

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan Menurut UU No. 7 tahun 12 tentang Perbankan, bank yang kegiatan usahanya dilakukan menggunakan Prinsip Syariah tersebut secara teknis disebut “Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil”. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 10 tahun 1998, istilah yang dipakai ialah “Bank Berdasarkan Prinsip Syariah”. Oleh karena pedoman operasi bank tersebut adalah ketentuan-ketentuan Syariah Islam, maka bank yang demikian itu disebut “Bank Syariah”. Dengan dikeluarkannya Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah itu, sebagaimana menurut definisi yang disebut dalam pasal 1 angka 7 undang-undang tersebut, bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah disebut Bank Syariah. (Sjahdeini 2010:31)

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Hal ini menyebabkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaan yang mendasar antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional, perbedaannya adalah terletak pada akad atau transaksinya. Pada lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena dilakukan berdasarkan hukum Islam. Produk apapun yang dihasilkan perbankan, termasuk didalamnya perbankan syariah, tidak akan terlepas dari transaksi yang dalam istilah disebut dengan aqad, kata jamaknya al-uqud. (Hak 2011:127)

Bank syariah merupakan bank yang berbeda dengan bank konvensional. perbedaan bank syariah dengan bank konvensional yaitu tidak menerima bunga dan tidak membebankan bunga pada nasabah, akan tetapi menerima atau membebankan bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadis. Semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi Al-Qur'an dan Hadis Rasulullah SAW. (Ismail 2011:29)

Pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil. Pemberian pembiayaan bagi nasabah dengan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa beli yang terbebas dari penetapan bunga dan memberikan rasa aman, karena yang diberikan kepada nasabah adalah barang bukan uang dan tidak ada beban bunga yang ditetapkan di muka. (Subagyo dkk, 2005:124)

KPR syariah pada dasarnya mempunyai fungsi yang hampir sama dengan KPR konvensional. Yaitu sebagai salah satu pembiayaan yang bertujuan untuk membantu para nasabah mewujudkan keinginan mereka untuk memiliki sebuah rumah. Perbedaan dari akad/perjanjian antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada perhitungan angsuran. Dimana bank konvensional menetapkan sistem bunga dalam perhitungan angsuran, sedangkan bank syariah menetapkan *margin* yang disampaikan terlebih dahulu kepada nasabah sebelum nasabah menandatangani akad perjanjian. (Sari 2013:18)

Penggunaan akad pada pembiayaan pemilikan rumah syariah sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank. Pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *murabahah* atau jual beli sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Pembiayaan pemilikan rumah dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT) sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 27/DSN/MUI/III/2002 tentang ijarah muntahiyah bit tamlik.

Murabahah merupakan salah satu produk perbankan syariah, baik kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Dalam kontrak *murabahah*, penjual harus memberitahukan harga produk yang di beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Rukun dan syarat *murabahah* dalam perbankan adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fiqih. Sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayarannya adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. (Ali 2008:41)

Salah satu produk pembiayaan perbankan syariah adalah pembiayaan KPRS, dan menggunakan akad. Pembayaran dilakukan dengan cara diangsur. Sebagaimana perbankan syariah pada umumnya, Bank BNI Syariah KCP Gresik juga menerapkan produk pembiayaan Griya iB Hasanah untuk menunjang kebutuhan masyarakat. Produk tersebut diharapkan dapat memfasilitasi keinginan masyarakat supaya dapat memenuhi kebutuhan untuk digunakan. Produk Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif untuk pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah.

Pada pembiayaan Griya iB Hasanah menggunakan akad *murabahah*. Bank BNI Syariah KCP Gresik membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah yang kemudian dilakukan penjualan kepada nasabah yang telah melakukan pengajuan pembiayaan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati antara bank syariah dan nasabah. Dalam pelaksanaannya terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang ingin mengajukan produk pembiayaan Griya iB Hasanah.

Dalam praktiknya pembiayaan ini mempunyai beberapa kendala yang terjadi. kendala itu sendiri bisa datang dari nasabah atau bank itu sendiri. Akibat kemacetan atau ketidak mampuan nasabah membayar kewajiban yang telah dibebankan mengharuskan Bank BNI Syariah KCP Gresik menemukan strategi penyelesaian pembiayaan Griya iB Hasanah yang bermasalah. Faktor yang menjadi penyebab munculnya risiko pembiayaan *murabahah* bermasalah disebabkan oleh faktor internal perbankan dan faktor internal nasabah sendiri.

Penyebab pembiayaan *murabahah* bermasalah adalah terjadinya *over finance* atau terlalu banyak beban hutang dan kewajiban kepada pihak ketiga, terjadinya pembiayaan *murabahah* fiktif dimana nasabah sebenarnya hanya dipinjam namanya untuk mengajukan pembiayaan *murabahah*, terjadinya usaha menurun dari nasabah, terjadinya pemutusan hubungan kerja kepada nasabah, terkait kegiatan politik dikarenakan gagal atau kalah sebagai calon legislatif (Caleg Gagal) dan masalah keluarga karena cerai hidup. (Daryoko 2016:189)

Strategi yang diterapkan oleh Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah untuk nasabah kolektibilitas 1 (Lancar) dengan pemantauan saldo blokir angsuran *Earning Warning* Sistem

(EWS) dan SMS *Bluster* dan penagihan oleh Divisi RRD dan unit *Processing*, untuk nasabah Kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus) dilaksanakan oleh unit *processing* yaitu pegawai *Assisten Collection* dengan melaksanakan SMS, dihubungi melalui telpon, dilakukan penagihan langsung, penagihan melalui surat, dilaksanakan R3 (*Resrtucturing, Reschedulling, Reconditioning*), strategi untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah nasabah pembiayaan *murabahah* Kolektibilitas 3 (Kurang Lancar), Kolektibilitas 4 (Diragukan), Kolektibilitas 5 (Macet), pengelolaan dan penagihan oleh Unit *Recovery & Remedial* (RRU) dengan penagihan strategi *recovery* pembiayaan R3 (*Resrtucturing, Reschedulling, Reconditioning*) sepanjang nasabah masih kooperatif dinilai sudah sesuai ketentuan syariah dan kesepakatan bersama dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*. (Daryoko 2016 :190)

Banyaknya resiko yang timbul, seperti pembiayaan macet yang disebabkan banyak hal salah satunya adalah kerugian yang dialami oleh perusahaan atau peminjam yang melakukan pembiayaan di bank. Hal tersebut akan membuat bank harus melakukan pembenahan strategi dalam transaksi pembiayaan tersebut agar dapat menahan akibat kerugian bagi bank syariah itu sendiri. Untuk menurunkan risiko dalam pembiayaan bank dapat melakukan langkah-langkah antisipatif untuk menjaga kelangsungan usaha nasabah pembiayaan.

Langkah-langkah tersebut antara lain untuk mencari solusi penyelesaian bagi nasabah yang masih memiliki kemampuan untuk membayar dan melunasi hutangnya. Hal hal yang menyangkut tentang penyelamatan pembiayaan banyak diatur dalam hukum ekonomi Islam. Salah satunya juga sudah tertera dalam PBI No.10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah. Peraturan Bank Indonesia tersebut mengatur tentang cara penyelesaian atau restrukturisasi terhadap pembiayaan yang bermasalah membuka kemungkinan dilakukannya upaya restrukturisasi terhadap pembiayaan bermasalah.

Bank harus melakukan strategi dan langkah-langkah yang tepat agar tata keuangannya kembali baik setelah terjadi suatu masalah. Ini merupakan salah satu penerapan dari prinsip kehati-hatian yang dipegang teguh oleh bank syariah dan merupakan salah satu penerapan dari manajemen risiko yang harus dikendalikan

oleh bank itu sendiri agar bank tidak mengalami kerugian ataupun mengurangi dampak kerugian oleh risiko itu sendiri. Langkah terakhir yang memungkinkan diambil oleh bank adalah restrukturisasi.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia, karena itu sekarang mudah sekali menemukan perumahan di berbagai daerah dan biasanya terletak di wilayah yang strategis. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang terutama para pengantin baru. Namun harga rumah yang terus melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran alternatif yang dipilih. Untuk memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan banyak cara yang dapat di tempuh. Seperti memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penjual maupun pembeli. Untuk memiliki rumah, syarat untuk pembeli dilihat dari 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*).

Sebagai contoh ini pembelian rumah di Bank BNI Syariah KCP Gresik disebut dengan Griya iB Hasanah. Pembiayaan yang diberikan dapat digunakan untuk pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah dengan memberikan *margin* tetap dari awal pembiayaan hingga jatuh tempo, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengambil judul: “**Analisa Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya iB Hasanah (KPRS) di Bank BNI Syariah KCP Gresik**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, hal yang menjadikan pokok permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *Murabahah* di Bank BNI Syariah KCP Gresik?
2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah di Bank BNI Syariah KCP Gresik?
3. Bagaimana strategi yang diterapkan Bank BNI Syariah KCP Gresik dalam menyelesaikan pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *Murabahah* di Bank BNI Syariah KCP Gresik.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah di Bank BNI Syariah KCP Gresik.
3. Untuk mengetahui strategi yang diterapkan Bank BNI Syariah KCP Gresik dalam menyelesaikan pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari tercapainya tujuan penulisan skripsi ini, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat bagi penulis
Hasil penelitian yang dilakukan penulis merupakan aplikasi ilmu yang diperoleh selama masa perkuliahan dan saat kegiatan magang sebagai pengetahuan untuk mempermudah melakukan penelitian.
- b. Manfaat bagi peneliti lain
Sebagai rujukan untuk dijadikan bahan wacana bagi mahasiswa atau pihak lain yang memiliki ketertarikan pada hasil karya ini.
- c. Bagi lembaga Keuangan
Diharapkan sebagai bahan evaluasi yang sedang dijalani oleh suatu lembaga/perbankan guna untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- d. Bagi Masyarakat
Sebagai bahan perbandingan antara teori dan fakta yang terjadi di lapangan.

1.5 Batasan Penelitian

Dari permasalahan di atas, maka penulis membatasi ruang lingkup penelitian ini, yaitu pada:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah dengan menggunakan akad *Murabahah* di Bank BNI Syariah KCP Gresik.
2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan Griya iB Hasanah dengan bermasalah di Bank BNI Syariah KCP Gresik.
3. Bagaimana strategi yang diterapkan Bank BNI Syariah KCP Gresik dalam menyelesaikan pembiayaan Griya iB Hasanah bermasalah.

