

Analisis Penetapan Persyaratan Pembiayaan KPR terhadap Strategi Pencegahan Pembiayaan Bermasalah

(Studi Kasus Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bandung)

(Analysis Of Determination Of Kpr Financing Requirements On Problem Financing Strategies)

(case study of bank bni syariah bandung branch office)

¹Chicheu Melinda, ²Ramdan Fawzi, ³ Muhammad Andri Ibrahim
^{1,2,3} Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

Email:¹ chicheumelinda@gmail.com, ²Ramdan.fawzi@gmail.com, ³andri.ibrahim@gmail.com

Abstract. Bank BNI Syariah KC Bandung is a bank that carries out its business activities based on shari'ah principles. one of the products offered is financing for Home Ownership Loans (Griya IB Hasanah), this product is a consumer financing facility that is given to the community to buy, build, renovate homes (including shop houses, towers, apartments, apartments and the like), and buy land and indent houses, the amount of which is adjusted to the financing needs and the ability to repay the prospective customers. This financing uses a murabahah contract, but in the standard operating procedure for the Griya iB Hasanah Maslahah KPR financing, there are requirements. The purpose of this study was to find out (1) How the implementation of the Griya iB Hasanah KPR financing (2) The reason for the stipulation of requirements in the murabahah contract on financing Griya iB Hasanah KPR (3) How to handle Griya Ib Hasanah's KPR financing on problem financing. This research is in line with the frame of mind that in a transaction or contract there must be harmony and the conditions that must be fulfilled in addition to each transaction must also adhere to the principle of muam that is to be based on liking, must bring misfortune and refuse harm and must not contain gharar , wrongdoers and other elements which are forbidden by syara. The method used in this study is descriptive analysis, with interview data collection techniques and library studies, then the data is analyzed by describing it according to the objectives, so as to draw conclusions. The results of the study show that (1) the implementation of the Griya iB Hasanah KPR financing starts from the customer coming to the developer in accordance with the desired house. After the administration is finished, the contract is done after the house is ready for habitation. (2) The reason banks set requirements in the murabahah contract on mortgage financing is to tighten customers and developers to minimize problem financing. (3) Mortgage financing at Bni Syari'ah KC Bandung syari'ah Bank is not in accordance with the murabahah contract procedure.

Keywords: Mortgage Financing, Prevention Strategy for problematic financing, Bank BNI Syariah.

Abstrak. Bank BNI Syariah KC Bandung adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah . salah satu produk yang ditawarkan adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Griya IB Hasanah), produk ini merupakan Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad murabahah, namun dalam standar operasional prosedur pembiayaan KPR Griya iB Hasanah Maslahah ini terdapat penetapan persyaratan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui (1) Bagaimana pelaksanaan pembiayaan KPR Griya iB Hasanah (2) Alasan terjadinya penetapan persyaratan dalam akad murabahah pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah (3) Bagaimana penanganan pembiayaan KPR Griya Ib Hasanah pada pembiayaan bermasalah. Penelitian ini selaras dengan kerangka pemikiran bahwa dalam suatu transaksi atau akad harus ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi selain itu setiap transaksi juga harus berpegang teguh pada prinsip muamalah yakni harus berdasarkan suka sama suka, harus mendatangkan maslahat dan menolak madharat serta tidak boleh mengandung unsur gharar, zalim dan unsur lain yang diharamkan oleh syara. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, dengan teknik pengumpulan data wawancara dan studi kepustakaan, selanjutnya data tersebut dianalisis dengan mengklasifikasikannya sesuai dengan tujuan, sehingga menghasilkan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Pelaksanaan pembiayaan KPR Griya iB Hasanah dimulai dari nasabah mendatangi developer sesuai dengan rumah yang diinginkan , Seteleah adminstrasi selesai akad dilakukan setelah

rumah sudah siap huni. (2) Alasan bank menetapkan persyaratan dalam akad murabahah pada pembiayaan KPR adalah untuk memperketat nasabah dan developer meminimalisir pembiayaan bermasalah. (3) Pembiayaan KPR di Bank Bni Syaria'ah KC Bandung syaria'ah, tidak sesuai dengan prosedur akad murabahah.

Kata Kunci : Pembiayaan KPR, Strategi Pencegahan pembiayaan bermasalah, Bank BNI Syariah.

A. Pendahuluan

Menurut Munir Fuady kredit berarti “kepercayaan” dengan demikian, perkreditan memiliki unsur utama kepercayaan walaupun kredit itu sendiri bukan sekedar kepercayaan. Makna kepercayaan di sini mengandung arti: pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Dalam bidang perkreditan perbankan dapat juga menjadi dasar hukumnya. Banyak hal yang telah lazim dilaksanakan dalam praktiknya, tetapi belum mendapat pengaturan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan. Hal seperti ini tentu sah-sah saja untuk dilakukan oleh perbankan asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad murabahah dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli. KPR BNI Syariah diawali dengan menghubungi pengembang atau developer sesuai dengan rumah yang diinginkan. Lalu nasabah membayar uang muka sebagai tanda jadi membeli rumah maka developer akan memberikan kwitansi. Nasabah datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan KPR lalu bank akan membeli rumah tersebut ke

developer tujuan nasabahnya. Dari praktik pembiayaan kpr tersebut terdapat masalah yaitu nasabah belum membayar full uang muka tetapi ketika akad developer mengakui sudah melunasi dan membuktikan kwitansi sebagai lunasnya uang muka nasabah. Setelah akad di bank ternyata nasabah belum membayar uang juga lalu developer tidak ingin menyelesaikan bangunan rumah, dengan alasan nasabahnya tidak membayar uang muka dan nasabah pun tidak mau membayar uang muka dengan alasan bangunan rumah belum selesai. Dari kasus ini bank mengalami kerugian karena nasabah tidak mau membayar cicilan ke bank. Terjadilah nasabah macet dan membuat kerugian bank.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut. Penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul “Analisis Penetapan Persyaratan Pembiayaan Kpr Terhadap Strategi Pencegahan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Bni Syariah Kc Bandung”

B. Landasan Teori

Persyaratan

Para ahli mendefinisikan syarat dengan berbeda namun perbedaan tersebut bukan dalam bentuk yang berarti yang lebih mudah dipahami adalah definisi yang dikemukakan Abu Zahah yakni syarat adalah sesuatu yang tergantung kepadanya adanya hukum lazim dengan tidak adanya maka tidak ada hukum.

Pembiayaan KPR

Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah,

perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, walaupun di bank syariah memang tidak menggunakan sistem kredit.

Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Adiwarman A. Karim menjelaskan bahwa resiko pembiayaan merupakan resiko yang disebabkan oleh adanya *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya.

C. Pembahasan

Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad *Murabahah* di BNI Syariah KC Bandung.

1. Nasabah dan pihak bank bernegosiasi mengenai pembiayaan dan persyaratan yang harus dipenuhi.
2. Nasabah memilih dengan akad *Murabahah*, dan bank sepakat memberikan pembiayaan dengan akad *Murabahah*.
3. Bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah kepada developer dan rumah menjadi milik bank.
 - a. Bank juga dapat menunjuk Nasabah sebagai wakil untuk membeli rumah atas nama Bank dengan perjanjian *wakalah* antara bank dan nasabah.
4. Developer menyerahkan rumah kepada bank.
5. Bank menjual kembali rumah kepada nasabah dan harga jual bank adalah harga beli ditambah margin keuntungan sesuai

kesepakatan bersama.

D. Simpulan

Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah dengan akad *murabahah* merupakan transaksi jual beli kredit yang didalamnya bank membelikan rumah yang dibutuhkan nasabah atau nasabah menjadi wakil bank untuk membeli rumah yang diinginkannya. Menurut para pakar ahli pembiayaan kpr akad *murabahah* di bayarkan oleh bank kepada supplier atau developer lalu nasabah memberikan angsuran setiap bulannya. Terjadi ketidakjelasan akda pembiayaan maka dari itu bank harus melihat lagi Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 dan Fatwa DSN-MUI No: 13/DSN-MUI/IX/2000. Menurut karyawan bni bahwa ada surat ederan intern bahwa setiap uang muka dibuktikan dengan bukti transfer bukan dengan kwitansi.

Daftar Pustaka

- Antonio, Syafi'i M.. *Bank Syariah Dan Teori Ke praktek*. Jakarta: Gema Insani Press
- Faturrahman Djamil, , *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika2012
- Hardjono,Suzana, *Mudah memiliki Rumah Idaman Lewat KPR, PT Galangpress Media Utama: Yogyakarta, 2008*
- Karim, Adiwarman.*Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2004.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: sianr Grafika, 2013)
- Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: PT Refika Aditama, 2010,

