

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berkembangnya aktivitas perekonomian masyarakat menyebabkan mereka membutuhkan institusi yang bertugas mengelola uang yang mereka miliki. Inilah yang melahirkan lembaga keuangan. Pada awalnya lembaga keuangan modern yang muncul adalah bank. Lembaga keuangan dibutuhkan sebagai lembaga *intermediary* (Prantara) antara pihak yang surplus dana kepada pihak yang defisit dana. Pada perkembangan selanjutnya, lembaga keuangan bank dan non bank semakin berkembang pesat diseluruh dunia, termasuk di Indonesia. Menurut surat keputusan menteri Keuangan Republik Indonesia No. 792 tahun 1990, lembaga keuangan diberi batasan sebagai semua badan yang kegiatannya di bagian keuangan, melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat, terutama guna membiayai investasi perusahaan. Meskipun diutamakan untuk membiayai investasi perusahaan, peraturan tersebut tidak

membatasi kegiatan pembiayaan lembaga keuangan hanya untuk investasi perusahaan. Dalam kenyataannya, kegiatan pembiayaan lembaga keuangan bisa diperuntukkan bagi investasi perusahaan, kegiatan konsumsi, dan kegiatan distribusi barang dan jasa.¹

Kaitan antara Bank dengan Uang dalam suatu unit bisnis adalah penting, namun didalam pelaksanaannya harus menghilangkan adanya ketidakadilan, ketidakjujuran, dan “penghisapan” dari suatu pihak lain (bank dengan nasabahnya). Kedudukan bank syariah dalam hubungan dengan para nasabah adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedang dalam hal bank pada umumnya, hubungannya adalah sebagai kreditur atau debitur.

Sehubungan dengan jalinan investor dan pedagang tersebut, maka dalam menjalankan pekerjaannya, bank syariah menggunakan berbagai teknik dan metode investasi. Kontrak hubungan investasi antara bank syariah dengan nasabah ini disebut pembiayaan. Dalam aktifitas pembiayaan bank syariah akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode, yang

¹ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung : CV Pustaka Setia, Cet. 1, November 2012, hlm.79

penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak *mudharabah*, *musyarakah* dan yang lainnya. Disamping itu, bank syariah juga terlibat dalam kontrak *murabahah*. Mekanisme perbankan syariah yang berdasarkan prinsip mitra usaha, adalah bebas bunga. Oleh karena itu, soal membayarkan bunga kepada para depositor atau pembebanan suatu bunga dari para nasabah tidak timbul.²

Seperti yang telah kita ketahui bersama bahwa pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah sangat berbeda dengan kredit yang diberikan oleh Bank Konvensional, misalnya adanya penerapan prinsip jual beli dalam produk perbankan syariah. Bank konvensional mengenal produk seperti ini, yang ada bahwa bank memberikan pinjaman dalam bentuk uang segar (*fresh money*) yang siap digunakan oleh nasabah dengan kontraprestasi berupa bunga yang harus diberikan kepada bank.³

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada

² Muhamad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Edisi ke-2, Cetakan Pertama, Desember 2016, 40

³ Khotibul Umam, Perbankan Syariah : dasar dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia/ khotibul umam, setiawan budi utomo – Ed.1, cet. 2. Jakarta : Rajawali Pers, 2017. 116

masyarakat. Secara garis besar produk penyaluran dana kepada masyarakat adalah berupa pembiayaan didasarkan pada akad jual beli yang menghasilkan produk *murabahah*, *salam*, dan *istishna*. Berdasarkan akad sewa menyewa yang menghasilkan produk berupa *ijaroh*, dan *ijaroh muntahiyah bitamlik* (*ijaroh waiqtina*), berdasarkan akad bagi hasil yang menghasilkan produk, *mudhorobah*, *musyarakah*, *muzzaroah*, dan *musaqoh*, dan berdasarkan pada akad pinjaman yang bersifat sosial (*tabarru*) berupa *qard* dan *qard al – hasan*.⁴

Observasi yang dilakukan di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Balaraja, menggambarkan bahwa sekitar 80% dari sekian banyak produk pembiayaan yang diberikan pembiayaan *murabahah* menjadi pembiayaan yang sangat diminati nasabah. Fenomena dari dominasi pembiayaan *murabahah* sebenarnya tidak hanya terjadi pada perbankan syari'ah di Indonesia saja, umum terjadi pada keseluruhan bank syari'ah di dunia. Karena risiko kerugian bank syariah dalam pembiayaan *murabahah* sangatlah kecil di bandingkan dengan

⁴ Khotibul Umam, Perbankan Syariah : dasar dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia. 102

pembiayaan lainnya. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dilihat bahwa keberadaan pembiayaan tersebut sangat membantu dan memberikan manfaat kepada nasabah, seperti memudahkan nasabah dalam memiliki rumah, kendaraan, alat berat dan sebagainya yang termasuk dalam pembiayaan murabahah.⁵

Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dibayar dengan mencicil/angsur dalam jangka waktu yang ditentukan.⁶

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk

⁵ Didi Ahdiyati, Account Officer BRISyariah Kcp. Balaraja, wawancara Pribadi, Tangerang, 22 Maret 2018

⁶ Bagya Agung Prabowo, Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah : Yogyakarta : UII Press, Cet. Pertama, February, 2012, hlm. 26

bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah.

Namun harga rumah yang terus membumbung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga bank konvensional yang fluktuatif dan tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari perbankan.⁷

Dalam kenyataannya walaupun produk perbankan syariah bervariasi dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, masih juga ditemukan permasalahan, khususnya untuk produk dibidang pembiayaan. Apa yang dikenal dalam perbankan konvensional dengan istilah kredit bermaslah atau *Non –*

⁷ <https://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syariah/>

Performing Loan (NPL), juga dikenal dalam sistem perbankan syariah dengan istilah pembiayaan bermasalah atau *Non – Performing Finance* (NPF). Adanya NPL atau NPF harus bisa diatasi, karena hal ini sangat menentukan tingkat kesehatan bank. Bank dengan tingkat NPL atau NPF rendah akan lebih dipercaya masyarakat dibanding dengan bank dengan tingkat NPL atau NPF tinggi. Dalam rangka untuk menjaga tingkat kepercayaan masyarakat inilah NPL maupun NPF perlu diatasi.⁸

Perbankan tidak luput dari krisis, yakni dengan banyaknya bank – bank yang dilikuiditas, dibebaskan, dan ataupun digabung dengan bank – bank lain (*Marger*). Hal ini lebih disebabkan oleh adanya praktik perbankan yang sangat kurang menerapkan prinsip kehati – hatian bank (prudential banking principle) dalam mengelola kegiatan usaha, khususnya dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit.⁹

⁸ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah : dasar dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia/ khotibul umam, setiawan budi utomo – Ed.1, cet. 2. Jakarta : Rajawali Pers, 2017, 204*

⁹ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah : dasar dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia/ khotibul umam, setiawan budi utomo – Ed.1, cet. 2. Jakarta : Rajawali Pers, 2017. Hlm. 5*

Kredit macet / NPL (termasuk NPF, pen) pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya “wanprestasi” (ingkaran janji / cedera janji), yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana tertera dalam perjanjian kredit (termasuk perjanjian pembiayaan, pen), maupun akibat iktikad tidak baik debitur. Wanprestasi juga bisa disebabkan oleh pihak bank karena membuat syarat perjanjian kredit yang sangat memberatkan pihak debitur.¹⁰

Risiko kredit (pembiayaan) biasanya terjadi counterparty (pihak lain dalam bisnis kita) tidak bisa memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Risiko kredit (pembiayaan) menjadi semakin penting karena akhir-akhir ini banyak peristiwa gagal bayar yang dialami oleh perusahaan-perusahaan domestik, luar negeri, bahkan dalam negeri sekalipun.¹¹

Berdasarkan hal tersebut, penanganan pembiayaan KPR *murabahah* yang bermasalah perlu dikaji lebih mendalam, guna

¹⁰ Khotibul Umam, Perbankan Syariah : *dasar dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia*, Hlm.206

¹¹ Mamduh M. Hanafi, *Manajemen resiko* (Yogyakarta: UUP STIM YKPN, 2006), Hal, 175

mengetahui upaya penanganan yang tepat dan sesuai dengan prinsip syariah. Keberadaan sarana dan mekanisme penanganan terhadap pembiayaan bermasalah merupakan hal penting untuk diketahui oleh nasabah sebagai upaya perlindungan terhadap nasabah, serta sebagai upaya untuk menghindari konflik lebih lanjut yang dapat menimbulkan kerugian bagi nasabah maupun bank.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pembiayaan bermasalah agar dapat memperoleh gambaran mengenai timbulnya pembiayaan bermasalah di dunia perbankan dan antisipasi serta upaya-upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut melalui kebijakan-kebijakan yang diambil pihak bank, khususnya pada Bank BRI Syariah KCP. Balaraja, untuk menghindari dan meminimalisir pembiayaan bermasalah (NPF) pihak perbankan dalam memberikan pembiayaan KPR pada nasabahnya menggunakan strategi dalam memberikan pembiayaan KPR. Sehubungan dengan masalah tersebut maka penulis tertarik mengangkat permasalahan tersebut dengan judul ***“Strategi Bank***

BRI Syariah Dalam Menangani Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Yang Bermasalah Dengan Menggunakan Akad Murabahah”

B. Rumusan Masalah

- a. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya permasalahan pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BRI Syariah?
- b. Bagaimana Langkah-langkah strategi yang dilakukan dalam penyelesaian KPR bermasalah tersebut?
- c. Bagaimana penerapan strategi BRI Syariah Kcp. Balaraja dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR IB ?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabka pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah menjadi bermasalah.

- b. Untuk mengetahui apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi Bank BRI Syariah dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah.
- c. Untuk mengetahui penerapan strategi apa saja yang diinginkan Bank BRI Syariah dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah.

D. Manfaat penelitian

- a. Menambah wawasan pengetahuan penulis mengenai pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BRI Syariah.
- b. Menambah dan melengkapi koleksi yang telah ada tentang perbankan syariah khususnya mengenai strategi Bank BRI Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah.

E. Batasan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini agar tidak meluas dan fokus terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas agar mencapai hasil sesuai dengan yang diharapkan, maka penulis membatasi objek yang dikaji. Masalah yang akan dikaji yaitu mengenai mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah*.

F. Kerangka Pemikiran

Data dari Bank Indonesia menunjukkan bahwa salah satu kegiatan bisnis komersial bank terbesar adalah perkreditan. Dengan memperhatikan dan mempertimbangkan kondisi bisnis perbankan tersebut maka kegiatan bisnis perkreditan sudah seharusnya dikelola dengan baik agar tingkat risikonya dapat dikendalikan. Seperti halnya dalam bidang bisnis lainnya, bisnis perbankan tidak luput dari risiko. Risiko kredit yang merupakan salah satu dari risiko bank, secara umum dapat didefinisikan sebagai potensi risiko yang mungkin timbul sebagai akibat debitur atau *counter party* gagal dalam memenuhi kontrak perjadiannya. Bank yang dalam hal ini sebagai kreditur atau pihak yang memberikan kredit kepada debitur, tentu saja harus dapat mengkalkulasi risiko yang mungkin timbul terkait dengan aktifitas pemberian kredit tersebut. Hal ini dimaksud agar potensi risiko yang dapat terjadi bisa diminimalkan dan segala persyaratan terkait pinjaman yang diberikan kepada debitur

dapat dilaksanakan oleh debitur dengan baik sesuai dengan kesepakatan sampai kredit tersebut dilunasi.¹²

Pembiayaan di bank syariah tidak selamanya dapat berjalan lancar, namun juga timbul pembiayaan yang bermasalah. Jika terdapat pembiayaan yang bermasalah, maka perlu dilakukan upaya pengamanan pembiayaan baik sebelum maupun sesudah realisasi pembiayaan diberikan.¹³

Bank Indonesia sebagai regulator dan pengawas perbankan terkait dengan permasalahan ini telah mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Rekruturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Dalam bagian menimbang disebutkan bahwa salah satu upaya untuk menjaga kelangsungan usaha nasabah pembiayaan, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat melakukan rekruturisasi pembiayaan atas nasabah yang memiliki prospek usaha atau kemampuan bayar. Rekruturisasi pembiayaan

¹²Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, edisi ke-1, September 2014, 2

¹³Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Edisi ke-2, Cetakan Pertama, Desember 2016, 188

dimaksud harus memerhatikan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian.

Dengan demikian, PBI tersebut ditujukan guna memberikan jalan atas pembiayaan yang bermasalah dengan syarat bahwa nasabah pembiayaan yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha atau kemampuan membayar. Secara *a contrario* dapat ditafsirkan bahwa terhadap nasabah yang sudah tidak memiliki prospek usaha atau kemampuan membayar tidak dapat dilakukan rekrutisasi sebagai *first way out*, melainkan dilakukan langkah *second way out*, misalnya dengan jalan eksekusi jaminan.¹⁴

Penyelamatan pembiayaan (rekrutisasi pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah.

Rekrutisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan

¹⁴ Khotibul Umam, 'Perbankan Syariah : dasar dasar dan dinamika perkembangannya di Indonesia/ khotibul umam, setiawan budi utomo – Ed.1, cet. 2. Jakarta : Rajawali Pers, 2017. 204

kewajibannya antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*).

Bank Umum Syariah (BUS) dan UUS dapat melakukan rekturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah rekturisasi.

Terdapat beberapa peraturan Bank Indonesia yang berlaku bagi BUS dan UUS dalam melakukan restruriksasi pembiayaan, yaitu :

1. Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Restruriksasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah PBI No. 11/9/pbi/2001 tanggal Februari 2011.
2. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 20/35/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal

Restruksasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBI No. 13/18/DPbS tanggal 30 Mei 2011.¹⁵

Dan ketentuan Bank Indonesia diatas dapat disimpulkan bahwa restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah yang masih mempunyai prospek usaha agar dapat menjalankan kegiatan usahanya kembali sehingga dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank.

Khusus untuk perbankan syariah dan lembaga-lembaga ekonomi syariah, pada umumnya lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan terutama adalah melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Dengan demikian, litigasi atau penyelesaian sengketa melalui gugatan di pengadilan bukan satu-satunya lembaga atau cara yang dapat menyelesaikan sengketa sebab tersedia beberapa alternatif untuk menyelesaikan perkara diluar pengadilan, yakni arbitrase dan Alternative Dispute Resolution (ADR).

¹⁵Wangsawidjaja, Pembiayaan Bank Syariah, Kompas Grmedia Building, Lt.4-5, Blok 1, Jl. Palmerah Barat 29-37, Jakarta 10270,hlm.447

Menurut Rachmadi Usman, Istilah Alternative Dispute Resulation (ADR) menunjukkan prantara penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui prosedur yang disepakati para pihak (*self-governing system*) dengan cara konsultasi, mediasi, penilaian ahli, atau arbitrase. Sepanjang para pihak ada kesepakatan, mereka dapat menggunakan berbagai alternative tersebut, tetapi apabila tidak ada kesepakatan, maka dengan sendirinya pihak atau pihak-pihak tersebut akan memilih berperkara ke pengadilan. Ini bukan berarti bahwa suatu sengketa selalu lebih dahulu diajukan kepada ADR sebelum ke pengadilan. Dalam kenyataannya, masyarakat luas lebih mengenal pengadilan dari pada ADR. Namun demikian, banyak juga orang yang enggan mengajukan masalahnya ke pangadilan, antara lain dengan alasan berperkara menambah masalah.¹⁶

Maka dapat disimpulkan bahwa salah satu hal yang harus diperhatikan dalam pemberian pembiayaan KPR BRI iB agar terus menerus mengalami peningkatan yaitu dengan terus berorientasi kepada pasar yang diarahkan kepada keinginan dan

¹⁶Muhamad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Edisi ke-2, Cetakan Pertama, Desember 2016,hlm. 335

kebutuhan masyarakat sebagai pengguna jasa perbankan dan lebih menitik beratkan pada pemberian layanan yang lebih baik lagi dan unggul sehingga dapat meningkatkan pembiayaan KPR dan terhindar dari pembiayaan yang bermasalah.

G. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan telaah yang sudah dilakukan beberapa sumber kepustakaan, penulis menemukan judul skripsi yang dapat menjadi acuan dalam penulisan, yaitu :

Fitri Hidayati, Artikel Ilmiah, Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Jember (UNEJ),2014. Penelitian ini berjudul **“Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember .“**Hasil dari penelitian ini adalah: Pertama, aplikasi produk murabahah pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan aspek kepatuhan syariah, berlandaskan pada buku panduan produk pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat. Kedua, Cara penyajian maupun pelaporan akuntansi pada pembiayaan

murabahah yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102.¹⁷ Perbedaan penelitian yang dibahas oleh Fitri Hidayati yaitu mengenai Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember, sedangkan yang peneliti bahas mengenai Strategi Bank BRI Syariah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad Murabahah. Berbeda pada tempat penelitian dan variabel yang dibahas, yang peneliti bahas lebih kepada strategi dalam menyelesaikan pembiayaan KPR iB yang bermasalah sedangkan yang dibahas oleh Fitri Hidayati lebih kepada konsep produk murabahah.

Muhamad Turmudi, Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kendari, 2014. Penelitian ini berjudul **“Strategi BRI Syariah Cabang Kendari Untuk Mengatasi Gagal Bayar Pada Program Pembiayaan Usaha Mikro”**. Hasil dari

¹⁷Fitri Hidayati, *“Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember”* Fakultas Ekonomi, Universitas Jember (UNEJ), 2014.

penelitian ini adalah dengan cara Penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan usaha mikro dimulai ketika calon debitur mengajukan permohonan pembiayaan yakni dengan mengikuti persyaratan administratif yang sudah ditentukan BRI Syariah Cab. Kendari kemudian dianalisa mengenai *character, capacity, capital, collateral*, kondisi dan Syariah untuk mencegah risiko adanya nasabah yang mengalami masalah dalam pembayaran pembiayaan (*wanprestatie*). Upaya penyelamatan pembiayaan BRI Syariah Cab. Kendari yaitu 1) melalui program *rescheduling, reconditioning, ataupun restructuring* 2) Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui proses pengadilan dilakukan apabila pihak debitur sengaja tidak mau membayar sehingga tidak ada keinginan untuk melunasi kewajibannya, atau apabila proses penyelesaian di luar pengadilan tidak membawa hasil seperti yang diharapkan. Perbedaan penelitian yang dibahas oleh Muhamad Turmudi yaitu mengenai Strategi BRI Syariah Cabang Kendari untuk mengatasi gagal bayar pada program pembiayaan usaha mikro sedangkan yang peneliti bahas mengenai strategi Bank BRI Syariah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pada

produk KPR iB (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad Murabahah. Berbeda pada tempat penelitian dan Variabel yang dibahas, yang peneliti bahas lebih kepada strategi dalam menyelesaikan pembiayaan KPR iB yang bermasalah sedangkan yang dibahas oleh Muhamad Turmudi lebih kepada mengatasi gagal bayar pada program pembiayaan usaha mikro.¹⁸

Zulka Hafidhissidqi, Program Diploma III Manajemen Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan bisnis Islam, Institut Agama Islam Negri (IAIN) Purwakerto, 2016. Penelitian ini berjudul **“Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah di BTN KC Syariah Tegal”** Hasil dari penelitian ini yaitu dengan prosedur pengajuan pembiayaan sebagai berikut, nasabah mengisi form aplikasi data nasabah, pengecekan ulang data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, realisasi diterimanya pembiayaan, melakukan perjanjian dengan menggunakan akad murabahah, penyerahan barang, dan pelunasan angsuran. Dalam menyalurkan pembiayaan KPR

¹⁸MuhamadTurmudi, *“Strategi BRI Syariah Cabang Kendari Untuk Mengatasi Gagal Bayar Pada Program Pembiayaan Usaha Mikro”* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kendari, 2014.

Syariah, BTN KC Syariah Tegal melakukan pertimbangan pemberian pembiayaan dengan cara analisis menggunakan prinsip 5C kepada nasabah pemohon pembiayaan untuk meminimalisir adanya risiko. Dalam melakukan akad perjanjian dengan nasabah juga sudah sesuai dengan rukun dan syarat pembiayaan murabahah sesuai dengan teori yang ada. Perbedaan penelitian yang dibahas oleh Zulka Hafidhissidqi yaitu mengenai Mekanisme pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah di BTN KC Syariah Tegal sedangkan yang peneliti bahas mengenai Strategi Bank BRISyariah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pada produk KPR IB (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad Murabahah. Berbeda pada tempat penelitian dan Variabel yang dibahas, yang peneliti bahas lebih kepada strategi dalam menyelesaikan pembiayaan KPR IB yang bermasalah sedangkan yang dibahas oleh Zulka Hafidhissidqi lebih kepada Mekanisme pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah.¹⁹

¹⁹ Zulka Hafidhissidqi, "*Mekanisme pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah di BTN KC Syariah Tegal*" Fakultas Ekonomi dan bisnis Islam, IAIN Purwakerto, 2016.

Mega Safitri, Strata 1, Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, 2014. **“Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Murabahah Berdasarkan PSK No. 102 Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Pekanbaru”**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Pekanbaru, ditemukan beberapa kelemahan dalam penerapan akuntansi murabahah khususnya pembiayaan KPR pada perusahaan ini diantaranya yaitu: uang muka apabila terjadi pembatalan pembelian barang tidak diketahui oleh pihak bank melainkan hanya pihak developer saja yang mengetahuinya, seharusnya pihak bank harus mengetahui apabila terjadi pembatalan pembelian barang, potongan pelunasan piutang murabahah pada perusahaan tersebut diakui sebagai keuntungan, seharusnya perusahaan harus mengakui sebagai pengurangan keuntungan murabahah, dan potongan angsuran murabahah pada perusahaan diakui sebagai keuntungan, seharusnya perusahaan harus mengakui sebagai pengurangan keuntungan murabahah. Setelah melakukan penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan

bahwa dalam penerapan akuntansi murabahah khususnya pembiayaan KPR pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Pekanbaru belum sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan. Perbedaan penelitian yang dibahas oleh Mega Safitri yaitu mengenai Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Murabahah Berdasarkan PSK No. 102 Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Pekan Baru sedangkan yang peneliti bahas mengenai Strategi Bank BRI Syariah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad Murabahah. Berbeda pada tempat penelitian dan Variabel yang dibahas, yang peneliti bahas lebih kepada strategi dalam menyelesaikan pembiayaan KPR iB yang bermasalah sedangkan yang dibahas oleh Mega Safitri lebih kepada Penerapan Pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah.²⁰

²⁰ Mega Safitri, *Penerapan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Murabahah Berdasarkan PSK No. 102 Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Pekan Baru*, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Nргеi Sultan Syarif Kasim Riau Pekan baru, 2014.

H. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan yaitu deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif untuk memaparkan data-data yang didapat di lapangan kemudian menganalisisnya dan mendapatkan kesimpulan dari penelitian ini.

Penelitian kualitatif adalah proses, pemahaman, kompleksitas, interaksi, dan manusia. Proses dalam melakukan penelitian merupakan penekanan dalam riset kualitatif oleh karena itu dalam melaksanakan penelitian, peneliti lebih berfokus pada proses daripada hasil akhir.²¹ Dan sebagai ilmu-ilmu sosial yang mengumpulkan dan menganalisis data berupa kata-kata (lisan maupun tulisan) dan perbuatan-perbuatan manusia serta peneliti tidak berusaha menghitung atau mengkuantifisikan data

²¹ Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), 193.

kualitatif yang telah diperoleh dan dengan demikian tidak menganalisis angka-angka.²²

2. Lokasi dan waktu penelitian

a. Lokasi Penelitian

Jl. Raya Serang KM. 22, Kel. Cibadak, Kec. Cikupa
Tangerang Banten

b. Waktu Penelitian

Waktu penelitian pada Tanggal 22 Maret 2018

3. Sumber Data

a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan. Untuk dapat memperoleh data primer ini, penulis secara langsung mengadakan wawancara dengan pimpinan atau staff Bank BRI Syariah KCP Balaraja yang mempunyai hubungan langsung dengan permasalahan yang diangkat.

b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi dokumentasi yang ada hubungannya dengan

²² Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015),13.

materi skripsi ini. Dalam penelitian ini penulis melakukan studi kepustakaan (Library Reseach), yaitu dengan mempelajari buku kepustakaan, literatur, buletin, majalah serta materi kuliah yang berkaitan erat dengan pembahasan masalah ini.

4. Teknik Pengambilan Data

- a. Wawancara, yaitu percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu penulis (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan pihak atau staff Bank BRI Syariah KCP Balaraja (interviewer) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Pewawancara mengacu pada pedoman wawancara yang telah disiapkan sebelumnya.
- b. Studi dokumentasi, yaitu dilakukan dengan cara mengumpulkan data berdasarkan laporan yang didapat dari perusahaan yang diteliti dan laporan lainnya yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah Pendekatan Kualitatif Deskriptif-Analisis yaitu untuk memberikan pemecahan masalah dengan mengumpulkan data lapangan, menyusun atau mengklasifikasikan, menganalisis data, dan menjelaskan gambaran mengenai strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Balaraja. Tujuan penelitian deskriptif ini adalah untuk menggambarkan dan menganalisa secara mendalam mengenai strategi bank syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Balaraja.

6. Teknik Penulisan

Teknik penulisan skripsi ini berpedoman kepada buku: “Pedoman Penulisan Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten dan Metode Penelitian Kualitatif (dalam perspektif rancangan penelitian)” Dengan pengecualian ayat-ayat Al-Qur’an dan

terjemahan yang dikeluarkan oleh Departemen Agama. Al-Qur'an tidak memakai catatan kaki, akan tetapi cukup dibuatkan di akhir kutipan (dalam kurung) nama atau nomor surat dan ayat serta dibuatkan terjemahannya.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembahasan dalam skripsi, penulis menyusunnya ke dalam 5 (lima) bab. Dimana setiap bab nya terdiri dari beberapa sub bab tersendiri. Bab – bab tersebut secara keseluruhan saling berkaitan satu sama lain. Dimana diawali dengan pendahuluan dan diakhiri dengan bab penutup yang berupa kesimpulan dan saran. Adapun gambaran sekilas mengenai bab-bab tersebut adalah sebagai berikut :

Bab Ke-Satu, Pendahuluan, yang meliputi tentang: Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Batasan Masalah, Kerangka Pemikiran, Penelitian Terdahulu, Metodologi Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

Bab Ke-Dua, Gambaran Umum Bank BRI Syariah KCP Balaraja meliputi: Sejarah berdirinya, Visi dan Misi, Struktur Organisasi Beserta Job Description BRI Syariah KCP Balaraja, Produk BRI Syariah KCP Balaraja.

Bab Ke-Tiga, Kajian Pustaka yang meliputi tinjauan teoritis mengenai: Pengertian Pembiayaan, Tujuan Pembiayaan, Fungsi Pembiayaan, Pengertian Murabahah, Pembiayaan KPR, Pengertian Pembiayaan Bermasalah.

Bab Ke-Empat, Analisis strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR iB di BRI Syariah KCP Balaraja yang meliputi: Faktor-faktor yang menyebabkan Pembiayaan KPR Bermasalah. Langkah-langkah strategi yang dilakukan dalam penyelesaian KPR bermasalah, penerapan strategi Bank BRI Syariah KCP. Balaraja dan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB.

Bab Ke-Lima, Penutup meliputi: Kesimpulan dan saran.