

STRATEGI PENYELESAIAN KREDIT MACET KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER

SKRIPSI

Di ajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh:

MOH. HAMDAN HABIBI
NIM. 083 143 166

Dosen Pembimbing

Dr. H. Abdul Wadud Nafis, Lc., M.EI
NIP. 19690706 200604 1 001

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
FEBRUARI 2020**

**STRATEGI PENYELESAIAN KREDIT MACET KEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER**

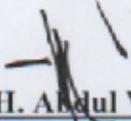
SKRIPSI

Di ajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh:

Moh. Hamdan Habibi
NIM. 083143166

Di setujui Pembimbing


Dr . H. Abdul Wadud Nafis, Lc.,M.E.i
NIP. 19690706 200604 1 001

**STRATEGI PENYELESAIAN KREDIT MACET KEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER**

SKRIPSI

Telah diuji dan di terima untuk memenuhi salah satu
Persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Study Perbankan Syariah

Hari : kamis

Tanggal : 30 Januari 2020

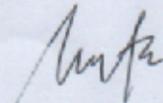
Tim Penguji

Ketua



Toton Fanshurna, M.E.I
NIP. 198112242011011008

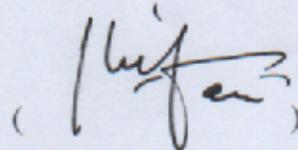
Sekretaris



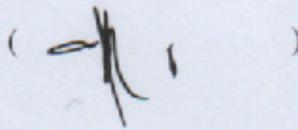
Isnadi, M.Pd
NIP: 197106102014111004

Anggota

1. Dr. Khamdan Rifa'i, S.E., M.Si



2. Dr. H. Abdul Wadud Nafis, Lc., M.El



Menyetujui,

Dekan Fakultas Ekonomi Islam



Dr. Khamdan Rifa'i S.E., M.Si
NIP.19680807 200003 1 001

MOTTO

﴿فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (٥) إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (٦)﴾

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (Qs. Albaqoroh:).”

﴿لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا﴾

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya”



PERSEMBAHAN

Dengan kerendahan hati, saya ucapkan rasa syukur dan hanya kepada Tuhan tempat kita berserah diri. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ibuku tercinta Ibu Wasiatun dan Ayahanda tercinta Bapak Abd. Mu'ad, atas setiap doa yang terucap, kasih sayang, perhatian, kesabaran, pengorbanan, dan segalanya yang pernah diberikan untuk saya.
2. Kakak tercinta Risya Umami Mu'ad, dan adik tercinta M.Ch. Zaidanil Muttaqin terima kasih atas doa, semangat dan segala sesuatu yang sudah diberikan.
3. Adik tercinta Siti Rosida yang selalu mensupport dan memberi semangat, do'a dan dukungannya dalam menyusun tugas akhir ini.
4. Guru-guruku Taman Kanak-Kanak, MTs N Sumberbaru, MAN 3 Jember, serta semua dosen di IAIN Jember.
5. Saudara sepupu, Kakak, Paman, Bibi, terima kasih atas doa dan semangatnya.
6. Teman-teman seperjuangan j4 dan semua teman angkatan 2014, dan teman temanku semua yang baik yang pernah satu kos maupun satu kontrakan.
7. Almamater Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya Program study Perbankan syariah.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji syukur mari kita panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Strategi Penyelesaian Kredit Macet Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Jember** Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan saran, bimbingan serta bantuan baik langsung maupun tidak langsung dalam berbagai penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., MM selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Dr. Khamdan Rifa'i, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember.
3. Ibu Nurul Setianingrum, S.E., MM, selaku ketua program studi Perbankan Syariah.
4. Bapak Dr. H. Abdul Wadud Nafis. Lc., M.E.I. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis hingga selesai penulisan ini.
5. Kepada seluruh pimpinan dan karyawan Bank Syariah Mandiri KC Jember, yang telah memberikan izin untuk peneliti untuk mengadakan penelitian di Bank Syariah Mandiri KC Jember, dan yang telah meluangkan waktunya untuk membantu peneliti dalam mendapatkan informasi dan data-data yang di perdalam proses penyelesaian penulisan ini.

6. Para dosen, Staf dan Civitas Akademika, atas segala bantuannya kepada penulis baik langsung atau tidak langsung dalam proses penyelesaian studi di IAIN Jember, serta kesabaran dalam mendidik selama proses perkuliahan semoga menjadi berkah bagi penulis.

Besar harapan skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang positif bagi pihak-pihak yang memberikan bantuan kepada penulis terutama rekan-rekan mahasiswa perbankan syariah. Semuanya adalah kembali pada kapasitasnya masing-masing yang telah berupaya secara maksimal untuk menghantarkan kepada penyelesaian studi yang penulis lakukan, maka atas dasar keterbatasan penulis baik itu yang menyangkut: penataan kalimat, serta penyajian hasil penelitian. Itu adalah gambaran kelemahan dan kekurangan penulis. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis memohon maaf, dan memohon saran demi perbaikannya penulisan skripsi ini, diucapkan terimakasih.

Jember, 04 November 2019
Penulis,

MOH. HAMDAN HABIBI
NIM. 083 143 166

ABSTRAK

Moh. Hamdan Habibi, Dr. H. Abdul Wadud Nafis, 2019 : “*Strategi Bank Syariah Mandiri Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Kepemilikan Rumah (Kpr) (Studi Kasus Syariah Mandiri Cabang Jember)*”

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan menegaskan bahwa “Kredit yang di berikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus dapat memperhatikan azas-azas pengkreditan yang sehat”. Pemberian kredit dapat di laksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas pengkreditan yang sehat, maka stiap bank di wajibkan membuat suatu kebijakan perkreditan secara tertulis yang dapat di gunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka fokus yang dikaji dalam penelitian ini yaitu: 1) Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri cabang Jember? 2) Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri cabang Jember? 3) Bagaimana strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR)? Tujuan dari Penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri cabang Jember 2) Untuk mengetahui Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri cabang Jember 3) Untuk mengetahui Bagaimana strategi Bank Syariah Mandiri dalam mengatasi pembiayaan.

Penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif, lokasi penelitian Bank Syariah Mandiri Jl. PB Sudirman No. 41-42 Jember. Subject penelitian di tentukan dengan menggunakan teknik purposive, metode pengumpulan data dengan observasi terus terang, wawancara terstruktur, dokumentasi. Analisis data di lakukan berdasarkan langkah-langkah reduksi data, penyajian data, dan verifikasi. Keabsahan data menggunakan triangulasi sumber. Tahap-tahap penelitian ada 3 yaitu tahap pra lapangan, tahap pekerjaan lapangan, dan tahap analisis data.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan :1) proses awal pengajuan KPR dengan akad murabahah, nasabah tersebut dapat memilih terlebih dahulu rumah yang di inginkan atau nasabah tersebut menanyakan kepada pihak bank mengenai developer yang sudah bekerjasama dengan pihak bank. 2) ada dua faktor yang menyebabkan kredit macet KPR yang pertama dari pihak bank, yang kedua dari pihak debitur. Dari pihak debitur kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu: pertama adanya unsur kesengajaan, yang kedua adanya unsur ketidaksengajaan. 3) Penyelamatan kredit bermasalah ada lima cara yaitu *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*, selanjutnya kombinasi dari tiga cara, dan yang terakhir penyitaan jaminan.

Kata kunci : Kredit macet, Akad murabahah

ABSTRACT

Moh. Hamdan Habibi, Dr. H. Abdul Wadud Nafis, 2019: *"The Strategy of Syariah Bank Mandiri in Resolving Bad Mortgage (Kpr) (Case Study of Syariah Mandiri in Jember Branch)"*

Law No. 7 of 1992 concerning Banking has stated that "Loans Provided by Banks must be able to -become Healthy Credit". The bank is required to make a credit policy that can be used as a requirement in granting credit.

Based on this background, the focus examined in this study were: 1) how was the mechanism of (KPR) at Bank Syariah Mandiri Jember branch? 2) What factors caused the financing of non-performing loans (KPR) at the Bank Syariah Mandiri branch in Jember? 3) What was the strategy of Bank Mandiri Syariah in settling home ownership credit (KPR)? The purpose of this study were 1) To find out the mechanism at the Bank Syariah Mandiri branch in Jember 2) To Find out factors caused the financing of home ownership loans (KPR) at Bank Syariah Mandiri at the Jember Branch 3) To find out the Mandiri Sharia Bank strategy to overcome the Non Performing Loan.

The study used qualitative research, The location of bank The research was at Jl. PB Sudirman No. 41-42 Jember. Research subjects purposive techniques, data collection methods with frank observation, structured interviews, documentation. Data analysis covered data reduction, data presentation, and verification. Data validity was checked by source triangulation technique. There are 3 research stages, namely the pre-field stage, the stage of field work, and the stage of data analysis

This study concluded that by 1) the initial process The customers checked the criteria of the house in accordance with the wishes of the customer, by asking the bank about the developer who has collaborated with the bank. 2) there are two factors that cause bad credit for the first mortgage from the bank, the second from the debtor. From the debtor the credit crunch can be done due to 2 things: first there was an element of intentionality, secondly there was an accidental element. 3) Rescuing non-performing loans there were five ways, Rescheduling, Reconditioning, Restructuring, then a combination of three ways, and finally collateral confiscation.

Keywords: Non-Performing Loan, Murabahah Contract

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR BAGAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Definisi Istilah.....	7
F. Sistematika Pembahasan	8
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kajian Teori	15

BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	42
B. Lokasi Penelitian	43
C. Subyek Penelitian.....	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Analisis Data	46
F. Keabsahan Data.....	48
G. Tahap-Tahap Penelitian	49
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	53
A. Gambaran Objek Penelitian	53
B. Penyajian Data dan Analisis.....	58
C. Pembahasan Temuan.....	83
BAB V PENUTUP.....	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran-Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

IAIN JEMBER

DAFTAR TABEL

No.	Uraian	Hal
Tabel 2.1.	Perbandingan dan Posisi Penelitian dengan Penelitian Sebelumnya	13



DAFTAR BAGAN

No.	Uraian	Hal
Bagan 2.1	Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah.....	28
Bagan 4.1.	Struktur Organisasi Kantor Cabang Syariah Mandiri Jember..	57



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ditegaskan bahwa “*Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus dapat memperhatikan asa-asa pengkreditan yang sehat*”. pemberian kredit dapat di laksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas pengkreditan yang sehat, maka tiap bank diwajibkan membuat suatu kebijakan perkreditan secara tertulis yang dapat di gunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit.

Pemberian fasilitas pembiayaan memiliki sebuah resiko yaitu adanya pembiayaan macet. Pembiayaan macet memberikan dampak kurang baik bagi negara, masyarakat, dan perbankan Indonesia. Adanya rentang waktu pengembalian pinjaman menimbulkan resiko yang sangat besar yang mungkin ditanggung bank terhadap ketidakpastian pengembalian pinjaman dari debitur. Timbulnya pembiayaan macet akan menjadi beban bagi bank karena pembiayaan macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu baik buruknya kinerja sebuah bank.

Secara umum kredit kepemilikan rumah bermasalah (macet) yaitu kredit yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai target yang di inginkan bank, kredit yang mengalami kesusahan didalam penyelesaian kewajiban

kewajibannya baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan.¹

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Mandiri untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. Setiap orang pasti menginginkan memiliki rumah sendiri sebagai tempat berteduh dikala hujan dan beristirahat dikala malam.²

KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Pihak developer bekerja sama dengan pihak bank memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dua KPR Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menjunjung tinggi perekonomian rakyat, karena melalui bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat di salurkan kepada masyarakat melalui pinjam kredit. Disini terjadi simbiosis mutualisme antara kreditur dan debitur. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun kegunaanya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang di perlukan KPR adalah rumah yang akan di beli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan KPR

¹ Zaini Zulkifi, *Bisnis Kredit Perbankan* (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2018)

² Firmansyah Arvian E, *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat* (Departemen Manajemen Dan Bisnis, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Padjadjaran, 2017)

Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.³

Untuk mendapatkan rumah secara kredit melalui sistem KPR ini maka nasabah harus memahami beberapa prosedur atau tahapan dan langkah-langkah yaitu, pertama Temukan Rumah yang Akan Dibeli dengan Kredit, kedua Tanyakan Segala Hal Terkait Rumah Tersebut, ketiga Membayar Tanda Jadi, selanjutnya Bayar Uang Muka KPR, dan yang terakhir Ajukan KPR Ke Pihak Bank. Dalam waktu satu bulan tersebut, pihak Bank biasanya akan melakukan proses survei. Survei ini akan meliputi pantauan ke tempat dimana bekerja, pengecekan ke BI (Bank Indonesia) untuk memastikan jika sudah berkeluarga, tidak termasuk dalam *blacklist* terkait catatan kredit yang mungkin pernah dilakukan sebelumnya dan juga proses wawancara terkait kondisi keuangan.⁴

Dalam kredit macet kepemilikan rumah upaya awal Bank Syariah Mandiri dalam pengelolaan kredit macet maka perlu dilakukan penagihan secara intensif terhadap debitur yang bermasalah, selanjutnya melakukan pendampingan kepada debitur dengan tujuan apakah permasalahan kredit terjadi karena aktivitas usaha atau kecurangan yang dilakukan debitur terhadap fasilitas kredit yang telah diterima.⁵

³ Fadli Alanshari, Doni Marlius, *Prosedur Pemberian Kredit Kpr Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi*, Akademi Keuangan dan Perbankan Padang

⁴ Albertus, Y. (2017). *Pelaksanaan Pengambilan Jaminan Kredit Oleh Pihak Ketiga Karena Debitur Tidak Diketahui Keberdayaanya di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta*. Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, 1, 1–13.

⁵ Zaini Zulkifi, *Bisnis Kredit Perbankan* (Jakarta:Gramedia pustaka Utama,2018)

Di bank syariah mandiri cabang jember produk pembiayaan griya merupakan salah satu produk unggulan dari 7 produk yang ada di bank syariah mandiri cabang jember di antaranya tabungan BSM, pembiayaan mikro, pembiayaan griya, *consumer*, pembiayaan pensiunan, gadai dan cicil emas. Asset yang berasal dari pembiayaan Griya sudah mencapai 3.986.000.000 kemudian pada tahun 2016 sebesar 4.169.000.000, dan terus meningkat pada tahun 2017 menjadi 5.339.000.000. pada tahun 2018 pun asset pembiayaan griya di BSM cabang jember masih terus berkembang pesat. Banyak sekali nasabah yang berasal dari bank-bank konvensional melakukan *take over* melalui bsm cabang jember karena angsuran yang di tetapkan setiap bulannya lebih rendah di bandingkan bank-bank lainnya dan angsuran yang di tetapkan sudah bersifat tetap sesuai akad yang telah di tentukan di awal⁶

Untuk menghindari dan meminimalisir pembiayaan bermasalah (NPF) pihak perbankan dalam memberikan pembiayaan KPR pada nasabahnya menggunakan strategi dalam memberikan pembiayaan KPR, tindakan penyelamatan kredit macet oleh pihak bank syariah mandiri antara lain *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Reconditioning* (persyaratan ulang), *Restructuring*.⁷

Sehubungan dengan masalah tersebut maka penulis tertarik mengangkat permasalahan tersebut dengan judul **“Strategi Penyelesaian Kredit Kepemilikan Rumah”**

⁶ Ikatan banker indonesia.2015.airlangga,Jakarta.

⁷ Zaini Zulkifi, *Bisnis Kredit Perbankan* (Jakarta:Gramedia pustaka Utama,2018)

B. Fokus Masalah

1. Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember?
2. Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember?
3. Bagaimana strategi Bank Syariah Mandiri dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember.
2. Untuk mengetahui Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember.
3. Untuk mengetahui Bagaimana strategi Bank Syariah Mandiri dalam mengatasi pembiayaan.

D. Manfaat Penelitian

Jika tujuan penelitian yang dikemukakan diatas dicapai penelitian ini akan memberikan tiga macam manfaat, yaitu: manfaat akademik, manfaat praktis, dan manfaat teoritis.

Secara praktis, hasil penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Akademik

Penelitian ini sebagai perwujudan Strata Perguruan Tinggi di Insitut Agama Islam Negeri Jember, khususnya jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam sebagai sumbangan

pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bahan kajian institusi dalam menghadapi tantangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti sebagai perluasan penelitian terkait dengan strategi bank Mandiri syariah pada pembiayaan bermasalah kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Jember Bagi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, berguna untuk pertimbangan atau referensi dalam karya-larya ilmiah bagi seluruh civitas akademika di IAIN Jember atau pun pihak lain yang membutuhkan.
- b. Untuk masyarakat secara umum, sebagai masukan dalam perkembangan Perbankan Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS), agar dalam perjalanannya tetap eksis menciptakan produk yang mudah dinikmati atau digunakan oleh masyarakat serta untuk mendorong minat para calon investor baru agar berinvestasi melalui saham yang diperjual belikan oleh pihak perbankan.

3. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi penulis dalam rangka menambah ilmu pengetahuan tentang perbankan. Selain itu juga dapat memberikan pemikiran, agar Perbankan Syariah maupun LKS tetap eksis dan semakin berkembang dengan konsep-konsepnya yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Serta tidak lupa agar peneliti yang akan datang mampu memberikan penelitian yang lebih menguatkan tentang adanya

pengaruh rasio keuangan terhadap harga saham pada dunia Perbankan Syariah.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengetahuan istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian penelitian di dalam penelitian tujuannya agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagaimana dimaksud oleh peneliti.

Adapun definisi istilah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Strategi pemasaran

Strategi ada beberapa macam sebagai mana ditemukan para ahli. Kata strategi berasal dari bahasa *stragos* dalam bahasa Yunani merupakan gaungan dari *stratos* atau tentara dan *ego* atau pemimpin. Strategi didefinisikan sebagai suatu proses penentuan rencana para pemimpin puncak yang berfokus pada tujuan jangka panjang organisasi, di sertai penyusunan suatu cara atau upaya bagaimana agar tujuan tersebut dapat di capai (Marrus 2002 31).

2. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dibersamakan dengan itu

berupa *mudharabah, musyarokah, ijarah/sewa beli, murabahah, salam, istisnak, dan gard*.⁸

3. KPR

KPR merupakan singkatan dari kredit pemilikan rumah. Dari sini dapat diartikan bahwa pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk membantu masyarakat guna untuk membeli rumah ataupun tanah untuk dihuni sendiri.⁹

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Format penulisan sistematika pembahasan adalah dalam bentuk deskriptif naratif, bukan seperti daftar isi.¹⁰

BAB I PENDAHULUAN berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, sistematika Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI memuat uraian tentang tinjauan pustaka terdahulu dan kerangka teori relevan dan terkait dengan tema skripsi.

BAB III METODE PENELITIAN memuat secara rinci metode penelitian penelitian yang digunakan peneliti beserta justifikasi/alasannya, jenis

⁸ Hanum Cholidah, *Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah* (Program Studi Muamalah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009)

⁹ Wardhani Juni N, *Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB* (Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang Vol.1 No.1 Januari 2015)

¹⁰ Team Revisi, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Mangli, Kaliwates Jember: Iain Jember Pres, 2014), 48.

penelitian, desain, lokasi, populasi dan sampel, metode pengumpulan data, definisi konsep dan variable serta analisis data yang digunakan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN berisi hasil penelitian, klasifikasi bahasan disesuaikan dengan pendekatan, sifat penelitian, dan rumusan masalah atau fokus penelitiannya, Pembahasan, Sub bahasan dan dapat digabung menjadi satu kesatuan, atau dipisah menjadi sub bahasan tersendiri.

BAB V PENUTUP berisi kesimpulan, saran-saran atau rekomendasi. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian.



BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan kemudian membuat ringkasannya. Dengan melakukan langkah ini maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.

Dalam kajian pustaka ini peneliti menemukan hasil karya ilmiah yang secara garis besar tentang kualitas pelayanan dan kepuasan pelanggan, beberapa hasil penelitian itu antara lain :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Zahidatun Hairunizak yang berjudul strategi pemasaran pada pembiayaan griya di PT. Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KCP Bondowoso). Tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui strategi pemasaran dalam upaya pencapaian target terhadap Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri KCP Bondowoso. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif, pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa PT. Bank syariah Mandiri merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang bergerak di bidang ekonomi, berdasarkan data yang telah peneliti kumpulkan, peneliti menyajikan data tentang implementasi *marketing* mix pembiayaan griya pada PT. bank

syariah mandiri, bauran pemasaran yang di kenal dengan marketing mix adalah sejumlah alat pemasaran yang di gunakan perusahaan yang di gunakan yang terdiri dari product (produk), price (harga), promotion (promosi), place (tempat), people (orang), physical Evidance (bukti fisik) dan process (proses) yang masih dapat di control oleh perusahaan dan di kombinasikan dalam rangka meningkatkan omset penjualan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Nur Laila Hanafi yang berjudul Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Mandiri Syariah. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memberikan gambaran mengenai prosedur dan pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang xxx. Penelitian ini menggunakan metode asosiatif kasual. Pendekatan yang digunakan adalah studi lapangan dan studi kepustakaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri (persero) Tbk. Cabang jatixxx dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah,
3. Penelitian yang dilakukan oleh Reza Yudistira yang berjudul Strategi Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memberikan gambaran mengenai prosedur pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Syariah Mandiri cabangxxx. Dimana metode penelitian menggunakan metode penelitian deskriptif evaluatif, hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa pelaksanaan pembiayaan di PT. BSM cabangxxx telah

di lakukan sesuai prosedur yang telah di tentukan serta peraturan-peraturan pokok pembiayaan yang berlaku, baik peraturan interen BSM.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Fadli Alanshari, Doni Marlius yang berjudul *Prosedur Pemberian Kredit Kpr Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi*. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian kredit KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang xxx. Metode penelitian kualitatif, hasil dari penelitian pemberian pinjaman pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang pembantu xxx mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerja sama dengan berbagai developer perumahan diberbagai wilayah sekitar Bukittinggi
5. Penelitian yang dilakukan oleh Indah Posumah, 2013 yang berjudul *Penyelesaian Kredit Macet Kepemilikan Rumah*. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya penyelesaian kredit macet, untuk mengetahui Sarana hukum apa yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan kredit macet. Metode penelitian penelitian kepustakaan (*Library Research*) dengan data sekunder, hasil dari penelitian Upaya penanganan/penyelesaian dalam kredit bermasalah sebelum diselesaikan secara yudisial dilakukan melalui penjadwalan (*rescheduling*), persyaratan (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Penanganan dapat melalui salah satu cara ataupun gabungan dari ketiga cara tersebut.

6. Penelitian yang dilakukan oleh Wasilatul Aliah, 2010 yang berjudul Penerapan Manajemen Resiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Kpr) Griya Ib Hasanah Pada Bank Bni Syariah Kantor Cabang Xxx. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme oprasional pembiayaan KPR Griya Ib Hasanah di BNI Syariah KC xxx. Metode penelitian menggunakan deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian mekanisme oprasional pengajuan pembiayaan produk KPR iB Griya Hasanah di BNI Syariah di awali pengajuan aplikasi oleh nasabah pemohon kepada pihak bank, kemudian calon nasabah di beri penjelasan oleh petugas marketing BNI syariah mengenai margin dan berapa lama waktu angsuran pembiayaan KPR dan melengkapi dokumen-dokumen.

Tabel 2.1
Perbandingan dan Posisi Penelitian dengan Penelitian Sebelumnya

No	Penulis/judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Nur Laila Hanafi/yang berjudul Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Mandiri Syariah.	Sama sama meneliti penyelesaian pembiayaan Bermasalah pada PT.bank syariah cabang xxx	Perbedaan tentang metode penelitian ini menggunakan metode asosiatif kasual sedangkan penulis menggunakan metode penelitian kualitatif yang berlandaskan filsafat porpositivisme
2.	Reza Yudistira/yang berjudul Strategi Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri.	Sama sama meneliti tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah mandiri	Perbedaan tentang metode penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif evaluatif, sedangkan penulis menggunakan metode penelitian kualittif yang berlandaskan filsafat porpositivisme
3.	Fadli Alanshari, Doni Marlius/yang berjudul Prosedur Pemberian Kredit Kpr Pada Pt. Bank	Sama sama membahas tentang kredit kepemilikan rumah (KPR)	Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian kredit (KPR) pada bank tabungan negara(persero)Tbk.Cabangxxx.sedan

No	Penulis/judul	Persamaan	Perbedaan
	Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pembantu Bukittinggi.		gkan penulis tujuan penelitian Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember,Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember,Bagaimana strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR).
4.	Indah Posumah, 2013/yang berjudul Penyelesaian Kredit Macet Kepemilikan Rumah.	Sama sama meneliti tentang kredit macet kepemilikan rumah	Perbedaan tujuan penelitian untuk mengetahui upaya penyelesaian kredit macet, untuk mengetahui Sarana hukum apa yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan kredit macet. Sedangkan penulis meneliti Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember,Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember,Bagaimana strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR).
5.	Wasilatul Aliah, 2010/yang berjudul Penerapan Manajemen Resiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Kpr) Griya Ib Hasanah Pada Bank Bni Syariah Kantor Cabang Xxx.	Sama sama meneliti tentang pembiayaan (KPR)	meneliti tentang mekanisme oprasional pembiayaan kpr, sedangkan penulis meneliti lebih detail terkait kredit kepemilikan rumah, dimana penulis meneliti tentang Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember,Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember,Bagaimana strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR).

Kesimpulan:

1. Segi kesaamaan: dalam penelitian terdahulu dapat di tarik kesimpulan, bahwa dalam segi persamaan dari beberapa penelitian terdahulu letaknya dalam segi judul skripsi, rumusan masalah,dan metode penelitian yang hanya ada dua judul skripsi yang memiliki kesamaan. Perbedaan hasil penelitian begitupun juga tidak ada kesamaan dengan hasil penelitian saya
2. Segi kemenarikan: peneliti tertarik meneliti judul skripsi ini dengan alasan ingin mengetahui lebih dalam dan rinci dalam masalah kredit macet kepemilikan rumah

B. Kajian Teori

Bagian yang berisi tentang pembahasan teori yang di jadikan sebagai prefektif dalam melakukan penelitian. Pembahasan teori secara lebih luas dan mendalam akan semakin memperdalam wawasan peneliti dalam mengkaji permasalahan yang hendak dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.

1. Perbankan Syariah

a. Pengertian Perbankan Syariah

Bank berasal dari kata bangu (bahasa Perancis) dan dari kata banco (bahasa Italia) yang berarti peti / lemari atau bangku. Peti/ lemari dan bangku menjelaskan fungsi dasar dari bank komersial, yaitu : pertama, menyediakan tempat untuk menitipkan uang dengan

aman (safe keeping function), kedua, menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa (transaction function).¹¹

Sedangkan menurut kamus besar bahasa Indonesia bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.¹²

Pengertian bank syariah atau bank Islam dalam bukunya Edy Wibowo adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan al-Quran dan hadits.¹³

b. Produk-produk Bank Syariah

Secara garis besar, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah terbagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penghimpunan dana (funding), produk penyaluran dana (financing), dan produk jasa (service).¹⁴

1) Tabungan

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008, tabungan adalah simpanan berdasarkan akad wadi'ah atau investasi dana berdasarkan mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat

¹¹ M. Syafi'i Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alfabeta, cet ke-4, 2006, h. 2.

¹² Drs. Suharso dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Lux*, Semarang : CV. Widya Karya, h. 75.

¹³ Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syariah?*, Bogor: Ghalia Indonesia cet.I, 2005, h. 33.

¹⁴ Nur Rianto, Lembaga.,h. 133

dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro atau yang dipersamakan dengan itu. Tabungan adalah bentuk simpanan nasabah yang bersifat likuid. Artinya, produk ini dapat diambil sewaktu-waktu apabila nasabah membutuhkan, tetapi bagi hasil yang ditawarkan kepada nasabah penabung kecil.

2) Deposito

Deposito menurut UU Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008 adalah investasi dana berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan bank syariah dan/ atau Unit Usaha Syariah (UUS).

Deposito adalah bentuk simpanan nasabah yang mempunyai jumlah minimal tertentu, jangka waktu tertentu, dan bagi hasilnya lebih tinggi daripada tabungan.

3) Giro

Giro menurut undang-undang perbankan syariah nomor 21 tahun 2008 adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.

Giro adalah bentuk simpanan nasabah yang tidak diberikan bagi hasil, dan pengambilan dana menggunakan cek, biasanya digunakan oleh perusahaan atau yayasan dan atau bentuk badan hukum lainnya dalam proses keuangan mereka. Dalam giro meskipun tidak memberikan bagi hasil, pihak bank berhak memberikan bonus kepada nasabah yang besarnya tidak ditentukan di awal, bergantung pada kebaikan pihak bank.

c. Produk Penyaluran Dana/ Pembiayaan (financing)

Murabahah adalah skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli. Dalam skema *murabahah*, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah.¹⁵

Murabahah adalah suatu perjanjian pembiayaan di mana Bank membiayai/memberikan talangan dana untuk pengadaan barang yang diperlukan nasabah ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu yang tertentu yang disepakati. Margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan keuntungan Bank. Pembiayaan *murabahah* ini mirip dengan “kredit modal kerja” yang dikenal dalam produk bank konvensional, karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun.¹⁶

KPR Syariah menggunakan sistem berbasis *murabahah* (jual beli). Secara etimologi, *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti

¹⁵ Abdullah al-Muslih & Shalah ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Daarul Haq,

¹⁶ Irma Devita Purnamasari, *Akad Syariah*, Bandung :Kaifa, Cet ke 1, 2011

keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.¹⁷

Di dalam pembiayaan *murabahah* ada rukun dan syarat dalam istilah fiqh adalah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang di perjual belikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang di ambil antara bank selaku peenyedian dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang.

Rukun jual beli menurut Mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul. Menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu:

1) Pihak yang berakat (al-‘aqid)

Yang di maksud dengan pihak yang berakad (al-‘aqid) adalah penjual pembeli, adapun syarat pihak yang berakat adalah:

- a) Berakal, oleh sebab itu jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah. Namun jika transaksi jual beli dilakukan oleh anak kecil yang telah mumayiz dianggap sah, tetapi tergantung pada izin walinya jika walinya memperbolehkan maka transaksi dianggap sah.

¹⁷ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003),

- b) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual dan pembeli.
- 2) Objek akad, yaitu barang harga (ma'qud'alah).

Untuk melengkapi keabsahan jual beli, barang atau harga harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Barang itu ada. Atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat untuk manusia.
- c) Milik penjual. Barang yang sifatnya belum dimiliki penjual tidak boleh diperjual belikan ikan dilaut atau emas di dalam tanah, karena ikan dan emas ini belum dimiliki penjual.
- d) Boleh diserahkan langsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.
- e) Diketahui keadaan jenis (kuantitas dan kualitas) dan harganya.
- 3) Shighat (ijab dan qabul)

Diantara syarat –syarat Shighat adalah

- a) Tidak ada masa tenggang terlalu lama antara ijab dan qabul.
- b) Adanya kesepakatan.
- c) Adanya hubungan kedua belah pihak.
- d) Tidak adanya perubahan akad.

Rukun jual beli murabahah sama halnya dengan jual beli pada umumnya, yaitu adanya pihak penjual, pihak pembeli, harga dan akad atau ijab qabul, Syarat dan sah jual beli murabahah yaitu:

- a) Akad jual beli yang pertama harus sah.
- b) Pertama harus mengetahui harga awal barang yang menjadi objek jual beli.
- c) Barang menjadi objek jual beli murabahah merupakan komoditas mistil atau ada padanannya serta dapat diukur, di takar, di timbang atau jelas ukurannya, kadar dan jenisnya. Tidak di perbolehkan keuntungan merupakan barang yang sejenis dengan objek jual beli, Seperti beras dengan beras, emas dengan emas dan sebagainya..
- d) Jual beli pada akad yang pertama bukan bukan barter abrang dengan barang ribawi yang tidak boleh ditukar dengan barang sejenis. Barang ribawi mwnurut ulamak malikiyah adalah makanan yang dapat memberikan energi, menurut syafi'iah adalah semua barang yang dapat dikonsumsi, sementara menurut kalangan hanafiah dan hambaliah setiap komoditas yang ditakar dan atau di timbang. Kalangan ulama 4 mashab ini sepakat bahwa emas dan perak atau barang lain sejenis merupakan barang ribawi. Dengan demikian, barang-barang ribawi tidak dapat diperjual belikan dengan murabahah,

misalnya tukar menukar dengan beras atau emas dengan emas dimana jumlah salah satu pihak lebih banyak, baik takaran atau timbangan nya maka tidak boleh. Dan hal ini bukan jual beli murabahah.

- e) Keuntungan atau laba harus diketahui masing-masing pihak yang bertransaksi, baik penjual atau pembeli, apabila keuntungan tidak diketahui oleh pembeli maka tidak dapat dikatakan sebagai jual beli murabahah.¹⁸

Dapat di simpulkan dalam semua pembiayaan Murabahah termasuk KPR, terdapat rukun yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a) Pihak yang berakad
- (1) Penjual
 - (2) Pembeli
- b) Objek yang diakadkan
- (1) Barang diperjualbelikan
 - (2) Harga jual/keuntungan
- c) Akad/ sighthat
- (1) Serah (ijab)
 - (2) Terima (qabul)

¹⁸ Murabahah dalam Perspektif Fiqih Islam, *Hukum Positif dan Hukum Syariah*”, dalam jurnal Ilmu hukum, Volume 8 Nomor 1, Juli-September (517-530)

Dengan mengacu pada akad murabahah, dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syari'ah adalah sebagai berikut:

- a) Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syari'ah.
- b) Kontrak transaksi KPR Syari'ah ini haruslah sah.
- c) Kontrak tersebut harus terbebas dari riba.
- d) Pihak Bank Syari'ah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan obyek transaksi KPR Syari'ah.
- e) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.¹⁹

d. Kredit Pemilik Rumah (KPR)

1) Pengertian KPR

Pada prinsipnya, Bank Syari'ah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk penyaluran dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh Bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (funding) maupun produk pembiayaan (financing), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh Bank-bank Syari'ah. Produk pembiayaan KPR

¹⁹ Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001,) hlm.102

yang digunakan dalam perbankan syari'ah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (bargaining position) antara nasabah dengan Bank ,prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syari'ah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa Bank Syari'ah (seperti BRI Syari'ah) memaknai KPR dengan "Kepemilikan Rumah". Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari'ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akadyang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia

dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad murabahah dan istisna.

e. Mekanisme KPR di Perbankan Syariah

Pembiayaan Griya Hijrah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*. Akad yang digunakan adalah akad *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. Manfaat yaitu Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

- 1) Persyaratan dalam pengajuan kredit kepemilikan rumah sebagai berikut:
 - a) WNI cakap hukum
 - b) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
 - c) Maksimum pembiayaan:

Pembiayaan Agunan	dan	Tipe	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

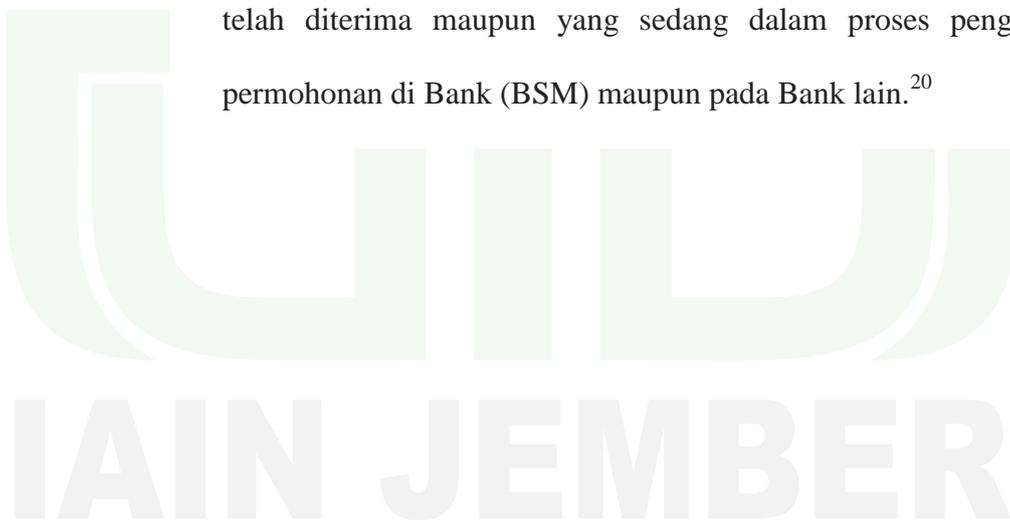
FP1 = Fasilitas Pembiayaan untuk rumah pertama, dst.

PPRS = Pembiayaan Pemilikan Rumah Susun

- (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

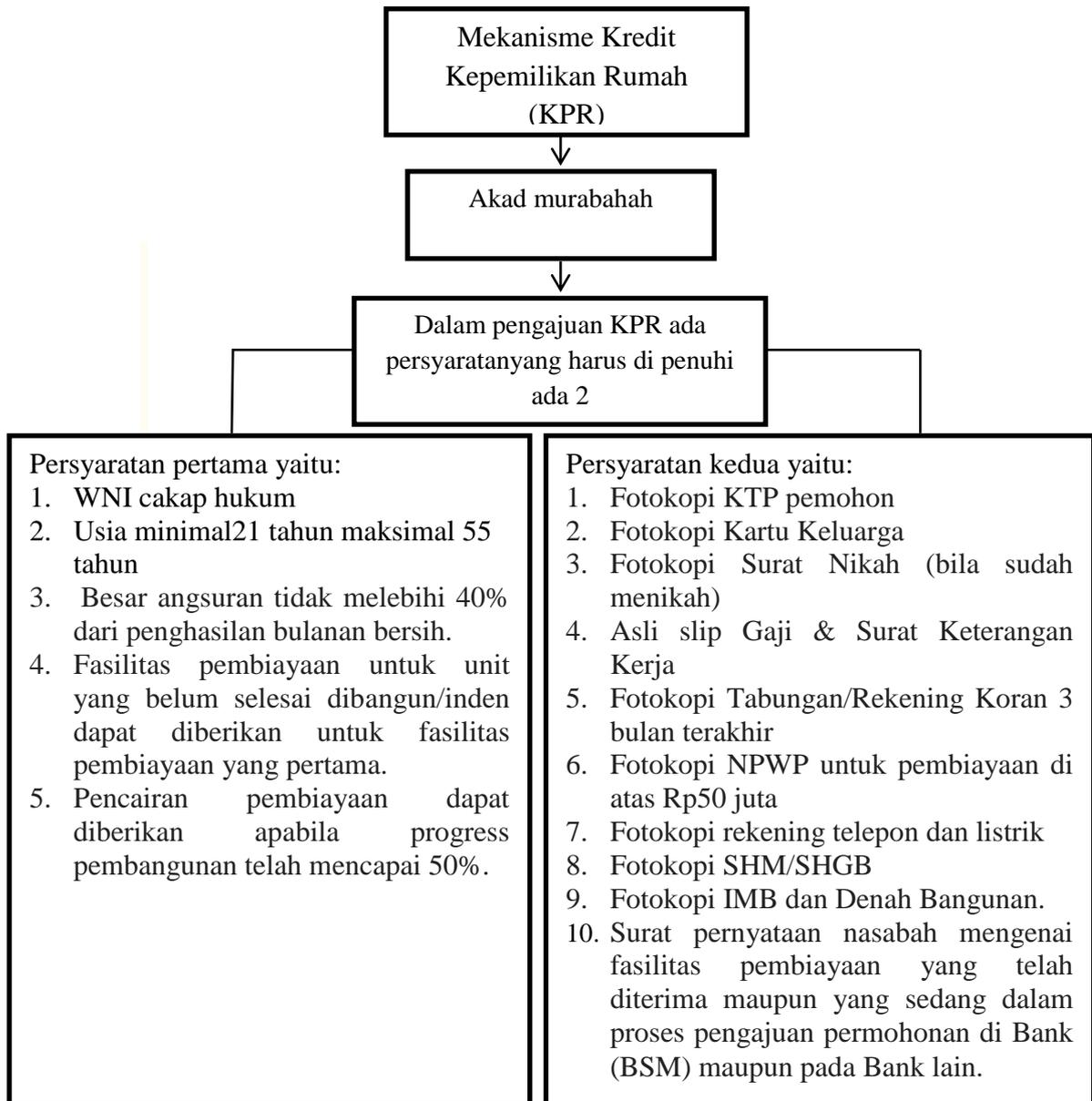
Selain persyaratan ada dokumen yang diperlukan dalam pengajuan KPR sebagai berikut:

- 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.²⁰



²⁰ <https://www.Mandirisyariah.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>

Bagan 2.1
Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Jember



2. Manajemen Resiko

a. Pengertian Manajemen Resiko

Menurut Herman Darmawi, “Manajemen merupakan suatu usaha untuk mengetahui menganalisis serta mengendalikan risiko

dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan memperoleh efektivitas dan efisiensi yang lebih tinggi”.²¹

Menurut Adiwarmanto A. Karim. “Manajemen risiko adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar dan terarah, terintegrasi, dan berkelanjutan”.²²

Menurut Ferry N. Idroes, “Manajemen risiko didefinisikan sebagai suatu metode logis dan sistematis dalam identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktivitas atau proses”.²³

Menurut Bank Indonesia, “Manajemen risiko adalah serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank”.²⁴

IAIN JEMBER

²¹ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), h.17

²² Ir. Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), Ed.4, Cet.7, h.255

²³ Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Ed. I (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h.5

²⁴ Robert Tampubolon, *Risk Management*, Manajemen Risiko Pendekatan Kualitatif

b. Jenis-Jenis Risiko Perbankan Syariah²⁵

1) Risiko kredit/pembiayaan

Merupakan bentuk risiko pembayaran yang muncul pada satu pihak bersepakat untuk membayar sejumlah uang (misalnya: dalam akad *isthisna* dan *salam murabahah*) atau mengirimkan barang misalnya: dalam akad *murabahah*) sebelum menerima aset atau uang cash-nya sendiri, sehingga menyebabkan terjadinya kerugian. dalam kasus pembiayaan berbasis bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), risiko kredit adalah tidak terbayarkan lagi bagian bank oleh pihak pengusaha ketika jatuh tempo.

2) Risiko *Benchmark*.

Bank syariah tidak berhubungan dengan suku bunga, hal ini ditunjukkan bahwa bank syariah tidak menghadapi risiko pasar yang muncul karena perubahan suku bunga. Namun bagaimanapun, perubahan suku bunga dipasar, memunculkan beberapa risiko didalam pendapatan keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah memakai *benchmark rate*. Khususnya dalam akad *murabahah*, dimana *mark-up* di tentukan dengan menambahkan premi risiko pada *benchmar rate*.

²⁵ Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Baasel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaanya di Indonesia*, Ed. I (Jakarta: Rajawal Pers, 2008), h.5

3) Risiko operasional

Karena usianya relatif lebih muda, risiko operasional, terutama terkait dengan faktor manusiawi suatu yang takut bagi suatu lembaga ini. Risiko operasional bisa muncul, terutama akibat bank tidak memiliki personal (dengan kapasitas dan kapabilitas) yang memadai untuk menjalankan operasional keuangan syariah.

4) Risiko hukum

Karena adanya karakteristik akad atau kontrak keuangan, Bank syariah menghadapi risiko yang berhubungan dengan proses dokumentasi dan pelaksanaan hukum. Akibat tidak adanya standar kontrak bagi instrumen-instrumen keuangan yang ada, bank syariah harus menyiapkan hal ini berdasarkan pemahamannya terhadap syariah, undang-undang yang berlaku dan sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka sendiri.

5) Risiko penarikan dana

Perbedaan tingkat *return* pada tabungan atau investasi mengakibatkan ketidakpastian tentang nilai sebenarnya (*real value*) dari jenis simpanan tersebut. Perlindungan aset untuk memperkecil risiko kerugian akibat rendahnya tingkat *return*, mungkin menjadi faktor penting dalam keputusan penarikan dana para deposan.

6) Risik fidusia

Rendahnya tingkat *return* bank dibandingkan dengan tingkat *return* yang berlaku di pasar, juga berakibat pad munculnya risiko fidusia (*fiduciary risk*), yaitu ketika deposan atau investor menafsirkan rendahnya tingkat *return* tersebut sebagai pelanggaran kontrak investasi atau kesalahan manajemen dana oleh pihak Bank (AOOIFI 1996).

7) *Displace commercial risk*

Adalah tranfer risiko yang berhubungan dengan simpanan kepada pemegang ekuitas. risiko ini bisa muncul ketika bank berada di bawah tekanan untuk mendapatkan profit, namun bank justru harus memberikan sebagian profitnya keada deposan untuk menghindari adanya penarikan akibat rendahnya tingkat.

c. Proses manajemen risiko

1) Identifikasi Dan Pemetaan Risiko

- a) Menetapkan kerangka kerja untuk implementasi strategi risiko secara keseluruhan.
- b) Menentukan definisi kerugian.
- c) Menyusun dan melaksanakan implementasi mekanisme pengumpulan data.
- d) Membuat pemetaan kerugian kedalam kategori risiko yang dapat diterima dan tidk diterima.

- 2) Kuantifikasi/menilai/melakukan peringkat resiko
 - a) Aplikasi teknik permodelan dalam mengukur resiko
 - b) Meentukan tingkat frekuensi dan tingkat kerugian dari resiko berdasarkan data historis yang tersedia.
 - c) Perluasan dengan memanfaatkan tolak ukur (*benchmarking*), permodelan (*modelling*), dan peramalan (*forecasting*) yang berasal dari luar organisasi/eksternal. sumber eksternal yang dimaksud berasal dari praktik-praktik terbaik yang telah dilakukan didalam industri (*best practices*).
- 3) Menegaskan profil risiko dan rencana manajemen risiko
 - a) Identifikasi selera risiko organisasi (*risk appetite*) adalah manajemen secara umum terdiri dari:
 - (1) Penghindar risiko (*risk averter*)
 - (2) Penerima risiko sewajarnya (*risk neutral*)
 - (3) Pencari risiko (*risk seeker*)
 - b) Identifikasi visi strategi (*strategic vision*) dari organisasi, apakah organisasi berada dalam visi:
 - (1) Agresif yang terobsesi untuk mengejar peningkatan volume usaha serta keuntungan sebesar-sebesaranya mendukung pertumbuhan.
 - (2) Konservatif yang ingin menjaga kelangsungan usaha pada situasi aman dengan volume usaha dan keuntungan yang stabil.

d. Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah

Dalam murabahah, apabila terjadi cedera janji (wanprestasi), akan ada resiko yang timbul, yaitu kewajiban untuk memberikan ganti rugi (adh-dhaman) dari pihak yang lalai.²⁶

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Selanjutnya ada pula beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- 1) Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan iktikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.
- 2) Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.
- 3) Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.

²⁶ Irma Devita Purnamasari, *Akad Syariah*, Bandung : Kaifa, Cet ke 1, 2011

- 4) Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.²⁷

e. Kredit

1) Pengertian Kredit

Menurut Fitri, (2014) Kredit adalah sesuatu yang dibutuhkan oleh masyarakat guna mendorong dan melancarkan aktivitas perdagangan, baik dalam bidang memproduksi barang maupun jasa dan juga untuk meningkatkan atau memenuhi kebutuhan konsumsi masyarakat. Berdasarkan pengertian tersebut dapat di tarik kesimpulan bahwa kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, contohnya bank membiayai kredit dalam pembelian rumah. Pihak bank sebagai kreditur sementara nasabah penerima kredit (debitur).

2) Unsur Kredit

Menurut Dewi, (2013) Dalam pemberian kredit salah satu unsur yang paling penting adalah kesepakatan antara pihak bank dengan kreditur dan nasabah sebagai debitur. Berdasarkan hal tersebut dapat di simpulkan unsur-unsur yang terkandung dalam kredit adalah:

²⁷ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), h.16

- a) Kepercayaan
- b) Kesepakatan
- c) Jangka waktu
- d) Risiko
- e) Balas jasa

3) Fungsi Kredit

Kredit di awal perkembangan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk saling menolong dengan tujuan pencapaian kebutuhan, baik itu dalam bidang usaha atau kebutuhan sehari-hari.

Macam-macam fungsi kredit adalah:

- a) Kredit dapat meningkatkan daya guna uang dan barang.
 - b) Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
 - c) Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi.
 - d) Kredit sebagai jembatan meningkatkan pendapatan nasional.
 - e) Kredit juga sebagai alat hubungan ekonomi internasional.
- ### 4) Jenis-Jenis Kredit

Menurut Andreani, (2013) Sebelum kredit dikururkan bank terlebih dahulu menilai kelayakan kredit yang diajukan oleh nasabah, kelayakan ini meliputi berbagai aspek penilaian. Penerima kredit akan dikenakan bunga kredit yang besarnya tergantung dari bank yang menyalurkannya. Secara umum jenis-jenis kredit yang ditawarkan adalah:

- a) Kredit Investasi adalah merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha atau penanaman modal.
- b) Kredit Modal Kerja adalah kredit yang digunakan sebagai modal kerja dan berjangka pendek tidak lebih dari 1 (satu) tahun.
- c) Kredit Perdagangan adalah kredit yang diberikan kepada para pedagang dalam rangka memperlancar kegiatan perdagangannya.
- d) Kredit Produktif adalah kredit diberikan untuk diusahakan kembali sehingga pengambalian kredit diharapkan dari hasil usaha yang dibiayai.
- e) Kredit Profesi adalah kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter, atau pengacara.

f. Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Masalah tunggakan ini mempunyai banyak segi, sebab-sebabnya saja sudah memberi pertimbangan yang patut diperhatikan. Pengertian kredit bermasalah NPL (Non Performing loan) menurut Kasmir (2004:128) secara umum kemacetan kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut:

- 1) Dari pihak perbankan Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis

kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-akalan

2) Dari pihak nasabah Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:

a) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.

b) Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

g. Penyelamatan Kredit Bermasalah

Penyelamatan kredit bermasalah adalah serangkaian tindakan yang dapat dilakukan bank terhadap debitur bermasalah untuk dapat memperbaiki kinerja usaha debitur yang bersangkutan dan kualitas kreditnya, tindakan yang dapat di lakukan bank dalam penyelamatan kredit bermasalah antara lain:

1) *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Merupakan suatu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk

masa tenggang (Grace Period) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Bentuk *Rescheduling* sebagai berikut:

- a) Perpanjangan jangka waktu kredit.
- b) Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggak bunga.
- c) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan atau tunggakan angsuran kredit.
- d) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran.
- e) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan tunggakan bunga kredit.

Syarat *Rescheduling*:

Perubahan persyaratan kredit yang hanya menyangkut jadwal pemabayaran dan jangka waktu dan memperoleh fasilitas *rescheduling* hanyalah debitur yang memenuhi persyaratan tertentu antara lain:

- a) Usaha debitur memiliki prospek untuk bangkit kembali.
- b) Debitur menunjukkan iktikad baik, yaitu memiliki keinginan untuk membayar dan adanya keyakinan bahwa debitur tetap berminat dan atau erniat untuk terus mengelolah usahanya
- c) Aguna yang di kuasai bank cukup mengover dan memenuhi syarat yuridis.

d) Dalam proses reheduling, tunggakan pokok dan bunga di jumlah (di kapitalisasi) untuk kemudian di jadwalkan kembali pembayarannya untuk di buat perjanjian rescheduling tersendiri.

2) *Reconditioning* (persyaratan ulang)

Merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Perubahan syarat kredit tersebut tidak termasuk penamahan dana atau injeksi dan konferensi sebagian atau seluruh kredit menjadi “*equity*” perusahaan. Debitur yang bersifat jujur, terbuka, dan “*cooperative*” yang usahanya mengalami kesulitan keuangan dan di perkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat di pertimbangkan untuk di lakukan persyaratan ulang. Adapun syarat dari Recondiioning merupakan kredit yang pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu persyaratan lain sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit

3) *Restructuring*

Upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank.

- 4) Kombinasi antara ketiga cara
- 5) Penyitaan jaminan, dimana para debitur sudah tidak memiliki etiket untuk melunasi ansuran-ansuran kredit.²⁸



²⁸ Zaini Zulkifli, *Bisnis Kredit Perbankan* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015)

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, pengembalian sampel sumber data dilakukan secara *purposive*, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan *makna* dari pada *generalisasi*.²⁹

Pendekatan kualitatif digunakan untuk mengungkapkan data secara mendalam tentang strategi penyelesaian kredit macet kepemilikan rumah (kpr) di bank syariah mandiri jember jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian studi kasus. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara langsung mekanisme kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember, faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember, untuk mengetahui bagaimana strategi Bank Syariah mandiri dalam mengatasi pembiayaan.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian lapangan (*Field research*). Adapun dipilihnya jenis penelitian *field research* adalah peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)* (Bandung: Alfabeta, 2016), 12-14.

suatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti langsung ke lapangan untuk mendapatkan data yang faktual dan akurat.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan oleh penulis bertempat di mandiri Syariah Cabang Jember, Jl. PB. Sudirman No. 41-43, Pagah, Jember lor, Kabupaten Jember, Jawa Timur 68118. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena bank mandiri syariah cabang jember secara observasi tempat yang strategis, karyawan yang ramah, dan pelayanan yang baik.

C. Subyek Penelitian

Menurut sumbernya, data penelitian digolongkan sebagai data primer dan data sekunder, sebagai berikut :

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari. Adapun penentuan informan yang menjadi sumber data dalam penelitian yaitu dengan menggunakan teknik *purposive sampling* yang berarti teknik penentuan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu sehingga layak dijadikan sebagai sample. Adapun subjek penelitian sebagai sumber informasi dalam penelitian tentang **“Strategi Penyelesaian Kredit Macet Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Jember, Dani Brian Pramono selaku *general support staff*, Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager*, Bapak Aditya Combet *Banking*”**

Relationship Manager, Bapak Satria Indra K selaku *Costumer Admin*, Bank Mandiri Syariah nasabah sebagai berikut : Ibu rosydah, Ibu risya, Ibu intan, dan Bapak fuad.

2. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui pihak lain bukan diperoleh dari subyek penelitian secara langsung. Data ini biasanya berupa data dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia.

D. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan beberapa teknik dalam proses pengumpulan data, seperti : observasi, wawancara, dan dokumentasi yang mana masing-masing proses tersebut mempunyai peranan penting dalam upaya mendapatkan informasi yang akurat dan sebanyak – banyaknya.

Adapun pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Observasi (pengamatan)

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.³⁰ Dalam hal ini peneliti ingin mengetahui kondisi riil yang terjadi pada Bank Mandiri Syariah, serta ingin mendapatkan data dan informasi sebagai dasar analisis sehingga memberikan data yang akurat.

2. Wawancara atau interview

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan

³⁰ Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi* (Yogyakarta Pustaka Baru Press 2015), 94.

yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam. Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *self-report*, atau setidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi. Peneliti menggunakan wawancara semi terstruktur, yaitu peneliti sudah menyiapkan beberapa pertanyaan yang diajukan kepada karyawan Bank Syariah Mandiri Cabang Jember. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya.

Adapun wawancara yang akan dilakukan peneliti yaitu :

- a. Mengenai sejarah berdirinya Bank Syariah Mandiri Cabang Jember, struktur organisasi dan penjelasan mengenai pelayanan di Bank Mandiri Syariah Cabang Jember.
- b. Mekanisme kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember
- c. Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember.
- d. Bagaimana strategi Bank Syariah Mandiri dalam mengatasi pembiayaan kredit.

Adapun yang menjadi objek wawancara, yaitu karyawan dan nasabah yang berkaitan dengan KPR bermasalah.

3. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bias berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya yang monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.

Adapun yang akan diperoleh peneliti ialah :

- a. Sejarah Bank Mandiri Syariah
- b. Visi dan Misi Bank Mandiri Syariah
- c. Struktur Organisasi Bank Mandiri Syariah

E. Analisis Data

Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis yang dirumuskan berdasarkan data tersebut, selanjutnya dicarikan data lagi secara berulang ulang sehingga selanjutnya dapat disimpulkan apakah hipotesis tersebut diterima atau ditolak berdasarkan data yang terkumpul. Bila berdasarkan data yang dapat dikumpulkan secara berulang-ulang dengan teknik triangulasi, ternyata hipotesis diterima, maka hipotesis tersebut berkembang menjadi teori.

Menurut Miles and Huberman, analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis jawaban yang diwawancarai. Bila jawaban yang diwawancarai setelah dianalisis terasa belum memuaskan, maka peneliti akan

melanjutkan pertanyaan lagi, sampai dengan tahap tertentu, diperoleh data yang dianggap kredibel.

Miles and Huberman mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu *data reduction*, *data display*, dan *concluding drawing/verification*.³¹

1. Reduksi data (*Data Reduction*)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal hal yang pokok, memfokuskan pada hal hal yang penting dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data yang selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan.

Dalam mereduksi data, setiap peneliti akan dipandu oleh tujuan yang akan dicapai. Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah pada temuan. Oleh karena itu, jika peneliti dalam melakukan penelitian, menemukan segala sesuatu yang dipandang asing.

2. Penyajian Data (*Data Display*)

Setelah data direduksi maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Kalau dalam penelitian kuantitatif penyajian data ini dapat dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, phi chard, pitogram dan

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 245-246

sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan sehingga akan semakin mudah dipahami.

3. Verifikasi (*Conclusion Drawing*)

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.³²

F. Keabsahan Data

Setelah data terkumpul dan sebelum peneliti menulis laporan hasil penelitian, maka peneliti mengecek kembali data-data yang telah diperoleh dengan mengecek data yang telah didapat dari hasil interviu dan mengamati serta melihat dokumen yang ada, dengan data yang didapat dari peneliti dapat diuji keabsahannya dan dapat dipertanggung jawabkan.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber. Triangulasi sumber merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain, diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data.³³

Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif.

³² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 247-252

³³ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2011) 330-331

Langkah-langkah metode kualitatif ada lima, yaitu :

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi.
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
4. Membandingkan keadaan dan prespektif seseorang dengan berbagai pendapat dari pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada dan orang pemerintahan.
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

G. Tahap – tahap Penelitian

Pada bagian ini menguraikan rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan peneliti, mulai dari penelitian pendahuluan, pengembangan desain, penelitian sebenarnya, dan sampai pada penulisan laporan.³⁴ Secara garis besar, penelitian kualitatif menempuh tiga tahapan yaitu : tahapan pralapangan, tahap pekerjaan lapangan dan tahap analisis atau interpretasi data. Adapun tahapan-tahapan tersebut sebagai berikut :

1. Tahap Pra Lapang

Tahap persiapan banyak hal yang telah dilakukan, adalah mencari permasalahan dan mencari referensi terkait. Penelitian mencoba

³⁴ *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (IAIN JEMBER, 2017), 48.

mengangkat permasalahan dengan menentukan judul **“Strategi Penyelesaian Kredit Macet Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Jember”**. Adapun tahap pra lapangan :

- a. Menyusun rencana penelitian
 - b. Memilih lapangan penelitian
 - c. Mengurus perizinan untuk melakukan penelitian kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.
 - d. Menjajaki dan menilai lapangan
 - e. Memilih dan memanfaatkan informan
 - f. Menyiapkan perlengkapan penelitian
 - g. Memperhatikan etika penelitian
2. Tahap pekerjaan lapangan

Setelah persiapan atau tahap pra-lapangan telah dianggap matang, maka tahap selanjutnya adalah peneliti.

Pada tahapan ini dilakukan oleh peneliti adalah :

- a. Memahami latar penelitian dan persiapan diri
- b. Mmasukki lapangan
- c. Berperan serta dan mengumpulkan data dengan menggunakan metode yang telah dipersiapkan³⁵.

³⁵ Moleong, *Metode*, 127-144

3. Tahap Analisis Data atau Interpretasi

a. Analisis Domain

Analisis domain dilakukan terhadap data yang diperoleh dari pengamatan berpartisipatif/wawancara atau pengamatan deskriptif yang terdapat dalam catatan lapangan, yang dapat dilihat di buku lampiran

b. Analisis Taksometri

Setelah dilakukan analisis domain, dilakukan pengamatan dan wawancara terfokus berdasarkan fokus yang sebelumnya telah dipilih oleh peneliti.

c. Analisis Komponen

Setelah analisis taksometri, dilakukan wawancara atau pengamatan terpilih untuk memperdalam data yang telah ditemukan melalui pengajuan sejumlah pertanyaan kontras. Data hasil wawancara terpilih dimuat dalam catatan lapangan.

d. Analisis Tema

Analisis tema merupakan seperangkat prosedur untuk memahami secara holistik pandangan yang sedang diteliti.

Setelah analisis dilakukan, selanjutnya interpretasi data merupakan upaya untuk memperoleh arti dan makna yang lebih mendalam dan luas terhadap hasil penelitian yang sedang dilakukan. Pembahasan hasil penelitian dilakukan dengan cara meninjau hasil penelitian secara kritis

dengan teori yang relevan dan informasi akurat yang diperoleh dari lapangan.



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

Lokasi yang dijadikan objek dalam penelitian ini adalah Bank Syariah Mandiri (BSM) Kantor Cabang Jember, untuk lebih mengetahui tentang masalah objek dan gambaran maka akan dikemukakan secara sistematis tentang objek penelitian sebagai berikut:

1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri (BSM) Kantor Cabang Jember

Krisis moneter dan ekonomi sejak Juli 1997 yang disusul dengan krisis politik nasional telah membawa dampak besar dalam perekonomian nasional. Krisis tersebut mengakibatkan perbankan Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah. Keadaan tersebut menyebabkan pemerintah Indonesia mengambil tindakan untuk merestrukturisasikan dan merekapitulasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Bank Syariah Mandiri (BSM) hadir sejak tahun 1999 setelah terjadi krisis moneter pada tahun 1997 -1998 dan sejak berdiri bank ini sudah menggunakan konsep menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas.

Pada saat itu, krisis sudah mulai masuk di semua aspek. Mulai dari dunia politik nasional, dunia perbankan, dunia usaha dan banyak lainnya,

yang secara langsung menimbulkan berbagai dampak negatif pada kehidupan rakyat Indonesia .

PT. Bank Susila Bakti yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT.Bank Dagang Negara dan PT.Mahkota Prestasi berupaya keluar dari krisis 1997-1998 dengan berbagai cara. Mulai langkah-langkah menuju *merger* sampai pada akhirnya memilih konversi menjadi bank syariah dengan suntikan modal dari pemilik.

Keluarnya UU. No.10 Tahun1998 menjadi titik bagi Bank Mandiri mulai membentuk layanan perbankan syariah. Setelah proses *merger* Bank Mandiri membentuk tim pengembangan perbankan syariah untuk membuat layanan transaksi syariah (*Dual Banking System*).

Dengan terjadinya *merger* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim Dan Bapindo) ke dalam PT.Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999, rencana perubahan PT.Bank Susila Bank menjadi Bank Syariah (dengan nama Bank Syariah Mandiri) diambil alih oleh PT.Bank Mandiri (Persero).

PT. Bank Mandiri (Persero) selaku pemilik baru mendukung sepenuhnya dan melanjutkan rencana perubahan PT.Susila Bakti menjadi Bank Syariah, sejalan dengan keinginan PT.Bank Mandiri (Persero) untuk membentuk unit syariah. Langkah awal dengan merubah anggaran dasar tentang nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Sakinah berdasarkan akta Notaris : Ny Machrani M.S.SH. No. 29 pada tanggal 19 Mei 1999. Kemudian melalui akta No.23 tanggal 8 September 1999

Notaris : Sujibto, SH. Nama PT. Bank Syariah Sakinah Mandiri diubah menjadi PT. Bank Syariah Mandiri.

Selanjutnya Gubernur Bank Indonesia meresmikan perubahan kegiatan usaha BSB dengan dikeluarkannya SK Gubernur BI No 1/24 KEP.BI/1999,25 Oktober 1999 dengan begini sistem operasi BSB berubah menjadi sistem perbankan berbasis syariah. untuk perubahan nama dari PT. Bank Susila Bankti menjadi PT. Bank Syariah Mandiri juga disetujui melalui surat keputusan depupati Gubernur senior Bank Indonesia No.1/1/KEP.DGS/1999.³⁶

PT. Bank Syariah Mandiri tumbuh menjadi bank yang memadukan 2 konsep perbankan, yaitu idealisme usaha dan rohani. Perpaduan inilah yang menjadi salah satu nilai lebih dari Bank Syariah Mandiri. Dan yang terakhir, Bank Syariah Mandiri hadir untuk membangun Indonesia menjadi lebih baik.³⁷

Bank Syariah Mandiri (BSM) yang berada di Jember merupakan salah satu dari sekian banyak kantor cabang yang berada di propensi Jawa Timur, yang berdiri pada 23 Desember 2012 di Jl. PB Sudirman No. 41-43, Jember Lor, Patrang, Jember Jawa Timur yang sebelumnya berlokasi di Jl. Sudirman 52 Jember, dengan pimpinan pertama bapak Edi Molyono.³⁸

³⁶ Bank Syariah Mandiri (BSM), *Sejarah Bank Syariah Mandiri.Com*, 28 Juli 2016, 1.

³⁷ Bank Syariah Mandiri (BSM), *Sejarah Bank Syariah Mandiri.Com*, 28 Juli 2016, 2.

³⁸ Dani Brian Pramono, *Wawancara*, BSM Jember, 28 Juli 2016.

2. Letak Geografis Pesantren Bank Syariah Mandiri Cabang Jember

Kantor bank syariah mandiri kantor area jember terletak di jalan jl. P.B. Sudirman No. 41-42 Jember, telp 0331-411522, fax 3983-2989. Adapun batas-bataskantor Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember. Adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Timur berbatasan : Kodim 0825 Jember
- b. Sebelah Barat berbatasan : lapangan tenis PJKA
- c. Sebelah Selatan berbatasan : Warung suka rasa
- d. Sebelah Utara berbatasan : Club roppang

3. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Jember

a. Visi

“Bank Syariah Terdepan dan Modern”

Bank Syariah Terdepan: Menjadi Bank Syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer, micro, small medium enterprise (SME), commercial, dan corporate.*

Bank Syariah Modern: Menjadi Bank Syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

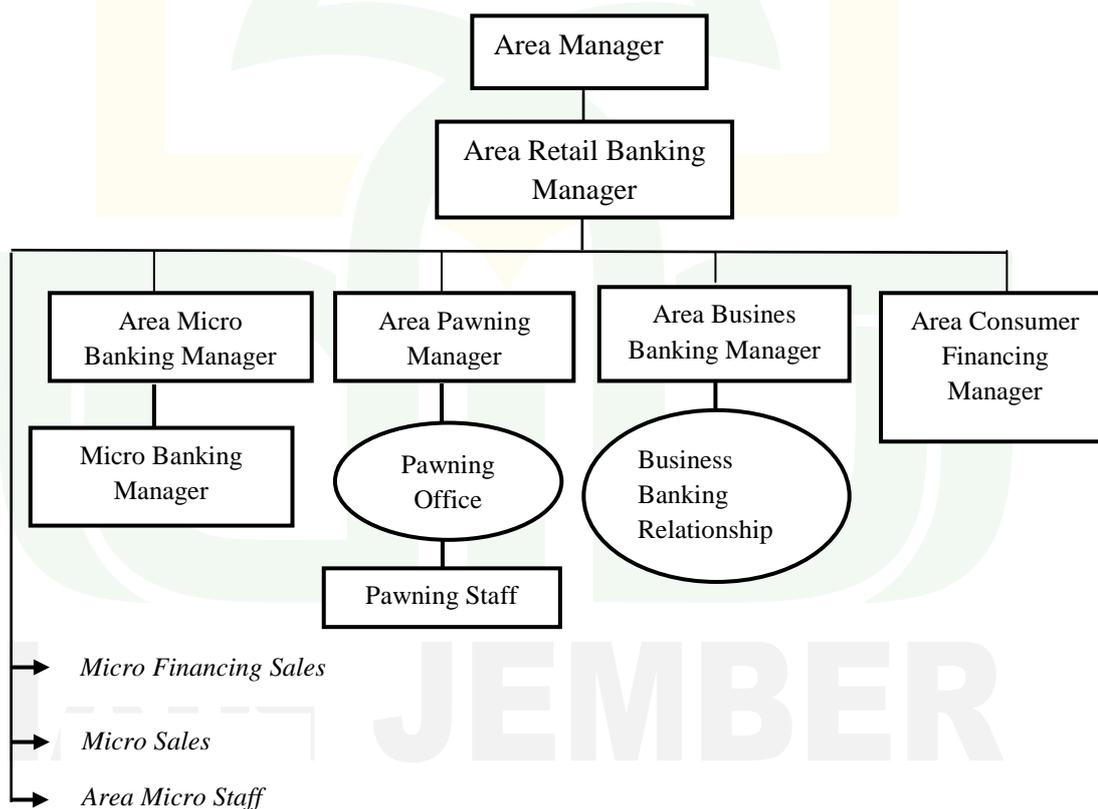
b. Misi

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas 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.³⁹

4. Struktur organisasi

Bagan 4.1
Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember
Area Office (*Retail Banking-Micro, Paawning, BB*)⁴⁰



Sumber data : Diolah dari dokumentasi di Bank Syariah Mandiri

³⁹ Bank Syariah Mandiri (BSM) *Sejarah Bank Syariah Mandiri.Com*, 28 Juli 2016, 3.

⁴⁰ Dokumentasi, *Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri*, Jember, 17 September 2019

B. Penyajian dan Analisis Data

1. Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri

Salah satu produk pembiayaan yang telah di kembangkan oleh Bank Syariah Mandiri adalah penyaluran dana, penghimpunan dana, dan jasa perbankan. Selain tabungan, produk ini yang diminati masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Kelebihan KPR Syariah dibandingkan KPR Konvensional adalah, nasabah yang mengambil kredit merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan *Murabahah* dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR Syariah tetap, tanpa terpengaruh suku bunga.

Salah satu fasilitas pembiayaan KPR Syariah adalah fasilitas *Murabahah*. fasilitas *murabahah* merupakan fasilitas pembiayaan yang banyak disajikan oleh bank – bank Syariah. *Murabahah* adalah bentuk jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (*margin*) tertentu yang ditambahkan di atas biaya perolehan. Pembiayaan dalam fasilitas *murabahah* ini dapat dilakukan dengan tunai maupun ditangguhkan atau dicicil. Pembiayaan atas kepemilikan Rumah umumnya dilakukan dengan sistem transaksi cicilan. Pada perjanjian *murabahah* KPR ini, pembiayaan pembelian rumah yang di butuhkan debitur dilakukan bank dengan membeli rumah itu dari developer yang kemudian dijual kembali oleh bank tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan didalamnya. Pengambilan besarnya *margin* dengan pembiayaan *murabahah* di sesuaikan dengan lamanya pinjaman yang kemudian di

setujui oleh debitur sebelum transaksi kredit pembiayaan rumah tersebut dimulai. Dengan kata lain, penjualan rumah melalui pembiayaan *murabahah* oleh bank kepada debitur atas dasar *cost-plus profit*.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pembiayaan kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli dimana cara pembayarannya secara mengangsur dengan jumlah yang telah ditetapkan di awal dan dibayar setiap bulan.

Dalam proses awal skema pembiayaan KPR akad *Murabahah* di Syariah Mandiri Kantor Cabang (KC) Jember, nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR dalam hal memilih kriteria rumah yang sesuai dengan keinginan nasabah, nasabah tersebut dapat memilih terlebih dahulu rumah yang diinginkan atau nasabah tersebut menanyakan kepada pihak bank mengenai developer yang sudah bekerjasama dengan pihak bank yang diajukan pembiayaan.

a. Model akad *murabahah*

Murabahah adalah skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli. Dalam skema murabahah, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah.

KPR Syariah menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli). Secara etimologi, murabahah berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah

adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

Di dalam pembiayaan murabahah ada rukun dan syarat dalam istilah fiqh adalah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebabkan deganjelas barang yang di perjual belikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang di ambil antara bank selaku peenyedian dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang

Hal itu di dukung dengan hasil wawancara dengan bapak Dani Brian Pramono selaku *General Support Staff* pada tanggal 17 september 2019.

“jadi proses awal menjelaskan bahwa KPR initermasuk pembiayaan jangka pendek, jangka panjang baik itu rumah baru maupun bekas, pengajuan KPR menggunakan system murabahah, jadi proses awalnya terkait obyeknya, yaitu nasabah langsung mendatangi perumahan yang di inginkan atau bisa langsung menanyakan ke pihak bank mana saja pihak developer yang sudah bekerja sama dengan pihak bank, namun sebagian besar nasabah sudah menentukan pilihan terlebih dahulu, lalu nasabah mendatangi pihak developer untuk memilih rumah yang diinginkan nasabah selanjutnya nasabah tersebut membayar uang muka kepada pihak developer sebagai tanda jadi dan memang itu sebagai salah satu syarat yang di jadikan bank Syariah Mandiri kepada nasabah untuk pengambilan Pembiayaan perumahan, pada intinya nasabah memberikan kwitansi uang muka atas pembelian rumah tersebut kepada pihak bank, lalu nasabah mendatangi pihak bank untuk melakukan pembiayaan lalu pihak bank membeli rumah tersebut dari pihak developer lalu menjual kembali ke pihak nasabah dengan skema pembayarannya di cicil dengan jangka waktu tertentu”⁴¹

⁴¹ Dani Brian Pramono, *wawancara*, jember, 17 september 2019

b. Mekanisme persyaratan awal pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah di bank Syariah Mandiri

Di dalam pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah tahap awal nasabah datang keperumahan yang di inginkan, selanjutnya nasabah melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu sebagai tanda jadi dan mekanisme seperti ini merupakan persyaratan awal untuk pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah di bank syariah mandiri

Selain Bapak Dani, Bapak Aditya Combet H.B selaku *Consumer Banking Relationship Manager* juga menjelaskan hal yang sama wawancara pada tanggal 17 september 2019:

“jadi begini mas proses awalnya terkait obyeknya, nasabah tersebut datang keperumahan yang diinginkan, atau bisa juga nasabah tersebut mendatangi pihak bank untuk bertanya mengenai perumahan mana saja yang sudah bekerja sama dengan pihak bank kita. Tapi kebanyakan nasabah sudah menentukan pilihan perumahan terlebih dahulu, selanjutnya nasabah melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi dan mekanisme seperti ini merupakan salah satu syarat di syariah mandiri setelah pembayaran uang muka pihak nasabah datang ke bank untuk memberikan bukti pembayaran uang muka tersebut untuk melanjutkan proses pembiayaan, setelah itu pihak bank membeli rumah dari pihak developer lalu menjual kembali kepada pihak nasabah dengan cara menyicil sesuai jangka waktu tertentu , dan yang di jadikan jaminan adalah rumah itu sendiri.⁴²

c. Proses model akad murabahah

KPR Syariah menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli). Secara etimologi, murabahah berasal dari kata ribh, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah

⁴² Aditya Combhat H.B, *wawancara*, Jember 10 September 2019

adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

Di dalam pembiayaan murabahah ada rukun dan syarat dalam istilah fiqh adalah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebabkan deganjelas barang yang di perjual belikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang di ambil antara bank selaku peenyedian dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang.

Pernyataan yang sama wawancara dengan Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* pada tanggal 20 September 2019.

“kalau untuk objek *murabahah* yang di jadikan jaminan itu ya rumah itu sendiri, jadi begini proses awal untuk obyeknya, nasabah diberikan dua opsi untuk pemilihan rumah yang diinginkan nasabah opsi pertama nasabah tersebut datang sendiri kepihak perumahan yang diinginkan untuk opsi kedua nasabah menanyakan kepihak bank mana saja perumahan yang sudah bekerja sama dengan bank. Tapi sebagian besar nasabah tersebut sudah menentukan perumahan yang diinginkan, setelah nasabah sudah menentukan pilihan perumahan nasabah diwajibkan melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi, setelah itu nasabah datang kepihak bank dengan membawa bukti pembayaran uang muka untuk melanjutkan proses pembiayaan perumahan, setelah itu pihak bank membeli rumah tersebut dan menjual kembali ke nasabah dengan skema pembayaran cicil dengan jangka waktu yang sudah di sepakati”⁴³

Pernyataan yang sama wawancara dengan Bapak Satria Indra selaku *Consumer Admin* pada tanggal 20 September 2019.

⁴³ Raudha, wawancara, 20 september 2019

“di dalam bank syariah menggunakan akad murabahah dimana akad murabahah tersebut merupakan skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli. Dimana akad murabahah merupakan suatu kad perjanjian pembiayaan di mana pihak bank memberikan biaya atau talangan dana untuk pengadaan barang yang di minta oleh nasabah. Pembiayaan murabahah ini mirip dengan kredit modal kerja yang di kenal dengan produk bank konvensional. Jadi proses awalnya nasabah tersebut memilih rumah yang akan di jadikan KPR, selanjutnya setelah nasabah sudah menentukan pilihan perumahan nasabah diwajibkan melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi, setelah itu nasabah datang kepihak bank dengan membawa bukti pembayaran uang muka untuk melanjutkan proses pembiayaan perumahan yang telah diajukan untuk KPR.

d. Persyaratan Kredit Kepemilikan Rumah

Setelah melalui tahap awal persyaratan pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah, Persyaratan selanjutnya yang tidak kalah penting sebagai berikut:

- 1) WNI cakap hukum
- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
- 3) Maksimum pembiayaan
- 4) Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
- 5) Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun/inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama.
- 6) Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila progress pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%.

- 7) Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSM Kantor Pusat

Setelah melalui berbagai tahap di atas mulai dari proses awal nasabah di minta untuk memenuhi persyaratan-persyaratan yang harus di isi terkait Kredit Kepemilikan Rumah, antara lain seperti yang di kemukakan oleh Bapak Satria Indra selaku *Consumer Admin*.

“untuk persyaratan yang harus di penuhi bagi nasabah tersebut itu mas ada 7 persyaratan, dimana yang pertama nasabah harus berkewarganegaraan Indonesia yang paham hukum yang sudah ada di dalam peraturan jual beli, yang kedua Usia nasabah yang mengajukan KPR minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan, dengan ini nasabah di lampirkan foto copy KTP, yang ketiga maksimum pembiayaan yang harus di tekankan kepada nasabah sesuai dengan pembiayaan dan tipe agunan saya kasih contoh semisal PPR tipe 22-70 fasilitas pembiayaan kedua 70% dan fasilitas pembiayaan ke tiga 60%,selanjutnya besar angsuran tidak melebihi 40% dari hasil gaji di sini dengan tujuan untuk mengurangi kemacetan angsuran bulanan tersebut mas, selanjutnya fasilitaas pembiayaan untuk unit yang belum selesai di bangun dapat di belikan untuk fasilitas pembiayaan pertama, yang terakhir mas dalam persyaratan KPR ini pencairan pembiayaan di berikan apabila progress pembangunan telah mencapai 50%, nah untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSM Kantor Pusat”⁴⁴

Pernyataan yang sama di kemukakan oleh Bapak Aditya Combat H.B selaku *Consumer Banking Relationship Manager* bahwa persyaratan dalam megajukan Kredit Kepemilikan Rumah sebagai berikut:

⁴⁴ Satria Indra, *wawancara*, 20 september 219

“Kalau untuk kriteria persyaratan pengajuan KPR di bank Syariah Mandiri pemohon/pengaju harus warga asli Indonesia, yang kedua usia pemohon itu minimal 21 tahun danmaksimal 55 tahun jika melebihi atau kurang dari umur tersebut maka permohonan di tolak mas, yang ketiga terkait maksimum pembiyaanya, selanjutnya pemohon harus menyertakan slip gaji dalam satu bulan minimal 4.000.000,00 jika kurang dari itu permohonan di tolak mas, itu menurut saya yang sangat penting di perhatikan dalam permohonan KPR”⁴⁵

Pernyataan yang sama dikemukakan oleh Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* bahwa persyaratan yang harus di lengkapi dalam mengajukan KPR sebagai berikut:

“oh kalau untuk persyaratan dan dokumen yang perlu nasabah penuhi itu ada banyak sekali mas, namun ada beberapa yang penting sekali untuk di penuhi seperti persyaratan nasabah harus berwarga negaraan Indonesia, yang kedua nasabah harus berusia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun, dan yang ketiga nasabah wajib mengetahui batas maksimum pembiayaan yang ada didalam bank Syariah Mandiri dan persyaratan yang terakhir yang tidak kalah pentingnya nasabah harus membberikan atau menyertakan slip gaji minimal per bulan 4jt.”⁴⁶

e. Persyaratan dokumen dalam pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah

Selain persyaratan yang telah di penuhi nasabaha, persyaratan selanjutnya nasabah diminta untuk melengkapi dokumen dokumen yang diperlukan dalam pengajuan KPR sebagai berikut:

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

⁴⁵ Aditya Combat H.B, *wawancara*, 20 September 2019

⁴⁶ Raudha, *wawancara*, 20 September 2019

- 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.

Selain memiliki persyaratan yang di jadikan tahap awal untuk melakukan proses transaksi yang diajukan ada dokumen yang harus di penuhi seperti yang dikemukakan oleh Bapak Aditya Combat H.B selaku *Consumer Banking Relationship Manager* sebagai berikut:

“Em jadi begini mas untuk bicara dokumen yang wajib dipenuhi nasabah harus mengumpulkan 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 dan yang terakhir Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank (BSM) maupun pada Bank lain. Seperti itu mas”⁴⁷

Pernyataan yang sama dan diperjelas oleh Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* terkait dengan dokumen yang harus di penuhi sebagai berikut:

⁴⁷ Aditya combat H.B, *Wawancara*, 20 September 2019

“Jadi seperti ini mas terkait dokumen yang perlu di penuhi yang pertama fotocopi KTP nasabah yang ingin mengajukan KPR, yang kedua fotocopy kartu keluarga, fotocopi slip gaji pemohon minimal 4jt perbulan, ini dokumen yang sangat penting dan perlu di perhatikan mas, jika dokumen yang lain bisa mengikuti”⁴⁸

Dari hasil wawancara diatas pada intinya nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan di bank Syariah Mandiri khususnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) nasabah tersebut menentukan sendiri Rumah Developer yang di inginkan, atau nasabah datang ke pihak bank untuk mencari informasi developer mana saja yang sudah bekerja sama dengan pihak bank setelah itu nasabah meelengkapi persyaratan yang sudah ada dan melengkapi dokumen yang harus dipenuhi, setelah itu membayar DP dan menyodorkan kwitansi tersebut kepada pihak bank sebagai tanda jadi. Setelah nasabah menyodorkan kwitansi maka pihak bank akan melunasi semua kekurangan nasabah atas pembelian rumah tersebut dan menjual kembali ke pihak nasabah dengan skema pembayaran di cicil pada jangka waktu yang sudah di sepakati.

2. Faktor yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang bermasalah di Bank Syariah Mandiri.

Kredit bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Masalah tunggakan ini mempunyai banyak segi, sebab-sebabnya saja sudah memberi pertimbangan yang patut diperhatikan. Pengertian kredit bermasalah NPF (Non Performing Finance) secara umum kemacetan kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut:

⁴⁸ Raudha, *Wawancara*, 20 September 2019

- a. Dari pihak perbankan Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-akalan
- b. Dari pihak nasabah Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:
 - 1) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.
 - 2) Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.
- c. Faktor yang Menyebabkan Kredit Macet KPR

Secara umum kemacetan kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut:

- 1) Dari pihak perbankan Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis

kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-akalan

2) Dari pihak nasabah Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:

- a) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.
- b) Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Hal itu Seperti yang dikemukakan oleh Bapak Dani Brian Pramono selaku *General Support Staff* sebagai berikut :

“Kalau berbicara faktor yang menyebabkan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang bermasalah ada dua faktor mas, yaitu faktor internal dan faktor eksternal, dimana yang pertama dalam faktor internal itu sendiri disebabkan karena kurang telitinya pihak surve bank sendiri dalam menganalisis nasabah, kesalahan dari pihak surve karena kurang hati-hati dalam menyeleksi nasabah sehingga dapat merugikan pihak bank, Akan tetapi banyak terjadi dari dari faktor eksternal. dimana faktor eksternal tersebut terjadi karena dua (2) unsur yaitu, yang pertama karena ada unsur kesengajaan sendiri dari nasabah dimana dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya dalam sebuah pembiayaan kredit rumahnya, (contohnya nasabah selalu berjanji untuk membayar pada waktu jatuh tempo pembayaran kredit rumahnya).yang kedua karena adanya sebuah unsur ketidak

sengajaan dimana dalam hal ini nasabah mau membayar tetapi tidak mampu untuk membayarnya, (contohnya nasabah mengalami sebuah musibah).”⁴⁹

a. Faktor yang Mempengaruhi Kemacetan KPR

Dari pihak nasabah Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.
- 2) Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Pernyataan yang sama juga dikemukakan oleh bapak Aditya Combat H.B selaku *Consumer Banking Relationship Manager* sebagai berikut:

“Faktor yang menyebabkan kredit macet itu biasanya timbul dari faktor eksternal itu mas, karena karakter nasabah berbeda-beda, ada yang sesuai tanggal pembyaran, ada yang lebih dua sampai tiga hari dari tempo pembayarann, dan da juga yang lebih dari tanggal yang sudah di janjikan di awal pengajuan itu mas dan faktor lain di sebabkan karena adanya unsur ketidak sengajaan seperti, orangnya sakit,kecelakaan dan lain sebagainya yang tidak ada unsur kesengajaan”⁵⁰

⁴⁹ Dani Brian Pramono, *wawancara*, 25 September 2019

⁵⁰ Aditya Combat H.B, *wawancara*, 25 September 2019

b. Penyelesaian kemacetan

Penyelamatan kredit bermasalah adalah serangkaian tindakan yang dapat dilakukan bank terhadap debitur bermasalah untuk dapat memperbaiki kinerja usaha debitur yang bersangkutan dan kualitas kreditnya, Penyitaan jaminan, dimana para debitur sudah tidak memiliki etiket untuk melunasi ansuran-ansuran kredit

Pernyataan yang sama yang di kemukakan oleh ibu Raudha sebagai berikut:

“Kalau peran jaminan ya sangat penting ya, soalnya nasabah juga berhati-hati dengan adanya jaminan ini, selain itu kalau sudah macet, jaminan inikan sumber pembayaran kedua nantinya. Kalau proses waktunya sekitar 5 bulan mulai dari macet sampai pendaftaran ke balai lelang, nantinya juga yang melelang ya pihak balai. Hasilnya untuk membayar sisa hutang nasabah, dan sisanya nanti dikembalikan. Selama ini belum pernah sih ada yang hasil lelangnya dibawah sisa hutang”.⁵¹

c. Faktor yang Menyebabkan Kredit Macet

Dari pihak nasabah dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.
- 2) Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami

⁵¹ Satria Indra, *Wawancara*, Jember 25 September 2019

musibah kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada

Seperti yang dikemukakan oleh Bapak Satria Indra K. selaku

Consumer Admin sebagai berikut:

“Pembiayaan yang di katakan macet ketika nasabah tersebut tidak membayar selama 3 bulan, penyebabnya bermacam – macam bisa karena nasabah tersebut di PHK oleh perusahaannya, bisa juga usaha nasabah tersebut lagi kolep/bangkrut, nasabah mengajukan pembiayaan di lembaga lain yang membuat jumlah hutang yang harus dibayar menjadi berlipat ganda. Jadi nasabah bingung gimana cara membayar hutangnya”.⁵²

Pernyataan yang sama yang di kemukakan oleh Bapak Aditya

Combat H.B selaku *Consumer Banking Relationship Manager* sebagai berikut:

“Suatu pembiayaan yang di katakan macet, nasabah tersebut tidak membayar angsuran selama 3 bulan, penyebab macetnya tersebut biasanya karna nasabah tersebut memiliki hutang kepada bank lain jadi nasabah tersebut bingung mau bayar hutangnya ke bank mana dulu ini, yang kedua karna nasabah tersebut telah di PHK di perusahaan tempat dia bekerja sehingga nasabah tersebut tidak mempunyai penghasilan, yang ketiga usaha nasabah tersebut telah bangkrut.”⁵³

d. Penyebab Kredit Macet

Dari pihak nasabah Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang

⁵² Aditya Combat H.B, *Wawancara*, Jember 25 September 2019

⁵³ Raudha, *Wawancara*, Jember 25 September 2019

diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.

- 2) Adanya unsur ketidak sengaja. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Penyataan yang sama dan di perjelas lagi oleh Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* sebagai berikut:

“Untuk kriteria umum pembiayaan yang di katakan macet bahwa nasabah tersebut tidak dapat membayar kewajibannya selama 3 bulan penyebab macetnya tersebut biasanya karena nasabah tersebut memiliki hutang kepada bank lain jadi nasabah tersebut bingung mau bayar hutangnya ke bank mana dulu ini, yang kedua karna nasabah tersebut telah di PHK di perusahaan tempat dia bekerja sehingga nasabah tersebut tidak mempunyai penghasilan, yang ketiga usaha nasabah tersebut telah bangkrut, hal tersebut juga bisa di karenakan faktor Internal bank dalam hal menganalisis calon nasabah, dan yang terakhir karena faktor internal nasabah itu sendiri, nasabah tersebut memang bertikad tidak baik kepada bank dan nasabah tersebut menghilang.⁵⁴

e. Penyelamatan Kredit Macet KPR

Penyelamatan kredit bermasalah adalah serangkaian tindakan yang dapat dilakukan bank terhadap debitur bermasalah untuk dapat memperbaiki kinerja usaha debitur yang bersangkutan dan kualitas kreditnya, tindakan yang dapat di lakukan bank dalam penyelamatan kredit bermasalah antara lain:

⁵⁴ Raudha, *Wawancara*, Jember 26 september 2019

a) *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Merupakan suatu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (Grace Period) dan perubahan besarnya angsuran kredit

b) *Reconditioning* (persyaratan ulang)

Merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya.

c) *Restructuring*

Upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank.

d) Kombinasi antara ketiga cara

e) Penyitaan jaminan, dimana para debitur sudah tidak memiliki etiket untuk melunasi angsuran-angsuran kredit.

Setelah ditemukan adanya pembiayaan bermasalah tentunya pihak bank Syariah Mandiri melakukan tahap-tahap penyelamatan terhadap hal tersebut. Seperti yang dikemukakan oleh Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* sebagai berikut :

“Kalau nasabah telat membayar angsuran maka kami akan melakukan pendekatan kepada nasabah dan mencari tahu apakah penyebab dari keterlambatan membayar yang dilakukan oleh nasabah, setelah itu kami berusaha melakukan penagihan secara intensif diharapkan nasabah dapat membayar kembali. Tapi jika nasabah tetap tidak bisa membayar maka akan diberi surat peringatan. Surat peringatan tersebut diberikan sebanyak 3 kali, apabila tetap tidak mampu membayar maka jaminan yang

telah diberikan oleh nasabah akan diajukan untuk lelang oleh pihak bank. Penyelesaian pembiayaan bermasalah seperti *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring* dilakukan sebelum nasabah mengalami tunggakan selama 3 bulan, hal tersebut dilakukan jika usaha nasabah dinilai masih mampu bertahan dan nasabah masih memiliki iktikad baik untuk membayar. Ketika sudah terjadi tunggakan selama 3 bulan maka bank sudah tidak bisa lagi melakukan cara tersebut.⁵⁵

f. Penyelamatan Kredit macet yang banyak di lakukan pihak bank Syariah Mandiri

Dalam upaya penyelamatan kredit macet KPR di bank syariah mandiri pihak bank meelakukan cara sebagai berikut:

1) *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Merupakan suatu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*Grace Period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit

2) *Reconditioning* (persyaratan ulang)

Merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya.

3) *Restructuring*

Upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank

⁵⁵ Raudha, *Wawancara*, Jember 26 september 2019

Pernyataan yang sama juga dikemukakan oleh Bapak Aditya Combat H.B selaku *Consumer Banking Relationship Manager* terkait dengan tahap penyelesaian pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

“Kalau ada nasabah telat bayar cara pertama yang kita lakukan adalah pendekatan, kita Tanya apa penyebabnya telat, ada masalah apa, selain itu kita juga lakukan penagihan intensif pada nasabah. Kalau untuk *rescheduling*, *restructuring*, atau *reconditioning* itu bisa dilakukan tapi kalau belum nunggak selama 3 bulan, pas telat beberapa hari kalau nasabah mau jujur dan usahanya masih prospek, kita bisa lakukan itu. Tapi kalau sudah telat 3 bulan ya gak bisa, jaminanya sudah mulai proses pendaftaran ke balai lelang, tapi sebelumnya kita kasih dulu surat peringatan sampai 3x, dan kalau memang sudah tidak mampu ya terpaksa jaminanya didaftarkan di balai lelang”⁵⁶

Pernyataan yang sama juga dikemukakan oleh Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* terkait dengan tahap penyelesaian pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

“Dikatakan macet itu kalau memang nasabah sudah nunggak selama 3 bulan. Cara yang kita lakukan pertama kalau ada yang telat ya melakukan pendekatan kepada nasabah ditanya kenapa, kita juga melakukan penagihan intensif. Kalau masalah 3R itu kita biasanya lakukan sebelum nasabah telat 3 bulan, kalau sudah 3 bulan ya tidak bisa, mangkanya kalau masih telat beberapa hari kita coba Tanya nah kalau masih punya etiket baik dan usaha masih prospek kita bisa lakukan 3R. Setelah 3 bulan nunggak kalau memang sudah tidak mampu membayar kita kan terpaksa daftarkan jaminanya ke balai lelang, tapi sebelumnya diberi surat peringatan dulu sampai 3x.”⁵⁷

Tiga pernyataan tersebut di perjelas lagi oleh bapak Dani Brian Pramono selaku *General Support Staff* sebagai berikut:

“Dalam sebuah pembiayaan yang di katakan macet, apabila nasabah tersebut telah tidak membayar kewajibanya selama 3 bulan, apabila itu terjadi kita akan pendekatan kepada nasabah

⁵⁶ Aditya Combat H.B, *wawancara*, Jember 26 september 2019

⁵⁷ Raudha, *wawancara*, Jember 26 September 2019

ditanya kenapa, kita juga melakukan penagihan intensif, jika upaya tersebut masih belum ada hasil kita akan memberikan Surat Peringatan (SP) yang pertama, yang berisi tentang penurunan status kredit menjadi bentuk kurang lancar dan sedang dalam perhatian khusus, jika dalam selang satu minggu setelah dikirimkan SP yang pertama nasabah masih belum ada respon membayar kewajibannya, maka pihak bank akan mengirimkan SP yang kedua yang berisi penurunan status kredit kurang lancar menjadi kredit yang di ragukan, apabila SP yang kedua masih saja tidak di respon oleh nasabah tersebut akan di kirimkan SP yang ketiga yang berisi penurunan status kredit di ragukan menjadi kredit macet, jika ketiga surat peringatan tersebut masih di hiraukan oleh nasabah, maka pihak bank akan melakukan tindakan tegas yang berupa melelang rumah tersebut.⁵⁸

Di katakan pembiayaan macet yaitu nasabah tersebut tidak bisa membayar kewajibannya selama 3 bulan. Adanya pembiayaan macet karena ada beberapa faktor antara lain factor internal dan eksternal dimana faktor eksternal ada dua unsur yang pertama karena usur ketidaksengajaan dan yang kedua karena unsur sengaja seperti : a. nasabah tersebut di PHK oleh perusahaanya, b. Usaha nasabah tersebut kolep/bangkrut, c. nasabah tersebut mempunyai hutang pada perusahaan jasa keuangan lebih dari satu sehingga nasabah tersebut bingung cara membayar hutangnya.

Jika semua yang di jelaskan di atas terjadi maka pihak Bank Syariah Mandiri Syariah Cabang Jember akan melakukan pendekatan terhadap nasabah yaitu dengan cara *Rescheduling*, *Reconditioning* dan *Restructuring*. Dan jika nasabah tersebut tidak membayar kewajibannya 3 bulan pihak bank mengumpulkan informasi tentang penyebab

⁵⁸Dani Brian Pramono, *wawancara*, Jember 26 September 2019

keterlambatan pembayaran atas kewajiban nasabah tersebut. Selain itu Bank Syariah Mandiri Cabang Jember memberikan surat peringatan 1, 2 dan 3 jika surat peringatan tersebut tidak merespon maka pihak bank Syariah mandiri Jember melakukan proses lelang.

3. Strategi syariah mandiri dalam menyelesaikan kredit bermasalah kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri.

a. Penyelamatan kredit macet KPR

Penyelamatan kredit bermasalah adalah serangkaian tindakan yang dapat dilakukan bank terhadap debitur bermasalah untuk dapat memperbaiki kinerja usaha debitur yang bersangkutan dan kualitas kreditnya, tindakan yang dapat dilakukan bank dalam penyelamatan kredit bermasalah antara lain:

1) *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Merupakan suatu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*Grace Period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Bentuk *Rescheduling* sebagai berikut:

- a) Perpanjangan jangka waktu kredit.
- b) Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggak bunga.
- c) Perpanjangan jangka waktu pelunasan untung pokok dan atau tunggakan angsuran kredit.

- d) Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran.
- e) Perpanjangan jangka waktu pelunasan uang pokok dan tunggakan bunga kredit.

2) Syarat *Rescheduling*

Perubahan persyaratan kredit yang hanya menyangkut jadwal pemabayaran dan jangka waktu dan memperoleh fasilitas *Rescheduling* hayalah debitur yang memenuhi persyaratan tertentu antara lain:

- a) Usaha debitur memiliki prospek untuk bangkit kembali.
- b) Debitur menunjukkan iktikad baik, yaitu memiliki keinginan untuk membayar dan adanya keyakinan bahwa debitur tetap berminat dan atau erniat untuk terus mengelolah usahanya
- c) Agunan yang dikuasai bank cukup mengcover dan memenuhi syarat yuridis.
- d) Dalam proses recheduling, tunggakan pokok dan bunga di jumlah (di kapitalisasi) untuk kemudian di jadwalkan kembali pembayarannya untuk di buat perjanjian *rescheduling* tersendiri.

3) *Reconditioning* (persyaratan ulang)

Merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau

seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Perubahan syarat kredit tersebut tidak termasuk penamahan dana atau injeksi dan konfersi sebagian atau seluruh kredit menjadi “*equity*” perusahaan. Debitur yang bersifat jujur, terbuka, dan “*cooperative*” yang usahaya mengalami kesulitan keuangan dan di perkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat di pertimbangkan untuk di lakukan persyaratan ulang. Adapun syarat dari *Reconditioning* merupakan kredit yang pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu persyaratan lain sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit

4) *Restructuring*

Upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank.

5) Kombinasi antara ketiga cara

Penyitaan jaminan, dimana para debitur sudah tidak memiliki etiket untuk melunasi ansuran-ansuran kredit.

Dalam memperoleh data terkait Strategi bank mandiri syariah dalam menyelesaikan kredit bermasalah kepemilikan rumah (KPR) peneliti melakukan wawancara dengan Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* Menyatakan bahwa :

“yang dilakukan oleh kami dalam menghadapi pembiayaan bermasalah ada lima cara mas, yang pertama dengan cara penjadwalan ulang (*rescheduling*), kedua dengan cara persyaratan ulang (*reconditioning*), ketiga dengan cara melakukan perubahan syarat perjanjian kredit (*restructuring*), ke empat kombinasi yang di maksudkan kombinasi disini

perpaduan dari tiga cara tersebut, yang terakhir penyitaan jaminan dalam penyitaan jaminan ini jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya etiket, Akan tetapi kami pihak bank kebanyakan menggunakan penyelesaian kredit yang macet menggunakan cara *rescheduling* atau yang di biasa dikatakan penjadwalan ulang terhadap pembiayaan angsuran tersebut. Di dalam penjadwalan ulang (*rescheduling*) dimana nasabah harus memenuhi persyaratan dalam penjadwalan ulang ini yang pertama usaha debitur memiliki prospek untuk bangkit kembali, kedua debitur menunjukkan iktikad baik, maksudnya iktikad baik debitur memiliki keinginan untuk membayar dan adanya keyakinan bahwa debitur tetap berminat dan atau erniat untuk terus mengelolah usahanya, yang ketiga aguna yang di kuasai bank cukup mengover dan memenuhi syarat yuridis, yang terakhir dalam proses recheduling, tunggakan pokok dan bunga di jumlah di kapitalisasi untuk kemudian di jadwalkan kembali pembayarannya untuk di buat perjanjian *rescheduling* tersendiri. Jika cara ini belum bisa menyelesaikan permasalahan maka pihak kami melakukan dengan cara kombinasi dari 3 cara yang awal tadi, akan tetapi jika semua cara telah dilakukan belum mengatasi permasalahan maka cara yang terakhir pihak kami melakukan penyitaan jaminan”⁵⁹

b. Penyelamatan Kredit macet KPR

Pada bank syariah mandiri dalam mengatasi kredit macet KPR di lakukan dengan cara proses menjadwal pembiayaan kredit ulang, mengganti persyaratan kredit ulang meletakkan perubahan syarat-syarat, kombinasi dari 3 cara tersebut, dan yang terakhir penyitaan jaminan

Selanjutnya, selaras dengan pemaparan Bapak Satria Indra K. selaku *Costumer Admin* selaku pada saat wawancara, menyatakan bahwa :

“dalam hal ini mas kami pihak dalam menghadapi pembiayaan bermasalah atau pembiayaan yang macet dengan cara proses menjadwal pembiayaan kredit ulang, mengganti persyaratan

⁵⁹ Raudha, *wawancara*, jember, 17 September 2019

kredit ulang meletakkan perubahan syarat-syarat, kombinasi dari 3 cara tersebut, dan yang terakhir penyitaan jaminan jika pihak nasabah tidak mau untuk membayar angsuran tersebut”⁶⁰

Pertanyaan yang sama oleh Bapak Aditya Combat H.B selaku *Consumer Banking Relationship Manager* terkait dengan strategi bank menangani kredit kpr bermasalah

“Begini mas selama kami menghadapi pembiayaan bermasalah itu atau macet itu kita menghadapinya dengan cara yang pertama yaitu menjadwal ulang tentang kredit KPR itu, yang kedua ganti pekreditan ulang KPR, mengubah syarat ulang kredit KPR bagi nasabah, yang keempat mengkombinasikan dimana ini yang di maksud mengkaloborasikan penjadwalan ulang, ganti syarat kredit ulang, perubahan terkait syarat-syarat kredit. Yang terakhir adalah penyitaan jaminan dimana dalam hal ini adalah proses terakhir bagi bank untuk mengatasi kredit macet yang terjadi nasabah yang bermasalah/macet ini, untuk cara akhir ini pihak perbankan tidak toleran karena udah syarat jaminannya di setiap kredit kpr jadi gimana-gimana jaminannya harus kami sita.”⁶¹

Pertanyaan yang sama juga di perjelas oleh Ibu Raudha selaku *Consumer Banking Relationship Manager* dalam menanggapi kredit macet sebagai berikut:

“Kalau ada nasabah telat bayar cara pertama yang kita lakukan adalah pendekatan, kita Tanya apa penyebabnya telat, ada masalah apa, selain itu kita juga lakukan penagihan intensif pada nasabah. Kalau untuk *rescheduling*, *restructuring*, atau *reconditioning* itu bisa dilakukan tapi kalau belum nunggu selama 3 bulan, pas telat beberapa hari kalau nasabah mau jujur dan usahanya masih prospek, kita bisa lakukan itu. Tapi kalau sudah telat 3 bulan ya gak bisa, kita mulai melakukan dengan cara dengan penyitaan jaminan yang mana nasabah sudah tidak ada etikat untuk membayar”⁶²

⁶⁰ Satria indra, wawancara, jember 30 september 2019

⁶¹ Aditya combet H.B, wawancara jember 30 september 2019

⁶² Raudha, wawancara, jember 30 september 2019

Dari hasil wawancara di atas peneliti dapat memahami bahwa menghadapi pembiayaan bermasalah adalah proses pengumpulan informasi, analisis permasalahan, tindakan penyelesaian kredit macet. Dimana pihak bank akan melakukan strategi penyelamatan dengan cara *Rescheduling* penjadwalan ulang dimana perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu dan perubahan besarnya angsuran kredit, cara yang kedua *Reconditioning* Persyaratan Ulang dimana hal ini syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan pesyaratan lainnya, cara yang lain dalam menghadapi kredit macet ini di selesaikan dengan *Restructuring*, cara yang paling terakhir kombinasi antara ketiga cara yang telah di jelaskan, apabila semua cara telah dilakukan belum menemukan kejelasan maka pihak bank akan melakukan penyitaan jaminan, di mana para debitur sudah tidak ada iktikad untuk melunasiansuran-ansuran kredit.

C. Pembahasan Temuan

Bab ini merupakan gagasan peneliti, keterkaitan antara kategori-kategori dan dimensi-dimensi, posisi temuan dengan temuan-temuan sebelumnya, serta penafsiran dan penjelasan dari temuan yang diungkap dari lapangan. Pada bagian ini akan membahas tentang keterkaitan antara data yang telah ditemukan di lapangan dengan teori yang relevansi. Data yang didapat melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi akan di analisis

melalui temuan, pembahasan temuan kaitannya dengan teori. Pembahasan akan dirinci sesuai fokus penelitian yang telah ditentukan agar mampu menjawab permasalahan yang ada di lapangan. Adapun pembahasan temuan akan dipaparkan berikut ini.

1. Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri

Jember

Murabahah adalah suatu perjanjian pembiayaan di mana bank membiayai/memberikan talangan dana untuk pengadaan barang yang diperlukan nasabah ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu yang tertentu yang disepakati. Margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan keuntungan bank. Pembiayaan *murabahah* ini mirip dengan “kredit modal kerja” yang dikenal dalam produk bank konvensional, karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun. KPR Syariah menggunakan sistem berbasis *murabahah* (jual beli). Secara etimologi, *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, *murabahah* adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terkait proses awal objek *murabahah*, nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR dalam hal memilih kriteria rumah yang sesuai dengan keinginan nasabah, nasabah tersebut dapat memilih terlebih dahulu rumah yang di inginkan atau

nasabah tersebut menanyakan kepada pihak bank mengenai *developer* yang sudah bekerjasama dengan pihak bank yang di ajukan pembiayaan, setelah itu nasabah memberikan kwitansi uang muka atas pembelian rumah tersebut kepada pihak bank, lalu nasabah mendatangi pihak bank untuk melakukan pembiayaan lalu pihak bank membeli rumah tersebut dari pihak *developer* lalu menjual kembali ke pihak nasabah dengan skema pembayarannya dicicil dengan jangka waktu tertentu.

Berdasarkan hasil temuan yang dilakukan oleh peneliti, dapat dipahami bahwa dalam pengajuan KPR nasabah harus memenuhi syarat dan ketentuan, dimana syarat dan ketentuan tersebut harus di patuhi oleh pihak nasabah yang mau melakukan sebuah pembiayaan rumah di bank syariah mandiri. Didalam Bank Syariah Mandiri ada beberapa persyaratan dan dokumen yang perlu di penuhi persyaratan tersebut seperti bagi pemohon harus berwarganegaraan Indonesia, usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun jika kurang tahu lebih dari kriteria tersebut maka pemohon di tolak, maksimum pembiayaan yang harus diketahui pemohon, melampirkan slip gaji perbulan minimal 4 juta, besar angsuran tidak melebihi 40%, Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila progress pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%, Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun/indon, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSM Kantor Pusat. Dan adapula dokumenn yang wajib di penuhi pihak pemohon dalam mengajukan kredit kepemilikan rumah yaitu 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.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan di jurnal dengan disesuaikan dengan kajian teori tentang praktik *murabahah* di perbankan yang di kemukakan oleh Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum., M.M bahwa Ketentuan mengenai akad *murabahah* di perbankan syariah di Indonesia diatur dan didasarkan kepada keputusan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI tentang *murabahah* dan ketentuan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan Syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/19/PBI/2007 jo. SuratEdaran BI nomor 10/14/DPBS tanggal 17 maret 2008.

Dapat di simpulkan dari peneliti bahwa dalam mekanisme kredit kepemilikan rumah KPR Syariah menggunakan sistem berbasis *murabahah* (jual beli). Dimana tahap awal nasabbah mengunjungi perumahan yang akan di ajukan, selanjutnya nasabah membayar ansuran pertama sebagai tanda jadi, selanjutnya nasabah memenuhi persyaratan yang telah di tetapkan oleh pihak Bank Syariah Mandiri, selain itu

selanjutnya nasabah memenuhi persyaratan yang berupa dokumen yang telah ditetapkan oleh bank syariah mandiri kantor cabang jember.

2. Faktor yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) yang bermasalah Bank Mandiri Syariah Cabang Jember.

Kredit bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Masalah tunggakan ini mempunyai banyak segi, sebab-sebabnya saja sudah memberi pertimbangan yang patut diperhatikan. Pengertian kredit bermasalah NPF (Non Performing Financing) menurut secara umum kemacetan kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut: Dari pihak perbankan Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-Akalan. Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu: Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet, Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu, Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah

kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.⁶³

Berdasarkan hasil temuan yang dilakukan oleh peneliti, dapat dipahami bahwa ada 2 yaitu, dimana yang pertama dari pihak perbankan artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. yang kedua dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal dimana Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Yang kedua adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu. dari pembahasan bahwasanya Faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR yang bermasalah sangat sesuai sekali dengan teori yang ada.

Dapat disimpulkan oleh peneliti bahwa faktor yang menyebabkan kredit macet KPR terjadi karena faktor eksternal karena unsur kesengajaan dari pihak nasabah yang tidak mau atau tidak membayar angsuran setiap bulan yang telah ditetapkan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Jember.

3. Strategi Bank Syariah Mandiri Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah Kepemilikan Rumah (KPR).

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember juga memiliki risiko pembiayaan bermasalah atau risiko gagal bayar yang dilakukan oleh

⁶³ Kasmir (2004:128)

nasabah pada pembiayaan KPR, kriteria umum pembiayaan yang dikatakan macet bahwa nasabah tersebut tidak dapat membayar kewajibannya selama 3 bulan penyebab macetnya tersebut biasanya karena nasabah tersebut memiliki hutang kepada bank lain jadi nasabah tersebut bingung mau bayar hutangnya ke bank mana dulu ini, yang kedua karena nasabah tersebut telah di PHK di perusahaan tempat dia bekerja sehingga nasabah tersebut tidak mempunyai penghasilan, yang ketiga usaha nasabah tersebut telah bangkrut, hal tersebut juga bisa dikarenakan faktor internal bank dalam hal menganalisis calon nasabah, dan yang terakhir karena faktor internal nasabah itu sendiri, nasabah tersebut memang bertekad tidak baik kepada bank dan nasabah tersebut menghilang.

Setelah ditemukan adanya pembiayaan bermasalah tentunya pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Jember melakukan tahap-tahap penyelesaian atas pembiayaan tersebut antara lain pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Jember akan melakukan pendekatan kepada nasabah ditanya kenapa, pihak bank juga melakukan penagihan intensif, jika upaya tersebut masih belum ada hasil bank akan memberikan Surat Peringatan (SP) yang pertama, yang berisi tentang penurunan status kredit menjadi bentuk kurang lancar dan sedang dalam perhatian khusus, jika dalam selang satu minggu setelah di kirimkannya Surat Peringatan (SP) yang pertama nasabah masih belum ada respon membayar kewajibannya, maka pihak bank akan mengirimkan Surat Peringatan (SP) yang kedua yang berisi penurunan status kredit kurang lancar menjadi kredit yang di

ragukan, apabila surat peringatan (SP) yang kedua masih saja tidak di respon oleh nasabah tersebut akan di kirimkan surat peringatan (sp) yang ketiga yang berisi penurunan status kredit di ragukan menjadi kredit macet, jika ketiga surat peringatan tersebut masih dihiraukan oleh nasabah , maka pihak bank akan melakukan tindakan tegas yang berupa melelang rumah tersebut.

Dalam adanya jaminan nasabah juga tidak bisa semena-mena untuk lalai membayar, karena aset pegang oleh bank . Apalagi kalau sudah macet jalan terakhir adalah jaminan. Jangka waktu dari pembiayaan macet sampai pendaftaran jaminan ke balai lelang kurang lebih 5 bulan. Pelelangan jaminan dilakukan oleh balai lelang dan bukan dari pihak bank ataupun nasabah. Hasil dari penjualan lelang dibayarkan untuk menutupi hutang nasabah dan kalau ada sisa ya dikembalikan ke nasabah. Hasil dari lelang tidak pernah berada dibawah hutang nasabah selama yang pernah dialami oleh pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Jember karena untuk proses awalnya sudah melakukan proses taksasi jaminan dan nilai jamina harus berada diatas plafon yang telah dicairkan. Apabila terjadi hal tersebut maka itu adalah kesalah dari pihak survey karena kurang hati-hati dalam menyeleksi nasabah sehingga dapat merugikan pihak bank.

Dapat dipahami bahwa Strategi bank mandiri syariah dalam menyelesaikan kredit bermasalah kepemilikan rumah (KPR), sangat sesuai dengan teori yang sesuai di mana tindakan yang dapat di lakukan bank dalam penyelamatan kredit bermasalah yaitu: *Rescheduling* (penjadwalan

ulang) dimana artinya suatu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*Grace Period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit, selanjutnya syarat *Rescheduling* dimana perubahan persyaratan kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu dan memperoleh fasilitas *rescheduling* hanyalah debitur yang memenuhi persyaratan tertentu, selanjutnya *Reconditioning* (persyaratan ulang) dimana perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Dan terakhir *restructuring* upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank.

Dapat disimpulkan oleh peneliti bahwa strategi penyelamatan Kredit macet kepemilikan rumah yang di lakukan oleh pihak bank syariah mandiri yaitu dengan cara *Rescheduling* (penjadwalan ulang) Merupakan suatu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*Grace Period*) dan perubahan besarnya angsuran kredi, yang kedua dengan cara *Reconditioning* (persyaratan ulang), selanjutnya dengan cara *restructuring*. Akan tetapi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Jember kebanyakan menggunakan cara *resheduling* atau penjadwalan ulang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri

Cabang Jember

Dalam mekanisme KPR menggunakan akad *murabahah* jual beli dalam bentuk piutang. Tahap awal nasabah memilih perumahan yang akan di jadikan permohonan KPR, selanjutya nasabah membayar angsuran pertama sebagai tanda jadi pengajuan KPR, selain itu nasabah memenuhi persyaratan dan dokumen persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank Syariah Mandiri.

2. Faktor yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) yang bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Jember

Ada dua faktor yang menyebabkan kredit macet KPR yang pertama dari pihak perbankan, Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-
Akalan, selanjutnya Dari pihak debitur kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu: pertama adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank

sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu. yang kedua adanya unsur ketidak sengaja. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu

3. Strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit bermasalah kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri cabang Jember

Penyelamatan kredit bermasalah adalah serangkaian tindakan yang dapat dilakukan bank tahap debitur bermasalah untuk dapat memperbaiki kinerja *rescheduling* (penjadwalan ulang), selanjutnya *reconditioning* (persyaratan ulang), selanjutnya *restructuring*, selanjutnya kombinasi dari tiga cara, dan yang terakhir penyitaan jaminan.

B. Saran-Saran

Adapun saran yang di berikan penulisan kepada pihak bank Syariah Mandiri cabang Jember terkait judul ini antara lain:

1. Bank Syariah Mandiri hendaknya lebih tingkatkan manajemen pemasaran produk di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember
2. Bank Syariah Mandiri hendaknya pihak Bank Syariah Mandiri lebih teliti lagi terkait nasabahnya yang mengajukan kredit
3. Lebih meningkatkan penyelamatan kredit dengan menggunakan *rescheduling* (penjadwalan ulang), selanjutnya *reconditioning* (persyaratan ulang), selanjutnya *restructuring*, selanjutnya kombinasi dari tiga cara, dan yang terakhir penyitaan jaminan

4. Bagi peneliti selanjutnya, agar bisa memaksimalkan penelitian tentang pembiayaan kepemilikan rumah yang disetiap perbankan yang menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR)



DAFTAR PUSTAKA

- Albab, Ulul, 2016. *Pengaruh Dana Pihak Ketiga Dalam Bentuk Deposito Dan Pembiayaan Murabahah Terhadap Keuntungan Bersih Perbankan Syariah Indonesia (BUS dan UUS) periode Januari 2012 – Juni 2015*: Jember: Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Arifin, Zainul, 2005. *Dasar – Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Alvabet.
- Arikunto, Suharsimi, 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Azizah, Diana, 2016. *Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Pendapatan Usaha kecil Menengah (UKM) periode 2014- 2015 (study kasus BPRS Bhakti Sumekar Sumenep*: Jember, Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Dzikrulloh, Akbar Ahmad Habib, 2017. *Analisis Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit di Perbankan*. Jember: Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Fatwa DSN nomor 25/DSN-MUI/III/2002. *Tentang Rahn*.
- Purnamasari Irma Devita, 2011. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: Kaifa.
- Purnamasari, Wiwik, 2016. *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi*: Jember, Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Ramadhani, Kurnia KA, 2017. *Analisis Pelaksanaan Rescheduling Pada Pembiayaan*. Jember: Iain Jember.
- Rivai, Veithzal, 2008, *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Satori, Djam'an, 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: ALFABETA.
- Setya, Ningtyas Pipit, 2016. *Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Murabahah Pada Produk KPR Di Bank Syariah Mandiri*. Purwokerto: Universitas Jenderal Soedirman.
- Sugiyono, 2016. *Metodelogi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, 2017 *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono, 2014 *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta.

Suwandi, Basrowi, 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka cipta.

Tim revisi pedoman Karya Ilmiah, 2015. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Pers.

UlfaMariatul, Siti, 2016 *Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di BRI Syariah KCP Rogojampi* Banyuwangi: Jember, Institut Agama Islam Negeri Jember.

Internet

<http://salam-onlain.com/2012/08/bank-syariah-mandiri-keluarkan-kpr-tanpa-uang-muka-dengan-sistem-murabahah.html>.

<http://www.derereznates.my.id/2014/03/studi-tentang-penilaian-jaminan-dalam.html?m=1>.

<https://www.binasyifa.co.id>

<https://www.Mandirisyariah.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>



PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Moh. Hamdan Habibi

Nim : 083143166

Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah

Institut : IAIN Jember

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi dengan judul "STRATEGI PENYELESAIAN KREDIT MACET KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER)" secara keseluruhan adalah hasil saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sebelumnya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jember, 04 November 2019

Saya yang menyatakan



Moh. Hamdan Habibi
NIM. 083 143 166

MATRIK PENELITIAN

Judul	variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Fokus penelitian
Strategi Bank Syariah Mandiri Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Kepemilikan Rumah (Kpr) (Studi Kasus Syariah Mandiri Cabang Jember)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Strategi Bank Syariah Mandiri 2. <i>Kredit</i> 3. KPR 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian Bank Syariah 2. Produk-produk Bank Syariah. 3. Produk Penyaluran Pembiayaan 4. Produk Jasa. 1. Pengertian Kedit 2. Unsur Kredit 3. Fungsi Kredit 4. Jenis Kredit. 1. Pengertian KPR 2. Jenis-jenis KPR 3. Mekanisme KPR 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Data primer <ol style="list-style-type: none"> a. General suport staff, consumer admin, consumer banking relationship manager. 2. Data Sekunder <ol style="list-style-type: none"> a. library research. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pendekatan penelitian menggunakan penelitian kualitatif 2. Lokasi Penelitian Syariah Mandiri 3. Subyek Penelitian Menggunakan Teknik Purposive 4. metode pengumpulan data: <ol style="list-style-type: none"> a. Observasi terus terang b. Wawancara tidak terstruktur c. Dokumentasi 5. analisis data <ol style="list-style-type: none"> a. Reduksi data b. Penyajian data c. verivikasi 6. Keabsahan Data menggunakan <i>Trianggulasi sumber</i> 7. Tahap-tahap penelitian <ol style="list-style-type: none"> a. Tahap pra lapangan b. Tahap pekerjaan lapangan c. Tahap anaalisis data 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember? 2. Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) di Bank Mandiri syariah cabang jember? 3. Bagaimana strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) ?



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Mataram No. 1 Mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136
Website : WWW.in-jember.ac.id – e-mail : info@iain-jember.ac.id
J E M B E R

Nomor : B- 999 /In.20/7.a/PP.00.9/ /2019
Lampiran : -
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.
Kepala Cabang Mandiri Syariah Cabang Jember
di-
TEMPAT

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : Moh. Hamdan Habibi
NIM : 083143166
Semester : Sebelas (XI)
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Perbankan Syariah
No Telpon : 085694529518
Dosen Pembimbing : Dr. H. Abdul Wadud Nafis, L., M.E.I.
NIP : 196907062006041001
Judul Penelitian : STRATEGI BANKMANDIRI SYARIAHDALAM
MENYELESAIKAN FREDIT MACET
KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS
MANDIRI SYARIAH CABANG JEMBER)

Demikian Surat Permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Jember, 2 September 2019

a.n. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Abdul Rabbilqayyum, S.Ag., M.E.I.
NIP. 197708301999031002

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
2. LP2M IAIN Jember
3. Arsip

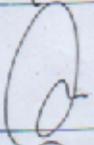
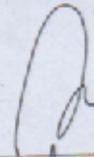
JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

Lokasi Penelitian :

Kantor PT. Bank Syariah Mandiri

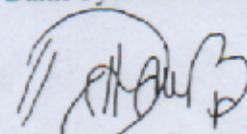
Kantor Area Jember

Jl. PB Sudirman No.41-42 Jember PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember

No	Hari / Tanggal	Jenis Kegiatan	Paraf
1	02 September 2019	Menyerahkan surat penelitian dan proposal penelitian.	
2	12 September 2019	Bertemu dengan bapak Dani untuk menembusi proposal dan surat izin penelitian (proposal penelitian di ACC dan penentuan jadwal)	
3	19 September 2019	Meminta data profil bank Syariah Mandiri, struktur organisasi serta visi misi bank Syariah Mandiri Ke bapak Dani	
3	23 September 2019	Wawancara mengenai bagaimana Alur pembiayaan KPR ke Bapak Satria Indra K (Costumer Admin).	
4	26 September 2019	Wawancara mengenai faktor apa saja yang menyebabkab Kredit macet pada pembiayaan KPR di Syariah Mandiri ke Bapak Satria Indra K	
6	02 Oktober 2019	Wawancara mengenai bagaimana tindakan bank terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi pada pembiayaan KPR di Syariah Mandiri.	
7	15 Oktober 2019	Meminta tanda tangan dan surat pemberitahuan bahwa telah selesai penelitian. Ke Dani Brian Pramono	

Mengetahui,

Bank Syariah Mandiri. Cabang Jember.



Dani Brian Pramono
General Support Staff

SURAT KETERANGAN
No. 20/1083-3/081

PT. BANK SYARIAH MANDIRI yang berkedudukan di Jl PB Sudirman No. 41-42 Jember.
Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Moh. Hamdan Habibi
NIM : 083143166
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Islam
Universitas : IAIN JEMBER

Telah melaksanakan penelitian/tiset di PT. Bank Syariah Mandiri – Kantor Area Jember dengan judul skripsi “Strategi Bank Syariah Mandiri Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri (BSM) Kantor Cabang Jember Tahun 2019”

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 15 Oktober 2019
PT BANK SYARIAH MANDIRI
KANTOR AREA JEMBER



Jumartono
Area Operation and Service Manager



Hendry Sonny Aprianto
Clearing Operation and Service Spv

DOKUMENTASI



Wawancara dengan bapak Dani Brian Pramono selaku *General Support Staff*



Wawancara dengan bapak Dani Brian Pramono selaku *General Support Staff*

BIODATA PENULIS



Data Diri :

Nama : Moh. Hamdan Habibi
NIM : 083143166
TTL : Jember, 05 Mei 1996
Program Studi : Perbankan Syariah
Alamat : Pondokrejo Dusun Sadegan RT/RW: 001/017
Desa Rowotengah, Kec. Sumberbaru - Kab. Jember
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Laki-Laki

Riwayat Pendidikan :

1. TK Al-Hidayah
2. MI Hidayatul Muhtadi'in
3. MTs. Negeri 8 Jember
4. MAN 3 Jember
5. IAIN Jember

STRATEGI PENYELESAIAN KREDIT MACET KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER

Moh. Hamdan Habibi
083143166

Jurusan Ekonomi Islam
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Jember
Jl. Mataram No. 1, Karang Miuwo, Mangli, Kec. Kaliwates, Kab, Jember 68136
mohamdanhabibi@gmail.com

ABSTRAK

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan menegaskan bahwa “Kredit yang di berikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus dapat memperhatikan azas-azas pengkreditan yang sehat”. Pemberian kredit dapat di laksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas pengkreditan yang sehat, maka setiap bank diwajibkan membuat suatu kebijakan perkreditan secara tertulis yang dapat di gunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit. Dalam penelitian menggunakan metode pendekatan kualitatif yang berlandaskan filsafat postpositivisme, pengambilan sampel sumberdata dilakukan secara *purposive*, jenis penelitian menggunakan penelitian lapangan (field research). Hasil dari penelitian mekanisme kredit kepemilikan rumah di BSM menggunakan system berbasis Murabahah (jual beli). Dimana tahap awal nasabah mengunjungi perumahan yang akan di ajukan, nasabah melakukan pembyaran pertama sebagai tanda jadi, nasabah memenuhi persyaratan yang telah di tetapkan oleh BSM. Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember berdasarkan hasil penelitian dapat di pahami ada dua factor yang menyebabkan pembiayaan kredit macet yang pertama dari pihak perbankan, yang kedua dari pihak nasabah, sedangkan dari nasabah ada dua unsur, unsur kesengajaan dan tidak kesengajaan. Strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR), dalam strategi dalam penyelamatan kredit macet KPR dengan cara rescheduling, reconditioning, restructuring, selanjutnya kombinasi dari tiga cara dan yang terakhir penyitaan jaminan. Kesimpulan dari penelitian bahwa mekanisme KPR menggunakan akad murabahah, factor yang menyebabkan kredit macet KPR terjadi dari pihak nasabah karena unsur kesengajaan, dan strategi penyelesaian kredit macet KPR menggunakan cara rescheduling.

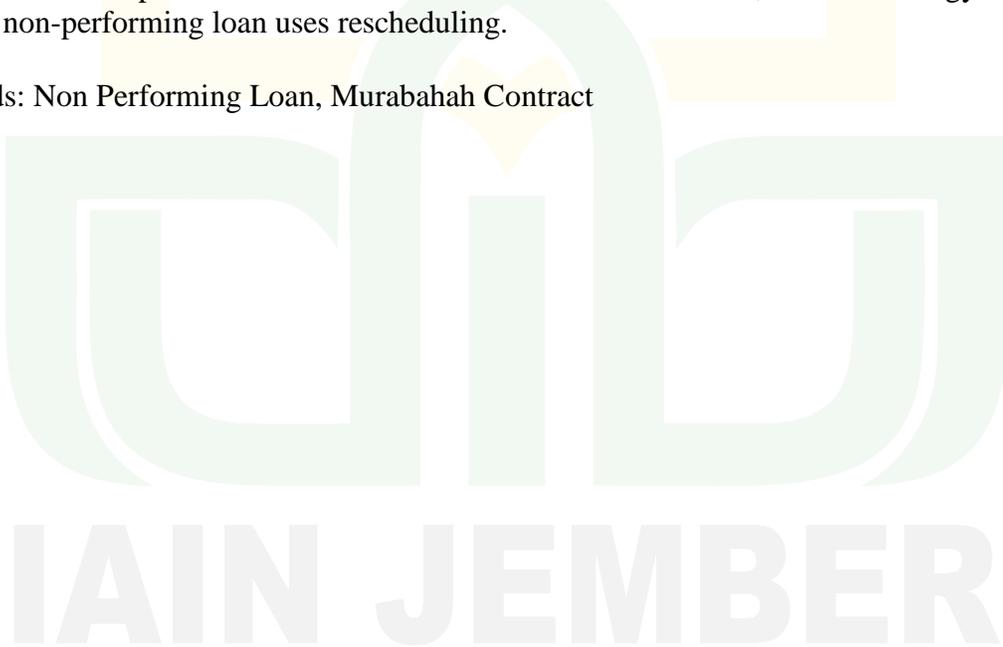
Kata kunci : Kredit macet, akad murabahah

IAIN JEMBER

ABSTRACT

Law No. 7 of 1992 concerning banking emphasizes that "loans granted by banks carry risks so that in their implementation banks must be able to pay attention to sound crediting principles". Lending can be carried out consistently and based on sound crediting principles, each bank is required to make a written credit policy that can be used as a guide in granting credit. In a study using a qualitative approach based on the philosophy of postpositivism, sampling of data sources is done purposively, the type of research uses field research (field research). The results of the research on the mechanism of home ownership credit in BSM use a Murabahah-based system (buying and selling). Where the initial stage the customer visits the housing that will be proposed, the customer does the first payment as a sign of being, the customer meets the requirements set by BSM. What factors cause the financing of non-performing loans (KPR) at Bank Syariah Mandiri Jember Branch based on the results of the study can be understood that there are two factors that cause the first loan financing from the bank, the second from the customer, while from the customer there are two element, intentional and unintentional element. Bank Mandiri Syariah's strategy in resolving mortgage loans (KPR), in the strategy of rescuing KPR bad loans by rescheduling, reconditioning, structuring, then a combination of three ways and finally confiscation of collateral. The conclusion from the study is that the KPR mechanism uses murabaha contract, a factor that causes the non-performing loan KPR occurs on the part of the customer due to intentional elements, and the strategy for settling the KPR non-performing loan uses rescheduling.

Keywords: Non Performing Loan, Murabahah Contract



1. Pendahuluan

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ditegaskan bahwa “*Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus dapat memperhatikan asa-asa pengkreditan yang sehat*”. pemberian kredit dapat di laksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas pengkreditan yang sehat, maka setiap bank diwajibkan membuat suatu kebijakan perkreditan secara tertulis yang dapat di gunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit.

Secara umum kredit kepemilikan rumah bermasalah (macet) yaitu kredit yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai target yang di inginkan bank, kredit yang mengalami kesusahan didalam penyelesaian kewajiban kewajibannya baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan.

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Mandiri untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah. Pihak developer bekerja sama dengan pihak bank memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dua KPR Bank memiliki peranan yang sangat penting untuk menjunjung

tinggi perekonomian rakyat, karena melalui bank unit-unit yang memiliki kelebihan modal dapat di salurkan kepada masyarakat melalui pinjam kredit. Disini terjadi simbiosis mutualisme antara kreditur dan debitur. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun kegunaanya sama, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang di perlukan KPR adalah rumah yang akan di beli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

Di bank syariah mandiri cabang jember produk pembiayaan griya merupakan salah satu produk unggulan dari 7 produk yang ada di bank syariah mandiri cabang jember di antaranya tabungan BSM, pembiayaan mikro, pembiayaan griya, *consumer*, pembiayaan pensiunan, gadai dan cicil emas. Asset yang berasal dari pembiayaan Griya sudah mencapai 3.986.000.000 kemudian pada tahun 2016 sebesar 4.169.000.000, dan terus meningkat pada tahun 2017 menjadi 5.339.000.000. pada tahun 2018 pun asset pembiayaan griya di BSM cabang jember masih terus berkembang pesat. Banyak sekali nasabah yang berasal dari bank-bank konvensional melakukan *take over* melalui bsm cabang jember karena angsuran yang di tetapkan setiap bulannya lebih rendah di bandingkan bank-bank lainnya dan angsuran yang di

tetapkan sudah bersifat tetap sesuai akad yang telah di tentukan di awal.

Untuk menghindari dan meminimalisir pembiayaan bermasalah (NPF) pihak perbankan dalam memberikan pembiayaan KPR pada nasabahnya menggunakan strategi dalam memberikan pembiayaan KPR, tindakan penyelamatan kredit macet oleh pihak bank syariah mandiri antara lain *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Reconditioning* (persyaratan ulang), *Restructuring*.

2. Metode Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan kualitatif. metode penelitian yang berlandaskan *filasafat postpositivisme*, pengembalian sampel sumber data dilakukan secara *purposive*. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian lapangan (*Field research*).

3. Hasil Penelitian

Dalam penelitian ini mekanisme kredit kepemilikan rumah di BSM menggunakan system berbasis Murabahah (jual beli). Dimana tahap awal nasabah mengunjungi perumahan yang akan di ajukan, nasabah melakukan pembyaran pertama sebagai tanda jadi, nasabah memenuhi persyaratan yang telah di tetapkan oleh BSM. Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Jember berdasarkan hasil penelitian dapat di pahami ada dua factor yang menyebabkan pembiayaan kredit macet yang pertama dari pihak perbankan, yang kedua dari pihak nasabah,

sedangkan dari nasabah ada dua unsur, unsur kesengajaan dan tidak kesengajaan. Strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit macet kepemilikan rumah (KPR), dalam strategi dalam penyelamatan kredit macet KPR dengan cara *rescheduling*, *reconditioning*, *rstructuring*, selanjutnya kombinasi dari tiga cara dan yang terakhir penyitaan jaminan.

4. Pembahasan

Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Jember

Murabahah adalah suatu perjanjian pembiayaan di mana bank membiayai/memberikan talangan dana untuk pengadaan barang yang diperlukan nasabah ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu yang tertentu yang disepakati. Secara etimologi, *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, *murabahah* adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terkait proses awal objek *murabahah*, nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR dalam hal memilih kriteria rumah yang sesuai dengan keinginan nasabah, nasabah tersebut dapat memilih terlebih dahulu rumah yang di inginkan atau nasabah tersebut menanyakan kepada pihak bank mengenai *developer* yang sudah bekerjasama dengan pihak bank yang di

ajukan pembiayaan, setelah itu nasabah memberikan kwitansi uang muka atas pembelian rumah tersebut kepada pihak bank, lalu nasabah mendatangi pihak bank untuk melakukan pembiayaan lalu pihak bank membeli rumah tersebut dari pihak *developer* lalu menjual kembali ke pihak nasabah dengan skema pembayarannya dicicil dengan jangka waktu tertentu. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan di jurnal dengan disesuaikan dengan kajian teori tentang praktik *murabahah* di perbankan yang di kemukakan oleh Dr. Drs. H. Amran Suadi, S.H., M.Hum., M.M bahwa Ketentuan mengenai akad *murabahah* di perbankan syariah di Indonesia diatur dan didasarkan kepada keputusan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI tentang *murabahah* dan ketentuan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan Syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/19/PBI/2007 jo. SuratEdaran BI nomor 10/14/DPBS tanggal 17 maret 2008.

Dapat di simpulkan dari peneliti bahwa dalam mekanisme kredit kepemilikan rumah KPR Syariah menggunakan sistem berbasis *murabahah* (jual beli). Dimana tahap awal nasababah mengunjungi perumahan yang akan di ajukan, selanjutnya nasabah membayar angsuran pertama sebagai tanda jadi, selanjutnya nasabah memenuhi persyaratan yang telah di tetapkan oleh pihak Bank Syariah Mandiri, selain itu selanjutnya nasabah memenuhi persyaratan yang berupa dokumen yang

telah di tetapkan oleh bank syariah mandiri kantor cabang jember.

Faktor yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) yang bermasalah Bank Mandiri Syariah Cabang Jember.

Kredit bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Masalah tunggakan ini mempunyai banyak segi, sebab-sebabnya saja sudah memberi pertimbangan yang patut diperhatikan. Pengertian kredit bermasalah NPF (Non Performing Financing) menurut secara umum kemacetan kredit disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut: Dari pihak perbankan Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-Akalan. Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu: Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet, Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu, Adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada. Berdasarkan hasil temuan yang dilakukan oleh peneliti, dapat dipahami bahwa ada 2 yaitu, dimana yang pertama dari pihak

perbankan artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. yang kedua dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal dimana Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Yang kedua adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu. dari pembahasan bahwasanya Faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR yang bermasalah sangat sesuai sekali dengan teori yang ada.

Strategi Bank Syariah Mandiri Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah Kepemilikan Rumah (KPR).

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Jember juga memiliki risiko pembiayaan bermasalah atau risiko gagal bayar yang dilakukan oleh nasabah pada pembiayaan KPR, kriteria umum pembiayaan yang dikatakan macet bahwa nasabah tersebut tidak dapat membayar kewajibannya selama 3 bulan. Setelah ditemukan adanya pembiayaan bermasalah tentunya pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Jember melakukan tahap-tahap penyelamatan atas pembiayaan tersebut antara lain pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Jember akan melakukan pendekatan kepada nasabah ditanya kenapa, pihak bank juga melakukan penagihan intensif, jika upaya tersebut masih belum ada hasil bank akan memberikan Surat Peringatan (SP) yang pertama, yang berisi tentang penurunan status kredit menjadi bentuk kurang lancar dan sedang dalam perhatian khusus, jika

dalam selang satu minggu setelah di kirimkannya Surat Peringatan (SP) yang pertama nasabah masih belum ada respon membayar kewajibannya, maka pihak bank akan mengirimkan Surat Peringatan (SP) yang kedua yang berisi penurunan status kredit kurang lancar menjadi kredit yang di ragukan, apabila surat peringatan (SP) yang kedua masih saja tidak di respon oleh nasabah tersebut akan di kirimkan surat peringatan (sp) yang ketiga yang berisi penurunan status kredit di ragukan menjadi kredit macet, jika ketiga surat peringatan tersebut masih dihiraukan oleh nasabah , maka pihak bank akan melakukan tindakan tegas yang berupa melelang rumah tersebut.

Dapat dipahami bahwa Strategi bank mandiri syariah dalam menyelesaikan kredit bermasalah kepemilikan rumah (KPR), sangat sesuai dengan teori yang sesuai di mana tindakan yang dapat di lakukan bank dalam penyelamatan kredit bermasalah yaitu: *Rescheduling* (penjadwalan ulang) dimana artinya suatu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*Grace Period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit, selanjutnya syarat *Rescheduling* dimana perubahan persyaratan kredit yang hanya menyangkut jadwal pemabayaran dan jangka waktu dan memperoleh fasilitas *rescheduling* hanyalah debitur yang memenuhi persyaratan tertentu, selanjutnya *Reconditioning* (persyaratan ulang) dimana perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Dan terakhir

restructuring upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank.

5. Kesimpulan

1. Mekanisme Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri cabang Jember

Dalam mekanisme KPR menggunakan akad *murabahah* jual beli dalam bentuk piutang. Tahap awal nasabah memilih perumahan yang akan di jadikan permohonan KPR, selanjutnya nasabah membayar angsuran pertama sebagai tanda jadi pengajuan KPR, selain itu nasabah memenuhi persyaratan dan dokumen persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank Syariah Mandiri.

2. Faktor yang menyebabkan pembiayaan kredit macet kepemilikan rumah (KPR) yang bermasalah di Bank Syariah Mandiri Kc Jember

Ada dua faktor yang menyebabkan kredit macet KPR yang pertama dari pihak perbankan, Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif dan akal-Akalan, selanjutnya Dari pihak debitur kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu: pertama adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada

bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak hanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu. yang kedua adanya unsur ketidak sengajaan. Artinya debitur mau membayar tetapi tidak mampu

3. Strategi Bank Mandiri Syariah dalam menyelesaikan kredit bermasalah kepemilikan rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri cabang Jember

Penyelamatan kredit bermasalah adalah serangkain tindakan yang dapat dilakukan bank tahap debitur bermasalah untuk dapat memperbaiki kinerja *rescheduling* (penjadwalan ulang), selanjutnya *reconditioning* (persyaratan ulang), selanjutnya *restructuring*, selanjutnya kombinasi dari tiga cara, dan yang terakhir penyitaan jaminan.

Daftar Pustaka

Albab, Ulul, 2016. *Pengaruh Dana Pihak Ketiga Dalam Bentuk Deposito Dan Pembiayaan Murabahah Terhadap Keuntungan Bersih Perbankan Syariah Indonesia (BUS dan UUS) periode Januari 2012 – Juni 2015*: Jember: Institu Agama Islam Negeri Jember.

Arifin, Zainul, 2005. *Dasar – dasar manajemen bank syariah*. Jakarta: Alfabet.

Arikunto, Suharsimi, 2010. *prosedur penelitian suatu pendekatan praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.

Azizah, Diana, 2016. *Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Pendapatan Usaha kecil Menengah (UKM)*

- periode 2014- 2015 (study kasus BPRS Bhakti Sumekar Sumenep: Jember, Institut Agama Islam Negeri Jember.*
- Dzikrulloh, Akbar Ahmad Habib, 2017. *Analisis jaminan fidusia dalam pemberian kredit di perbankan.* Jember: Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Fatwa DSN nomor 25/DSN-MUI/III/2002. *Tentang rahn.*
- Purnamasari Irma Devita, 2011. *Panduan lengkap hukum praktis populer kiat-kiat cerdas, mudah, dan bijak memahami masalah akad syariah.* Bandung: Kaifa.
- Purnamasari, Wiwik, 2016. *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk pembiayaan Pemilikan Rumah di. PT Bank Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi: Jember, Institut Agama Islam Negeri Jember.*
- Ramadhani, Kurnia KA, 2017. *Analisis pelaksanaan rescheduling pada pembiayaan.* Jember: Iain Jember.
- Rivai, Veithzal, 2008, *Islamic Financial Management.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Satori, Djam'an, 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Bandung: ALFABETA.
- Setya, Ningtyas Pipit, 2016. *Implementasi akad murabahah dalam produk pembiayaan murabahah pada produk KPR di bank syariah mandiri.* Purwokerto: Universitas Jenderal Soedirman.
- Sugiyono, 2016. *Metodologi penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D.* Bandung:ALFABETA.
- Sugiyono, 2017 *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.* Bandung: ALFABETA.
- Sugiyono, 2014 *Metode Penelitian Pendidikan .*Bandung: Alfabeta.
- Suwandi, Basrowi, 2008. *Memahami penelitian kualitatif.* Jakarta: Rineka cipta.
- Tim revisi pedoman Karya Ilmiah, 2015. *pedoman penulisan karya ilmiah.* Jember: IAIN Jember Pers.
- UlfaMariatul, Siti, 2016 *.Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di BRI Syariah KCP Rogojampi Banyuwangi: Jember, Institut Agama Islam Negeri Jember.*

Internet

<http://salam-onlain.com/2012/08/bank-syariah-mandiri-keluarkan-kpr-tanpa-uang-muka-dengan-sistem-murabahah.html>.

<http://www.derereznates.my.id/2014/03/studi-tentang-penilaian-jaminan-dalam.html?m=1>.

<https://www.binasyifa.co.id>

<https://www.Mandirisyariah.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>