ekonomi, perubahan regulasi oleh pemerintah atau kejadian lain yang tak terduga.

Dalam hal ini faktor yang mendominasi terjadinya pembiayaan bermasalah yakni faktor yang krisis ekonomi atau keuangan yang dialami oleh nasabah.

2. Solusi yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah yakni meliputi
 1. Monitoring atau pembinaan nasabah melalui SP (Surat Peringatan)-1, SP (Surat Peringatan)-2, SP (Surat peringatan)-3
 2. Penerapan metode *Rescheduling* yaitu melalui perubahan jadwal pembayaran angsuran, *reconditioning* yaitu melalui penurunan jumlah angsuran yang

3. berdampak pada perpanjangan waktu mengangsur *dan restructuring* yaitu dengan perubahan persyaratan.
3. Penyitaan jaminan, cara ini ditempuh sebagai pilihan terakhir apabila setelah dilakukan segala upaya namun nasabah masih tetap tidak mampu membayar, dalam hal penitaan jaminan, BSM KCP Lawang ini berkerjasama dengan KPKNL (Kantor Pelayanan Kelayakan Negara dan Lelang Negara)
4. *Write-off* merupakan pelaksanaan oleh pihak bank ketika nasabah sudah masuk dalam kategori kol 3, dan apabila ada angsuran masuk maka akan diakui sebagai pendapatan lain lain

B. Saran

1. Untuk pihak staf yang menangani pembiayaan diharapkan bisa lebih selektif dalam menyetujui pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah dan juga lebih berhati-hati dalam menganalisis hal-hal yang memengaruhi kemampuan nasabah untuk membayar angsuran
2. Untuk pihak bank bisa membuat langkah-langkah antisipasi yang lebih efektif seperti melakukan analisis dengan lebih hati-hati dan cermat dan juga lebih maksimal dalam menerapkan metode 3R (*Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*) yang telah diterapkan sebelumnya agar presentase NPF bisa terus diminimalisir setiap tahunnya.
3. Untuk pihak bank agar menangani pembiayaan bermasalah (NPF) sesegera mungkin agar tidak berlarut-larut. Karena apabila sudah berlarut-larut maka NPF akan lebih sulit untuk diselesaikan. Pihak bank juga harus melakukan

evaluasi untuk strategi penanganan yang akan diterapkan karena hal ini akan sangat berpengaruh terhadap keefektifan penanganan pembiayaan bermasalah.

4. Peneliti selanjutnya bisa membandingkan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah di beberapa bank syariah yang lain dan meneliti produk-produk bank lainnya yang berpotensi menimbulkan pembiayaan bermasalah selain pembiayaan KPR.



DAFTAR PUSTAKA

Al Quran Al Karim dan Terjemahan

Afifah, Hana. (2017), *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah iB*, Tugas Akhir. Fakultas Ekonomi, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

Arikanto, Sukarsimi. (1993), *Mengenai Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.

Aziz, M Amin. (2008). *SOM dan SOP BMT Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

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

Erdi, Refan. (2010), *Penerapan Prinsip 5C Terhadap Pengambilan Keputusan Kredit pada PT. BPR Nguter*, Tugas Akhir. Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret.

Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000.

Gitaandris.blogspot.co.id (diakses pada 28 Maret 2018 pukul 05:15WIB)

Harian.analisa.com (diakses pada 27 Juni 2018 pukul 17:00 WIB)

Hariyani, Iswi. (2010), *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: Anggota IKPI

Karim, Adiwarman. (2006). *Bank Islam Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Moeleong, Lexy J. (2004), *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Posdakarya.

Muhammad. (2008), *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Musfiroh, Ifayatul. (2017), *Implementasi Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di PT BPRS Sarana Prima Mandiri Pamekasan*. Fakultas Ekonomi, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

PBI No. 9/9/PBI/2007.

PBI No. 10/18/PBI/200PBI No. 10/24/2008.

Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal. (2006), *Credit Management BOOK Teori, Konsep dan Plikasi Panduan Praktis Mahasiswa, banker dan Nasabah*. Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada

SEBI No 8/22/DPbS tanggal 18 Oktober 2006.

Subagyo, Joko. (2004), *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik*, Jakarta: PT Rineka Cipta.

Sugiyono. (2007),*Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV. Alfabeta.

----- (2015), *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*, Bandung: CV. Alfabeta.

UU No. 10 Tahun 1998

UU No. 21 Tahun 2008

www.cermati.com (diakses pada 25 Maret 2018 pukul 20.45)

Yulianto, Dwi. (2014), *Penyelamatan dan penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di BPRS Sarana Prima Mandiri Pamekasan*.Fakultas Ekonomi, UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.

Lampiran 1

PANDUAN WAWANCARA

Penelitian yang menggunakan metode pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara sebagai faktor pendukung. Narasumber yang dipilih yaitu orang-orang yang selalu terkait dalam hal menangani penanganan pembiayaan bermasalah (Hana Afifah,2017). Dalam wawancara ini informan yang terlibat yaitustaf bagian *Consumer Banking and Relationship Manager*, staf *Customer Service* dan juga nasabah.

Pertanyaan untuk pihak Bank :

Berikut adalah daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber:

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang?
2. Bagaimanakah tingkat pertumbuhan NPF untuk produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang?
3. Faktor-faktor apa saja yang memicu adanya pembiayaan bermasalah KPR di Bank Syariah Mandiri KCPLawang ?
4. Kriteria apa saja yang masuk kategori pembiayaan bermasalah KPR di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ?
5. Bagaimana penerapan yang dilakukan untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah KPR di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ?
6. Bagaimanakah prosedur-prosedur yang diterapkan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam menangani kasus pembiayaan bermasalah ?
7. Apakah Bank Syariah Mandiri KCP Lawang menerapkan tiga metode (*rescheduling, reconditioning, resrtructuring*) dalam penanganan pembiayaan bermasalah KPR ?
8. Hambatan apa saja yang dialami Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam menangani pembiayaan bermasalah yang terjadi ?

Pertanyaan untuk Nasabah :

1. Sejak kapan bapak/ibu menggunakan produk KPR di BSM Mandiri KCP Lawang ?
2. Bagaimana usaha bapak/ibu untuk mengembalikan pembiayaan sampai lunas ?
3. Usaha apakah yang sudah pihak bank lakukan untuk membantu anda agar tidak mengalami pembiayaan bermasalah ?
4. Bagaimana pendapat bapak/ibu mengenai upaya yang dilakukan oleh pihak bank dalam menangani atau menghadapi debitur yang mengalami pembiayaan bermasalah ?
5. Apa penyebab bapak/ibu mengalami pembiayaan bermasalah KPI Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ?



Lampiran 2

Hasil wawancara

Penelitian yang menggunakan metode pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara sebagai faktor pendukung. Narasumber yang dipilih yaitu orang-orang yang selalu terkait dalam menangani penanganan pembiayaan bermasalah (Hana Afifah, 2017). Dalam wawancara ini staf yang terlibat yaitu staf bagian *consumer Banking and Relationship Manager (CBRM)* dan *Customer Service*.

Tanggal : 06 April 2018
 Waktu : 16.15 – 17.20 WIB
 Nama Informan : Hendri Dwi Kurniawan
 Jabatan : *Consumer Banking and Relationship Manager*
 Lokasi : PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang, Jl. Raya Lawang View, Perumahan LawangView, Ruko 3-4 kavling III, Bedali, Lawang, Malang

Berikut adalah hasil wawancara dengan Narasumber:

1. Bagaimanakah tingkat pertumbuhan NPF untuk produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang?
 “Di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ini tingkat NPF nya fluktuatif, tingkat presentase NPF terakhir untuk produk khusus KPR masih berada di kisaran 0,6%-0,7%, dengan tingkat pembiayaan yang terus menaik setiap tahunnya. Hal ini masih terus dilakukan evaluasi setiap tahunnya untuk menekan tingkat NPF serendah-rendahnya”
2. Faktor-faktor apa saja yang memicu adanya pembiayaan bermasalah KPR di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ?
 “Untuk faktor pemicu pembiayaan bermasalah itu macam-macam, ada faktor eksternal seperti adanya krisis ekonomi, perubahan regulasi oleh pemerintah, atau bisa juga disebabkan oleh pihak bank seperti kesalahan analisis atau bisa juga kelalaian seperti tidak menyampaikan atau memberikan angsuran yang diberikan oleh nasabah kepada Teller, nah kan repot juga kalau gitu. Adalagi faktor internal seperti adanya sengketa, perceraian atau masalah keluarga lainnya yang dialami nasabah atau bisa juga karena memang karakter nasabah yang dalam tanda kutip “Nakal”.

3. Faktor apa yang mendominasi terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ? dan bagaimana prosentasinya?

“dari faktor-faktor tersebut kalo ditanya prosentase-prosentase nya kira-kira untuk faktor dari nasabah itu masalah keuangan (ekonomi) menempati urutan tertinggi ya sekitar 60% dari seluruh nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah disebabkan oleh krisis ekonomi yang dialami nasabah, untuk yang lainnya seperti perceraian, sengketa, ataupun buruknya karakter nasabah itu masing-masing 10% dari jumlah seluruh nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, dalam artian jarang. Kalau untuk faktor dari bank itu sekitar 60% berasal dari kesalahan analisis dan 40% lainnya dalam artian kesalahan analisis lebih mendominasi. Untuk faktor diluar nasabah dan bank, seperti perubahan regulasi ataupun bencana alam itu kalo disini sih lebih mendominasi yang perubahan regulasi yaa”

4. Kriteria apa saja yang masuk dalam kategori pembiayaan bermasalah KPR di Bank syariah Mandir KCP Lawang?

“kalau untuk kriteria-kriteria debitur bermasalah, BSM Lawang ini menetapkan beberapa kategori pembiayaan bermasalah, yang pertama yaitu kategori pembiayaan dalam perhatian khusus yang terdiri dari, kol 2A dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan pembayaran selama 30 hari atau satu bulan, kol 2B dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan selama 31-60 hari dan kol 2C dimana terjadi penunggakan selama 61-90 hari, selanjutnya untuk kol 3 untuk penunggakan selama 91-120 hari, selanjutnya kol 4 yaitu penunggakan selama 121-150 hari. Untuk penunggakan diatas 150 hari maka akan termasuk kol 5 yang penanganannya mungkin akan melalui jalur litigasi”

5. Bagaimana penanganan yang dilakukan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah KPR di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang ?

“untuk penanganan pembiayaan bermasalah kita lakukan sesuai katogori yang pertama yaitu kategori pembiayaan dalam perhatian khusus yang terdiri dari, kol 2A dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan pembayaran selama 30 hari atau satu bulan, penyelesaiannya dengan pembinaan dan monitoring, kol 2B dimana terjadi keterlambatan atau tunggakan selama 31-60 hari dan kol 2C dimana terjadi penunggakan selama 61-90 hari, biasanya untuk nasabah kol 2B dan kol 2C akan dapat monitoring melalui SP-1, selanjutnya untuk kol 3 untuk penunggakan selama 91-120 hari penyelesaiannya yakni monitoring melalui SP-2, selanjutnya kol 4 yaitu penunggakan selama 121-150 hari penyelesaiannya yakni monitoring melalui SP-3. Untuk penunggakan diatas 150 hari maka akan mendapat SP-3 dan apabila masih belum sanggup membayar juga maka langkah penyelesaiaanya yakni melalui litigasi”

6. Bagaimana pencegahan yang dilakukan untuk meminimalisir adanya pembiayaan bermasalah ?

“untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah pihak bank biasanya terlebih n pendekatan psikologis pada nasabah contohnya dengan sering silaturahmi bahkan terkadang pimpinan juga ikut serta dalam silaturahmi itu. Karena apabila nasabah uda kena psikologisnya nasabah akan sungkan untuk menunggak. Selain itu kita juga melakukan pengawasan baik secara langsung atau tidak langsung. Lalu melakukan analisis dengan seksama sebelum member persetujuan pembiayaan”

7. Apakah Bank Syariah Mandiri menerapkan metode *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring* ?

“ iya, untuk penanganan salah satunya dengan ketiga metode tersebut”

8. Bagaimanakah penerapan 3 metode (*rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*) dalam penanganan pembiayaan KPR bersasalah di BSM KCP Lawang ?

“Bank Syariah Mandiri khususnya cabang lawang ini kita menerapkan yang namanya 3R yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring* dalam penanganan pembiayaan. *Rescheduling* disini berarti penjadwalan kembali, jadi kita ubah jadwal pembayarannya, untuk *Reconditioning* nah disini kita biasanya mengurangi jumlah angsuran yang harus dibayar nasabah, misal angsuran yang harus dibayar sebesar Rp 500.000 selama 10 tahun nah disini bisa kita kurangi menjadi dibawah nominal itu tapi dengan jangka waktu yang lebih panjang juga. Selanjutnya yakni *Restructuring* yang berarti perubahan persyaratan. misalnya seperti konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, atau bisa juga dengan penambahan dana fasilitas pembiayaan bank”

9. Apakah dalam penanganan pembiayaan KPR bermasalah, BSM KCP Lawang juga melakukan penyitaan jaminan?

“Apabila SP1, SP2, SP3 sudah disampaikan pada nasabah akan tetapi tidak ada itikad nasabah untuk membayar atau nasabah tidak mampu membayar maka akan dilakukan pengajuan lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kelayakan Negara dan Lelang Negara)”

10. Bagaimanakah penerapan *Write Off* pada penanganan pembiayaan KPR bermasalah di BSM KCP Lawang ?

“nantinya ada yang namanya *Write-Off* atau istilahnya penghapusbukuan hal ini merupakan pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak bank apabila nasabah telah memasuki kategori kol 3, dan apabila ada angsuran masuk maka akan

termasuk di pendapatan lain-lain, untuk tindakan ini, sebelumnya pihak Bank akan meminta legalitas pada instansi terkait seperti pemerintah desa setempat untuk mendasari agar tindakan yang dilakukan bank tidak salah”

11. Kendala-kendala apa saja yang dialami Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam menangani pembiayaan bermasalah yang terjadi ?

“untuk penerapan di lapangan memang terkadang kita ada kendala-kendala ataupun hambatan-hambatan yang mempersulit penanganan contohnya seperti tidak cocoknya nasabah dengan metode penanganan yang kita terapkan dan juga pada pihak bank yang bertugas menangani, sehingga *Respect* mereka kurang terhadap kami”









Tanggal : 06 April 2018
Waktu : 16.15-17.20 WIB
Nama Informan: Ratih Prabowo Putri
Jabatan : *Customer Service*
Lokasi : PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang,
Jl. Raya Lawang view, Perumahan Lawang View, Ruko 3-4 kavling III, Bedali,
lawang, Malang.

1. Akad apa yang digunakan dalam pembiayaan KPR BSM KCP Lawang ?
“untuk akad di produk ini, kita pake akad murabahah, jadi jual beli dengan keuntungan yang telah disepakati”
2. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan KPR di BSM KCP Lawang ?
“jadi tahap pertama itu nasabah mengumpulkan berkas-berkas persyaratan, seperti kartu identitas dan lain lain, nah apabila sudah terkumpul datanya maka akan dilakukan *BI Checking* untuk memeriksa *record* nasabah, bila *BI Checking* nya bagus maka kita akan lanjutkan ke tahap survey, namun apabila jelek maka kita akan reject diawal. Setelah *BI Checking* selesai akan dilakukan *survey* dan *crosscheck* lalu ACC permohonan pembiayaan.”
3. Bagaimana penjelasan terkait produk KPR ?
“ jadi produk KPR ini menggunakan akad murabahah, nah untuk angsurannya ini tidak melebihi 40% dari penghasilan nasabah. Sistemika pengangsuran ada dua, yang pertama angsuran *step up* nah untuk angsuran *step up* ini ringan di awal dalam artian angsuran 2 tahun pertama itu ringan lalu untuk 3-5 tahun pertama itu naik lagi begitu seterusnya hingga lunas pembiayaannya, dalam angsuran *step up* pihak bank berasumsi bahwa setiap tahun, penghasilan nasabah pasti bertambah apalagi untuk kategori staff. Nah untuk yang flat itu angsuran dari awal sampek akhir tetap terus, untuk persyaratan yang diperlukan hamper sama dengan persyaratan untuk pembiayaan pada umumnya ya, seperti KTP, KK, Surat Nikah, cumin bedanya kalau di pembiayaan KPR ini persyaratannya harus ada fotokopi SHM, IMB, denah bangunan dll.”
4. Berapa jumlah nasabah yang mengambil pembiayaan KPR di BSM Lawang setiap harinya?
“untuk jumlah nasabah sih ngga tentu, cumin bisa dikatakan bahwa seminggu biasanya kita ada 5-7 nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR disini”

BUKTI KONSULTASI

Nama : Halimatuz Zahroh Tri Faul
 NIM/Prodi : 15530037/ Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah
 Pembimbing : H. Aunur Rofiq, Lc., M.Ag., Ph.D
 Judul Tugas Akhir : Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1	20 Desember 2018	Pengajuan <i>Outline</i>	
2	15 Maret 2018	Proposal	
3	23 Maret 2018	Revisi & Acc Proposal	
4	04 April 2018	Seminar Proposal	
5	26 April 2018	Acc Proposal	
6	15 Mei 2018	Tugas Akhir Bab 1-V	
7	31 Mei 2018	Revisi & Acc Tugas Akhir	
8	28 Juni 2018	Acc Keseluruhan	

Malang, 25 Mei 2018

Mengetahui,
 Ketua Program Studi
 Diploma Tiga (D-III)
 Perbankan Syariah



Ermayanti Hasan, ST., M.M
 NIP. 19770506 200312 2 001

Lampiran 5

DOKUMENTASI



Wawancara dengan Customer Service Bank Syariah Mandiri KCP Lawang pada
06 April 2018

BIODATA PENELITI

NamaLengkap : Halimatuz Zahroh Tri Faul
 Tempat, tanggalahir : Mojokerto, 19 Maret 1999
 AlamatAsal : Ds. pesanggrahan RT 002 RW 008 kec. Kutorejo
 Kab. Mojokerto
 AlamatSekarang : Jl. Simpang Sunan Kalijaga Blok V-2 Lowokwaru-
 Malang
 Hp : 081515407103
 E-mail : halimahtuzahro@gmail.com

Pendidikan Formal

2004-2010 : SDN Ketidur 1
 2010-2013 : MTsN 1 Mojokerto
 2013-2015 : MAN 1 Mojokerto
 2015-sekarang : D-III Perbankan Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim
 Malang

Pendidikan Non Formal

2015-2016 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN Maulana
 Malik Ibrahim Malang
 2017 : English Language Center (ELC) UIN Maulana Malik
 Ibrahim Malang

Pengalaman Organisasi

- Pengurus Devisi Komunikasi dan Informasi Himpunan Mahasiswa Prodi D-III Perbankan Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
- Anggota IMAM (Ikatan Mahasiswa Mojokerto)

Aktivitas dan Pelatihan

- Panitia Study Campus for Islamic Banking Department 2017
- Peserta Improvement Skill of Islamic Banking 2016

- Panitia Improvement Skill Of Islamic Banking 2016
- Panitia Marketer Of Islamic Banking 2017
- Panitia Orientasi Jurusan D-III Perbankan Syariah periode 2016-2017 dan periode 2017-2018
- Pelatihan Marketing Produk Pensiunan Bank Syariah Mandiri berkerjasama dengan PT. Eka Akar Jati
- Staf Redaksi Jurnalistik Majalah Karisma
- Peserta Danone Selling Contest 2017

Malang, 7 Juni 2018

Halimatuz Zahroh Tri Faul

