

## **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH BANK SYARIAH (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Tangerang)**

**Muhammad Said**

Program Pascasarjana Institut Teknologi dan Bisnis Ahmad Dahlan Jakarta

Email: [muhsaid68@gmail.com](mailto:muhsaid68@gmail.com)

### ***Abstract***

*Murabahah is the sale and purchase of goods at the cost of obtaining additional goods by the agreement of the seller with the purchase of goods. This murabahah is a superior contract applied to sharia financial institution products throughout the world, including Indonesia. One reason is that the murabahah contract is simpler and more manageable. However, the application of murabaha contract by Islamic banks still reaps the pros and cons of being addressed by several parties related to several issues. This study aims to determine how the internal and external factors that cause the occurrence of problematic murabaha financing at Bank Syariah Mandiri Branch Office in South Tangerang Bintaro. This research uses a qualitative approach and is descriptive – data obtained by interview and documentation. Data analysis uses the method of interaction analysis, where the data reduction component and data presentation are carried out in conjunction with the data collection process. The results showed that murabaha financing was problematic due to internal factors originating from Bank Syariah Mandiri in South Tangerang Bintaro Branch Office. Furthermore, from the customers, while external factors were caused by problems outside the customer's ability, including errors in the initial analysis and changes in the banking system, natural disasters that occur suddenly and City Government policies that often occur. Therefore the handling strategy is by standard operating procedures.*

Kata kunci: Pembiayaan Murabahah, Faktor-faktor Pembiayaan Murabahah Bermasalah, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro Tangerang Selatan.

### **PENDAHULUAN**

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan kepada kelompok masyarakat yang memerlukan. Salah satu aktivitas varian yang dominan adalah penyaluran pembiayaan kepada masyarakat. Penyaluran pembiayaan menjadi bagian yang sangat penting bagi bisnis

bank karena menunjukkan keberpihakan bank pada kemajuan ekonomi masyarakat.

Pembiayaan di bank syariah pada dasarnya merupakan sebuah kesepakatan bank dengan nasabah yang memerlukan dana untuk membiayai kegiatan atau aktivitas tertentu, kesepakatan penyaluran pembiayaan bank kepada nasabah tersebut dapat dibedakan berdasarkan akad yang digunakan. Akad pembiayaan bisa berupa akad jual beli, akad

penanaman modal atau investasi, akad sewa/sewa-beli.dan akad lain-lain. Ada pula akad pinjam-meminjam uang tanpa tambahan atas pokok atau bunga (IBI, 2014:201)

Salah satu model pembiayaan adalah pembiayaan murabahah.Murabahah adalah jual beli barang dengan harga pokok perolehan barang tambahan keuntungan sesuai kesepakatan pihak penjual dengan pihak pembeli barang.Perbedaan yang nampak pada jual beli murabahah adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang yang kemudian terjadi negosiasi keuntungan yang akhirnya disepakati kedua belah pihak.Pada perjanjian murabahah, pihak penjual membiayai pembelian barang yang dibutuhkan pembeli (Nurhayati, 2009:45).

Dalam kenyataannya walaupun produk perbankan syariah bervariasi dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, masih juga di temukan adanya permasalahan, khususnya untuk produk di bidang pembiayaan. Apa yang dikenal dalam sistem perbankan konvensional dengan istilah kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL), juga dikenal dalam sistem perbankan syariah dengan istilah pembiayaan bermasalah atau Non-performing Finance (NPF).Adapun 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 diabanding dengan bank dengan tingkat NPL atau NPF tinggi. Dalam rangka untuk menjaga tingkat kepercayaan masyarakat inilah NPL maupun NPF perlu diatasi (Umam, 2016:204).

Pembiayaan bermasalah atau *Non-Performing Financing* (NPF) adalah penyaluran dana oleh lembaga syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran kembali pembiayaan tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta tidak menepati jadwal angsuran hingga memberikan dampak yang merugikan (Karim, 2010:260). Pembiayaan bermasalah ini dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) kriteria yakni, pembiayaan kurang lancar, diragukan dan macet.

Bank Syariah adalah lembaga operasional nya dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan/ perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Quran dan Hadis Nabi SAW. Dengan kata lain, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang mengoprasikannya di sesuaikan dengan prinsip syariat islam (Muhammad, 2014: 39).

NPF Bank Syariah Mandiri KC Bintaro dari tahun ketahun.Tahun 2014 Bank Syariah Mandiri mengalami NPF paling tinggi 5% sampai 6% sudah mencapai kategori krisis, jadi sebenarnya yang terjadi 5% sampai 6% kebetulan dibagian mikro, kalau untuk di pembiayaan griya Bank Syariah MandiriKC Bintaro tidak sampai seperti itu total keseluruhannya.Kalau dipilah paling besar dibagian mikro, sampai saat ini NPF di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro sudah kembali normal selama 2 tahun dengan cara penanganan pembiayaan bermasalah dengan sistem Stop and Go penulis melakukan wawancara mengenai pembiayaan murabahah bermasalah dengan Ibu Novi Leidiparasdewi dan Puji Astuti Jr selaku Consumer Banking Relationship Manager Bank Syariah Mandiri KC Bintaro.

Merujuk pada wawancara yang penulis lakukan pada bulan Juli 2018, yaitu penulis melakukan wawancara bagian pembiayaan sesuai kompetensinya mengenai pembiayaan griya dengan akad murabahah Bank Syariah Mandiri KC Bintaro, bahwa salah satu produk pembiayaan yang paling sering digunakan dan diminati nasabah Bank Syariah Mandiri KC Bintaro adalah produk pembiayaan dengan akad murabahah.

Oleh karena itu, risiko yang muncul dari produk pembiayaan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro, akan semakin banyak terjadi kasus pembiayaan murabahah bermasalah. Dari hasil wawancara juga ditemukan bahwa indikator pembiayaan murabahah bermasalah yaitu ketika pem-

biayaan kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet. Salah satu kasus pembiayaan murabahah bermasalah yang terjadi di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro yaitu pada bulan November 2017 ketika nasabah tidak dapat melakukan pembayaran sejumlah tunggakan yang telah disepakati dengan Bank Syariah Mandiri KC Bintaro, masalah tersebut sudah masuk tahap kolektabilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam hal ini penulis akan melakukan penelitian di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro. Bank Syariah Mandiri KC Bintaro ini adalah salah satu perbankan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Salah satu kegiatan usaha Bank Syariah Mandiri KC Bintaro adalah menghimpun dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Dalam kegiatan penyaluran dana, Bank Syariah melakukan investasi dan pembiayaan.

Dalam proses pemberian pembiayaan murabahah kepada anggota khususnya nasabah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro terdapat prosedur pembiayaan yaitu merupakan gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Calon nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro harus menempuh prosedur pembiayaan yang sehat, meliputi prosedur persetujuan pembiayaan, prosedur administrasi dan prosedur pengawasan pembiayaan tersebut dilakukan untuk menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan akad murabahah.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Konsep Tentang Pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah ditentukan berdasarkan ketentuan Bank Indonesia (Pasal 1 Angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah) yaitu: "Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa murabahah, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan UUS dan

pihak lain, uang mewajibkan pihak yang dibiayai dan, atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil sesuai (Undang-Undang Nomor 21, 2008).

Adapun penjelasan prinsip-prinsip pemberian kredit untuk analisa dengan 5 C plus 1 S adalah sebagai berikut (Kasmir, 2008:109) : (1) *Character* merupakan keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. (2) *Capacity* yaitu untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah, menjalankan usahanya dan tentu saja pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit. (3) *Capital* yaitu untuk melihat keefektifan dalam penggunaan modal, dilihat dari laporan neraca. (4) *Collateral* yaitu jaminan yang diberikan oleh nasabah baik fisik maupun non fisik. (5) *Conditional* yaitu menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. (6) *Syariah* yaitu penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN "nasabah tidak boleh menyalahi hukum syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan murabahah".

Sedangkan menurut Kasmir 7P pembiayaan adalah sebagai berikut: (1) *Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadian dan tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah, (2) *Party* Mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya, sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berbeda pula dari bank. (3) *Purpose* yaitu untuk mengetahui

tujuan anggota/nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam apakah tujuan untuk konsumtif, produktif atau tujuan untuk perdagangan. (4) *Prospect* Yaitu untuk menilai nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospect atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospect, bukan hanya bank yang rugi tetapi juga nasabah. (5) *Payment* Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang diambil atau sumber dari mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan yang diperolehnya. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. (6) *Profitability* Untuk menganalisis bagaimana Kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode apakah tetap sama atau meningkat, apalagi dengan tambahan pembiayaan yang diperolehnya dari bank. (7) *Protection* Yaitu bagaimana menjaga pembiayaan yang dikucurkan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang orang atau jaminan asuransi.

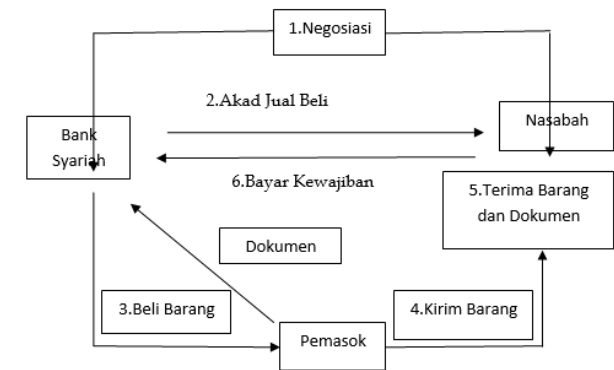
Sebelumnya pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro sudah melakukan penagihan secara intensif tetapi nasabah tidak merespon baik. kemudian setelah masuk tahap kolektabilitas macet maka pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro melakukan pelelangan penjualan agunan nasabah tersebut kepada pihak ketiga dengan agunan berupa sertifikat tanah dan bangunan. (Wawancara dengan Ibu Novi Leidiparadewi dan Puji Astuti Jr, Consumer Banking Relationship Manager di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro).

### Pembiayaan Akad Murabahah

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi murabahah, yaitu (Ascarya, 2011:82). pertama .pelaku akad yaitu ha'i (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musyiari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan

membeli barang; kedua. objek akad yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga); dan ketiga, shighah yaitu Ijab dan Qobul.

Mekanisme transaksi murabahah dalam perbankan adalah sebagai berikut:



Sumber: (Nabhan, 2008)

Gambar 1.  
Skema Pembiayaan Murabahah

Dari gambar diatas dapat jelaskan proses pembiayaan murabahah adalah: (1) Negosiasi atau persyaratan, pada tahap ini melakukan negosiasi kepada pihak bank yang berhubungan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga jual dan harga beli, jangka waktu pembayaran atau pelunasan serta persyaratan-persyaratan lainnya yang baru dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah. (2) Bank membeli produk atau barang yang sudah disepakati dengan nasabah tersebut, bank biasanya membeli ke supplier. (3) Akad jual beli, setelah bank membeli produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, maka selanjutnya bank menjual kepada nasabah disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara bank dan nasabah, pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli murabahah. Rukun dan syarat harus terpenuhi. (4) Supplier mengirim barang yang dibeli oleh bank ke alamat nasabah, atau sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh bank dan nasabah sebelumnya. (5) Tanda terima barang dan dokumen, ketika barang sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang, dan mengecek kembali kelengkapan dokumen

barang tersebut. (6) Proses selanjutnya adalah nasabah membayar harga produk atau barang yang dibelinya dari bank, biasanya pembayaran dilakukan secara angsuran atau cicilan dalam waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

### Tinjauan Tentang Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah.

Pembiayaan Murabahah Bermasalah (*Non Performing Financing*) Kategori Pembiayaan Akad Murabahah Bermasalah ada 5 (lima) golongan yang dapat dilihat dari bagan berikut ini :

Tabel 1. Tabel Kategori Pembiayaan Murabahah

| Tidak Bermasalah                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bermasalah                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lancar                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kurang Lancar                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Di Bank Syariah Mandiri disebut dengan kolektabilitas 1 (kualitas pembiayaan sangat bagus)                                                                                                                                                                                                          | Disebut kolektabilitas 3, antara lain: 3a = ketika nasabah melakukan tunggakan pembayaran selama 90 hari plus (+), 3b 3c ketika nasabah melakukan tunggakan selama 90-120 hari, 3c = ketika nasabah melakukan tunggakan selama 120-150 hari. Dalam kategori tersebut masuk NPF. |
| Dalam Perhatian Khusus                                                                                                                                                                                                                                                                              | Diragukan                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Di Bank Syariah Mandiri kategori perhatian khusus dinamakan kolektabilitas 2a, 2b, 2c artinya ( 2a yaitu ketika nasabah melakukan tunggakan pembayaran selama 30 hari). (2b yaitu ketika nasabah melakukan tunggakan selama 60 hari ), (2c yaitu ketika nasabah melakukan tunggakan selama 90 hari) | Disebut juga dengan kolektabilitas 4 yaitu ketika nasabah melakukan tunggakan pembayaran angsuran pokok + margin sampai dengan 180 hari                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Macet                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Disebut juga kolektabilitas 5 yaitu ketika nasabah melakukan tunggakan pembayaran baik pokok + margin diatas 180-270 hari.                                                                                                                                                      |

Sumber: Novi Leidiparadewi, Marketing BSM (CBRM 2018).

Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perorangan, seperti untuk pembelian rumah tinggal untuk keperluan pribadi. Pembayaran kembali pembiayaan, berupa angsuran, berasal dari gaji atau pendapatan izinnya, bukan dari objek yang dibiayainya. (1) *Pembiayaan Perumahan*, Pembiayaan perumahan, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian/ pem-

angunan/renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, dan lain-lain, dengan jaminan berupa objek yang dibiayai. (2) *Pembiayaan Komersial*, Pembiayaan komersial, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dipergunakan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu. Pembayaran kembali pembiayaan komersial berasal dari hasil usaha yang dibiayai. Pembiayaan yang termasuk dalam jenis pembiayaan komersial: Pembiayaan Korporasi yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha perusahaan/korporasi. Penentuan besar kecilnya pembiayaan mikro, kecil, dan menengah ditentukan oleh kebijakan masing-masing bank (IBI, 2014:207-208).

### Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah,

Krisis ekonomi yang terjadi sejak akhir 1997 menunjukkan bahwa bank yang beroperasi dengan prinsip syariah relatif dapat bertahan dan memiliki kinerja lebih baik di tengah gejolak nilai tukar dan tingkat suku bunga yang tinggi. Hal ini minimal terlihat pada angka NPF (*Non Performing Finance*) yang lebih rendah dibanding sistem konvensional, dan konsistensinya dalam menjalankan fungsi intermediasi. Kenyataan tersebut dipotong oleh karakteristik operasi bank syariah yang melarang bunga (*riba*), transaksi yang bersifat tidak transparan (*gharar*) dan spekulatif (*maysir*), (Sutedi, 2009:42). Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. Penyebab kesulitan keuangan perusahaan nasabah dapat kita bagi dalam faktor internal dan eksternal. (Arifin, 2006:222).

### Strategi Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Penyelamatan kredit oleh bank dapat dilakukan dengan cara yaitu; (1) *Penjadwalan Kembali (Rescheduled)*. Yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya.(2) *Persyaratan Kembali (Reconditioning)*.Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit,

yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit; (3) *Penataan Kembali /Restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut; (a) Penambahan dana bank ; dan/atau. (b) Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru; dan/atau. (c) Konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali. (Umam, 2016: 209).

## TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan dari uraian masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini diantaranya adalah sebagai berikut: (1) Untuk dapat mengkaji faktor-faktor internal penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro; (2) Untuk dapat mengkaji faktor-faktor eksternal penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro; dan (3) Untuk dapat mengkaji penyelesaian pembiayaan bermasalah baik faktor-faktor internal dan eksternal penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro.

## METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan. Penelitian lapangan merupakan studi terhadap realitas kehidupan sosial masyarakat secara langsung. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji penerapan akad *murabahah* dalam produk Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri dalam hal pengadaan objek, dan tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada produk Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri dengan akad *murabahah*.

Sebelum melakukan sebuah penelitian yang baik, seorang peneliti harus melakukan persiapan-persiapan, baik itu persiapan fisik, administratif, maupun persiapan secara teoretis. Peneliti juga perlu membuat desain/rancangan penelitian agar penelitian yang dilakukan menjadi terarah dan terstruktur sesuai dengan apa yang peneliti harapkan. Rancangan penelitian ini dapat diartikan sebagai usaha merencanakan dan menentukan segala kemungkinan dan perlengkapan yang diperlukan dalam suatu penelitian kualitatif (Moleong, 2005:385).

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang dan perilaku yang dapat diamati. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur atau cara untuk menyelesaikan masalah dengan cara memaparkan keadaan obyek yang akan diteliti baik itu seseorang, masyarakat, atau lembaga sebagaimana semestinya berdasarkan fakta yang ada.

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran objektif, faktual, akurat dan sistematis, mengenai masalah-masalah yang terdapat pada obyek penelitian yaitu tentang faktor-faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro.

## Subyek dan Informan Penelitian

Subyek penelitian adalah pembiayaan murabahah bermasalah, sedangkan informannya adalah Branch Manager, Branch Operasional Service Manager, Officer Analist, Consumer Banking Relationship Manager dan Nasabah pembiayaan murabahah.

## Teknik Pengumpulan Data

Pendekatan Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan bersifat deskriptif. Penelitian kualitatif bersifat deskriptif, yaitu data yang terkumpul berbentuk kata-kata, gambar bukan angka-angka. Kalaupun ada angka-angka, sifatnya hanya sebagai

penunjang. Data yang diperoleh meliputi transkrip *interview*, catatan lapangan, foto, dokumen pribadi dan lain-lain. Data merupakan faktor yang sangat penting dalam penelitian sehingga diperlukan metode sebagai alat untuk mengumpulkan data. Teknik yang dipakai dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi

### **Metode Wawancara,**

Moleong (2005: 186) mengatakan bahwa wawancara adalah metode percakapan yang dilakukan oleh dua belah pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dengan yang diwawancarai. Peneliti menggunakan wawancara terstruktur yang dilakukan berdasarkan pertanyaan dengan maksud dapat mengontrol dan mengatur dalam wawancara. Pembiayaan Griya murabahah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*konsumer*), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*. Pembiayaan Griya murabahah yang dimaksud dengan akad pembiayaan griya murabahah, pada saat peneliti melakukan wawancara dengan salah satu atasan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro.

Dalam melakukan analisa terhadap pemohon pencairan pembiayaan griya murabahah hanya mengacu pada prinsip 5C plus 1S (*character, capital, capacity, collateral, condition, syariah*). Hal tersebut berbeda dengan yang terjadi di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro, yaitu dalam menganalisa si pemohon pembiayaan griya menggunakan prinsip 5C plus 1S dan 7P. Jadi disini dapat dilihat bahwa Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro lebih menerapkan kehati-hatian dalam memproses si pemohon pembiayaan griya murabahah.

Metode wawancara ini diharapkan mampu memperoleh data atau informasi secara lebih detail dan mendalam mengenai bagaimana analisis faktor-faktor penyebab

pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro.

### **Dokumentasi**

Dokumentasi adalah pemberian atau pengumpulan bukti-bukti atau keterangan (seperti kutipan-kutipan dari surat kabar dan gambar-gambar). Sedangkan menurut Basrowi dan Suwandi (2008: 158) dokumentasi adalah suatu cara pengumpulan data yang menghasilkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, sehingga akan diperoleh data yang lengkap, sah dan bukan berdasarkan pikiran. Melakukan rekaman dengan menggunakan Samsung Galaxy J5,6 atau Android. Tentang strategi penanganan terhadap adanya pembiayaan griya murabahah bermasalah, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro menggunakan strategi-strategi yang sebisa mungkin mengutamakan penyelamatan pembiayaan griya.

### **Teknik Analisis Data Kualitatif**

Miles dan Huberman dalam Patilima (2011:101) memperkenalkan dua model analisis data, yaitu Model Alir dan Model Interaktif. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, peneliti menggunakan model analisis interaksi atau *interactive analysis models*, dimana komponen reduksi data dan sajian data dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data. Setelah data terkumpul, maka tiga komponen analisis kualitatif, (*reduksi data, sajian data, penarikan kesimpulan*) saling berinteraksi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Penanganan pembiayaan murabahah bermasalah berdasarkan faktor internal di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro**

*Faktor internal terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro adalah sebagai berikut:*

Kelemahan dalam analisis pembiayaan adalah sebagai berikut, (1). Analisis pembiayaan tidak berdasarkan data akurat atau kualitas data yang rendah adalah data yang tidak dapat diambil kesimpulan bahwa data adalah fakta yang masih mentah dan belum memiliki arti bagi pengguna karena belum diolah. (2). Informasi pembiayaan tidak lengkap atau kuantitas data yang rendah adalah *data terdiri dari fakta dan gambaran yang secara umum tidak dapat digunakan oleh user (perlu diolah)*, (3). Pembiayaan terlalu sedikit. (4). Pembiayaan terlalu banyak. (5). Analisis tidak cermat. (6). Jangka waktu pembiayaan terlalu lama. (7). Jangka waktu pembiayaan terlalu pendek. (8). Kurangnya akuntabilitas putusan pembiayaan.

Kelemahan dalam dokumen pembiayaan adalah sebagai berikut, (1). Data mengenai pembiayaan nasabah tidak didokumentasi dengan baik. (2). Pengawasan atas fisik dokumen tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kelemahan dalam supervisi pembiayaan adalah sebagai berikut, (1). Bank kurang pengawasan dan pemantauan atas *performance* nasabah secara kontinyu dan teratur. (2). Terbatasnya data dan informasi yang berkaitan dengan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan. (3). Tindakan perbaikan tidak diterapkan secara dini dan tepat waktu. (4). Jumlah nasabah terlalu banyak. (5). Nasabah terpecah. (6). Konsentrasi portofolio pembiayaan yang berlebihan.

Kecerobohan petugas bank adalah sebagai berikut, (1). Bank terlalu bernafsu memperoleh laba. (2). Bank terlalu kompromi. (3). Bank tidak mempunyai kebijakan pembiayaan yang sehat. (4). Petugas atau pejabat bank terlalu mengganggalkan masalah. (5). Bank tidak mampu menyaring risiko bisnis. (6). Persaingan antarbank. (7). Pengambilan keputusan yang tidak tepat waktu. (8). Bank lalai dalam persaingan. (9). Terus memberikan pembiayaan pada bisnis yang siklusnya menurun. (10). Penilaian risiko yang reaktif dan bukan proaktif. (11). Menetapkan standar risiko yang terlalu rendah. (12). Tidak diasuransikan. (13). Ekspansi pembiayaan.

Kelemahan bidang agunan adalah sebagai berikut, (1). Jaminan tidak dipantau dan diawasi secara baik (2). Terlalu collateral oriented (3). Nilai agunan tidak sesuai (4). Agunan fiktif (5). Agunan sudah dijual (6). Pengikatan agunan lemah.

Kelemahan kebijakan pembiayaan adalah sebagai berikut, (1). Prosedur pembiayaan terlalu panjang. (2). Wewenang memutus pembiayaan sangat terbatas.

Kelemahan sumber daya manusia adalah sebagai berikut, (1). Kurangnya insentif yang jelas atas keberhasilan pembinaan atau penyelesaian pembiayaan (2). Terbatasnya tenaga ahli di bidang penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan. (3). Pendidikan dan pengalaman pejabat pembiayaan sangat terbatas. (4). Kurangnya tenaga ahli hukum untuk mendukung pelaksanaan penyelesaian dan penyelamatan pembiayaan. (5). Terbatasnya tenaga ahli untuk recovery pembiayaan yang potensial.

Kelemahan teknologi adalah sebagai berikut, (1). Bank tidak mampu secara teknis. (2). Terbatasnya sarana dan prasarana yang berkaitan dengan pekerjaan teknis.

Kecurangan petugas bank adalah sebagai berikut, (1). Petugas bank terlibat kepentingan pribadi. (2). Disiplin pejabat pembiayaan dalam menerapkan sistem dan prosedur pembiayaan rendah.

**Faktor internal nasabah adalah sebagai berikut:**

Kelemahan karakter nasabah. (1). Nasabah tidak mau atau memang beritikad tidak baik. (2). Nasabah kalah judi. (3). Nasabah menghilang. Kecerobohan nasabah adalah sebagai berikut, (1). Penyimpangan penggunaan pembiayaan. (2). Perusahaan dikelola oleh keluarga yang tidak profesional. Kelemahan kemampuan nasabah adalah sebagai berikut, (1). Tidak mampu mengembalikan pembiayaan karena terganggunya kelancaran usaha. (2). Kemampuan manajemen yang kurang. (3). Teknik produksi yang sudah ketinggalan

zaman. (4). Kemampuan pemasaran yang tidak memadai. (5). Pengetahuan terbatas atau kurang memadai. (6). Pengalaman terbatas atau kurang memadai. (7). Informasi terbatas atau kurang memadai. Musibah yang dialami nasabah adalah sebagai berikut, (1). Musibah penipuan. (2). Musibah kecelakaan. (3). Musibah tindak pidana. (4). Musibah tindak perdata. (5). Musibah rumah tangga. (6). Musibah penyakit. (7). Musibah kematian. Kelemahan manajemen nasabah adalah sebagai berikut, (1). Pemogokan buruh. (2). Sengketa antarpengurus. (3). Tingkat efisiensi rendah. (4). Pelayanan kurang kompetitif. (5). Terjadi *over supply*. (6). Persaingan sangat tajam. (7). Distribusi kurang efektif. (8). Produksi kurang promosi. (9). Keberadaan produk tidak tepat waktu.

Dalam melakukan penanganan terhadap adanya pembiayaan griya murabahah bermasalah, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro menggunakan strategi-strategi yang sebisa mungkin mengutamakan penyelamatan pembiayaan griya. Strategi penanganan pembiayaan griya bermasalah, pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro melakukan dengan cara penanganan tergantung seberapa lama pihak nasabah tidak membayar angsuran. Syarat-syarat penilaian kualitas pembiayaan serta penanganan yang dilakukan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro ialah sebagai berikut: *Pembayaran lancar, Dalam perhatian khusus, Kurang lancar, Diragukan, Macet*.

Hal ini sangat berbeda dengan yang terjadi di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro. Dalam memberikan akad pembiayaan griya murabahah kepada nasabah, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro langsung memberikan suatu obyek atau barang yang diminta nasabah. Sehingga disini dapat meminimalisir terjadinya tindak kecurangan yang dilakukan si nasabah pembiayaan griya murabahah. Sumber data: Wawancara dengan Novi Leidiparadewi, CBRM, tanggal 24 Juli 2018.

## **Penanganan pembiayaan murabahah bermasalah berdasarkan faktor eksternal di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro**

*Faktor eksternal terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro adalah sebagai berikut:*

Situasi ekonomi yang negative. (1). Globalisasi ekonomi yang berakibat negative adalah globalisasi perekonomian merupakan suatu proses kegiatan ekonomi dan perdagangan dimana negara-negara di seluruh dunia menjadi satu kekuatan pasar yang semakin terintegrasi dengan tanpa rintangan batas teritorial negara. (2). Perubahan kurs mata uang adalah perubahan kurs disebabkan oleh perubahan kekuatan permintaan dan penawaran terhadap suatu mata uang. Bila permintaan terhadap suatu mata uang bertambah, sedang penawarannya tetap, maka nilai tukar (kurs) mata uang tersebut akan meningkat. Sebaliknya bila permintaan terhadap suatu mata uang berkurang, sedangkan penawarannya tetap maka nilai tukar (kurs) mata uang tersebut akan menurun.

Situasi politik dalam negeri yang merugikan. (1). Penggantian pejabat tertentu adalah penggantian pejabat tertentu merupakan kesempatan untuk berkembang dan maju yang dapat mendorong karyawan untuk lebih baik atau lebih bersemangat dalam melakukan suatu pekerjaan dalam lingkungan organisasi atau perusahaan. (2). Hubungan diplomatik dengan negara lain adalah hubungan dua aturan tersebut merupakan dasar yang digunakan oleh negara Indonesia dalam menjalankan praktik hubungan internasional khususnya mengenai pedoman dalam menjalankan misi-misi diplomatik di suatu negara. Meski kemudian muncul aturan-aturan lainnya. Namun, dalam praktiknya kedua aturan ini menjadi pedoman utama dalam melakukan hubungan diplomatik. (3). Adanya gejolak sosial adalah gejolak sosial dipicu ketidakpercayaan terhadap pemerintah.

Politik negara lain yang merugikan adalah sebagai berikut, (1). Proteksi oleh negara asing adalah kebijakan ekonomi yang menegatkan

perdagangan antar negara melalui cara-cara seperti tarif barang impor, batas kuota, dan berbagai peraturan pemerintah yang dirancang untuk menciptakan persaingan adil (menurut para pendukungnya) antara barang dan jasa impor dan barang dan jasa dalam negeri.(2).Adanya pemogokan buruh di luar negeri adalah sebuah hari libur (di beberapa negara) tahunan yang berawal dari usaha gerakan serikat buruh untuk merayakan keberhasilan ekonomi dan sosial para buruh. (3) Adanya perkembangan politik di negara lain adalah faksi-faksi yang saling bertengkar yang lebih tertarik untuk bersaing antar sesamanya dari pada bekerja demi kebaikan bersama. Mereka ingin warga negara memilih para calon tanpa gangguan dari kelompok-kelompok terorganisasi, tetapi tidak begini keadaannya.

Situasi alam merugikan adalah sebagai berikut, (1).Faktor alam yang berakibat *negative* adalah perubahan lingkungan yang disebabkan oleh alam misalnya letusan gunung merapi, gempa bumi, musim kemarau berkepanjangan, badai, banjir, longsor, dan lainnya.(2). Habisnya sumber daya alam adalah kelangkaan merupakan suatu hal yang tidak bisa dihindari karena memang semua manusia memiliki kebutuhan pokok akan sumber daya alam. Peraturan pemerintah yang merugikan adalah undang-undang yang mengatur antara perbankan dan nasabah.

*Faktor kegagalan bisnis adalah sebagai berikut:* Aspek hubungan. (1) Kehilangan relasi adalah ketika ada orang lain yang tidak merasa nyaman dengannya. (2). Hubungan memburuk dengan pelanggan. Jika dikaitkan dengan produk yang ada di pasaran meskipun dibuat seinovatif mungkin tetapi sudah melampaui titik jenuh pasti akan berkurang pula minat konsumen pada produk tersebut. (3). Hubungan memburuk dengan buruh masalah hubungan kerja dapat diselesaikan oleh pekerja/buruh dan pengusaha.

Aspek yuridis adalah sebagai berikut, (1) Kerusakan lingkungan adalah deteriorasi lingkungan dengan hilangnya sumber daya air, udara, dan tanah; kerusakan ekosistem dan

punahnya fauna liar. (2). Penggunaan tenaga asing. Menimbulkan potensi kerugian, *screening*-nya itu mudah sekali lolos. Tidak ada kualifikasi pekerjaan yang akan masuk, dari yang kasar hingga yang ahli. Tentu ini akan merugikan tenaga kerja kita sebagai tuan rumah.

Aspek manajemen adalah sebagai berikut, (1) Kesulitan sumber daya manusia adalah masalah yang berkaitan dengan loyalitas karyawan yang sering terjadi di instansi pemerintahan maupun di instansi perusahaan swasta (2). Perselisihan antar pengurus adalah konflik atau perselisihan yang berlaku antara pekerja perlu ditangani dengan cepat dan ia tidak seharusnya dibiarkan berlarutan. Ini kerana jika ia tidak terkawal, konflik akan mengganggu kesejahteraan persekitaran kerja organisasi serta boleh membantu produktiviti organisasi. Ia juga boleh mengganggu proses kerjasama antara pekerja serta akan mengakibatkan suasana tidak harmoni di tempat kerja. (3). Belum profesional adalah belum punya keahlian khusus. (4). Cenderung pada investasi murah adalah pada umumnya masyarakat uang/dana terbatas, sehingga tidak maksimal bila mengelola dengan uang yang terbatas. (5). Tidak mampu mengelola usaha.Dalam menjalankan bisnis, mengelola keuangan adalah hal wajib yang harus dilakukan. Pengelolaan keuangan bisnis harus dilakukan dengan cara profesional dengan memperhatikan pengelolaan keuangan bisnis. Namun, dalam kenyataannya, banyak pengusaha yang menemukan beberapa kesalahan saat mengelola keuangan bisnisnya.

Aspek pemasarannya adalah sebagai berikut: (1) Kehilangan fasilitas adalah sarana akses informasi melalui jaringan pemasaran/ distributor yang terputus selama ini diperuntukkan bagi investor; (2) Permintaan lesu konsumsi rumah tangga yang tumbuh tipis adalah dampak dari masyarakat kelas menengah atas yang menahan belanja. Bahkan para pelaku usaha tidak segan menahan investasi yang berdampak pada berkurangnya produksi; (3) Pengaruh musim atau mode. Perubahan iklim yang terjadi kurun waktu

dalam 6 bulan sekali ini sudah dapat dipastikan sehingga perubahan iklim di Indonesia dengan beberapa fenomena yang mempengaruhi iklim di Indonesia. Mode ditandai dengan adanya perbedaan anomali suhu permukaan laut antara Samudera Hindia tropis bagian barat dengan Samudera Hindia bagian timur. Anomali ini memiliki kondisi yang sangat dingin lebih dingin dari cuaca normal; (4) Inflasi dalam negeri. Secara umum, inflasi adalah suatu keadaan negara yang mengalami kenaikan harga barang-barang pokok secara terus menerus. Kenaikan ini akan mengakibatkan penurunan daya beli masyarakat dan berpengaruh pula pada barang-barang lain yang tidak pokok. Pengaruh luasnya penurunan daya beli akan membuat kerusakan di beberapa daerah. Tak heran, inflasi menjadi keadaan yang sangat dihindari pemerintahan manapun; (5) Hambatan pasar luar negeri. Faktor-faktor penghambat perdagangan internasional antara lain sebagai berikut: (a) Tidak amannya suatu negara; (b) Kebijakan ekonomi internasional yang dilakukan pemerintah; (c) Tidak stabilnya kurs mata uang asing; (d) Pembayaran antar negara sulit dan risikonya besar; (e) Adanya kebijaksanaan impor dari suatu negara; (f) Kualitas sumber daya yang rendah (g) Perbedaan mata uang antar negara; (h) State trading operasional; (i) Terjadinya perang; (j) Peraturan anti dumping; dan (k) Organisasi ekonomi regional. (6) Perubahan kurs. Kurs (*exchange rate*) adalah harga sebuah mata uang dari suatu negara yang diukur atau dinyatakan dalam mata uang lainnya. Kurs memainkan peranan penting dalam keputusan-keputusan pembelanjaan. Kurs memungkinkan kita menerjemahkan harga-harga dari berbagai negara ke dalam satu bahasa yang sama. Bila semua kondisi lainnya tetap, depresiasi mata uang dari suatu negara terhadap segenap mata uang lainnya (kenaikan harga valuta asing bagi negara yang bersangkutan) menyebabkan eksportnya lebih murah dan impornya lebih mahal; (7) Persaingan luar negeri, diantaranya: (a) Untuk memasuki akses terhadap pelanggan-pelanggan baru, dengan alasan bahwa ekspansi ke dalam pasar dunia akan memberi potensi untuk meningkatkan pendapatan, laba

dan pertumbuhan jangka panjang, dan dapat menjadi perusahaan domestik yang mapan; (b) Untuk mencapai biaya rendah dan meningkatkan daya saing perusahaan. Banyak perusahaan melakukan perluasan usaha karena pasar domestik dan industri mereka sudah terbatas, sehingga dengan demikian pada hakekatnya meningkatkan daya saing perusahaan; (c) Untuk mengkapitalisasi kompetensi utamanya. Sebuah perusahaan dapat memperluas kompetensi dan kapabilitasnya untuk posisi memperoleh keuntungan kompetitif dalam pasar luar negeri seperti pada pasar domestik; dan (d) Untuk menyebar atau membagi risiko bisnisnya melalui perluasan pasar yang telah ada. (8) Pasar jenuh. Biasanya pasar jenuh terjadi pada tahap kedewasaan. Pada tahap kedewasaan tingkat pertumbuhan penjualan akan melambat dan biasanya akan berlangsung lebih lama daritahap sebelumnya.

Aspek teknis produksi adalah sebagai berikut: (1) Ketinggalan teknologi. Kendala penerapan teknologi terletak di berbagai sektor seperti standarisasi produk, pendidikan, penelitian, dan pengembangan, kerjasama dengan industri, infrastruktur, hingga sistem politik dan perundang-undangan; (2) Lokasi tidak tepat; (3) Proyek bersifat percobaan; (4) Mesin tidak lengkap; (5) Perubahan mode dan selera masyarakat; (6) Mutu rendah; dan (7) Produksi gagal.

Aspek Keuangan adalah sebagai berikut, (1) Kenaikan harga bahan baku; (2) Kenaikan harga bahan bakar; (3) Keterlambatan pembayaran dari pelanggan; (4) Laporan tidak benar; (5) Volume usaha (beban utang); (6) *Mark up*; dan (7). Pembukuan tidak teratur.

Aspek social ekonomi adalah sebagai berikut, (1).Daya beli masyarakat menurun. (2). Perubahan trayek jalan membuat lokasi tidak strategis.

**Faktor ketidakmampuan manajemen adalah sebagai berikut,**(1).Pencatatan tidak memadai (*inadequate record*). (2) Informasi biaya tidak memadai (*inadequate costing information*). (3) Modal jangka panjang tidak

cukup (*insufficient long term capital*). (4) Gagal mengendalikan biaya (*failure to budget expenses*). (5) *Overhead cost* yang berlebihan (*excessive overhead cost*). (6) Kurangnya pengawasan (*no internal control*). (7) Gagal melakukan penjualan (*faulty purchasing*). (8) Investasi berlebihan (*excessive investment*). (9) Kurang menguasai teknis (*technical incompetence*). (10) Perselisihan antarpengurus.

Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Bintaro mengedepankan keterbukaan dalam setiap permasalahan yang dihadapi nasabah. Karena Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Bintaro menganggap nasabah bukan hanya partner bisnis, akan tetapi juga sebagai keluarga. Dalam setiap pencarian solusi pembiayaan griya murabahah bermasalah, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro menawarkan keringanan pembiayaan griya murabahah bagi nasabah yang kesulitan dalam memenuhi kewajiban dalam mengangsur, yaitu: *Rescheduling, Reconditioning, Eksekusi* (penyitaan jaminan)

Selama ini Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro juga selalu mengedepankan azas keterbukaan terhadap persoalan atau masalah yang terjadi di antara kedua belah pihak antara Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro dan pihak nasabah. Karena pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro menganggap bahwa nasabah itu tidak hanya partner kerja saja tetapi sudah seperti keluarga sendiri, akan tetapi menjaga silaturahmi atau persaudaraan. Sehingga nasabah tidak merasa sungkan atau takut jika terdapat persoalan pada nasabah seperti persoalan pembiayaan griya bermasalah. Sumber data: Wawancara dengan Novi Leidiparadewi, CBRM, tanggal 24 Juli 2018.

**Kesesuaian peraturan yang berlaku menyelesaikan masalah pembiayaan murabahah bermasalah berdasarkan faktor-faktor internal dan eksternal di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro**

Ketentuan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah yang harus diperhatikan dalam akad murabahah di Bank

Syariah Mandiri KC Bintaro adalah murabahah merupakan salah satu produk unggulan lembaga keuangan syariah seperti perbankan syariah. Kurang lebih 60% produk penyaluran dana bank syariah menggunakan akad murabahah. Berikut ini ketentuan yang harus diperhatikan oleh lembaga keuangan syariah dalam penerapan akad murabahah (fatwa DSN MUI nomor. 4 tahun 2000).

Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati (lihat pasal 1 angka 7 peraturan bank indonesia nomor. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah).

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro melakukan analisis kepada calon nasabah terlebih dahulu yang dikenal dengan 5C plus 1S (*character, capital, capacity, collateral, condition, syariah*) dan 7P (*personality, party, purpose, prospect, payment, profitability, protection*).

Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan peneliti di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro, yaitu dilihat dari analisis faktor penyebab pembiayaan griya murabahah bermasalah yang muncul di kedua faktor tersebut. Dimana penyebabnya sama-sama berasal dari dua faktor antara lain faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal meliputi permasalahan yang ditimbulkan oleh nasabah pembiayaan griya murabahah yang kondisi keuangan yang takmenentu, dan faktor eksternal yang disebabkan karena masalah dari luar kemampuan nasabah antara lain kesalahan analisa awal dan perubahan sistem perbankan, bencana alam yang terjadi secara tiba-tiba dan kebijakan Pemerintah Kota yang sering kali terjadi. Sumber data: Wawancara dengan Puji Astuti, Jr CBRM, tanggal 24 Juli 2018.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan fakta-fakta yang telah dibahas diatas dapat kesimpulan mengacu pada masalah.

### **Penanganan pembiayaan murabahah bermasalah berdasarkan faktor-faktor internal di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro**

Dalam melakukan penanganan pembiayaan griya murabahah bermasalah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro, pihak bank menerapkan strategi sebagai berikut *rescheduling* (penjadwalan kembali), *Reconditioning* dan *eksekusi* (penyitaan barang jaminan nasabah) merupakan upaya pertama Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro dalam penanganannya pembiayaan bermasalah. Cara ini dilakukan jika pihak nasabah tidak mampu melakukan pembayaran angsuran baik pokok maupun Margin.

### **Penanganan pembiayaan murabahah bermasalah berdasarkan faktor-faktor eksternal di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro.**

Dalam melakukan penanganan analisa terhadap pemohon pencairan pembiayaan griya murabahah hanya mengacu pada prinsip 5C plus 1S (*character, capital, capacity, collateral, condition, syariah*). Hal tersebut berbeda dengan yang terjadi di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro, yaitu dalam menganalisa si pemohon pembiayaan griya menggunakan prinsip 5C plus 1S dan 7P (*Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, Protection*). Jadi disini dapat dilihat bahwa Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro lebih menerapkan kehati-hatian dalam memproses si pemohon pembiayaan griya murabahah.

### **Kesesuaian peraturan yang berlaku menyelesaikan masalah pembiayaan murabahah bermasalah berdasarkan faktor-faktor internal dan eksternal di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro**

Sudah sesuai ketentuan penyelesaian penyebab pembiayaan murabahah bermasalah

yang terjadi di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro. Dalam prosedur pembiayaan griya murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro terdiri dari *fungsi pemasaran, fungsi operasional dan fungsi kelompok pengurus pembiayaan griya murabahah*. Ketiga fungsi tersebut, mempunyai peran yang sangat penting didalam menentukan diterima atau ditolaknya suatu permohonan pembiayaan griya murabahah. Dalam prosedur ini, akan dilakukan pencarian nasabah oleh fungsi pemasaran, kemudian dilakukan analisis oleh fungsi operasional dan memberikan keputusan atas usulan pembiayaan griya yang dilakukan oleh fungsi kelompok pengurus pembiayaan griya murabahah.

Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati (lihat pasal 1 angka 7 peraturan bank indonesia nomor. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah).

## DAFTAR PUSTAKA

- Ikatan Bankir Indonesia. (2014). *Memahami Bisnis Bank Syariah Jakarta*: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Zainal Arifin. (2005). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Azkia Publihser, Jakarta.
- Nurhayati. Sri dan Wasilah. (2009). *Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat
- Kasmir. (2008). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2002). *Dasar-dasar Perbankan Jakarta*: PT. Raja Grafindo Persada.
- Umam, Khotibul. (2016). *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika*

- Karim. (2010). *Mekanisme Bank Islam Analisis fiqih dan Keuangan*. Ed, Empat Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. (2014). *Manajemen Bank Syariah*, AMPYKPN, Yogyakarta.
- Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 25 Tentang Perbankan Syariah.
- Ascarya. (2011). *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Nabhan, Faqih. (2008). *Dasar-Dasar Akuntansi Bank Syariah*. Yogyakarta: Lumbung Ilmu.
- Adrian Sutedi, (2009). *Perbankan Syariah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- J. Moleong, Lexy. (2005). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Basrowi, Suwandi. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*, Rineka.
- Patilima.Hamid. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta
- Hasil Wawancara dan Dokumentasi dengan Novi Leidiparasdewi dan Puji Astuti, Jr CBRM, PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bintaro Tangerang tanggal 24 Juli 2018.