

SKRIPSI

**ANALISIS PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK
GRIYA MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH PADA
PT.BANK SYARI'AH INDONESIA ULEE KARENG**



Diajukan Oleh:

**VENI IMARNI ASDA
NIM. 170603128**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2021 M/1442H**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Veni Imarni Asda
NIM : 170603128
Program Studi : Studi Perbankan Syariah
Fakultas : FEBI

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkannya dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau*
4. *tanpa izin pemilik karya.*
5. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
6. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang telah ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

A R - R A N I R Y

Banda Aceh, 25 Juni 2021

Yang menerangkan,



Veni Imarni Asda

PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Untuk Menyelesaikan Program Studi Perbankan Syari'ah

Dengan Judul:

**Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya
Menggunakan Akad Murabahah pada PT. Bank Syari'ah
Indonesia Ulee Kareng**

Disusun Oleh:

Veni Imarni Asda
NIM. 170603128

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada Program Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

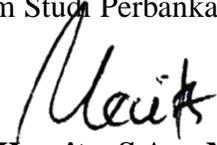
Pembimbing I,

Pembimbing II.


Muhammad Arifin, Ph.D.
NIP. 19741052006041002


Jalilah, S.HI., M.Ag.
NIDN. 2008068803

Mengetahui
Ketua Program Studi Perbankan Syari'ah


Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197711052006042003

PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI
ANALISIS PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK
GRIYA MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH PADA
PT. BANK SYARIAH INDONESIA ULEE KARENG

Veni Imarni Asda
NIM. 170603128

Telah Disidangkan Oleh Dewan Penguji
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry
Dan dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Syarat untuk Menyelesaikan Program Studi S(1)
Bidang Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal: Sabtu, 30 Juli 2021 M/1442H

Banda Aceh
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua,

Sekretaris,


Muhammad Arifin, Ph.D.
NIP. 197209072000031001


Jalilah, S.HI., M.Ag.
NIDN. 2008068803

Penguji I,

Penguji II,


Ismail Rasyid Ridla Tarigan, MA
NIP. 198310282015031001


Rika Mulia, MBA
NIDN. 2008068803

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Darussalam Banda Aceh


Dr. Zaki Fuad, M. Ag.
NIP. 19640314 199203 1003



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT PERPUSTAKAAN

Jl. Sheikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: Library@ar-raniry.ac.id

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Veni Imarni Asda

NIM : 170603128

Fakultas : FEBI

Prodi : Studi Perbankan Syariah

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak bebas Royalti Non- Eskklusif (*Non-Excecutif Royalty-Free Right*) Atas Karya ilmiah:

Tugas Akhir

KKU

Skripsi

Yang berjudul:

“Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syari’ah Indonesia Ulee Kareng”

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak bebas Royalti ini, UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, Mengalih media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mengaplikasikannya di internet atas media lain. Secara *fulltex* untuk kepentingan akademik tidak perlu meminta izin dari saya, selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atas penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh akan bebas dari segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah saya ini. **A R - R A N I R Y**

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada Tanggal : 25 Juni 2021

Mengetahui,

Penulis,

Veni Imarni Asda
NIM. 170603128

Pembimbing I

Muhammad Arifin, Ph.D,
NIP. 19741052006041002

Pembimbing II

Jalilah, S.HI., M.Ag,
NIDN. 2008068803

MOTO DAN PERSEMBAHAN

*“Dan ketika mereka maju melawan Jalut dan tentaranya, mereka berdoa,
“Ya Tuhan kami, limpahkanlah kesabaran kepada kami, kukuhkanlah
langkah kami dan tolonglah kami menghadapi orang-orang kafir”*

(Surat Baqarah ayat 250)

“Tafsir Ringkas Kemenag RI”

“dan ketika saat yang mencekam semakin dekat, mereka, yakni kelompok kecil namun didukung keimanan yang kuat, terus maju untuk melawan jalut dan tentaranya, meski mereka tahu benar kekuatan mereka tidak sebanding dengan kekuatan tentara jalut. untuk menguatkan mental, mereka berdoa, “ya tuhan kami, limpahkanlah kesabaran kepada kami untuk menghadapi situasi yang berat ini; kukuhkanlah langkah kami di medan perang ini; dan tolonglah kami untuk menghadapi dan mengalahkan orang-orang kafir.”

dari cerita tersebut dapat memberi kita beberapa pelajaran dalam menghadapi situasi yang berat dan sulit. pertama, berani menghadapi dengan penuh kesabaran. kedua, mempersiapkan apa saja yang memungkinkan untuk memantapkan langkah. ketiga, berdoa untuk menguatkan mental.”

Karya ilmiah ini saya persembahkan untuk kedua orangtua saya, yang selama ini telah memberikan peluang untuk saya dapat menuntut ilmu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-raniry Banda Aceh, dan memberikan motivasi agar saya selalu berani menghadapi situasi apapun, dan menjalaninya dengan penuh kesabaran serta selalu bersemangat dan orangtua saya selalu berdoa demi kesuksesan saya. Terimakasih untuk pahlawanku ibu dan ayah, jasa kalian akan selalu anakmu ingat, kalianlah madrasah pertama anakmu, hingga hari ini anakmu, jadi anak yang kuat dan sabar.

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan limpahan rahmat, nikmat dan karunia-Nya serta kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Shalawat dan salam tidak lupa pula kita panjatkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, keluarga serta sahabat- sahabat beliau sekalian, yang telah membawa kita dari alam kebodohan kepada alam penuh dengan ilmu pengetahuan.

Dalam rangka menyelesaikan studi pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry, penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1). Untuk itu, penulis memilih skripsi yang berjudul: ***“Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syari’ah Indonesia UleeKareng”***.

Dalam menyelesaikan karya ini, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Adapun pihak-pihak yang membantu sehingga terselesaikannya skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag, selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah;
3. Muhammad Arifin, Ph.D, selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam;
4. Muhammad Arifin, Ph.D, selaku Pembimbing I, yang telah memberi masukan dan saran bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini; dan Jalilah, S.HI.,M.Ag., selaku Pembimbing II; yang telah memberi masukan dan saran bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Ismail Rasyid Ridha Taringan, M.A, selaku penguji I yang telah memberi masukan dan saran bagi peneliti bagi sempurnanya penulisan skripsi ini; dan Rika Mulia, MBA selaku penguji II; yang telah memberikan masukan juga sarannya.
6. Abrar Amri, M.Si selaku Penasehat Akademik dan seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry;
7. Tempat Penelitian Pada Pt. Bank Syari'ah Indonesia Ulee Kareng, yang mana para pihak telah bersedia meluangkan waktu untuk membantu demi terselesai penelitian ini.
8. Ayahanda tercinta dan Ibu tersayang, serta adik-adik dan keluarga besar.
9. Sahabat seperjuangan Program Studi Perbankan Syari'ah, yang sudah kurang lebih empat tahun bersama dalam perjuangan yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Terima kasih atas dukungannya selama ini.

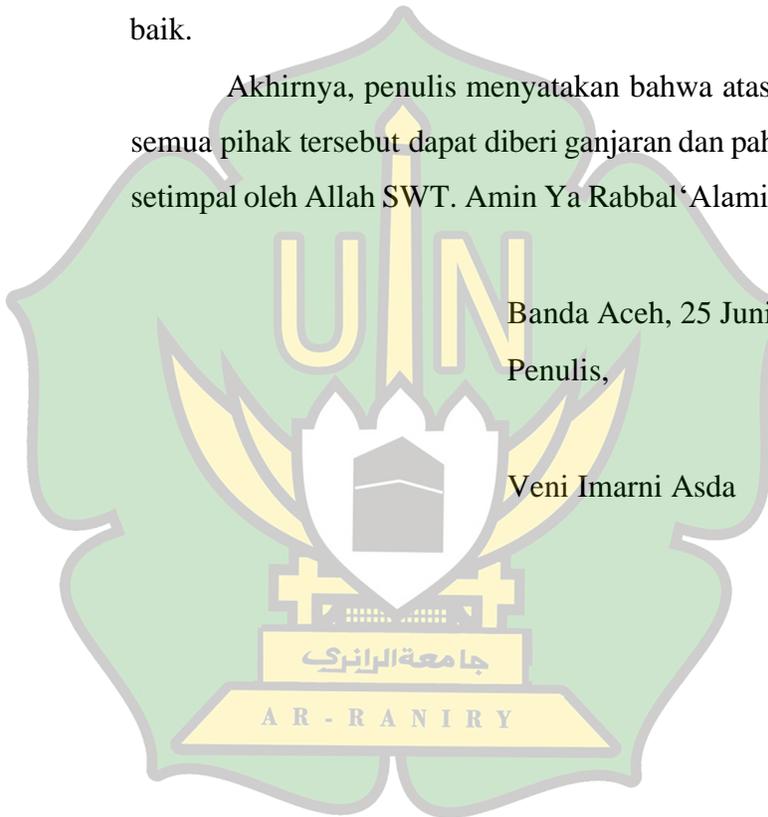
10. Seluruh pihak yang telah tulus ikhlas membantu, memberikan doa dan dukungan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Bantuan tersebut peneliti serahkan kepada Allah Swt untuk memberi balasan dan pahala yang lebih baik.

Akhirnya, penulis menyatakan bahwa atas bantuan semua pihak tersebut dapat diberi ganjaran dan pahala yang setimpal oleh Allah SWT. Amin Ya Rabbal'Alamin.

Banda Aceh, 25 Juni 2021

Penulis,

Veni Imarni Asda



TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Z
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Z	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	D			

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hau-la*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
ي/آ	<i>Fathah dan alif</i> atau ya	Ā
ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
ي	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*
رَمَى : *ramā*
قِيلَ : *qīla*
يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta marbutah (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

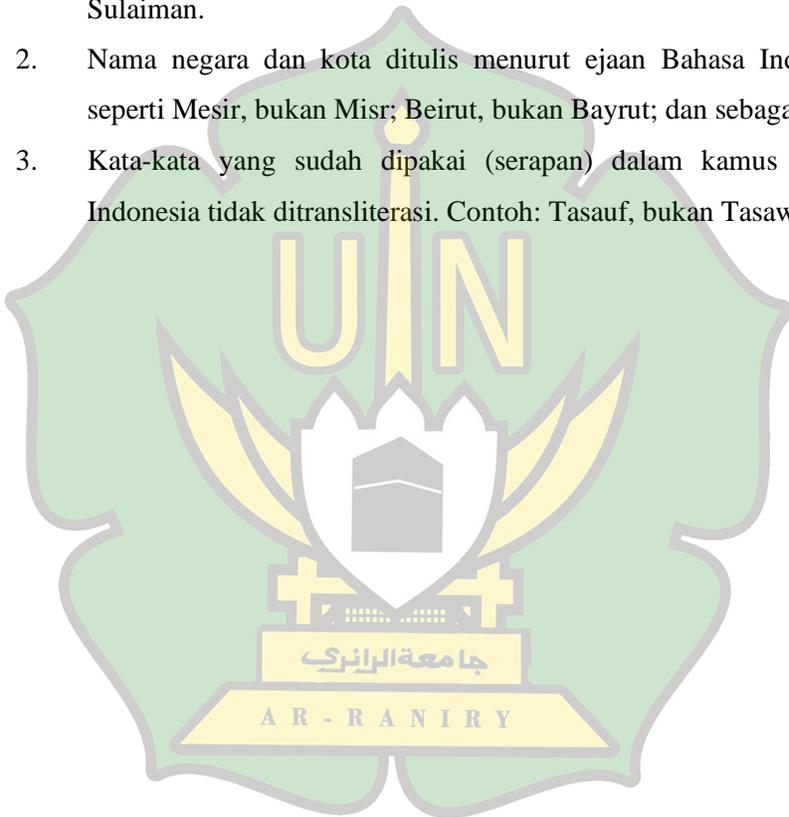
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/*
al-Madīnatul Munawwarah

طَلْحَةَ : *Talḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



ABSTRAK

Nama/NIM : Veni Imarni Asda/170603128
Fakultas/prodi : Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam/
Prodi Perbankan Syariah
Judul : Analisis Pembiayaan Bermasalah pada
Produk Griya Menggunakan Akad
Murabahah pada PT. Bank Syariah
Indonesia Ulee Kareng
Pembimbing I : Muhammad Arifin, Ph.D
Pembimbing II : Jalilah, S.HI.,M.Ag

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pembiayaan bermasalah dengan menggunakan akad murabahah produk griya di PT. BSI Ulee Kareng. Pokok masalah ialah apa penyebab pembiayaan bermasalah dan bagaimana penyelesaiannya? Penelitian ini dalam bentuk studi lapangan dengan metode kualitatif, dengan jenis *deskriptif-analisis*. Temuan penelitian adalah faktor pembiayaan bermasalah di PT. BSI Ulee Kareng adalah faktor eksternal bank, yaitu faktor yang terjadi pada nasabah, yaitu nasabah dianggap tidak memiliki iktikad baik, pihak nasabah diduga sengaja menunda memenuhi kewajiban membayar angsuran. Nasabah mempunyai kelemahan melakukan investasi atas usahanya. Penyelesaiannya dilakukan dalam beberapa tahapan: melakukan komunikasi, penagihan, kunjungan memberi surat peringatan, *rescheduling*, dan likuidasi jaminan.

Kata Kunci : *Pembiayaan Bermasalah, Produk Griya, Murabahah*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL KEASLIAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN TRANSLITERASI	x
ABSTRAK.....	xiv
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Sistematika Pembahasan	7
BAB II LANDASAN TEORITIS	10
2.1 Konsep Pembiayaan	10
2.1.1 Pengertian Pembiayaan	10
2.1.2 Unsur-Unsur Pembiayaan	12
2.1.3 Bentuk-Bentuk Pembiayaan.....	14
2.2 Pembiayaan Bermasalah.....	18
2.2.1 Pengertian dan Bentuk-bentuk Pembiayaan Bermasalah.....	18
2.2.2 Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Bermasalah.....	21
2.3 Akad Murabahah	24
2.3.1 Pengertian Murabahah	24
2.3.2 Rukun dan Syarat Akad Murabahah	26
2.3.3 Aplikasi Murabahah pada Perbankan Syariah	27
2.4 Penelitian Terkait.....	33

2.5 Kerangka Penelitian.....	42
BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1 Jenis Penelitian.....	47
3.2 Subjek dan Objek Penelitian	48
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	49
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	51
3.5 Metode Analisis Data.....	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	
4.2 Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah di PT. BSI Ulee Kareng	
4.3 Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah di PT. BSI Ulee Kareng.....	69
BAB V PENUTUP.....	75
5.1 Kesimpulan	75
3.1 Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	77



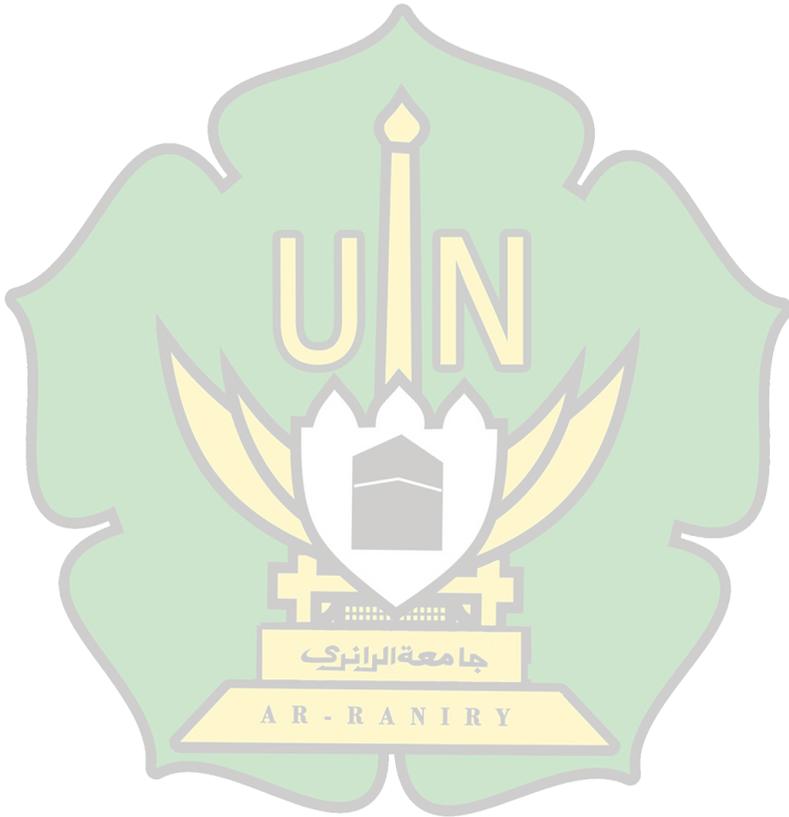
DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Foto Dokumentasi Wawancara	81
Lampiran 2 : Kuisisioner Penelitian.....	84
Lampiran 3 : Surat Keputusan Pembimbing.....	85
Lampiran 4 : Surat penelitian dari FEBI.....	86
Lampiran 5 : Surat penelitian dari BSI Kcp Ulee Kareng.....	87
Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup	88



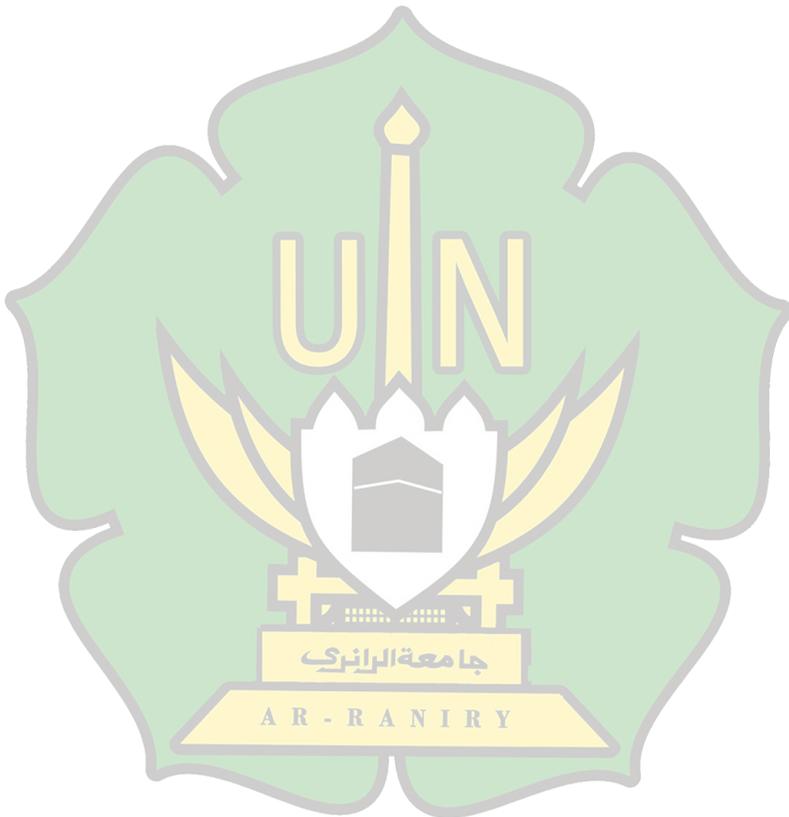
DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Produk Penyaluraan Dana/Pembiayaan.....	15
Tabel 2 : Penelitian Terkait	39
Tabel 3 : Jumlah Penduduk di Gampong Keuramat.....	55



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Skema dan Mekanisme Akad Murabahah	28
Gambar 2 : Skema Mekanisme Murabahah di Bank Syariah..	30
Gambar 3 : Kerangka Berfikir	43
Gambar 4 : Skema dan Mekanisme Akad Murabahah.....	28



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembiayaan syariah dewasa ini mendapat tempat yang relatif cukup diminati masyarakat Indonesia di dalam memperoleh barang secara cepat dan mudah. Pembiayaan syariah adalah sebuah kegiatan atau aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya pada pihak nasabah yang membutuhkan dana (Ismail, 2016: 83). Secara faktual, pembiayaan tersebut tidak hanya berbentuk penyediaan dana secara langsung kepada nasabah, namun berbentuk penyediaan barang yang dibutuhkan nasabah, seperti kendaraan, rumah, dan lain sebagainya (Siombo, 2019: 42). Oleh sebab itu, prospek pembiayaan ini sangat diperlukan bagi nasabah dalam memperoleh kebutuhan secara cepat dan efisien.

Dewasa ini, perkembangan pembiayaan syariah menyangkut penyediaan atas suatu barang, biasanya dilakukan melalui akad-akad syariah. Salah satu di antara akad yang relatif cukup populer dipakai perusahaan pembiayaan ialah murabahah. Pembiayaan murabahah merupakan suatu akad yang menginduk padakonsep jual beli, yaitu menjual sesuatu dengan harga modal ditambah untung, jumlah yang disetujui dengan jual beli murabahah seperti ini yaitu bagi pembeli dapat mengetahui harga sesungguhnya barang yang dibeli tersebut (Sari, 2015: 62). Dalam makna lain, murabahah ialah akad jual beli terhadap sebuah barang tertentu di mana penjual

menyebutkan harga pembelian barang ke pembeli kemudian menjualnya kembali dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai dengan jumlah tertentu. Dalam akad murabahah, pihak penjual menjual barangnya dengan meminta lebih terhadap harga beli dengan harga jualnya (Usman, 2009: 176).

Dalam perkembangannya, akad murabahah ini diserap serta dimanfaatkan oleh perusahaan perbankan berbasis syariah di dalam merealisasikan kebutuhan-kebutuhan nasabah, yaitu di dalam bentuk pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang dewasa ini relatif cukup diminai oleh masyarakat. Hal ini dipengaruhi beberapa alasan, di antaranya proses dan mekanismenya yang tidak begitu rumit, ditambah dengan barang dan produk yang diinginkan mudah untuk diperoleh konsumen tanpa mengharuskan konsumen melunasi harganya secara *cash*, tetapi bisa disepakati dengan cara angsuran (Hakim dan Amelia, 2017: 212).

Menurut Chapra (2000: 120), murabahah ini berbentuk jual beli, memasok barang oleh penjual ke pembeli dengan suatu margin keuntungan tertentu yang disetujui oleh kedua belah pihak. Di mana syarat pembayaran dapat dilakukan dengan uang kontan atau dalam bentuk ditangguhkan. Praktik pembiayaan murabahah di perbankan syariah ataupun pembiayaan syariah juga terdiri dari dua pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli. Perusahaan perbankan syariah selaku penjual menyediakan barang kepada nasabah selaku pembeli.

Hanya saja, perusahaan menjual barang dengan harga yang lebih tinggi dari harga beli pada saat perusahaan membeli ke pemasok, dialer ataupun sebutan lainnya.

Praktik operasional perusahaan hendaknya mengikuti prinsip syariah. Aspek penting harus diperhatikan perusahaan pembiayaan dalam menjalankan operasional akad murabahah ialah dengan selalu memperhatikan lalu lintas operasionalnya sesuai dengan prinsip dan nilai syariah Islam. Menerapkan secara detail prinsip syariah adalah satu keniscayaan yang patut dilakukan oleh perusahaan pembiayaan dalam semua aspek operasionalnya. Antara prinsip-prinsip dan nilai syariah tersebut adalah menjauhi, menutup semua kemungkinan jalan yang boleh jadi mendatangkan unsur riba, penipuan, judi, kezaliman (Wahyuni, 2018: 26).

Salah satu perbankan syariah yang menjalankan prinsip akad murabahah ini dapat ditemukan pada Bank Syariah Mandiri (BSM) yang sekarang sudah diganti dengan Bank Syariah Indonesia (BSI). BSM yang berdiri di tahun 1999 ialah bank syariah yang dikonversi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti sendiri merupakan bank konvensional yang di dalam sejarahnya dibeli Bank Dagang Negara (Ismail, 2016: 24). Di tahun 2020, tepatnya pada tanggal 1 Februari BSM telah melakukan merger berubah menjadi BSI (Bank Syariah Indonesia). Begitu juga BSM Cabang Ulee Kareng yang sekarang sudah menjadi BSI Cabang Ulee Kareng.

BSI di samping menyediakan produk-produk penyimpanan

juga menyediakan fasilitas-fasilitas pembiayaan kepada masyarakat yang memerlukan kebutuhan secara cepat namun belum mempunyai dana secara segera. Salah satu produk pembiayaan BSI adalah Griya Berkah, yaitu produk pembiayaan pembelian rumah *ready stock* dan *indent* (developer rekanan), *take over* atau pemindahan fasilitas KPR kemudian pembelian apartemen *ready stock*. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini ialah akad murabahah (Sumber: [https://www. idekredit.com/pembiayaan-griya-berkah-mandiri- syariah/](https://www.idekredit.com/pembiayaan-griya-berkah-mandiri-syariah/)).

Pada faktualnya produk Pembiayaan Griya berkah berbentuk pembelian rumah melalui akad murabahah pada BSI tidak sedikit mengalami masalah. Para nasabah tidak memenuhi persyaratan yang sudah diperjanjikan di awal akad. Hal ini dapat ditemukan di dalam pelaksanaan produk dari Pembiayaan Griya Berkah di PT. BSI Ulee Kareng Kota Banda Aceh. Secara umum, kategori pembiayaan yang bermasalah mencakup tiga bentuk, yaitu pembiayaan kurang lancar (*sub standard*), pembiayaan yang diragukan (*doubtfull*), dan terakhir pembiayaan macet (*loss*) (Andry: Wawancara, 2020).

Berdasarkan keterangan awal dari pihak BSI Ulee Kareng, bahwa ada beberapa Pembiayaan Griya yang bermasalah. Secara umum, nasabah tidak menjalankan semua kewajibannya dan tidak pula memenuhi ketentuan akad murabahah yang telah diperjanjikan di awal, khususnya ketepatanwaktuan dalam membayar angsuran atau cicilan. Bahkan ditemukan juga Pembiayaan Griya Berkah yang

nasabahnya tidak lagi sanggup membayar angsuran/cicilannya atau pembiayaan macet (*loss*) (Andry: Wawancara, 2020).

Pembiayaan bermasalah tersebut secara runtut berpengaruh kepada kesehatan bank. Artinya, bahwa dengan adanya pembiayaan bermasalah, bukan saja menurunkan pendapatan bagi Bank Syariah, tetapi juga akan berdampak kepada kesehatan bank syariah dan pada akhirnya akan merugikan nasabah penyimpan. Bahkan, perusahaan bank mengalami risiko tinggi (Wangsawidjaja, 2012: 89).

Dampak yang ditimbulkan dari risiko operasional di bidang pembiayaan bermasalah mencakup risiko reputasi, risiko kepatuhan, risiko strategi, risiko investasi, risiko hukum dan lain-lain dan dapat berupa penarikan besar-besaran terhadap dana pihak ketiga, timbul masalah likuiditas, ijin dicabut oleh Bank Indonesia, kebangkrutan. Bank syariah yang tidak berhati-hati dalam mengelola risiko-risiko tersebut akibatnya akan berdampak pada kesehatan bank syariah dan yang pada akhirnya tidak menutup kemungkinan bank syariah akan kesulitan likuiditas, berakibat menurunnya kepercayaan masyarakat sehingga masyarakat akan menarik dananya secara bersamaan. Bila hal ini terjadi maka akan sangat berpengaruh pada eksistensi kepada bank syariah (Usanti, 2017: 425). Untuk menanggulangi risiko ini, tentunya pihak BSI Cabang Ulee Kareng memiliki metode dan manajemen penyelesaian produk pembiayaan bermasalah tersendiri. Biasanya, dilakukan dengan pola-pola seperti memberikan teguran,

melakukan penjadwalan ulang dan metode-metode lainnya.

Berdasarkan permasalahan di atas maka menarik untuk dikaji lebih terkait penyelesaian Pembiayaan Griya bermasalah dan faktor yang melatarbelakanginya. Untuk itu, permasalahan tersebut diteliti dengan judul penelitian: **“Analisis Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan sebagaimana telah diulas dalam latar belakang masalah sebelumnya maka terdapat beberapa masalah penting yang hendak didalami dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah yang diajukan adalah sebagai berikut:

1. Apa saja faktor terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk Griya menggunakan akad murabahah di PT. BSI Ulee Kareng?
2. Bagaimana proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Griya menggunakan akad murabahah di PT. BSI Ulee Kareng?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah sebelumnya, maka penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan-tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengidentifikasi faktor terjadinya

pendanaan bermasalah pada produk griya menggunakan akad murabahah di PT. BSI UleeKareng.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses penyelesaian pendanaan bermasalah pada produk griya menggunakan akad murabahah di PT. BSI UleeKareng.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan untuk mengetahui permasalahan Pendanaan Griya di PT. BSI Ulee Kareng. Hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat dan juga kepada pihak-pihak terkait. Adapun manfaat penelitian ini secara tersendiri dibagi ke dalam dua kategori, yaitu:

1. Manfaat Praktis: Bagi penulis, manfaat praktis yang diharapkan adalah bahwaseluruh tahapan penelitian serta hasil penelitian yang diperoleh dapat memperluas wawasan dan memperoleh pengetahuan mengenai penerapan fungsi Ilmu Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang diperoleh selama mengikuti kegiatan perkuliahan. Bagi pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian, penulis berharap manfaat hasil penelitian dapat diterima semuanya sebagai kontribusi untuk meningkatkan pengetahuan dalam Ilmu Ekonomi.
2. Manfaat Akademis: Manfaat akademis yang diharapkan adalah bahwa hasil penelitian dapat dijadikan rujukan

bagi upaya pengembangan ilmu terkait dengan fokus penelitian, dan berguna juga untuk menjadi referensi bagi mahasiswa yang melakukan kajian terkait dengan penelitian ini.

1.5 Sistematika Pembahasan

Penelitian ini secara keseluruhan disusun atas lima bab, yaitu pendahuluan, landasan teori, metode penelitian, pembahasan dan hasil penelitian, serta penutup. Masing-masing bab akan diurai beberapa sub bahasan yang dipandang relevan dengan fokus penelitian. Masing-masing penjelasan subbab tersebut dapat diurai di bawah ini:

Bab satu, merupakan bab pendahuluan. Pada bab satu ini, dikemukakan beberapa poin penting disesuaikan dengan panduan penulisan, termasuk uraian tentang mengapa penelitian ini diangkat. Secara sistematis, poin-poin yang diuraikan dalam bab satu meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua, merupakan bab dengan uraian teoritis tentang masalah penelitian. Bab ini dikemukakan minimal dalam beberapa sub bab, khususnya menyangkut konsep akad murabahah, dan juga pembiayaan yang disediakan oleh Bank Syariah Indonesia, dan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Bab tiga, merupakan metode penelitian yang berisi empat sub bahasan, yaitu jenis penelitian. Di dalamnya diuraikan mengenai pendekatan penelitian dan tujuan dan arah penelitian. Sub bahasan kedua yaitu data dan teknik pemerolehannya. Sub bahasan ini terdiri dari jenis data dan populasi dan sampel penelitian. Sub bahasan selanjutnya yaitu subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

Bab empat, merupakan bab inti dan pembahasan, dalam bab inilah fokus permasalahan yang diangkat secara concern dianalisis mengenai fokus penelitian, yaitu profil PT. BSI Ulee Kareng, serta faktor-faktor Pembiayaan Griya bermasalah dan mekanime, proses penyelesaiannya.

Bab lima, merupakan bab penutup, merupakan hasil ini dari analisa yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya. Bab ini disusun dengan dua poin yaitu kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang dimaksud yaitu beberapa poin penting terkait jawaban singkat atas temuan penelitian, khususnya mengacu pada pertanyaan yang diajukan sebelumnya. Adapun saran dikemukakan di dalam kaitan dengan masukan-masukan yang diharapkan dari berbagai pihak terkait, baik secara khusus dalam kritik dan saran tentang teknik dan isi penelitian, maupun dalam hubungannya dengan fokus penelitian.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

2.1. Konsep Pembiayaan

2.1.1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan adalah bentuk derivatif dari istilah biaya, artinya uang yang dikeluarkan untuk mengadakan, mendirikan, atau melakukan sesuatu. Adapun kata pembiayaan berarti sebagai segala sesuatu yang ada hubungannya dengan biaya (Redaksi, 2008: 196). Dalam istilah lain, pembiayaan sering disebut sebagai *financing* atau *lending* yaitu penyediaan dana atau barang modal, atau disebut juga dengan penyaluran dana oleh pihak bank dan perusahaan-perusahaan pembiayaan lainnya kepada nasabahnya (ojk.go.id).

Menurut definisi yang lebih luas, terdapat beberapa rumusan dikemukakan oleh para ahli, di antaranya dikemukakan oleh Ismail (2016: 83), bahwa pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkannya dan memberi manfaat tersendiri bagi pihak bank, nasabah, dan juga pemerintah. Dalam makna lain, pembiayaan adalah aktivitas bank di dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank dengan nilai dan prinsip syariah. Penyaluran dana berbentuk pembiayaan tersebut didasarkan kepada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik kepada pengguna dana.

Konsep pembiayaan di bank syariah tersebut muncul sebagai imbuhan dari konsep kredit yang ada dalam perusahaan-

perusahaan perbankan Konvensional. Karena itu, di dalam beberapa catatan para ahli, disebutkan perbedaan kedua konsep tersebut, di mana di dalam bank konvensional, penyaluran dananya dalam bentuk kredit atau di dalam bentuk lain dengan imbalan berupa bunga. Berbeda halnya di dalam bank umum syariah, produknya adalah pembiayaan, berupaya menyalurkan dana tidak dalam bentuk utang piutang dan perkreditan sebagaimana yang berlaku di dalam bank konvensional yang disertai bunga (Ismail, 2018: 27).

Pemaknaan berikutnya dapat dipahami dari penjelasan Nafis (2011: 237) yang mengutip penjelasan Pasal 1 Ayat (4) PBI 5/9/2003 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produk Bagi Bank Syariah, bahwa pembiayaan ialah penyediaan dana dan tuntutan berdasarkan akad mudarabah dan atau musyarakah dan atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip perkongsian. Berdasarkan definisi ini, dipahami bahwa pembiayaan diartikan sebagai penyaluran dana dengan akad-akad tertentu, tidak hanya dibatasi mudarabah dan akad musyarakah saja, tetapi mencakup akad-akad lainnya yang relevan, seperti pada akad murabahah dan semacamnya.

Menurut Antonio (2007: 160), pembiayaan adalah salah satu tugas pokok bank berupa pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit atau pihak yang kekurangan dana. Kegiatan pembiayaan ini menurut Sula (2016: 359) sama seperti kegiatan investasi keuangan, yang

menurut syariah pada prinsipnya adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemilik harta (dalam hal ini adalah pihak bank syariah) terhadap pengusaha atau masyarakat (dalam hal ini nasabah) untuk memberdayakan para pengusaha dan masyarakat tersebut dalam melakukan kegiatan usaha di mana pemilik harta (bank) juga berharap adanya manfaat tertentu dari proses pembiayaan tersebut.

Mencermati beberapa definisi di atas, dapat dipahami bahwa pembiayaan adalah salah satu aktivitas, sekaligus tugas pokok selain menghimpun dana, yang dilakukan oleh perbankan syariah atas para nasabahnya, berupa penyaluran dana atau penyediaan fasilitas dalam bentuk pemberian dana, dilaksanakan dengan memenuhi persyaratan tertentu, yang diberikan kepada pihak-pihak yang memerlukan dana (defisit unit) dalam mengelola kebutuhan dan usahanya.

2.1.2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Dalam praktiknya, pembiayaan ini dapat dilaksanakan secara baik ketika memenuhi unsur-unsur tertentu. Di dalam catatan Ismail (2016: 84-85), disebutkan ada 7 (tujuh) unsur yang harus ada dalam proses pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

1. Bank Syariah

Bank syariah adalah salah satu di antara instrumen penting perekonomian modern, yang memiliki peran sebagai intermediasi di dalam lalu lintas permodalan dan pembayaran (Nurdin, 2014: 17). Dalam konteks pembiayaan, bank syariah merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan pada

pihak lain yang membutuhkan dana.

2. Mitra Usaha/Partner

Mitra atau partner merupakan pihak yang mendapatkan biaya dari proses pembiayaan dengan bank syariah ataupun pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3. Kepercayaan (*Trust*)

Trust atau kepercayaan adalah salah satu unsur penting pada semua jenis usaha yang melibatkan kerja sama antara satu pihak dan bank. Dalam konteks ini, bank syariah memberikan kepercayaan ke pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi satu kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra sama artinya dengan bank memberi suatu kepercayaan ke penerima pembiayaan bahwa penerima pembiayaan akan memenuhi kewajibannya.

4. Akad

Akad juga menjadi satu unsur penting di samping dua pihak yang melakukan transaksi, yaitu antara bank dan nasabahnya. Akad di sini sebagai kontrak yang menimbulkan konsekuensi berupa hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk kemudian berharap dapat saling memenuhinya. Dalam konteks pembiayaan, maka akad adalah suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilaksanakan antara bank syariah sebagai penyedia biaya dengan nasabah sebagai pihak

penerima biaya dalam proses pembiayaan.

5. Risiko

Setiap dana yang disalurkan atau diinvestasikan pihak Bank Syariah selalumenanggung risiko tidak kembalinya dana. Risiko ini ialah kemungkinan kerugian-kerugian yang akan timbul sebab dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6. Jangka Waktu

Jangka waktu dalam pembiayaan adalah merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali dana yang diperolehnya dari pembiayaan tersebut, yang telah diberi oleh bank syariah. Jangka waktu bisa bervariasi antara lain dalam jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang. Jangka pendek biasa dibatasi dalam limit waktu 1 tahun, sementara jangka menengah dari 1 hingga 3 tahun, sementara jangka panjang adalah dari masa 3 tahun ke atas. Semua bentuk dan kriteria jangka waktu ini disepakati oleh kedua pihak (bank dan nasabah) yang melakukan proses pembiayaan untuk diperjanjikan dapat ditepati oleh nasabah kepada bank, berupa pengembalian dana yang sudah dipinjamkan bank kepadanya.

7. Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh perbankan syariah maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai akad yang diperjanjikan di awal antara pihak Bank Syariah dan pihak nasabah yang meminjam dana melalui

proses pembiayaan.

2.1.3. Bentuk-Bentuk Pembiayaan

Dalam praktiknya terdapat beberapa bentuk pembiayaan dan penyaluran dana perbankan syariah, dan bentuk-bentuk pembiayaan ini dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, dapat dilihat dari sudut pandang sifat penggunaannya, seperti misalnya pembiayaan bersifat produktif dan konsumtif, atau dapat juga dilihat dari sudut pandang keperluannya, seperti misalnya pembiayaan untuk modal kerja, atau berbentuk pembiayaan yang dilihat dari sudut pandang produk yang digunakan perusahaan bank (Antonio, 2007: 160-165). Mengingat luasnya cakupan pembiayaan ini, maka pembahasan ini membatasi bentuk-bentuk pembiayaan dilihat dari produk yang digunakan oleh perusahaan perbankan.

Bentuk-bentuk pembiayaan di dalam kaitannya dengan bank syariah, maka produk pembiayaannya bisa dilakukan dengan metode jual beli, sewa beli, dan bagi hasil (Sari, 2015: 170). Ketiga metode ini sering digunakan oleh bank dalam memberikan pembiayaan pada masyarakat selaku nasabahnya. Masing- masing dapat dikemukakan ulasannya dalam tabel berikut:

Tabel. 1:
Produk Penyaluraan Dana/Pembiayaan

No	Metode Pembiayaan	Nama Produk	Aplikasi Pembiayaan	Prinsip Syariah
1	Jual Beli (<i>Bay'</i>)	Murabahah	Modal kerja /proyek atau investasi	<i>Bay'</i> Murabahah
		Salam	Modal kerja atau investasi	<i>Bay'</i> Salam
		Istisna'	Modal kerja atau investasi, terutama proyek dengan pembayaran pertermin	<i>Bay'</i> Istisna'
2	Sewa Beli (Sewa dengan Hak Opsi)	<i>Ijārah Muntahiya bi al-Tamlīk</i>	Modal kerja atau investasi	<i>Ijārah</i>
3	Bagi Hasil	Musyarakah	Modal kerja atau investasi	Musyarakah
		Mudarabah	Modal kerja atau investasi	Mudarabah
		Mudarabah <i>Muqayyadah</i>	Modal kerja atau investasi	Mudarabah

Sumber: Nilam Sari, 2015

Metode pembiayaan jual beli dengan akad murabahah yaitu akad jual beli antara nasabah dan bank. Bank membiayai keperluan investasi nasabah yang dijual dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui disepakati bersama. Metode pembiayaan jual beli dengan akad salam yaitu pembelian dengan pembayaran di awal atas hasil pertanian dengan kriteria tertentu dari petani (nasabah 1) dan dijual kembali pada pihak lain (nasabah 2) yang memerlukan

dengan tempo waktu pengiriman yang ditetapkan bersama. Adapun metode pembiayaan jual beli dengan pola istisna' yaitu akad jual beli antara nasabah bank, yang mana keperluan barang nasabah tersebut dilakukan berdasarkan pesanan (barang belum jadi) dengan kriteria tertentu seperti jenis, bentuk atau model, kualitas dan jumlah barang. Bank memesan barang pesanan nasabah pada penjual sesuai dengan perjanjian yang mengikat. Setelah barang siap, maka bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan persetujuan yang ditentukan (Sari, 2015: 171).

Bentuk pembiayaan kedua adalah dilakukan dengan metode sewa beli, di mana pembiayaan sewa beli dilakukan melalui produk *ijārah muntahiya bi al- tamlīk*, yakni perjanjian antara bank sebagai pemberi sewa (yang menyewakan sesuatu/barang) dengan nasabah sebagai penyewa (lessee). Penyewa setuju akan membayarkan uang sewa selama masa sewa yang dijanjikan. Penyewa setuju akan bayar uang sewa selama masa sewa yang dijanjikan dan pada akhir sewa, terjadi pemindahan hak kepemilikan dari bank kepada penyewa (Sari 2015: 172).

Adapun bentuk pembiayaan yang ketiga adalah dilaksanakan dengan metode bagi hasil, akadnya dilakukan dengan musyarakah, yaitu kerja sama perkongsian dana yang dilakukan oleh dua ataupun lebih anggota perkongsian dalam suatu usaha yang dijalankan oleh pelaksana usaha. Pembagian

keuntungan dibagikan sesuai dengan kesepakatan bersama. Metode bagi hasil dengan akad mudarabah yaitu pembiayaan bagi hasil antara bank sebagai pemilik modal atau sahibul mal dan nasabah sebagai pengelola atau mudarib modal itu. Selanjutnya antara pihak bank dan nasabah akan berbagi hasil atas pendapatan nasabah dalam mengelola usahanya dengan nisbah yang telah disepakati bersama. Apabila terjadi kerugian, maka kerugian di dalam bentuk uang akan ditanggung oleh bank, sedangkan nasabah akan menanggung kerugian dalam bentuk kehilangan usaha, nama baik (reputasi), dan juga waktu. Adapun pembiayaan dengan metode bagi hasil melalui akad mudarabah *muqayyadah*, adalah perjanjian kerja sama antara nasabah atau bank sebagai pihak sahibul mal dengan pihak pengelola (mudarib) untuk diusahakan pada proyek tertentu (produktif dan halal). Dana tersebut tidak boleh digunakan selain dari usaha yang telah ditentukan. Pembagian hasil keuntungan dilakukan sesuai nisbah yang disepakati bersama (Sari, 2015:172).

2.2. Pembiayaan Bermasalah

2.2.1. Pengertian dan Bentuk-Bentuk Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah secara sederhana dimaknai sebagai suatu kondisi pembiayaan yang terjadi penyimpangan utama dalam pembayaran kembali, pembiayaannya menyebabkan keterlambatan dalam pengembalian atau kemungkinan *potencial loss*. Dengan kata

lain, wanprestasi berada pada *collectability* (kolektabilitas) di dalam penilaian kualitas pembiayaan (Wahyu, 2019: 120). Di dalam istilah lain, pembiayaan bermasalah sering disebut dengan Non Performing Financing (NPF).

Menurut Kina (2017: 397 dan 402), pembiayaan bermasalah ialah ketidaksediaan debitur untuk melunasi atau ketidaksanggupan memperoleh pendapatan yang cukup untuk melunasi pembiayaan seperti yang telah disepakati. Pembiayaan bermasalah sebagai satu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal, seperti pembiayaan yang tidak lancar dan pembiayaan yang pihak debitur tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan dan pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak *negative* bagi kedua belah pihak (debitur dan juga kreditur). Pembiayaan bermasalah ini merupakan salah satu dari resiko dalam satu pelaksanaan dan juga mekanisme pembiayaan. جامعة البرازيل

Kondisi nasabah yang tidak mampu lagi membayar disebut dengan pailit. Keadaan seseorang yang banyak utang sehingga tidak mampu melunasi utang dengan harta yang dimilikinya diistilahkan dengan pailit atau *bankrupt*. Pailit berasal dari kata *failite* bermakna kemacetan pembayaran atau berhenti membayar (Rozalinda, 2019: 293).

Definisi lainnya dikemukakan oleh Adlan (2016: 154) bahwa pembiayaan bermasalah atau Non Performing Financing

(NPF) ialah pembiayaan-pembiayaan yang kategori kolektabilitas masuk dalam kriteria pembiayaan kurang lancar, atau pembiayaan diragukan, dan pembiayaan macet. Di dalam keterangannya yang lain, pembiayaan bermasalah ialah suatu keadaan dimana nasabah telah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yangtelah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Hal ini terutama disebabkan oleh kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit beserta bunga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa persoalan pembiayaan bermasalah terkait dan dihubungkan dengan capaian di dalam pemenuhan angsuran. Jika mengalami kendal, atau bahkan di dalam pelaksanaannya debitur tidak mampu membayarnya kembali maka disebut pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah ini suatu gambaran situasi, dimana persetujuan pengembalian pinjaman mengalami risiko kegagalan, bahkan cenderung menuju/mengalami rugi yang potensial (potential loss). Terhadap pengertian tersebut di atas maka dapat dipahami minimal ada tiga bentuk pembiayaan yang bermasalah, yaitu:

- a. Pembiayaan kurang lancar. Pembiayaan kurang lancar punya indikator tersendiri, yaitu dilihat lamanya tunggakan setoran mencapai 91 sampai dengan 120 hari.
- b. Pembiayaan diragukan. Pembiayaan diragukan

mempunyai indikator dengan lamanya tunggakan setoran mencapai 121 sampai dengan 180 hari.

- c. Pembiayaan macet. Pembiayaan macet yaitu pembiayaan di mana tunggakan nasabah mulai dari 181 hari ke atas (Nazila, dkk, 2016: 80).

Ketiga ketagori tersebut secara keseluruhan dilihat nasabah atau pengguna pembiayaan. Keadaan pembiayaan baik dalam bentuk kurang lancar, diragukan atau bahkan macet (*loss*) secara langsung akan berdampak pada bank, di mana bank akan mengalami kendala bahkan beresiko terhadap eksistensi bank.

Dampak yang ditimbulkan dari risiko operasional di bidang pembiayaan bermasalah mencakup risiko reputasi, risiko kepatuhan, risiko strategi, risiko investasi, risiko hukum dan lain-lain dan dapat berupa penarikan besar-besaran terhadap dana pihak ketiga, timbul masalah likuiditas, ijin dicabut oleh Bank Indonesia, kebangkrutan. Bank syariah yang tidak berhati-hati dalam mengelola risiko-risiko tersebut akibatnya akan berdampak pada kesehatan bank syariah dan yang pada akhirnya tidak menutup kemungkinan bank syariah akan kesulitan likuditas, berakibat menurunnya kepercayaan masyarakat sehingga masyarakat akan menarik dananya secara bersamaan. Bila hal ini terjadi maka akan sangat berpengaruh pada eksistensi kepada bank syariah (Usanti, 2017: 425).

2.2.2. Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah terhadap para nasabah memiliki peluang keuntungan dan juga kerugian sekaligus (risiko). Untuk itu, upaya-upaya dan strategi yang dilakukan pihak perbankan syariah dalam memajemen kemungkinan antisipasi dan penyelesaian pembiayaan bermasalah bisa dilakukan baik sebelum munculnya masalah, hingga setelah munculnya masalah.

Sebelum munculnya pembiayaan bermasalah, maka pihak perusahaan bank syariah harus melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah. Bagian marketing harus memperhatikan beberapa prinsip utama berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah sehingga mengurangi tingkat pembiayaan bermasalah calon nasabah.

Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C + 1 S, yaitu (Kina, 2017: 403):

a. *Character*

Character yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

b. *Capacity*

Capacity yaitu penilaian secara subjektif terkait kemampuan penerima atau pihak nasabah pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan

catatan prestasi si penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

c. *Capital*

Capital yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki si calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio finansial dan penekanan pada komposisi modalnya.

d. *Collateral*

Collateral, merupakan jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa apabila suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

e. *Condition*

Condition bank syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di tengah masyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha pihak calon penerima pembiayaan.

f. Penilaian Syariah

Penilaian syariah dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang

tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN MUI.

Meksipun usaha dan strategi di atas sudah dilakukan, risiko yang ada bukan tidak mungkin terjadi, hanya saja kemungkinan dan cara penyelesaiannya mungkin akan lebih mudah. Adapun penyebab pembiayaan bermasalah biasanya terjadi sebab faktor-faktor berikut ini (Kina, 2017: 404):

a. Faktor intern, yang terdiri dari

- 1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
- 2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
- 3) Kesalahan *setting* fasilitas pembiayaan (yang berpeluang melakukan *sidestreaming*)
- 4) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usahanasabah
- 5) Proyeksi penjualan terlalu optimis
- 6) Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor
- 7) Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketable h. Lemahnya supervisi dan monitoring
- 8) Terjadinya erosi mental. Kondisi ini dipengaruhi timbali balik antara nasabah dan pejabat bank sehingga berakibat proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan kepada praktek perbankan yang

sehat

b. Faktor ekstern, yang terdiri dari

- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
- 2) Melakukan sidestreaming penggunaan dana
- 3) Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai dan ini sehingga kalah dalam persaingan usaha
- 4) Usaha yang dijalankan relatif baru
- 5) Bidang usaha nasabah telah jenuh
- 6) Tidak mampu menanggulangi masalah/kurang menguasai bisnis
- 7) Meninggalnya *key person*
- 8) Perselisihan sesama direksi
- 9) Terjadi bencana alam
- 10) Adanya kebijakan pemerintah. Peraturan sebuah produk atau sektor ekonomi ataupun industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.

2.3. Akad Murabahah

2.3.1. Pengertian Murabahah

Istilah murabahah adalah istilah yang cukup familiar dipakai dalam transaksi jual beli melalui perantara perusahaan bank syariah atau perusahaan pembiayaan lainnya. Istilah murabahah ini

muncul dan ditemukan dalam pembahasan konsep jual beli dalam perspektif muamalah Islam.

Secara etimologi, istilah murabahah berasal dari kata *rabaha* yang terdiri dari huruf *ra*, *na*, dan *ha*, artinya memberi keuntungan. Murabahah yang penggunaan asalnya dengan sebutan *ribhu* berarti tumbuh dan berkembang (bidanya dipakai dalam bentuk perniagaan) (Yunus, 2001: 136). Dikatakan *al- ribh* (keuntungan) karena dalam transaksinya, disebutkan adanya keuntungan yang jelas dari barang itu setelah dibandingkan dengan harga asalnya (Soemitra, 2015: 79).

Menurut terminologi, murabahah merupakan akad jual beli terhadap suatu barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Widjajaatmadja dan Solihah, 2019: 96). Di dalam catatan Aziz berseta kawan- kawan (2020) dikemukakan murabahah merupakan akad pembiayaan satu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Definisi yang lebih sederhana dijelaskan oleh Azhim (2014: 84) bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah penjualan dengan harga beli ditambahkan dengan untung yang telah ditentukan.

Melalui definisi tersebut, diketahui bahwa akad murabahah dapat diistilahkan dengan jual beli kenal untung, ini berlaku karena penjual menerima untung dari penjualan yang dilakukan ke pembeli, lantaran harga yang ditetapkan tersebut melebihi dari

modal awalnya (Sabiq, 2018: 38).

Definisi yang relatif lebih jelas dikemukakan oleh Muhamad (2018: 187) bahwa murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu di mana penjualmenyebutkan dengan jelas dan tegas barang yang diperjual belikan itu, termasuk menjelaskan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dan keuntungan dalam jumlah tertentu.

2.3.2. Rukun dan Syarat Akad Murabahah

Mengenai rukun dan syarat murabahah pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan perjanjian akad yang harus cakap bertindak secara hukum, kemudian barang yang diperjualbelikan itu merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Di dalam catatan Suadi (2018), bahwa rukun akad murabahah sama seperti rukun dalam akad jual beli pada umumnya. Ia mengemukakan ada tiga rukun murabahah yaitu:

- a. Pelaku (penjual dan pembeli)
- b. Objek jual beli
- c. Ijab Kabul

Untuk pengesah akad murabahah, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli murabahah menjadi fasid.
- b. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.

c. Modal merupakan *mal misliyyat* (yaitu suatu benda yang ada perbandingannya di pasaran) seperti benda yang bisa ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau dalam bentuk perhiasan.

d. Murabahah tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara murabahah. Sebab murabahah adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba adalah riba fadhal, bukan laba.

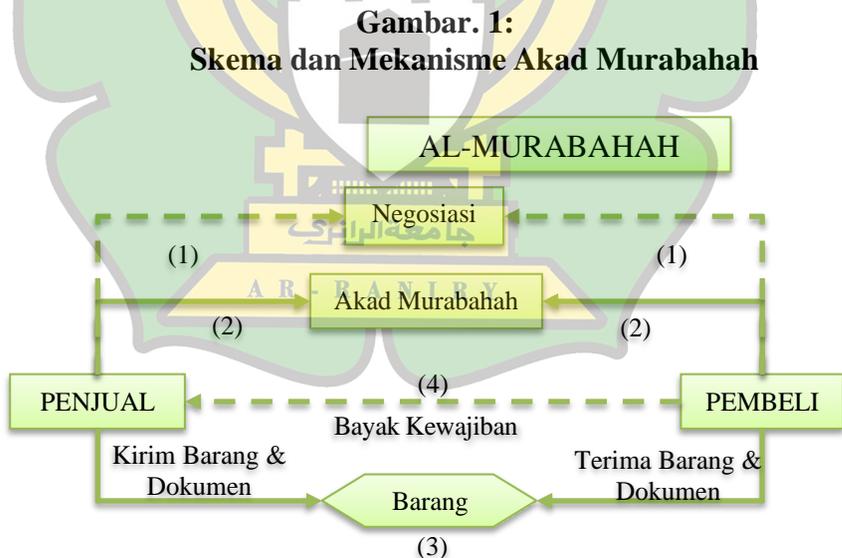
e. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid, murabahah tidak boleh dilakukan.

Murabahah merupakan jual beli amanah. Di mana si penjual mempunyai amanah untuk menjelaskan harga pokok ataupun modal kepada pembeli dengan sebenarnya. Artinya, penjual harus bersikap jujur dan berkata dengan sebenarnya kepada pembeli tentang harga pokok barang yang akan dijual secara murabahah tersebut. Di dalam murabahah, si penjual harus menjaga dirinya dari perbuatan khianat dan berlaku curang

kepada para pembeli (Rozalinda, 2019: 86).

2.3.3. Aplikasi Murabahah pada Perbankan Syariah

Akad murabahah sebagaimana sudah dikemukakan di dalam beberapa definisi sebelumnya, merupakan akad murabahah jual beli yang dilakukan dengan penambahan keuntungan dari harga asal atau modal awal. Akad murabahah seperti telah dikemukakan merupakan murabahah dalam versi sederhana, konsepnya sudah dikemukakan oleh ulama terdahulu. Akad murabahah tersebut hanya dilaksanakan oleh dua orang, yaitu antara penjual dan pembeli. Mengacu pada konsep awalnya, maka proses dan mekanisme akadnya bisa ditulis dalam skema berikut ini:



Sumber: Soemitra, Andri. (2019: 83).

Dalam praktik di perbankan syariah, konsep jual beli dengan akad murabahah cenderung berbeda dengan akad murabahah yang biasa dilakukan di luar perbankan syariah, di mana pihak-pihak yang ada di dalam akad hanyalah dua orang atau lebih tanpa bersangkutan dengan kelembagaan. Dalam perbankan syariah, biasanya dilakukan dengan pola tiga pihak yang saling berinteraksi, yaitu konsumen dan bank sebagai pihak pertama dan kedua, sementara pihak ketiganya ialah penyedia barang (Widjajaatmadja dan Solihah, 2019: 94-95).

Keterangan tersebut selaras dengan apa yang diketengahkan oleh Widjajaatmadja dan Solihah (2019: 94-95). Dalam keterangan mereka dijelaskan, murabahah yang merupakan produk perbankan syariah berbeda dengan transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja. Pada perjanjian dengan akad jual beli melalui pola murabahah ini bank membiayai pembelian barang ataupun aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya, dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang, setelah kepemilikannya itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark up* (marjin) atau keuntungan di mana nasabah harus diberitahu oleh bank menyangkut berapa harga beli bank pada pemasok dan menyepakati berapa besar *mark up* (marjin) keuntungannya (Sjahdeini, 2018: 191).

Dengan konsep akad murabahah di perbankan syariah di atas maka skema akad atau mekanisme akad murabahah berbeda dengan skema terdahulu, yaitu dapat dibuat sebagai berikut:

Gambar. 2
Skema Mekanisme Murabahah di Bank Syariah



Sumber: Muhammad (2018: 199).

Berdasarkan Gambar 2 di atas, dapat dijelaskan bahwa (1) merupakan pengajuan dan pemenuhan persyaratan antara nasabah di bank syariah, (2) ialah *wa'ad* beli, (3) pelaksanaan transaksi dengan *supplier*, (4) pelaksanaan akad murabahah, (5) pihak Bank Syariah mewakilkan kepada *supplier* untuk serahkan barang kepada nasabah, (6) barang diserahkan oleh *supplier*, dan (7) bayar angsuran ataupun tempo. Dengan begitu, ketujuh item tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan saat melaksanakan akad murabahah belalui bank syariah. Ada tiga komponen utama dalam pembiayaan murabahah, yaitu pihak Bank yang memberikan pembiayaan, kemudian nasabah yang membutuhkan pembiayaan

dari Bank, kemudian pihak pemilik atau penyedia barang (*supplier*). Ketiga komponen ini mempunyai hubungan erat dan memiliki masing-masing akad yang berbeda yaitu akad antara Bank dengan Supplier, dan akad Bank dengan nasabah.

Pada konteks perbankan syariah, maka akad yang diterapkan dalam pembiayaan adalah akad murabahah yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan murabahah nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan nilai dan prinsip jual beli. Bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli ke *supplier* dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati (Muhammad, 2018: 199). Selanjutnya, nasabah membayar sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, sebagaimana mekanismenya sudah dijelaskan pada bagian awal pembahasan ini.

Penjelasan mengenai aturan akad murabahah ini telah diatur pula dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam fatwa tersebut adalah (Risyadi, 2017: 49):

- a. Bank dan nasabah harus melaksanakan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian ataupun seluruh harga

pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Pihak bank kemudian menjual barang tersebut pada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus dengan keuntungannya. Didalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang pada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Pihak nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank bisa mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan pada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah itu harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Selain itu, Majelis Permusyawaratan Ulama (MPU) Aceh juga telah mengeluarkan fatwa terbarunya tentang akad murabahah, yaitu di dalam Fatwa Nomor 1 Tahun 2019 tentang Murabahah Multiguna Menurut Hukum Islam. Fatwa tersebut

memberikan catatan bahwa akad murabahah dibolehkan dengan sebelumnya diharuskan untuk memenuhi syarat dan rukunnya. Rukun murabahah ialah ada penjual dan pembeli, adanya objek barang dan harga, adanya sighthat ijab dan kabul. Adapun syarat-syarat yang wajib dipenuhi ialah objek barang bukan dari transaksi haram, sahnya jual beli pertama, dimakluminya harga jual beli pertama oleh para pihak, disebutkan keuntungan yang diperoleh penjual secara jelas, dan laba murabahah bukan persentase dari harga pokok.

Syarat-syarat akad murabahah tersebut idealnya harus lebih dahulu dipenuhi pihak perusahaan ketika ingin melaksanakan akad murabahah secara baik. Hanya saja mekanisme pembiayaan melalui akad murabahah tersebut belum sepenuhnya maksimal dijalankan pihak perusahaan atau sebaliknya tidak dipenuhi oleh para nasabah memanfaatkan produk pembiayaan (Widjajaatmadjadan Solihah, 2019: 96).

2.4. Penelitian Terdahulu

Kajian tentang analisis pembiayaan tampak sudah dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu dalam kajian lapangan. Hanya saja, khusus topik pembahasan tentang: Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng” belum ada diteliti.

Untuk mendukung penelitian ini, penulis menemukan ada beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan. Sub bahasan ini dijelaskan dengan tujuan untuk mengetahui sejauhmana tulisan-

tulisan tentang Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng telah dikaji, dilakukan peneliti- peneliti sebelumnya. Di sini juga bertujuan untuk menghindarkan plagiasi isi. Sejauh amatan penulis, belum ada peneliti yang membahas secara khusus tentang Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng. Hanya saja, ditemukan beberapa penelitian lain yang secara umum membahas Analisis Pembiayaan. Adapun penelitian yang penulis maksud dijelaskan di dalam ulasanberikut ini.

Penelitian yang dilakukan oleh Via Elmila (2019), mengenai rescheduling pada pembiayaan bermasalah akad murabahah bil wakalah studi Kasus Pada Btn Syariah KCS Semarang. Adapun jenis atau metode penelitian ini adalah kualitatif, data-data yang dipakai adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sementara itu, hasil olahan datanya dianalisis dengan cara *deskriptif analisis*. Pada hasil kesimpulannya dikemukakan bahwa praktek pengajuan pembiayaan KPR Subsidi (murabahah bil wakalah) telah dilakukan sesuai dengan SOP yang ada di BTN Syariah KCS Semarang. Tingkat pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah terjadi dikarenakan beberapa factor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. BTN Syariah KCS Semarang telah melaksanakan upaya untuk menekan tingkat pembiayaan bermasalah oleh nasabahnya. Upaya tersebut dilakukan berupa kebijakan *rescheduling* yang

menargetkan 30 nasabah setiap bulannya untuk dilakukan *rescheduling*.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Silfiya Maghda Tiari (2019) yaitu analisa penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah dalam perspektif ekonomi Islam, dengan studi dilakukan di BPR Syariah Kotabumi Lampung Utara. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif, sementara jenis penelitiannya ialah *field research* (penelitian lapangan), di mana data penelitiannya dianalisis dengan *deksriptif analisis*. Dalam kesimpulannya ditemukan bahwa penanganan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di BPRS Kotabumi diselesaikan dengan 7 langkah, yaitu: 1) penagihan secara intensif; 2) memberikan surat peringatan atau teguran I s/d III; 3) penjadwalan kembali ataupun *rescheduling*); 4) persyaratan kembali (*reconditioning*); 5) penataan kembali (*restructuring*); 6) kemudian diselesaikan melalui jalur hukum yaitu pengadilan umum/agama; 7) likuidasi jaminan. Sementara itu, peneliti juga menemukan, bahwa proses penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah perspektif ekonomi Islam melalui non-litigasi sudah sesuai dengan perspektif ekonomi Islam yaitu melalui *al-sulh* atau perdamaian, *at-tahkim* atau arbitrase, dan *al-qadha* (pengadilan).

Penelitian berikutnya juga ditemukan dalam tulisan Milatin Nisa' (2018), tentang masalah penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta yang berdasarkan perspektif ekonomi Islam.

Metode yang ia gunakan di dalam penelitiannya adalah metode kualitatif. Data yang diperoleh melalui data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dalam bentuk wawancara dan studi dokumentasi, sementara data sekunder melalui data literatur. Dalam kesimpulannya dijelaskan, pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BNI Syariah ini terjadi dikarenakan banyak faktor, namun terdapat tiga faktor yang seringkali menjadi penyebab pembiayaan bermasalah, terutama dalam akad murabahah.

Penelitian lainnya yang serupa juga dilakukan Muhammad Zainudin (2015), yaitu analisis penanganan pembiayaan murabahah bermasalah Bmt Surya Sekawan Mandiri dalam perspektif ekonomi Islam. Penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif, sementara datanya dianalisis dengan deskriptif analisis. Hasil penelitian yang ia temukan bahwa penanganan pembiayaan murabahah bermasalah BMT Surya Sekawan Mandiri yaitu dengan kunjungan/silaturahmi ke rumah nasabah, perpanjangan jangka waktu angsuran, dan injeksi dana, penyitaan jaminan, serta penghapusan piutang. Pihak BMT juga menerapkan sistem denda kepada nasabah yang telat membayar angsuran, hal ini dilakukan agar nasabah disiplin dalam mengangsur kewajibannya. Penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh BMT Surya SekawanMandiri secara umum tidak bertentangan dengan ajaran Islam. Pada saat menangani pembiayaan bermasalah BMT Surya Sekawan Mandiri memberikan kelonggaran waktu bagi nasabah yang belum mampu membayarkan kewajibannya. Namun

praktik denda yang dilakukan oleh BMT Surya Sekawan Mandiri masih bertentangan dengan ajaran Islam karena dana denda tersebut belum seutuhnya dipergunakan sebagaimana mestinya yaitu untuk kepentingan sosial.

Penelitian yang serupa juga dijelaskan Merlin Dewi Ariska (2019), yaitu penyelesaian pembiayaan bermasalah akad murabahah pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Patriot Bekasi. Penelitiannya menggunakan jenis studi kasus (*case study*), sementara jenis analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif. Kesimpulan dikemukakan bahwa informasi mengenai penyebab pembiayaan bermasalah yaitu usaha nasabah menurun ataupun pendapatannya menurun, nasabah meninggal dunia dan nasabah berkarakter. Penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan ialah dengan menerapkan strategi pencegahan seperti melakukan analisis yang akurat, monitoring dan pengawasan intensif, serta pelatihan manajerial. Jika telah dilakukan penerapan strategi tersebut masih terdapat pembiayaan bermasalah maka akan ditangani dengan beberapa cara, yaitu dengan tindakan prefentif (*rescheduling*), klaim asuransi, tindakan kuratif, memberi bantuan manajemen, penagihan oleh pihak ketiga.

Selanjutnya adalah penelitian Moh. Ansyar (2019) mengenai analisis pembiayaan murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (Kcp) Palu Tadulako. Penelitian ini juga memakai metode kualitatif. Metode pengumpulan data yang digunakan ialah meliputi *participant observation*, kemudian

wawancara dengan pola *in depth interview*, dokumentasi dan triangulasi. Sedangkan teknik analisis data meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (verifikasi). Hasil penelitiannya disebutkan, pembiayaan murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Palu Tadulako sudah dijalankan kendaraan mobil dan motor (kondisi berdasarkan syarat dan ketentuan yang kendaraan baru dan bekas). Pembiayaan BSM Oto dalam setiap berlaku dengan fitur dan dokumen yang diperlukan dengan tujuan agar dalam penyaluran dana di masyarakat sesuai dengan syariat Islam melalui sistem murabahah.

Demikian juga dalam penelitian yang dilakukan Ubaidillah (2018), tentang pembiayaan bermasalah pada bank syariah, strategi penanganan dan penyelesaiannya. Disimpulkan bahwa Bank Syariah di Indonesia mengalami perkembangan yang cukup signifikan, akan tetapi hal itu juga harus diimbangi dengan regulasi dan pengelolaan perbankan yang baik, termasuk penanganan prosuk dari pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah memberi dampak yang tidak baik bagi perbankan syariah bahaya terhadap pembiayaan bermasalah yaitu tidak terbayarnya kembali pembiayaan yang diberikan baik sebagian maupun keseluruhan. Semakin besar produk pembiayaan bermasalah yang dihadapi oleh bank, akan menurunkan pula tingkat kesehatan operasional bank tersebut, penurunan mutu pembiayaan dan tingkat kesehatan bank mempengaruhi likuiditas keuangan dan solvabilitas akhirnya mempengaruhi kepercayaan nasabah penabung atau bahkan calon

nasabah.

Begitu juga dalam penelitian Shobirin (2016), menyangkut penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT). Obyek kajian dalam artikel ini adalah penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT), terfokus pada dua permasalahan, yaitu faktor-faktor yang menyebabkan adanya pembiayaan murabahah bermasalah di BMT dan mekanisme penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BMT. Metode pendekatan yang digunakan untuk pisau analisis, ada dua yaitu:

1) dalam pembiayaan bermasalah diukur dengan teori NPF (nonperforming), dengan pendekatan mencari penyebab terjadi pembiayaan bermasalah. Dalam penyelesaian produk pembiayaan bermasalah menggunakan teori Restrukturisasi pembiayaan, dengan langkah pendekatan sebagai berikut; a) Reschedulling (penjadwalan kembali), b) Reconditioning (persyaratan kembali), c) Restructuring (penataan kembali).

Melalui beberapa penelitian di atas, dapat dipahami bahwa terdapat adanya kesamaan-kesamaan dengan penelitian skripsi ini di samping ada juga perbedaan-perbedaan yang mendasar. Untuk lebih memahaminya, maka penulis dapat menyajikannya di dalam uraian tabel berikut ini:

Tabel 2.1 Penelitian Terkait

No	Peneliti dan Judul	Metode dan Hasil	Persamaan dan Perbedaan
1.	Via Elmila (2019), Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Bil Wakalah (Studi Kasus Pada Btn Syariah Kcs Semarang)	<p>Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data-datadialisis dengan cara deskriptif analisis.</p> <p>Praktek pengajuan pembiayaan KPR Subsidi (murabahah bil wakalah) telah dilakukan sesuai dengan SOP BTN Syariah KCS Semarang. Upaya untuk menekan tingkat pembiayaan bermasalah yaitu dengan kebijakan rescheduling, mentargetkan 30 nasabah setiap bulannya.</p>	<p>Sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah.</p> <p>Terdapat tempat kajian yang berbeda dengan penelitian penulis, dan kajian ini membahas Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Bil Wakalah</p>
2.	Silfiya Maghda Tiari (2019), Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bpr Syariah Kotabumi Lampung Utara)	<p>Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data-data dianalisis dengan cara deskriptif analisis.</p> <p>Penanganan pembiayaan bermasalah pada BPRS Kotabumi diselesaikan dengan 7 langkah, yaitu penagihan, surat peringatan, rescheduling, reconditioning, restructuring, jalur hukum (pengadilan), dan likuidasi jaminan. Dalam Islam, proses penyelesaiannya bisa melalui al-sulh, at-tahkim, dan al-qadha.</p>	<p>Sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah.</p> <p>Penulis mengkaji pembiayaan bermasalah pada produk griya di PT. BSM Ulee Kareng, sedangkan penelitian terdahulu terkait Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah dalam Ekonomi Islam</p>

Tabel 2.1 Lanjutan

No	Peneliti dan Judul	Metode dan Hasil	Persamaan dan Perbedaan
3.	<p>Milatin Nisa (2018), Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Bni Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam</p>	<p>Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data-datadialisis dengan cara deskriptif analisis.</p> <p>Pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BNI Syariah karena akad murabahah yang tidak tertipdari nasabah. Semua yang dilakukan oleh bank berusaha mengacu kepada aturan-aturanyang berlaku, terutama berpedoman dalamhadis dan AlQuran.</p>	<p>Sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah. Penulis mengkaji pembiayaan bermasalah pada produk griya menggunakan akadmurabahah di PT. BSM Ulee Kareng, sedangkan penelitian terdahuludilakukan di Bank Bni SyariahKC Yogyakarta</p>
4.	<p>Muhammad Zainudin (2015), Analisis Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bmt Surya Sekawan Mandiri Dalam Perspektif Ekonomi Islam</p>	<p>Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data-datadialisis dengan cara deskriptif analisis.</p> <p>Penanganan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Surya Sekawan Mandiri yaitu dengan kunjungan ke rumah nasabah, perpanjangan jangka waktu angsuran, injeksi dana, penyitaan jaminan dan yang terakhir adalah penghapusan piutang. Pihak BMT juga menerapkan sistem denda kepada nasabahyang telat membayarangsuran.</p>	<p>Sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah. Pada kajian ini berbeda dengan kajian penulis berfokus pada produk griya di PT. BSM Ulee Kareng, sedangkan kajian peneliti terdahulu lebih menfokuskannya pada praktik penetapan denda yang dilakukan oleh BMT Surya Sekawan Mandiri masih bertentangan dengan ajaranIslam</p>

Tabel 2.1 Lanjutan

No	Peneliti dan Judul	Metode dan Hasil	Persamaan dan Perbedaan
5.	Merlin Dewi Ariska (2019), Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Patriot Bekasi	<p>Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data-datadialisis dengan cara deskriptif analisis.</p> <p>Penyebab pembiayaan bermasalah di antaranya pendapatan menurun, nasabah meninggal, nasabah berkarakter. Penyelesaian yaitu dengan menerapkan strategi pencegahan, analisis, monitoring dan pengawasan yang intensif serta pelatihan manajerial. Penanganan pembiayaan bermasalah dengan beberapa cara, yaitu rescheduling, klaim pada asuransi, eksekusi jaminan, bantuan manajemen, penagihan oleh pihak ketiga.</p>	<p>Sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah. Penelitian terdahulu dan penelitianpenulis mempunyai kajian yang berbeda, pada tempatkajiannya.</p>
6.	Moh. Ansyar (2019), Analisis Pembiayaan	<p>Penelitian ini menggunakanmetode kualitatif, data-data dianalisis dengan cara</p>	<p>Sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah. Penelitian</p>
	Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (Kcp) Palu Tadulako	<p>deskriptif analisis.</p> <p>Pembiayaan murabahah pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Palu Tadulako sudah dijalankan dalam bentuk kendaraan mobil dan motor. Pembiayaan BSM di setiap berlaku dengan fitur dan dokumen yang diperlukan dengan tujuan agar sesuai dengan syariat Islam.</p>	<p>terdahulu dan penelitianpenulis mempunyai kajian yang berbeda, pada tempat kajiannya.</p>

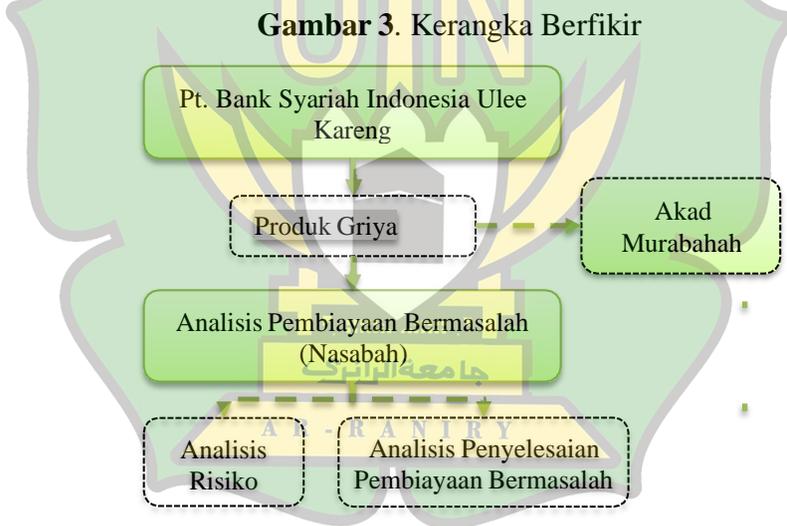
Tabel 2.1 Lanjutan

No	Peneliti dan Judul	Metode dan Hasil	Persamaan dan Perbedaan
7.	Ubaidillah (2018), Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah: Strategi Penanganan Dan Penyelesaiannya	<p>Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data-datadialisis dengan cara deskriptif analisis.</p> <p>Pembiayaan bermasalah memberikan dampak yang tidak baik bagi pebankan syariah, bahaya atas pembiayaan bermasalah yaitu tidak terbayarnya kembali pembiayaan yang diberikan baik sebagian maupun keseluruhan.</p>	<p>Sama-sama membahas tentang pembiayaan bermasalah. Penelitian terdahulu dan penelitian penulis mempunyai kajian yang beda, penelitian terdahulu lebih menfokuskan kajiannya pada Strategi Penanganan Penyelesaiannya dan tempat pada tempat kajiannya juga beda.</p>
8.	Shobirin (2016), Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)	<p>Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data-datadialisis dengan cara deskriptif analisis.</p> <p>Penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT), terfokus pada dua permasalahan, yaitu faktor-faktor pembiayaan murabahah bermasalah di BMT dan mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah diukur dengan teori NPF (Non erforming), dengan pendekatan mencari penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah.</p>	<p>Penelitian terdahulu ini memiliki juga membahas tentang murabahah. Strategi Penanganan Dan Penyelesaiannya diukur dengan teori NPF (Non erforming), dengan pendekatan mencari penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, dan 2) dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan teori Restrukturisasi pembiayaan, dengan langkah pendekatan sedangkan penelitian penulis menfokuskan pada faktor pembiayaan yang bermasalah.</p>

Beberapa penelitian di atas merupakan gambaran penelitian yang telah dilakukan peneliti sebelumnya. Temuan-temuan data penelitian diarahkan pada Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng.

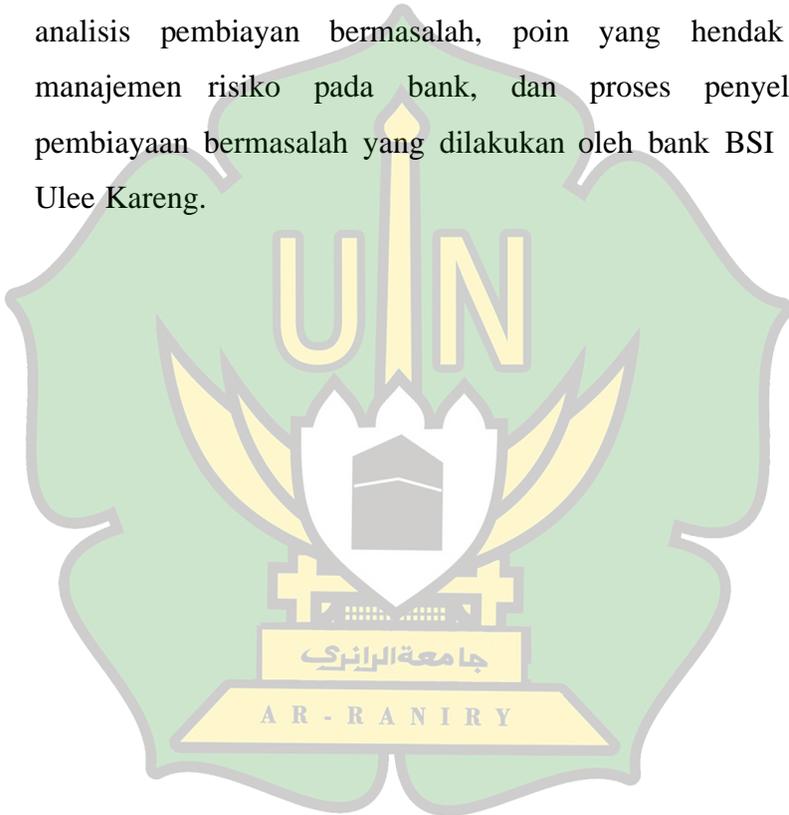
2.5. Kerangka Berfikir

Adapun kerangka berfikir dapat dikemukakan dalam gambar berikut ini:



Berdasarkan gambar kerangka berfikir di atas menunjukkan bahwa peneliti bermaksud ingin mengkaji bagaimana penerapan dari produk Griya pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Ulee Kareng yang menggunakan akad murabahah di beberapa kasus pembiayaan bermasalah. Dalam

konteks ini pula, peneliti hendak mengkaji pola dan bentuk akad murabahah pada produk Griya di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Ulee Kareng, dan kemudian peneliti menganalisis produk pembiayaan Griya bermasalah. Selanjutnya mengidentifikasi faktor-faktor yang melatarbelakanginya. Menyangkut pembahasan analisis pembiayaan bermasalah, poin yang hendak dikaji manajemen risiko pada bank, dan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh bank BSI Cabang Ulee Kareng.



BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu penelitian kualitatif-deskriptif. Menurut Sugiyono (2013: 9), penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci. Dalam penelitian ini, objek yang alamiah dimaksudkan pada temuan fakta yang terjadi di lapangan, mengenai pembiayaan bermasalah pada produk griya di PT. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan studi lapangan (*fieldresearch*). Penelitian lapangan menitik beratkan pada perilaku masyarakat, lembaga, termasuk di dalamnya perilaku individu yang berkaitan (Sugiyono, 2013: 13). Pada penelitian ini penulis berusaha menguraikan dan menggambarkan permasalahan dalam kaitannya dengan perbankan syariah yang berhubungan dengan analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng.

Penelitian ini dilakukan dengan maksud dan tujuan untuk menemukan data secara empiris, objektif dengan pemaparan secara deskriptif. Maksudnya, data yang telah dikumpulkan dari lapangan, baik berupa hasil wawancara maupun hasil studi dokumentasi serta data penunjang yang diperoleh dari kepustakaan kemudian diuraikan dengan cara deskriptif atau menggambarkan hasil temuan

penelitian di lapangan secara ilmiah (Suharsimi, 2010: 3). Langkah tersebut diharapkan dapat memberi pemahaman dari hasil penelitian.

3.2 Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah sesuatu yang diteliti baik orang, benda, ataupun lembaga dan organisasi. Dalam makna lain, subjek penelitian merupakan nama lain dari responden, yaitu orang yang memberi respon atas suatu perlakuan yang diberikan kepadanya. Subjek penelitian adalah seseorang atau sesuatu yang mengenainya ingin diperoleh keterangan atau untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian (Sugiyono, 2013).

Terkait dengan judul penelitian, yaitu “Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng”. maka yang menjadi subjek penelitian yaitu pihak bank, terdiri dari 5 responden, yaitu Zawil (Retail Sales Executive BSI Ulee Kareng), Icha (Reportable Business Relationship BSI Ulee Kareng), Jhoni Asmara (Reportable Business Relationship BSI Ulee Kareng), Alimi (General Support Staff BSI Ulee Kareng), Andry (Reportable Business Relationship PT. BSI Ulee Kareng).

Adapun objek penelitian dapat dipahami sebagai sifat dan keadaan (*attributes*) dari sesuatu benda, orang, atau keadaan, yang menjadi pusat perhatian atau sasaran penelitian. Sifat keadaan dimaksud bisa berupa sifat, dan kualitas (benda, orang, dan lembaga), bisa berupa perilaku, kegiatan, pendapat, pandangan

penilaian, sikap pro-kontra atau simpati-antipati, keadaan batin, dan sebagainya (Sugiyono: 2013). Objek adalah keseluruhan gejala yang ada di sekitar kehidupan manusia. Objek penelitian dalam metode kualitatif disebut sebagai situasi sosial, atau persoalan yang menjadi titik perhatian suatu penelitian yang kemudian hendak diteliti untuk mendapatkan data yang lebih terarah. Titik perhatian tersebut berupa substansi dan materi penelitian untuk dipecahkan permasalahannya dengan menggunakan teori-teori yang bersangkutan.

Terkait penelitian ini, maka yang menjadi objek penelitian ini ialah pembiayaan bermasalah pada produk Griya menggunakan akad murabahah pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng. Jadi, objek penelitian ini lebih kepada sifat, keadaan, dan perilaku serta kondisi (keadaan) pembiayaan produk Griya dengan menggunakan akad murabahah.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Sugiyono (2013: 95) menyebutkan data penelitian dapat diperoleh dari dua sumber yaitu sumber primer pokok dan sumber sekunder. Demikian juga dalam penelitian ini, karena masuk dalam penelitian lapangan yang datanya diperoleh langsung dari latar alami sebagai sumber primer. Dalam batasan tertentu, penelitian ini juga diperoleh dari data kepustakaan sebagai sumber sekundernya. Untuk itu jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua yaitu data primer dan sekunder.

1. Data primer

Data primer adalah adalah sumber data yang langsung memberikan data secara langsung kepada peneliti. Data primer diperoleh melalui dua cara, yaitu wawancara dan studi dokumentasi. Kedua cara ini diharapkan mampu memberikan temuan-temuan atas permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini.

Adapun pihak-pihak yang akan diwawancarai adalah:

- a. Zawil, (Retail Sales Excecutive PT. BSI Ulee Kareng)
 - b. Icha (Reportable Business Relationship BSI Ulee Kareng)
 - c. Jhoni Asmara (Reportable Business Relationship BSI Ulee Kareng)
 - d. Alimi (General Support Staff PT. BSI Ulee Kareng)
 - e. Andry (Reportable Business Relationship BSI Ulee Kareng)
- ## 2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang digali dari sumber yang tidak langsung, sebab hanya memberikan keterangan-keterangan atas sumber data primer. Untuk itu, cara yang dilakukan adalah dengan merujuk kepada literatur- literatur kepustakaan seperti buku, kamus, ensiklopedi, jurnal dan bahan-bahan lain yang dirujuk dari sumber kepustakaan (Sugiyono, 2013: 96).

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data bisa diartikan sebagai cara-cara yang digunakan peneliti untuk menemukan data penelitian. Selain itu, teknik pengumpulan data bermaksud untuk membuat klasifikasi data-data penelitian daribahan pokok hingga bahan pelengkap. Untuk itu, data penelitian ini dibagi ke dalam dua sumber data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Masing-masing dikemukakan sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara merupakan teknik yang dilakukan dengan cara wawancara atau bertanya langsung dengan tatap muka, menanyakan pertanyaan yang dipandang relevan dengan kajian penelitian. Wawancara adalah proses memperoleh keterangan secara langsung dengan cara tanya jawab sambil bertatapmuka antara peneliti dengan informan atau orang yang diwawancarai. Menurut Sugiyono (2013: 72), wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi, ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan dalam suatu topik tertentu.

Menurut Sugiyono (2013: 72), bahwa teknik pengumpulan data melalui wawancara dapat dilakukan dengan tiga bentuk, yaitu:

Wawancara terstruktur, yaitu wawancara yang

dilakukan dalam pengumpulan data bila peneliti telah mengetahui dengan pasti tentang informasi yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, peneliti telah menyiapkan pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan.

- 1) Wawancara semi terstruktur, yaitu wawancara yang dalam pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur.
- 2) Wawancara tak terstruktur, yaitu wawancara bebas, dimana dalam melakukan wawancara tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya, pedoman wawancara yang digunakan hanya garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan saja (Sugiyono, 2013: 72).

Terkait dengan wawancara yang peneliti lakukan, memilih bentuk wawancara yang ketiga (poin c), yaitu wawancara yang tak berstruktur. Peneliti beranggapan bahwa bentuk yang ketiga ini mudah untuk dilakukan prosesnya dan berjalan secara alamiah. Dalam penelitian ini, dilakukan beberapa wawancara kepada responden. Wawancara bebas atau tidak berstruktur, artinya proses wawancara dilakukan sebagaimana percakapan dua orang yang saling bertukar pendapat, berjalan secara alami dan tidak kaku.

2. Data dokumentasi

Data dokumentasi merupakan salah satu sumber data, memberi informasi yang berasal dari catatan-catatan penting baik dari lembaga (Sugiyono, 2013: 77). Dalam makna lain, dokumentasi merupakan pengumpulan data oleh peneliti dengan mengumpulkan dokumen-dokumen dari sumber terpercaya, khususnya dalam kaitan terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng.

3.5 Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dari bahan kepustakaan, akan dianalisis melalui cara ilmiah yang bersifat kualitatif. Dalam menganalisis data, penulis menggunakan metode *deskriptif-analisis*, artinya penulis berusaha menguraikan bentuk Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng, kemudian dengan mengacu pada teori-teori yang dimuat dalam literatur ilmu ekonomi, hukum, serta teori-teori para ahli.

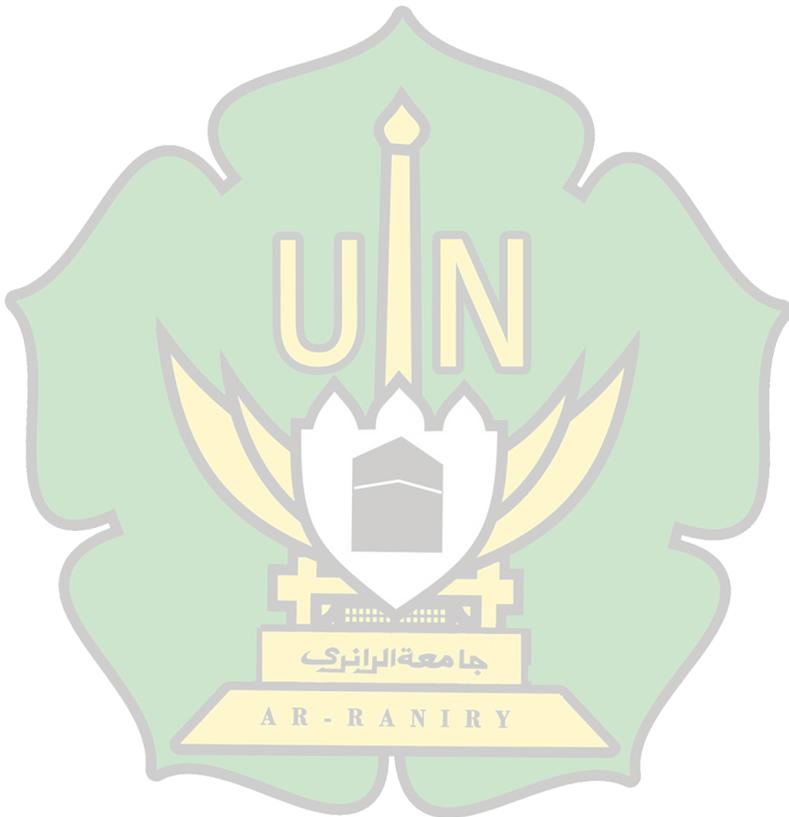
Pada langkah ini, data yang dihasilkan dari penelitian, baik dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi di lapangan, maupun dari data sekunder yang meliputi bahan data dair kepustakaan kemudian akan dianalisis secara kualitatif. Analisis data ini dilakukan ketika data telah

dikumpulkan. Analisis data harus berkesinambungan dengan pengumpulan data di lapangan. Untuk itu, teknik analisis data yang penulis lakukan meliputi tiga langkah, yaitu sebagai berikut (Sugiyono, 2013: 93):

1. Mereduksi data, di mana langkah ini peneliti berusaha memuat data hasil wawancara dan studi dokumentasi dengan mekanisme mengklarifikasi data agar tercapai konsistensi, dalam artian peneliti hanya memuat data yang bersesuaian dengan fokus penelitian.
2. Merangkum dan menganalisis melalui kajian konseptual, dalam hal ini peneliti merangkum masalah yang telah diperoleh, kemudian masalah tersebut dianalisis melalui teori perbankan syariah terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Ulee Kareng.
3. Kesimpulan, dimana langkah ini merupakan langkah terakhir dengan membuat suatu konklusi atau kesimpulan terkait dengan jawaban dari rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.

Skripsi ini disusun melalui beberapa cara teknik penulisan yang ilmiah, yaitu berpedoman pada buku pedoman Penulisan Karya Ilmiah Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, yang diterbitkan oleh Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Sedangkan terjemahan

ayat Alquran penulis kutip dari Alqurandan terjemahannya yang diterbitkan oleh Kementerian Agama RI Tahun 2019.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Ulee Kareng, selanjutnya ditulis BSI Ulee Kareng. Sebelum berubah menjadi BSI Ulee Kareng, awalnya diberi nama PT. Bank Mandiri Syariah atau BSM. BSM yang berdiri di tahun 1999 adalah bank syariah yang dikonversi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti sendiri merupakan suatu bank konvensional yang di dalam sejarahnya dibeli Bank Dagang Negara (Ismail, 2016: 24). Di tahun 2020, tepatnya pada tanggal 1 Februari BSM telah melakukan merger berubah menjadi BSI (Bank Syariah Indonesia). Begitu juga BSM Cabang Ulee Kareng yang sekarang telah menjadi BSI Cabang Ulee Kareng.

PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi ialah sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 (Mulazid, 2016: 92). BSM hadir dan juga tampil dengan harmonisasi idealisme usaha dengan nilai-nilai spiritual. BSM ialah bank milik pemerintah pertama yang melandaskan operasionalnya pada prinsip syariah (Antonio, 2007: 26). Kemudian, disusun dengan bank-bank lainnya, di antara bank lain yang menjalankan sistem syariah adalah Bank Muamalat Indonesia, BNI Syariah, Permata Syariah, dan BRI

Syariah (Ismail, 2018: 20).

BSM tumbuh sebagai sebuah bank yang melandasi kegiatan operasionalnya secara penuh berdasarkan prinsip juga nilai syariah. Harmonisasi idealisme usaha dan nilai-nilai spiritual inilah menjadi salah satu keunggulan dari pada BSM dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. Saat ini BSM memiliki Kantor Pusat dan 1.736 jaringan kantor yang terdiri dari 129 kantor cabang, serta 398 kantor cabang pembantu kemudian 50 kantor kas dan 1000 layanan syariah bank di Bank Mandiri dan juga jaringan kantor lainnya, 114 *payment point*, kemudian 36 kantor layanan gadai, 6 kantor mikro dan 3 kantor non operasional di seluruh propinsi di Indonesia, dengan akses lebih dari 200.000 jaringan ATM (www.mandirisyariah.co.id).

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru yang bernama PT. Bank Mandiri (Persero), di tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, maka Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah kelompok perusahaan Bank Mandiri sebagai

sebuah respon terhadap diberlakukan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (dual banking system) (Laporan Tahunan, 2019: 66).

Tim pengembangan perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan undang-undang tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melaksanakan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Karenanya, Tim pengembangan perbankan syariah segera mempersiapkan sistem, infrastrukturnya, dan semua hal yang mendukungnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi yaitu berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, Nomor 23 tanggal 8 September 1999 (Laporan Tahunan, 2019: 64).

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI Nomor 1/24/KEP.BI/1999, di tanggal 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, BSM secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H ataupun

tanggal 1 November 1999. BSM hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usahadengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya dengan prinsip dan nilai ke-Islaman (Laporan Tahunan, 2019: 66).

Sesuai dengan uraian riwayat singkat Bank, Mandiri Syariah pernah mengganti nama sebanyak 5 (lima) kali, sejak pertama kali berdiri, yaitu:

- a. PT Bank Industri Nasional (BINA) berdasarkan Akta No. 115 tanggal 15 Juni 1955 di hadapan Notaris Meester Raden Soedja, S.H.,
- b. PT Bank Maritim Indonesia yaitu berdasarkan Anggaran Dasar No. 12 tanggal 06 April 1967.
- c. PT Bank Susila Bakti (BSB) sesuai Akta Berita Acara Rapat No. 146 tanggal 10 Agustus 1973 dibuat di hadapan Notaris Raden Soeratman, S.H.,
- d. Tahun 1973, PT Bank Susila Bakti mengalami perubahan kegiatan usaha dari Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Syariah. Perubahan tersebut, mengakibatkan terjadi perubahan nama PT Bank Susila Bakti menjadi PT Bank Syariah Sakinah Mandiri berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 29 tanggal 19 Mei 1999 dihadapan Notaris Machrani Moertolo Soenarto, S.H.
- e. Pada tahun 1999, mengalami perubahan nama kembali dari PT Bank Syariah Sakinah Mandiri menjadi PT Bank

Syariah Mandiri sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 23 tanggal 08 September 1999 dan bank telah mendapatkan izin usaha dari Bank Indonesia (BI) yaitu berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, tanggal 25 Oktober 1999 sebagai suatu bank umum berdasarkan prinsip syariah. Kemudian dari itu, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri.

1. Kegiatan Usaha BSM

Bidang usaha Mandiri Syariah berdasarkan Akta Perubahan terakhir No. 2 Tanggal 2 Juni 2014 persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Surat Keputusan No. AHU-12852.40.22.2014 Tanggal 10 Juni 2014, Anggaran Dasar Mandiri Syariah adalah:

- a. Menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. Menghimpun dana dalam bentuk investasi berupa

Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

- c. Menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad *murāba'ah*, Akad salam, Akad istishna atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- e. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syariah;
- f. Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik milik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- g. Melakukan pengambilalihan hutang berdasarkan Akad hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- h. Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
- i. Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar

transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, musyarakah, mudharabah, *murāba'ah*, kafalah, atau hawalah;

- j. Membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia
- k. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah
- l. Melakukan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah
- m. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
- n. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
- o. Melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad *wakālah*;
- p. Memberikan fasilitas letter of credit atau Bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah;
- q. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

- r. Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah;
- s. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada Bank Umum Syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah;
- t. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya;
- u. Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan Prinsip Syariah;
- v. Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal;
- w. Menyelenggarakan kegiatan atau produk Bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik;
- x. Penerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang;
- y. Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar modal.

- z. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah. Semua kegiatan usaha menurut Anggaran Dasar telah dijalankan, baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Bank.

2. Visi dan Misi

Sebelum mengulas lebih jauh mengenai visi dan misi Bank Syariah, penting untuk lebih dulu menjelaskan term visi dan misi tersebut dalam kerangka konseptual. Term visi secara *latterlijk* diambil dari kata *vision* (Inggris), maknanya *point of view*, bisa juga sebagai *perspective*, yaitu cara pandang ke masa depan (Echols, dan Hassan, 1992: 610). Dalam arti yang paling umum, visi yaitu suatu parameter yang jelas agar mewujudkan apa yang belum dimiliki untuk suatu yang nyata dan bermakna, atau singkatnya adalah tujuan yang akan dan hendak dicapai (Tasmara, 2001: 9). Dengan begitu, pemaknaan istilah visi di sini bisa dipakai untuk makna “tujuan yang ingin dicapai”, “tujuan akhir dari perencanaan” atau di dalam bahasa Arab sering disebut dengan istilah *ghayah*, berangkat dari perspektif dilasafat aksiologi atau aksio ilmu (Nata, 2016: 52-53).

Adapun misi merupakan turunan dari visi, yaitu bagaimana cara dan langkah menjalankan visi yang sudah dibuat sebagai alat ukur atau parameter untuk mewujudkan

cita-cita organisasi. Istilah misi asalnya juga diambil dari bahasa Inggris, yaitu *mission*. Kata *mission* sendiri bukan bentuk asli, tetapi ia juga diserap dari bahasa Latin, yaitu *missio*, artinya pengutusan (Singgih, 2000: 161). Pada tataran konseptual, misi biasanya dibuat lebih *rigit* dan terinci, sebab sesuai dengan arti sebelumnya, misi menjadi tahapan pelaksanaan dari visi satu organisasi. Untuk itu, perumusannya cenderung lebih rinci.

Terkait dengan visi BSM, yaitu “*Bank Syariah Terdepan dan Modern*”.

Adapun misi BSM adalah:

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- b. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- c. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- d. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- e. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.

Pada tahun 2020 tepatnya pada tanggal 1 Februari BSM telah melakukan merger berubah menjadi BSI (Bank Syariah Indonesia). Begitu juga BSM Cabang Ulee Kareng

yang sekarang telah menjadi BSI Cabang Ulee Kareng. Merges tersebut bukan hanya BSM, tetapi dilakukan juga terhadap Bank Nasional Indonesia (BNI) dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) syariah. Di Aceh, ketiga bank tersebut telah disatukan ke dalam BSI, sehingga untuk penyebutan PT. BSM UleeKareng menjadi PT. BSI Ulee Kareng.

4.2 Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah di PT. BSI Ulee Kareng

Griya merupakan salah satu di antara beberapa produk yang umum dipakai sebagai produk pembiayaan perbankan syariah, salah satunya di PT. BSI Ulee Kareng. Pembiayaan produk griya biasanya menggunakan akad *murabahah*, di mana pihak nasabah mengajukan pembiayaan Griya (properti seperti rumah dan lainnya) kepada bank untuk kemudian bank membeli properti tersebut, dan dijual kembali kepada nasabah secara kredit dengan tambahan keuntungan (*margin*) telah diketahui dan disepakati kedua pihak.

Menurut Icha (Wawancara, 2020), yang menjabat sebagai Reportable Business Relationship pada PT. BSI Ulee Kareng, bahwa minat masyarakat untuk menggunakan pembiayaan dengan produk Griya memang relatif cukup banyak. Hal tersebut didukung karena masyarakat Kota Banda Aceh memerlukan produk tersebut, namun tidak mempunyai dana yang cukup untuk membelinya secara *cash*. Untuk itu,

pemakaian produk griya dengan menggunakan akad *murabahah* menjadi salah satu pilihan alternatif yang cukup banyak digunakan.

Begitupun dikemukakan Alimi (Wawancara, 2020) dan juga Jhoni (Wawancara, 2020), masing-masing sebagai General Support Staff dan Reportable Business Relationship di PT BSI Ulee Kareng. Dalam keterangannya mereka mengemukakan bahwa pertumbuhan nasabah menggunakan (memanfaatkan) produk pembiayaan griya meingkat dan cukup banyak. Hal ini didukung oleh beberapa aspek. Di satu sisi, masyarakat kota membutuhkan properti seperti rumah sebagai kebutuhan pokok. Masyarakat Kota Banda Aceh dengan banyaknya penduduk pendatang menjadi penyebab pemanfaatan produk tersebut. Di sisi lain, pertumbuhan depeloper juga relatif meninggi. Terdapat banyak pengembang daerah perumahan, bahkan di pinggiran Kabupaten Aceh Besar yang berbatasan langsung dengan wilayah pinggiran Kota Banda Aceh juga ditemukan relatif banyak pembangunan dan penjualan rumah.

Pola akad yang digunakan dalam pembiayaan produk Griya ini adalah dengan akad *murabahah* secara murni, ada juga berbentuk akad *murabahah* yang disertai dengan akad *wakalah*, atau disebut dengan *murabahah bil wakalah*. Akad *murabahah* murni dilakukan dengan pola:

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan Griya kepada PT. BSI

Ulee Kareng. Produk griya tersebut telah ditentukan jenis dan kriterianya, termasuk kriteria dan kedudukan *supplier* yang menyediakan produk yang diinginkan nasabah.

- b. Langkah berikutnya adalah PT. BSI Ulee Kareng melakukan pembelian secara langsung ke *supplier*, dengan harga normal dan tertentu.
- c. PT. BSI Ulee Kareng menjual kembali pada nasabah dengan akad *murabahah*, di mana harga jual ditambah dengan margin keuntungan yang sudah diketahui dan disepakati antara bank dan nasabah (Andry, Wawancara, 2020).

Sementara itu, bentuk ataupun pola pembiayaan produk Griya dengan menggunakan akad *murabahah bil al-wakalah* adalah:

- a. Pihak nasabah mengajukan pembiayaan produk Griya kepada PT. BSI Ulee Kareng.
- b. Sebelum dilakukan akad *murabahah*, PT. BSI Ulee Kareng mewakilkan atau mewakili pembelian produk tersebut atas nama bank.
- c. Nasabah membeli produk Griya atas nama bank.
- d. Selanjutnya pihak PT. BSI Ulee Kareng kembali menjualnya kepada nasabah dengan akad *murabahah*, di mana harga asal ditambah nilai keuntungan yang didapat dari pembeliannya pertama (Andry, Wawancara:2020).

Dua pola tersebut relatif umum ditemukan dan dipakai

pihak perusahaan pembiayaan *murabahah*. Terkadang, pihak Bank tidak mempunyai akses yang cukup untuk membeli barang kepada pihak *supplier*, sehingga bank melaksanakan akad *wakalah* sesaat sebelum dilakukannya akad *murabahah*. Namun begitu, pihak bank ada juga secara langsung membeli barang yang sudah ditentukan nasabahnya yang berada pada *supplier* pemasok barang (atau didalam konteks pembiayaan produk Griya langsung dilakukan pada pihak depeloper atau kepada pihak pemilik rumah), kemudian menjual kembali pada nasabah (Andry, Wawancara: 2020).

Sebagai suatu bisnis yang relatif diminati masyarakat selaku nasabah bank, proses pelaksanaannya memungkinkan muncul suatu masalah terhadap pembiayaan tersebut. Pihak perusahaan bank yang berkedudukan sebagai pihak penyedia pembiayaan produk Griya ini kemungkinan menghadapi berbagai bentuk risiko. Salah satu yang paling umum yang ditemukan ialah pembiayaan bermasalah, yang mana nasabah tidak mampu melaksanakan kewajiban sebagian atau seluruhnya.

Pada praktiknya ditemukan adanya pembiayaan bermasalah pada produk griya menggunakan akad *murabahah*. Sejauh ini, kasus pembiayaan bermasalah ditemukan sebanyak 3 (tiga) kasus. Sesuai dengan penuturan Andry (Wawancara, 2020), ketiga kasus tersebut memiliki kriteria permasalahan sendiri. Masing- masing kasus dapat digambarkan berikut ini:

1. Terdapat dua kasus yang mengalami tunggakan pembayaran beberapa bulanan. Pembiayaan bermasalah pada kedua kasus tersebut termasuk ke dalam pembiayaan kurang lancar (*sub standard*). Pembiayaan kurang lancar (*sub standard*) adalah kualitas kredit dengan tingkat pengembalian atas pemenuhan kewajiban angsuran mencerminkan ke dalam keadaan yang kurang baik. Hal tersebut ditandai dengan adanya tunggakan pembayaran di dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan (Sholihin, 2010: 444).

Pada dua kasus yang disebutkan Andry (Wawancara 2020), pihaknasabah tidak tepat waktu memenuhi kewajiban dalam bentukpembayaran angsurannya. Satu dari dua kasus tersebut diperoleh selama 6 bulan berturut-turut, sementara itu satu kasus lagi yaitu selama 8 bulan berturut-turut. Dua kasus pembiayaan bermasalah dalam kriteria kurang lancar (*sub standard*) ini sudah dilakukan berbagai upaya sehingga akhirnya seluruh kewajiban pembayaran angsurannya dapat dilaksanakan dengan baik hingga berakhirnya akad. Adapun upaya-upaya yang dilaksanakan pihak PT. BSI Ulee Kareng khusus dikemukakan pada sub bahasan berikutnya.

2. Terdapat satu kasus mengalami tunggakan, di mana nasabah telah dipastikan tidak bisa memenuhi semua kewajiban untuk membayar angsurannya. Pembiayaan bermasalah pada kasus ini termasuk ke dalam pembiayaan macet (*loss*).

Pembiayaan macet (*loss*) adalah pembiayaan di mana terdapat tunggakan angsuran pokok atau pembiayaan yang dilakukantelah jatuh tempo (Batubara, 2020: 126).

Pembiayaan bermasalah kategori pembiayaan macet atau *loss* merupakan keadaan dimana nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya dan juga kegiatan usaha tidak dapat dipertahankan, atau dari sisi kemampuan membayar terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok serta margin yang telah melampaui 270 hari (Sholihin, 2010: 441).

Pada kasus PT. BSI Ulee Kareng, pembiayaan macet (*loss*) seperti dikemukakan oleh Andry (Wawancara, 2020) hanya terjadi satukali, di mana pihak nasabah tidak mampu memenuhi dan melaksanakan kewajiban dalam pembayaran angsuran. Demikian juga dikemukakan Zawil (Wawancara, 2020), bahwa pembiayaan macet selama kasus pembiayaan bermasalah di PT. BSI Ulee Kareng hanya terjadi satu kali. Akan tetapi, pihak bank PT. BSI sudah melaksanakan upaya hukum dalam mengatasi pembiayaan macet tersebut dengan mekanisme dan proses tersendiri (secara khusus mekanisme dan proses penyelesaiannya dikemukakan secara terpisah di dalam sub bahasan berikutnya).

Mengacu kepada penjelasan kasus tersebut, maka dipahami bahwa risiko pembiayaan yang dihadapi oleh PT.

BSI Ulee Kareng cenderung sama seperti perusahaan bank syariah lainnya, termasuk Bank Aceh Syariah dan perbankan syariah yang beroperasi seluruh Indonesia. Hal ini dapat dipahami dari beberapa penelitian. Di antara penelitian tersebut dilakukan oleh Via Elmila (2019: 59). Dia juga menemukan risiko pembiayaan bermasalah, dengan mengangkat kasus di BTN Syariah KCS Semarang. Begitupun penelitian yang dilakukan oleh Silfiya Maghda Tiari, menemukan adanya risiko bermasalah di dalam pembiayaan *murabahah* dengan mengangkat kasus pada BPR Syariah Kotabumi Lampung Utara.

Mengenai tiga kasus pembiayaan bermasalah (dua kasus di dalam kategori *sub standard* dan satu lainnya di dalam kategori *loss*) yang ditemukan dan dialami oleh PT. BSI Ulee Kareng disebabkan oleh beberapa faktor. Menurut Andry (Wawancara, 2020), faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di tiga kasus tersebut sepenuhnya karena faktor eksternal, yaitu faktor dari nasabahnya itu sendiri. Sementara untuk manajemen pada PT. BSI Ulee Kareng dianggap sudah cukup jeli dalam mengakomodasi pihak nasabah dan di awal pengajuan permohonan penbiayaan pihak nasabah dianggap layak. Namun begitu pada kelanjutannya, nasabah justru tidak mampu untuk memenuhi kewajiban pembayaran secara tepat waktu.

Dilihat dari aspek manajemen yang dilakukan oleh PT. BSI Ulee Kareng, pihak *Account Officer* (Marketing) telah melaksanakan analisa berdasarkan data yang valid, terutama pada laporan keungan nasabah, termasuk jumlah pemasukan dan adanya barang atau aset nasabah yang menjadi jaminannya.

Meskipun pada manajemen dan peninjauan analisis nasabah telah dilaksanakan relatif cukup baik oleh PT. BSI Ulee Kareng, tapi di sisi yang lain, pihak nasabah justru mengalami kendala pada saat melaksanakan kewajibannya. Sesuai penjelasan Andry (Wawancara, 2020), pembiayaan bermasalah karena faktor eksternal ataupun faktor nasabah terjadi disebabkan karena beberapa indikasi, yaitu:

- a. Nasabah dianggap tidak memiliki iktikad baik, karena pihak nasabah diduga sengaja menunda memenuhi kewajibannya untuk membayar angsurannya.
- b. Nasabah memiliki kelemahan di dalam melakukan investasi terhadap usaha yang dimilikinya, sehingga pembayaran atas kewajibannya di tiap bulan untuk pembiayaan Griya tampak tidak dapat dipenuhi secara baik.

Untuk satu kasus pembiayaan bermasalah di dalam kategori pembiayaan macet (*loss*), ditemukan adanya sisa pembayaran yang belum dilunasi. Pembiayaan produk griya yang diambil untuk kasus pembiayaan macet ini

adalah untuk pembelian rumah sebesar harga Rp. 250.000.000, hanya saja, sisa yang belum dibayarkan oleh pihak nasabah adalah Rp.30.000.000. Sementara itu, untuk dua kasus yang lainnya sudah selesai, meskipun awalnya mengalami pembiayaan di dalam kategori kurang lancar.

4.3 Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Griya Menggunakan Akad Murabahah di PT. BSI Ulee Kareng

Setiap perusahaan yang menggeluti bidang bisnis muamalah seperti salah satunya perbankan syariah melalui produk-produk yang dikeluarkannya, mempunyai peluang atas terjadinya risiko. Di antara risiko yang dihadapi lembaga keuangan (misalnya perusahaan bank) yang paling dominan adalah risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan adalah risiko yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak yang diberi pembiayaan (*conterparty*) dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsurannya sebagai bentuk perjanjian yang telah disepakati di awal (Cokrohadisumarto, Abdul, dan Kartiko, 2016: 95).

Begitu juga yang dialami oleh PT. BSI Ulee Kareng, sebagai perusahaan perbankan mempunyai risiko terkait pembiayaan. Dalam konteks ini, tiga kasus sebagaimana sudah dipaparkan sebelumnya merupakan bukti dari adanya risiko pembiayaan pada PT. BSI Ulee Kareng. Se jauh keterangan yang penulis peroleh dari pihak PT. BSI Ulee Kareng,

ditemukan pembiayaan yang bermasalah pada produk griya di perbankan tersebut relatif sedikit bila dibandingkan dengan PT. BSI pusat yang berada Jl. Pangeran Diponegoro No. 6, Kp. Baru, Kec. Baiturrahman, Kota Banda Aceh (waktu itu masih merupakan Bank Syariah Mandiri (BSM), setelah dilakukan proses merger baru berubah menjadi BSI). Menurut Andry (Wawancara, 2020), kasus-kasus pembiayaan bermasalah khusus produk griya di PT. BSI Ulee Kareng tergolong rendah, karena masyarakat Kota Banda Aceh yang ingin melakukan pembiayaan produk Griya ini biasanya langsung ke BSI Pusat di Kecamatan Baiturrahman. Untuk itu, kasus pembiayaan bermasalah ini tampak lebih besar kemungkinannya dibandingkan dengan di PT. BSI cabang Ulee Kareng.

Menyangkut tiga kasus pembiayaan bermasalah sebelumnya, terdapat proses penyelesaian yang dilakukan PT. BSI Ulee Kareng. Untuk tiga kasus pembiayaan kurang lancar, upaya yang dilakukan adalah berupa non-ligitasi, yaitu tanpa melibatkan pihak pengadilan. Adapun proses penyelesaian ketiga kasus pembiayaan bermasalah di atas masing-masing memiliki kriteria tersendiri, dan upaya yang ada dan telah dilaksanakan oleh PT. BSI Ulee Kareng relatif maksimal dan efektif. Adapun proses penyelesaian tersebut bisa dikemukakan berikut ini:

1. Melakukan komunikasi kepada nasabah, meliputi tindakan untuk menanyakan kendala dalam pembayaran dan ini

dilakukan secara intens.

2. Melakukan penagihan melalui via telepon. Untuk proses pertama dan yang kedua ini, dilakukan kepada nasabah yang mengalami tunggakan 6 bulan. Sesuai penuturan Andry (Wawancara, 2020), bahwa setelah dilakukan komunikasi dan penagihan, maka pihak nasabah memiliki iktikad baik untuk melakukan pelunasan pada tunggakannya selama 6 bulan, dan untuk pembayaran angsuran selanjutnya tidak lagi mengalami kendala.
3. Salah satu proses yang dilakukan oleh PT. BSI Ulee Kareng ialah dengan melakukan kunjungan ke lokasi nasabah dan mencari tahu perkembangannya. Di samping itu, pihak bank memberikan surat peringatan dan teguran kepada nasabah.
4. PT. BSI Ulee Kareng juga sempat melakukan proses revitalisasi dalam bentuk *rescheduling* (penjadwalan ulang). Di dalam upaya ini, pihak PT. BSI Ulee Kareng memberikan kemudahan kepada nasabah, yaitu dalam bentuk perubahan penjadwalan pembayaran nasabah dengan memperpanjang jadwal pembayaran atau jangka waktunya. Nasabah yang menunggak angsuran diberi masa atau jangka waktu untuk membayar. Proses penyelesaian pada tahap ini terjadi salah satu dari dua nasabah yang mengalami proses pembiayaan kurang lancar sebelumnya, yaitu pada pihak nasabah yang mengalami tunggakan 8 bulan. Setelah dilakukannya proses penyelesaian seperti ini, yaitu dengan

upaya komunikasi, upaya penagihan, mendatangi nasabah dan memberikan surat peringatan dan teguran, hingga pada tahap *rescheduling*, salah satu nasabah kemudian melakukan pelunasan terhadap tunggakan tersebut dan memenuhi kewajiban pembayaran sisa angsuran lainnya secara baik dan lancar.

5. Proses penyelesaian lainnya yang ditempuh oleh PT. BSI Ulee Kareng adalah dengan likuidasi jaminan, yaitu pencairan jaminan fasilitas pembiayaan pihak nasabah di dalam rangka menurunkan atau melunasi kewajiban pembiayaan nasabah kepada bank. Pada proses ini, tidak sampai kepada proses pelelangan, tetapi nasabah melakukan penjualan terhadap objek jaminannya untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah. Proses ini hanya dilakukan pada satu kasus dengan kriteria pembiayaan macet (*loss*) sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya (Andry, Wawancara: 2020).

Mengacu kepada ulasan di atas, dapat diketahui penyelesaian kasus- kasus pembiayaan bermasalah pada produk griya dengan akad *murabahah* di PT. BSI Ulee Kareng cenderung memiliki pola yang sama seperti pola-pola penyelesaian yang dilakukan oleh perusahaan bank lainnya di Indonesia. Hal tersebut bisa dipahami dari beberapa penelitian, misalnya di dalam penelitian Ubaidillah (2018: 298) pada Perbankan Syariah, selain itu dalam

penelitian Ariska dan Septiarini (2019: 12) pada BPRS Patriot Bekasi, kemudian Shobirin (2016: 20) pada Baitul Mal Wa Al-Tamwil, dan beberapa penelitian yang lain. Pada intinya, bahwa langkah-langkah penyelesaian yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, termasuk PT. BSI Ulee Kareng yang menjadi fokus penelitian ini dilakukan dengan tahapan tertentu yaitu dimulai dari proses teguran lisan melalui telekomunikasi, kemudian teguran melalui surat, hingga kepada *check up* ke domisili nasabah dan pelelagang barang jaminan.

Sejauh temuan-temuan di atas, penulis melihat bahwa proses dan mekanisme yang dilakukan oleh PT. BSI Ulee Kareng di dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah cenderung sudah maksimal dan efektif. Hal ini ditandai dengan terselesaikannya tiga kasus yang pernah terjadi sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya.

Hanya saja, menurut penulis perlu ada upaya maksimalisasi dalam bentuk upaya preventif agar nasabah tidak mengalami gagal bayar atau pembiayaan macet. Langkah preventif yang dimaksudkan di sini adalah akurasi data yang diberikan oleh nasabah di saat proses pengajuan permohonan pembiayaan Griya. Maksimalisasi langkah ini dianggap penting karena PT. BSI Ulee Kareng sekurang-kurangnya sudah dapat mendeteksi dini tentang keuangan nasabah, pemasukan atau penghasilan perbulan, dan hal-hal

lain yang mungkin dapat dan mampu diantisipasi di awal ketika terjadi pembiayaan bermasalah.

Langkah kuratif atau represif yang diberikan idealnya bukan menjadi fokus perhatian bank, tetapi harusnya lebih kepada langkah preventif sehingga kemungkinan kasus pembiayaan bermasalah bisa diantisipasi dengan baik oleh bank.

Tiga kasus pembiayaan bersamasalah yang penulis temukan di PT. BSI Ulee Kareng sebetulnya bukan kesalahan dan kelemahan di dalam pendataan awal. Artinya, pembiayaan bermasalah tersebut sama sekali bukan berhubungan dengan kurang jeli nya pihak bank dalam menelaah berkas awal permohonan nasabah, akan tetapi tiga kasus tersebut bersifat kondisional, di mana pembiayaan mengalami masalah karena ada kondisi-kondisi yang sebelumnya belum mampu dideteksi secara dini oleh pihak bank. Misalnya, karena kebutuhan adanya iktikad kurang baik bagi nasabah dengan sengaja tidak mau membayar angsuran, dan karena investasi pekerjaan nasabah sedang mengalami kendala sehingga setoran di setiap bulannya terkendala.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam bab-bab terdahulu, serta mengacu pada pertanyaan penelitian sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu berikut ini:

1. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk Griya menggunakan akad *murabahah* di PT. BSI Ulee Kareng adalah faktor eksternal bank, yaitu faktor yang terjadi pada nasabah, yaitu nasabah dianggap tidak memiliki iktikad baik, karena pihak nasabah diduga sengaja menunda memenuhi kewajiban untuk membayar angsurannya. Selain itu, nasabah mempunyai kelemahan di dalam melakukan investasi terhadap usaha yang dimilikinya, sehingga pembayaran atas kewajibannya di tiap bulan untuk pembiayaan Griya tampak tidak dapat dipenuhi secara baik. Dilihat dari aspek manajemen yang dilakukan oleh PT. BSI Ulee Kareng, pihak *Account Officer* (Marketing) telah melaksanakan analisa berdasarkan data yang valid, terutama pada laporan keuangan nasabah, termasuk jumlah pemasukan dan adanya barang atau aset nasabah yang menjadi jaminannya.
2. Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Griya menggunakan akad *murabahah* di PT. BSI Ulee

Kareng dilakukan dalam beberapa tahapan, yaitu melakukan komunikasi ke nasabah untuk memastikan pemenuhan kewajibannya, penagihan melalui via telepon, melakukan kunjungan ke lokasi nasabah dan mencari tahu perkembangannya, serta memberikan surat peringatan dan teguran kepada nasabah. Langkah yang lain adalah *rescheduling* (penjadwalan ulang), dan melalui likuidasi jaminan dalam bentuk pencairan jaminan, di mana pihak nasabah melakukan penjualan terhadap objek jaminan untuk melunasi seluruh kewajibannya.

5.2 Saran-Saran

Berdasarkan hasil dan kesimpulan penelitian di atas, dapat dikemukakan beberapa saran dan rekomendasi pada beberapa pihak terkait, yaitu:

1. PT. BSI Ulee Kareng perlu melakukan kerja sama dengan pihak nasabah, khususnya menyangkut penanganan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dialami nasabah. Upaya dan proses yang ditempuh dalam penyelesaian tersebut idealnya ditujukan sepenuhnya untuk memudahkan nasabah.
2. Masyarakat yang memanfaatkan produk griya dengan mekanisme akad *murabahah* hendaknya memenuhi semua kewajiban yang dibebankan atas dasar perjanjian bersama. Nasabah harus dapat memenuhi semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati pada saat awal akad hingga selesainya akad.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Auqāf, Wizārah, (1995). *Mausuah al-Fiqhiyyah*, Juz 30, Kuwait: Wizārah al Auqāf.
- Al-Jurjānī, Alī bin MuZammad al-Said, (tt). *Mu'jam al-Ta'rīfāt*, Mesir: Dār al-Fadīlah, tt.
- Al-ZuZailī, Wahbah, (1985). *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Juz 4, Damaskus: Dār al-Fikr.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2007). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arikunto, Suharsimi (2010). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Azhim, Sa'id Abdul. (2014). *Jual Beli*, Terjemahan: Iman Firdaus. Jakarta: QisthiPress.
- Aziz, Abdul, dkk, (2020). *Transaksi Murabahah Perbankan Syariah Terbelenggu Sulu Batal Demi Hukum*. Jakarta: IF & Rekan.
- Batubara, Kamaruddin. (2020). *Model BMI Syariah*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Chapra, Muhamad Umer. 2000. *Towards a Just Monetary System* Terj: Ikhwan Abidin B, Jakarta: Gema Insani Press, 2000.
- Cokrohadisumarto, Widiyanto bin Mislan., Abdul Ghafar Ismail dan Kartiko A. Wibowo. (2016). *BMT Praktik dan Kasus*. Jakarta Rajawali Pers.
- Echols, John M., dan Hassan Shadily. (1992). *Kamus Indonesia Inggris*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk., (2016). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Hakim, Lukmanul, dan Amelia Anwar, (2017). *Permbiayaan Mura-bahah pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia*. Jurnal al- Urban: Vol. 1, No. 2, Universitas Bandar Lampung.
- Ismail, (2016). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Ismail, (2018). *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kina, Amilis, (2017). *Mekanisme Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Studi Pada Bmt Syariah Pare*. An-Nisbah, Vol. 03, No. 02, April.
- Laporan Tahunan. (2019). *Bank Mandiri Syariah: Memberikan Nilai Tambah Melalui Pengembangan Kapabilitas Internal*.
- Mardani, (2016). *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Muhammad. (2018). *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatannya*. Jakarta: Rajawali Perss.
- Mulazid, Ade Sofyan. (2016). *Kedudukan Sistem Pegadiah Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Munawwir, A.W., dan M. Fairuz, (2007). *Kamus al-Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progressif, 2007.
- Nafis, M. Cholil, (2011). *Teori Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Universitas Indonesia-UIPress.
- Nata, Abuddin. (2016). *Ilmu Pendidikan Islam*, Jakarta: Kencana Prenada MediaGroup.
- Nazila, Lila Rahmatin, dkk., (2016). *Analisis Penyelesaian Kredit Bermasalah Atas Agunan Harta Tidak Bergerak: Studi pada PT. Bank Mandiri Tbk. Unit Mikro Cabang Probolinggo Kraksaan*. Jurnal Administrasi Bisnis (JAB). Vol. 33, No. 1.

- Nuridin, Ridwan. (2014). *Akad-Akad Fiqh pada Perbankan Syariah: Sejarah, Konsep dan Perkembangannya*. Cet 2, Banda Aceh: Yayasan PeNA.
- Redaksi, Tim, (2008). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa.
- Rosyadi, Imron. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah: Aspek Perikatan Prosedur Pembebanan & Eksekusi* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Rozalinda, (2019). *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip & Implementasi nya pada Sektor Keuangan Syariah*. Depok: Rajawali Perss.
- Sabiq, Sayyid. 2018. *Fiqih Sunnah*, Terj: Abu Aulia dan Abu Syaunaqina, Jakarta: Republika, 2018.
- Sari, Nilam, 2015. *Kontrak Akad & Impelemntasinya di Perbankan Syariah di Indonesia*. Banda Aceh: Penerbit PeNA, 2015.
- Sholihin, Ahmad Ifham. (2010). *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta:Gramedia Pustaka Utama.
- Singgih, E.Gerrit. (2000). *Berteologi dalam Konteks*, Yogyakarta: Kunisius,2000.
- Siombo, Marhaeni Ria, (2020). *Lembaga Pembiayaan dalam Perspektif Hukum*,Jakarta: APPTI.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (2018). *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soemitra, Andri. (2015). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group.
- Soemitra, Andri. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah: Fiqh*

Muamalah Lembaga Keuangan Bisnis Kontemporer.
Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Suadi, Amran, (2018). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sugiyono. (2013). *Memahami Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Alfabeta.

Sula, Muhammad Syakir (2016). *Asuransi Syariah Konsep & Sistem Operasionalnya*. Jakarta: Gema Insani Press.

Tasmara, Toto. (2001). *Kecerdasan Ruhaniah: Membentuk Keprobadian yang Bertanggung Jawab, Profesional & Berakhlak*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Usanti, Trisadini Prasastinah, “*Pengelolaan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah*”. Jurnal: Adil: Jurnal Hukum, Volume 3, No. 2, 2017.

Usman, Rachmadi, 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2009.

Wahyu, Didin Rasyidin (2019). *Analisis Pembiayaan Bermasalah (Non Performing Financing) dan Kecukupan Modal (Capital Adequacy Ratio) Pada Bank Bri Syariah Tahun 2011-2016*. “*Jurnal Banque Syar’i*”. Vol. 5, No. 2. Juli-Desember.

Wangawidjaja, A.Z, (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*: Jakarta: GramediaPustaka Utama.

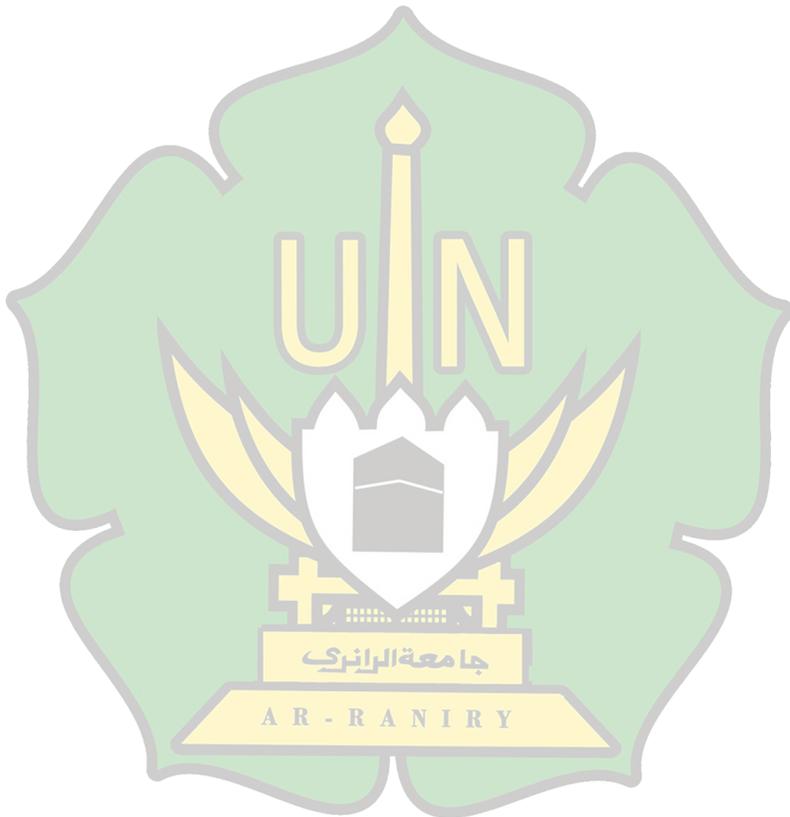
Wehr, Hans (1976). *A Dictionary of Modern Written Arabic*, (New York: SpokenLanguage Services.

Widjajaatmadja, Dhody Ananta Rivandi, dan Cucu Solehah, (2019). *Akad Pembiayaan Murabahah diBank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik: Implementasi, Rukun, Syarat,*

Prinsip Syariah. Malang: Inteligencia Media.

Yunus, Mahmud. (2001). *Kamus Arab-Indonesia* Jakarta: Hidakarya Agung.

Zarqā, Muʿtafā AZmad, (2004). *al-Madkhal al-Fiqhī al-Ām*, Juz' 1, Damaskus:Dār al-Qalam.



Lampiran 1 Foto Dokumentasi Wawancara:



Wawancara dengan Zawil, Retail Sales Excecutive PT. BSI Ulee Kareng, tahun2020.

Hasil Wawancara:

“ Pembiayaan macet selama kasus pembiayaan bermasalah di PT. BSI Ulee Kareng hanya terjadi satu kali. Akan tetapi, pihak bank PT. BSI sudah melaksanakan upaya hukum dalam mengatasi pembiayaan macet tersebut dengan mekanisme dan proses tersendiri.

Lampiran 2 Foto Dokumentasi Wawancara:



Wawancara dengan Icha, Reportable Business Relationship PT. BSI UleeKareng, tahun 2020.

Hasil Wawancara:

“ Minat masyarakat untuk menggunakan pembiayaan dengan produk griya memang relatif cukup banyak. Hal tersebut didukung karena masyarakat Kota Banda Aceh memerlukan produk tersebut, namun tidak mempunyai dana yang cukup untuk membelinya secara cash. Untuk itu, pemakaian produk griya dengan menggunakan akad murabahah menjadi salah satu pilihan alternatif yang cukup banyak digunakan”.

Lampiran 3 Foto Dokumentasi Wawancara:



Wawancara Jhoni Asmara, Reportable Business
Relationship PT. BSI UleeKareng, tahun 2020.

Hasil Wawancara:

“Pertumbuhan nasabah menggunakan (memanfaatkan) produk pembiayaan griya mengikat dan cukup banyak. Hal ini didukung oleh beberapa aspek. Di satu sisi, masyarakat kota membutuhkan properti seperti rumah sebagai kebutuhan pokok. Masyarakat Kota Banda Aceh dengan banyaknya penduduk pendatang menjadi penyebab pemanfaatan produk tersebut”.

Lampiran 4 Foto Dokumentasi Wawancara:



Wawancara dengan Alimi, General Support Staff PT.
BSI Ulee Kareng, tahun 2020.

Hasil Wawancara:

“ Pertumbuhan depeloper juga relatif meninggi. Terdapat banyak pengembang daerah perumahan, bahkan di pinggiran Kabupaten Aceh Besar yang berbatasan langsung dengan wilayah pinggiran Kota Banda Aceh juga ditemukan relatif banyak pembangunan dan penjualan rumah”.

Lampiran 5 Foto Dokumentasi Wawancara:



Wawancara dengan Andry, Reportable Business Relationship PT. BSI Ulee Kareng, tahun 2020.

Hasil Wawancara 1:

“ Pihak Bank tidak mempunyai akses yang cukup untuk membeli barang kepada pihak *supplier*, sehingga bank melaksanakan akad *wakalah* sesaat sebelum dilakukannya akad *murabahah*. Namun begitu, pihak bank ada juga secara langsung membeli barang yang sudah ditentukan nasabah yang berada pada *supplier* pemasok barang, kemudian menjual kembali pada nasabah”.

Hasil Wawancara 2:

“ Terdapat dua kasus yang mengalami tunggakan pembayaran beberapa bulanan. Pada dua kasus tersebut, pihak nasabah tidak tepat waktu

memenuhi kewajiban dalam pembayaran angsurannya. Ada yang 6 bulan berturut-turut, sementara itu satu kasus lagi selama 8 bulan berturut-turut. Terdapat satu kasus mengalami tunggakan, nasabah tidak bisa memenuhi semua kewajiban untuk membayar angsurannya”.

Hasil Wawancara 3:

“ Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah sepenuhnya karena faktor eksternal, yaitu faktor dari nasabahnya sendiri. Sementara untuk manajemen pada PT. BSI Ulee Kareng sudah cukup jeli dalam mengakomodasi pihak nasabah dan di awal pengajuan permohonan pembiayaan pihak nasabah dianggap layak. Namun pada kelanjutannya, nasabah justru tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran secara tepat waktu”.

Hasil Wawancara 4:

“ Nasabah tidak memiliki iktikad baik, karena pihak nasabah sengaja menunda memenuhi kewajibannya untuk membayar angsurannya. Selain itu, nasabah memiliki kelemahan dalam melakukan investasi usaha yang dimiliki sehingga pembayaran kewajiban di tiap bulan tidak dapat dipenuhi secara baik”.

Hasil Wawancara 5:

“ Kasus-kasus pembiayaan bermasalah khusus produk griya di PT. BSI Ulee Kareng tergolong rendah, karena masyarakat Kota Banda Aceh yang ingin melakukan pembiayaan produk griya ini biasanya langsung ke BSI Pusat di Kecamatan Baiturrahman. Untuk itu, kasus pembiayaan bermasalah ini tampak lebih besar kemungkinannya dibandingkan dengan di PT. BSI cabang Ulee Kareng”.

Kusioner Wawancara

1. Bagaimana minat nasabah terhadap produk griya menggunakan akad *murabahah* pada PT BSI Ulee Kareng? Apakah mengalami pertumbuhan atau tidak?
2. Bagaimana syarat dan ketentuannya? Boleh minta klausul perjanjiannya?
3. Apakah ada masalah dalam pembiayaan produk griya menggunakan akad *murabahah* di PT BSI Ulee Kareng? Jika ada, apa saja bentuk masalah- masalahnya?
4. Bagaimana bentuk-bentuk pembiayaan bermasalah yang biasa dialami oleh nasabah?
5. Apa saja faktor terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk griya menggunakan akad *murabahah* di PT. BSI Ulee Kareng?
6. Bagaimana proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk griya menggunakan akad *murabahah* di PT. BSI Ulee Kareng?