



**STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIAYAAN
BERMASALAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN
RUMAH FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN DI PT BANK SUMUT
KC SYARIAH PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Dalam Bidang Perbankan Syariah*

Oleh

**Abdul Rozak Natambang Hasibuan
NIM: 18 401 00164**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN
2023**



**STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH FASILITAS
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI PT BANK
SUMUT KC SYARIAH PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Dalam Bidang Perbankan Syariah*

Oleh

**Abdul Rozak Natambang Hasibuan
NIM: 18 401 00164**

PEMBIMBING I

Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si
NIP. 197808182009011015

PEMBIMBING II

Aliman Syahuri Zein, M.E.I
NIDN. 2028048201

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN
2023**

Hal : Lampiran Skripsi
a.n. **Abdul Rozak Natambang Hasibuan**
Lampiran : 6 (Enam) Eksemplar

Padangsidempuan, Januari 2023
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary
Di-
Padangsidempuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

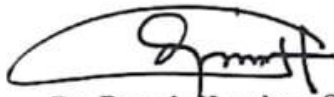
Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **Abdul Rozak Natambang Hasibuan** yang berjudul **"Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan"**, maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang Program Studi Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggung jawabkan skripsinya dalam sidang munaqosyah.

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama dari Bapak/Ibu, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I



Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si
NIP. 19780818200901015

PEMBIMBING II



Aliman Syahuri Zein, M.E.I
NIDN. 2028048201

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Abdul Rozak Natambang Hasibuan**
NIM : 18 401 00164
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Judul Skripsi : **Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan**

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan kode etik mahasiswa pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 12 Januari 2023

Saya yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink is written over a red revenue stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '3000', 'METERAN TEMPEL', and a serial number 'P62C7AKX206149169'.

Abdul Rozak Natambang Hasibuan
NIM. 18 401 00164

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan. Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : **Abdul Rozak Natambang Hasibuan**
NIM : 18 401 00164
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan. Hak bebas royalti non eksklusif (*non-exclusive royalty-free right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan”**.

Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir Saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Padangsidimpuan: 14 Januari 2023
Saya yang menyatakan,



Abdul Rozak Natambang Hasibuan
NIM.18 401 00164



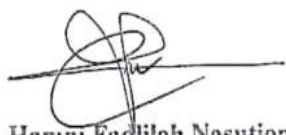
KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733
Telepon. (0634) 22080 Faximile. (0634) 24022

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Abdul Rozak Natambang Hasibuan
NIM : 18 401 00164
Fakultas/ Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Strategi penyelesaian Pembiayaan Bermasalah
Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas
Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT.
Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan

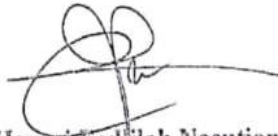
Ketua,
Sekretaris,


Dra. Hj. Replita, MSI
NIP. 196905261995032001


Hamni Fadlilah Nasution, M.Si
NIP. 198303172018012001

Anggota


Dra. Hj. Replita, MSI
NIP. 196905261995032001


Hamni Fadlilah Nasution, M.Si
NIP. 198303172018012001


Aliman Syahuri Zein, M.E.I
NIDN. 2028043201


Adnan Murroh Nasution, M.A
NIDN. 2104118301

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah
Di : Padangsidimpuan
Hari/ Tanggal : Sabtu, 14 Januari 2023
Pukul : 13.30 s/d 15.00
Hasil/ Nilai : Lulus / 71,75 (B)



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan. T. Rizal Nordin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733
Telepon. (0634) 22080 Faksimile. (0634) 24022

PENGESAHAN

Judul Skripsi : Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada
Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas
Pembiayaan Perumahan di PT. Bank SUMUT KC Syariah
Padangsidimpuan

Nama : Abdul Rozak Natambang Hasibuan

NIM : 18 401 00164

Tanggal Yudisium : 28 Januari 2023

IPK : 3,46

Predikat : Sangat Memuaskan

Telah dapat diterima untuk memenuhi
syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidimpuan, 28 Januari 2023



Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si.
NIP. 19780818 200901 1 015

ABSTRAK

Nama : Abdul Rozak Natambang Hasibuan
NIM : 18 401 00164
Judul Skripsi : Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan

Pembiayaan dalam perhatian khusus tersebut berpotensi menjadi pembiayaan kurang lancar, maka diperlukan strategi penyelesaian dengan segera oleh pihak bank agar tidak berkelanjutan menjadi kredit macet (*Non Performing Financing*). Tujuan penelitian ini Untuk mengetahui bagaimana strategi pihak PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan dalam mencegah pembiayaan pada produk kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan agar tidak menjadi pembiayaan bermasalah.

Pembahasan dalam penelitian ini berkaitan dengan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah, sehubungan dengan itu pendekatan yang dilakukan adalah teori-teori yang berkaitan dengan pengertian Pembiayaan, Jenis Pembiayaan, Pembiayaan Bermasalah, Penggolongan Kolektibilitas Pembiayaan, Faktor penyebab Pembiayaan Bermasalah, Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, Pengertian KPR, FLPP, Manfaat, Fitur.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Subjek penelitian ini adalah *Recovery officer* (RO), dan *Account Officer* (AO) PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi pihak PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan dalam mencegah pembiayaan pada produk kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan agar tidak menjadi pembiayaan bermasalah adalah dengan cara, melakukan pendekatan kepada nasabah, melakukan penagihan secara intensif/berkala, pemberian surat peringatan, restrukturisasi, dan eksekusi jaminan.

Kata Kunci : Strategi, Pembiayaan, Bermasalah, KPR FLPP

KATA PENGANTAR



Assalāmu 'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh

Alḥamdulillāh, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian *Salawāt* serta Salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, *madinatul 'ilmi*, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan”** ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Pada Bidang Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti mengucapkan banyak terima kasih utamanya kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag., Rektor UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan serta Bapak Dr. Erawadi, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Dr. Anhar M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama.
2. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si., selaku wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Ibu Drs. Rukiah, S.E., M.Si. selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Ibu Dra. Hj. Replita, M.Si., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati, M.A. Selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah, Ibu Hamni Fadillah Nasution, M.Pd. Sebagai Sekretaris Prodi Perbankan Syariah. Serta seluruh civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan (UIN SYAHADA)
4. Bapak Drs. Kamaluddin, M.Ag.selaku Dosen Pembimbing Akademik peneliti sendiri yang selalu memberikan dukungan, waktu dan ilmu pengetahuan dengan ikhlas kepada peneliti.
5. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.H.I.,M.Si Selaku Pembimbing I peneliti ucapkan banyak terima kasih, yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan, dan petunjuk yang sangat berharga bagi

peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas setiap kebaikan yang telah Bapak berikan.

6. Bapak Aliman Syahuri Zein, M.E.I. Selaku Pembimbing II peneliti ucapkan banyak terima kasih, yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan, dan petunjuk yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas setiap kebaikan yang telah Ibu berikan.
7. Bapak Yusri Fahmi, M.Hum., selaku Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan (UIN SYAHADA) yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak serta Ibu Dosen Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan (UIN SYAHADA) yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan.
9. Bapak serta Ibu pihak Bank Sumut KCP Syariah Kisaran saya ucapkan banyak terimakasih karena telah menerima saya melakukan penelitian dan bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing saya sampai penelitian saya berakhir.
10. Teristimewa kepada keluarga tercinta Ayah Sagirin dan Ibunda Suliati, yang tanpa pamrih memberikan kasih sayang dukungan moral dan material serta doa-doa mulia yang selalu di panjatkan tiada hentinya sejak dilahirkan sampai

sekarang, semoga Allah SWT nantinya dapat membalas perjuangan beliau dengan Surga Firdaus-Nya, serta kepada Kakak tersayang Sofwatul Halimah dan Adek Saat Al Habib, Ibnu Abbas serta kepada nenek terbaik Sumarni, dan Bibi dan Paman Terkasih, dan seluruh keluarga besar Hasibuan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan kepada peneliti karena keluarga selalu menjadi tempat istimewa bagi peneliti.

11. Untuk sahabat/i seperjuangan peneliti Wynes Anggraini Marpaung, Syakilah, Nurhasana Hasibuan, Dea Wulan Fardiansyah, Citra, Devi Yani Harahap, Lusi Anggraini, Yosi Eva Wahyuni, Sela Riyasni Hasibuan, Alda Riswanti Bugis, Ronaldo Anggi Napitupulu, Adnan Lutfi, Ardi Wiranata, Willy Syarif, Wendri, Edin Aulia, Syarifuddin, Halim, Syaipul Tanjung, Timbul Pangondian, Alwi Iswandi Sitompul, Heri Mahmuddin, Amir Hamza, yang selalu memberikan motivasi dan dorongan untuk menyelesaikan karya ini, serta rekan-rekan Perbankan Syariah (PS 4), kader PMII PSP Tapsel, Mahasiswa/i KKL kelompok 89 Batang Baruar Jae 2018, rekan-rekan Magang Pejuang Muda, rekan-rekan kerja BPS, NNB Aek Tuhul dan seluruh mahasiswa/i angkatan 2018 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang telah berjuang bersama-sama meraih gelar S.E. dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Disini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Harapan Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri peneliti. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Walaikumussalam Warahmatullahi Wabarakatu

Padangsidempuan, Januari 2023

Abdul Rozak Natambang Hasibuan
NIM. 18 401 00164

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṣa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	ḏ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	ṣad	ṣ	esdan ye
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

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

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	fathah	A	A
—	Kasrah	I	I
—و	ḍommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
و.....	fathah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....ى	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
.....ى	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
.....و	ḍommah dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua.

- a. Ta Marbutah hidup yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.

- b. Ta Marbutah mati yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam siste Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti hurufqamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
LEMBAR PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	6
C. Batasan Istilah	6
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan Penelitian	8
F. Kegunaan Penelitian	8
G. Sistematika Pembahasan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Landasan Teori	11
1. Pembiayaan	11
a. Pengertian Pembiayaan.....	11
b. Unsur-Unsur Pembiayaan	13
c. Tujuan Pembiayaan.....	14
d. Fungsi Pembiayaan	14
e. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	15
f. Pembiayaan Bermasalah	16
g. Penggolongan Kolektabilitas Pembiayaan.....	17
h. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah	19
i. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.....	24
2. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)	29
a. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	29
b. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	31
c. Manfaat.....	31
d. Fitur.....	32
3. Bank Syariah	32
a. Pengertian Bank Syariah	32
b. Dasar Hukum Perbankan Syariah.....	34
c. Pengertian Bank Sumut Syariah	35
B. Penelitian terdahulu	36
BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	41

A. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	41
B. Jenis Penelitian.....	41
C. Subjek Penelitian.....	42
D. Sumber Data	43
1. Data Primer.....	43
2. Data Sekunder	43
E. Instrumen Pengumpulan Data	44
1. Observasi	44
2. Wawancara	45
3. Dokumentasi.....	46
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	46
1. Reduksi Data	47
2. Penyajian Data	48
3. Penarikan Kesimpulan atau Verifikasi.....	48
G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	49
1. Trianggulasi Sumber	49
2. Trianggulasi Metode	49
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	51
A. Gambaran Umum Perusahaan	51
1. Sejarah PT. Bank Sumut KCP Syariah Kisaran.....	51
2. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah.....	53
3. Statement Budaya Perusahaan	53
4. Fungsi Bank Sumut Syariah.....	54
5. Makna Logo PT. Bank Sumut Syariah	54
6. Struktur Organisasi	56
7. Produk-produk PT. Bank Sumut KCP Syariah Kisaran.....	63
B. Deskripsi Hasil Penelitian	66
C. Pembahasan Hasil Penelitian	70
D. Keterbatasan Penelitian	72
BAB V PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Data Realisasi pembiayaan produk KPR FLPP Pada PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Tahun 2021.....	44
Tabel II.1 Penelitian Terdahulu.....	45
Tabel IV.1 Struktur Organisasi PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.....	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar IV.1 Logo Bank Sumut Syariah.....	65
Gambar IV.2 Struktur Organisasi PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.....	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan adalah sebuah lembaga yang mempunyai fungsi krusial pada pembangunan sebuah bangsa. Peran ini terlihat dalam fungsi bank itu sendiri yakni sebagai lembaga intermediasi keuangan yaitu menarik atau mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹ Berdasarkan jenisnya bank syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) serta Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).²

Wawancara dengan Ibu Sonya Safitri mengatakan bahwa:

Bank Sumut Syariah adalah Unit Usaha Syariah (UUS) yang merupakan salah satu bank syariah yang beroperasi di Kota Padangsidimpuan. Bank ini sesuai dengan salah satu fungsinya yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk kegiatan usaha maupun kegiatan lainnya dalam bentuk pembiayaan sesuai dengan syariat Islam, salah satu produk pembiayaan yang disalurkan oleh PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).³

KPR FLPP merupakan dukungan likuiditas pembiayaan bagi perumahan untuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), dimana produk ini

¹ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 15.

² Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana 2009), hlm. 61.

³ Sonia Safitri, Wawancara Dengan Ibu Bidang Account Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu Pukul 16.30 Wib

menggunakan prinsip *murabahah* (jual beli) maupun prinsip *ijarah* (sewa). Dimana pembayarannya dilakukan dengan angsuran atau cicilan yang dibayarkan pada pihak Bank.⁴

Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan mengatakan bahwa:

PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan dalam rangka menyalurkan dananya kepada masyarakat ternyata tidak semuanya berjalan dengan lancar, melainkan ada beberapa nasabah yang mengalami hambatan atau permasalahan dalam hal pengembalian pembiayaan atau bisa disebut dengan *Non Performing Financing* (pembiayaan bermasalah).⁵

Pembiayaan bermasalah ini tentunya tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan terdapat gejala-gejala yang menyebabkan timbulnya suatu masalah, hal ini disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Oleh sebab itu harus dibutuhkan strategi yang tepat untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut. Jika penanganannya tidak tepat maka akan membuat keadaan semakin memburuk yang berakibat pada kerugian dari kedua belah pihak. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesi (PBI) No.5/7/2003, klasifikasi kualitas pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan menjadi lima macam yaitu: Lancar, Dalam perhatian khusus, Kurang lancar, Diragukan, dan Macet.⁶

⁴ <https://prospeku.com/artikel/flpp> Diakses Pada Tanggal 21 Juni 2022 Pukul 17.50 Wib

⁵ Anto Pandapotan, Wawancara Dengan Bapak Anto Pandapotan Bidang recovery Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu Pukul 16.00 Wib

⁶ Rahayu Ratnasari, *Analisis Perhitungan Tingkat Risiko Kredit Ditinjau Dari NPL Pada koperasi KSP* (Jakarta:Baghia Bandung, 2012), hlm. 7.

Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan juga mengatakan bahwa:

Pembiayaan yang tidak lancar atau pembiayaan macet yang pada akhirnya akan berdampak negatif pada kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan pihak nasabah itu sendiri yang nantinya juga berimbas pada kelancaran operasional bank dan bahkan jika dibiarkan akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank.⁷

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti dari PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan, data realisasi pembiayaan KPR FLPP pada tahun 2021 adalah sebagai berikut:

Tabel I.1

Data realisasi pembiayaan produk KPR FLPP pada PT. Bank SUMUT KC Syariah Padangsidempuan Tahun 2021

PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan		
Keterangan	Jumlah Nasabah Pembiayaan	Jumlah Pembiayaan/ (Rupiah)
Lancar	206	32.651.986.400.
Dalam Perhatian Khusus	16	2.518.490.874.
Kurang Lancar	-	-
Diragukan	-	-
Macet	-	-
Total	222	35.170.477.274.

Sumber PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan⁸

Berdasarkan tabel I.1 besarnya realisasi pembiayaan produk KPR FLPP yang disalurkan oleh PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan tahun 2021, mencapai 222 pembiayaan dengan total pembiayaan Rp

⁷ Anto Pandapotan, Wawancara Dengan Bapak Anto Pandapotan Bidang recovery Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan Pada Hari Rabu Pukul 16.00 Wib

⁸ PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan

35.170.477.274. Dalam keterangan 206 nasabah lancar dan 16 nasabah dalam Perhatian Khusus. Pembiayaan Dalam Perhatian Khusus ini berpotensi menjadi Pembiayaan Kurang Lancar ataupun diragukan apabila tidak dilakukan penanganan oleh pihak bank.

Wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan mengatakan bahwa:

Pembiayaan yang diberikan Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan kepada nasabah melalui proses yang panjang yaitu mulai dari proses analisis, akad pembiayaan, sampai dengan pencairan dana pembiayaan. Hal ini dilakukan dengan tujuan mengurangi resiko keuangan. akan tetapi kenyataannya masih banyak masalah-masalah yang mengakibatkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan bermasalah dalam sebuah bank itu selalu ada. Adapun pembiayaan bermasalah tersebut disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu faktor yang disebabkan oleh pihak bank, salah satunya adalah bank salah menganalisa *character* seorang nasabah yang akan diberikan pembiayaan sehingga pada akhirnya nasabah tersebut bermasalah dengan pembiayaan tersebut. Sedangkan faktor eksternal yaitu faktor yang disebabkan oleh pihak nasabah. Salah satu faktor eksternal yaitu menurunnya usaha nasabah, sehingga membuat nasabah kesulitan dalam membayar kembali kewajibannya.⁹

Penyelamatan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).¹⁰ Sedangkan menurut Muhammad proses penanganan pembiayaan dapat dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan.¹¹

⁹ Anto Pandapotan, Wawancara Dengan Bapak Anto Pandapotan Bidang recovery Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu Pukul 16.00 Wib

¹⁰ Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syari'ah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 69.

¹¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: STIM YKPN, 2011), hlm. 315.

Hal tersebut sangat menarik bagi peneliti karena sangat banyak fenomena-fenomena yang peneliti jumpai yang mana problematika di lapangan menuntut penanganan yang tepat. Penelitian ini didukung penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Bunga Novita sari dalam skripsi yang berjudul “Strategi Dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Medan”. Adapun hasil penelitiannya adalah:

Adapun strategi dalam menangani pembiayaan bermasalah pada PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Medan lebih menggunakan cara-cara pendekatan yang bersifat kekeluargaan seperti melakukan silaturahmi, memberi peringatan, memperpanjang jangka waktu angsuran. Hal ini dilakukan untuk membantu nasabah dalam mencari solusi terbaik sekaligus memberi kesempatan kepada nasabah untuk kembali mengangsur kewajibannya sehingga tercipta rasa kekeluargaan diantara nasabah dan pihak PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Medan.¹²

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Andika Ramadhana S dalam jurnal yang berjudul “Strategi Dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya Medan” mengatakan bahwa Adapun strategi dalam menangani pembiayaan bermasalah pada PT. Bank SUMUT KCPSY Karya Medan yaitu dengan menggunakan strategi *restrukturisasi*.¹³

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian secara mendalam, pembiayaan dalam perhatian khusus tersebut berpotensi menjadi pembiayaan kurang lancar, maka diperlukan

¹² Bunga Novita, “Strategi Dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah Pada Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Medan”(skripsi UINSU, 2018), hlm. 70.

¹³ Andika Ramadhana S, “Strategi Dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya Medan”, *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, Volume 9 Issue 2 Juli 2021, hlm. 108.

strategi penyelesaian dengan segera oleh pihak bank agar tidak berkelanjutan menjadi kredit macet (*Non Performing Financing*) yang jika persentasenya terus meningkat akan dapat mempengaruhi tingkat kesehatan suatu bank, oleh karena itu peneliti akan fokus pada judul. **“Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan”**.

B. Batasan Masalah

Permasalahan dalam penelitian ini pada dasarnya sangat luas secara konseptual sehingga menjadi tidak fokus dalam mendeskripsikan permasalahan dan tujuan yang hendak dicapai untuk itu dibuat batasan permasalahan sehingga hanya fokus pada membahas strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.

C. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman atau pemahaman yang berbeda terhadap istilah yang digunakan dalam pembahasan ini, maka diperlukan penjabaran maksud istilah dalam judul. Adapun penjelasan judul ini sebagai berikut:

1. Strategi merupakan langka yang dilakukan oleh bank agar pembiayaan dengan golongan non lancar dapat menjadi pembiayaan dengan golongan lancar kembali.

2. Pembiayaan bermasalah pembiayaan yang kualitasnya berada di dalam golongan dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.
3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah produk pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk semua masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang di tentukan oleh Developer.¹⁴
4. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas Likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.¹⁵
5. Bank Sumut Syariah merupakan salah satu sektor yang menunjang perekonomian telah memberikan peranan yang cukup besar dalam menghimpun dana masyarakat yang nantinya di salurkan lagi ke masyarakat tersebut dalam bentuk kredit yang berguna untuk menunjang pertumbuhan ekonomi.¹⁶ Bank Sumut Syariah dalam penelitian ini ialah PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan.

¹⁴ Departemen Perlindungan Konsumen, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* hlm.34.

¹⁵ Buku Panduan Standar Operasional Prosedur Pembiayaan KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. hlm. 8.

¹⁶ Bayu Asmara, Skripsi: *Peran Bank Sumut Syariah Dalam Meningkatkan Penyaluran Dana Bagi Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Dengan Pembiayaan Musyarakah Pt Bank Sumut Capem Syariah*. (Medan: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatra Utara, 2019), hlm. 1.

D. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan peneliti, maka dapat ditarik rumusan masalah yang diangkat di dalam penelitian ini adalah bagaimana Strategi Pihak PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan Dalam mencegah Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan agar tidak menjadi pembiayaan bermasalah?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu “bagaimana Strategi pihak PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan Dalam mencegah Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan agar tidak menjadi pembiayaan bermasalah”

F. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang dapat diharapkan dari penelitian ini diklasifikasi menjadi dua yaitu:

1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pengembangan ilmu terutama dalam bidang perbankan syariah sehingga memiliki manfaat dalam pengembangan-pengembangan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat praktis

1. Bagi Peneliti

Untuk melengkapi tugas dan syarat dalam rangka penyelesaian studi untuk meraih gelar sarjana ekonomi (SE) pada jurusan Perbankan Syariah

2. Bagi IAIN Padangsidimpuan

Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi pada Perpustakaan IAIN Padangsidimpuan dan sebagai bahan referensi untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

3. Bagi Bank Syariah

Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan pemikiran bagi ilmu pengetahuan tentang Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR FLPP.

4. Bagi Masyarakat

Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan perbandingan antara teori dengan kenyataan pada bank syariah agar masyarakat memperoleh wawasan tentang Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada produk KPR FLPP.

G. Sitematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang dilakukan dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan atau penjabaran secara singkat dan mempermudah pemahaman mengenai penelitian ini yang tersusun secara sistematis. Adapun penjelasan mengenai sistematika pembahasan dalam penelitian ini yaitu:

Bab I membahas tentang pendahuluan, latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian.

Bab II membahas tentang landasan teori, didalamnya membahas tentang landasan teori, penelitian terdahulu. Secara umum, seluruh sub bahasan yang ada dalam landasan teori.

Bab III membahas tentang metodologi penelitian, waktu dan lokasi penelitian, jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data serta teknik pengecekan keabsahan data.

Bab IV membahas tentang hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan tentang bagaimana gambaran umum objek penelitian yang dilakukan peneliti serta berisikan paparan atau hasil penelitian, dan pembahasan yang tersusun atau atas hasil-hasil penelitian yang merupakan kumpulan data-data yang diperoleh dari hasil wawancara peneliti serta pembahasan yang merupakan hasil analisis peneliti terhadap permasalahan yang telah didapatkan dalam penelitian.

Bab V membahas tentang penutupan yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan inti dari semua pembahasan yang diteliti. Saran adalah masukan-masukan yang berisikan pemikiran. Hal ini merupakan langkah akhir dari penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan atau financing merupakan istilah yang dipergunakan dalam bank syariah, sebagaimana istilah kredit atau lending dalam bank konvensional. Pembiayaan merupakan salah satu fungsi bank dalam menjalankan aktivitas penyaluran atau penggunaan dana. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi, yang berarti bahwa setiap realisasi pembiayaan kepada para debitur, bank syariah harus tetap berpedoman kepada syariat Islam dan tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi pihak bank syariah maupun nasabah bank syariah.¹⁷

Sedangkan menurut Adiwarman Karim, Pembiayaan pada bank Syariah dapat dibagi menjadi 6 (enam) yaitu:

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dan dapat peningkatan kualitas atau mutu hasil

¹⁷ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 314.

produksi. Beberapa penggunaan modal kerja adalah pembelian bahan baku dan pembayaran upah.

- 2) Pembiayaan investasi syariah, yaitu penanaman dana dengan mengharapkan keuntungan berupa bagi hasil.
- 3) Pembiayaan konsumtif syariah adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan umumnya bersifat perorangan.
- 4) Pembiayaan sidikasi adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada lebih dari satu lembaga keuangan untuk satu objek pembiayaan tertentu seperti koperasi.
- 5) Pembiayaan berdasarkan *takeover* adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi syariah.
- 6) Pembiayaan letter of kredit adalah pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitaskan transaksi infor ekspor nasabah.¹⁸

Sedangkan dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk

¹⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta:Raja Grafindo Persada,2010), hlm.231-252.

mengembalikan dana atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁹

b. Unsur-Unsur Pembiayaan

Adapun beberapa aspek yang termasuk unsur pokok dalam pembiayaan yaitu:

- 1) Bank syariah, yang merupakan badan usaha dan memberikan pembiayaan kepada pihak yang membutuhkannya.
- 2) Mitra usaha, yaitu pihak yang mendapat pembiayaan dari bank syariah
- 3) Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan bahwa mitra usaha akan memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan dana sesuai dengan perjanjian.
- 4) Akad, yaitu kontrak perjanjian atau kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah atau mitra kerja.
- 5) Jangka waktu, yaitu periode waktu pembayaran kembali dana pembiayaan daripada nasabah. Jangka waktunya ada jangka pendek yaitu 1 tahun, jangka menengah yaitu 1-3 tahun, dan jangka panjang lebih dari 3 tahun.
- 6) Jasa, yaitu imbalan sejumlah uang yang diberikan oleh nasabah kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan pada waktu akad.

¹⁹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), hlm. 166.

c. Tujuan Pembiayaan

Dalam praktiknya tujuan pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut:

1) Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian pembiayaan adalah untuk memperoleh keuntungan atau pendapatan. Hasil pendapatan dapat diperoleh berupa bagi hasil atau margin. Keuntungan yang diperoleh dapat membesarkan usaha bank.

2) Membantu usaha nasabah

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dan pembiayaan tersebut maka nasabah dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini pihak bank maupun nasabah sama-sama mendapatkan keuntungan.²⁰

d. Fungsi pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Secara terperinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:

1) Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa. Dalam hal ini seandainya belum tersedia uang

²⁰Kamsir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 116.

sebagai alat pembayaran maka pembiayaan akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

- 2) Pembiayaan sebagai alat pengendali harga. Expansi pembiayaan akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar. Dan meningkatkan peredaran uang akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya, pembatasan pembiayaan akan berpengaruh pada jumlah uang yang beredar. Dan keterbatasan uang yang beredar di masyarakat memiliki dampak penurunan harga.²¹

e. Jenis-jenis pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi beberapa aspek, yaitu:²²

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- 2) Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif.
- 3) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diperuntukkan nasabah dengan tujuan diluar usaha atau yang bersifat perorangan. Adapun fokus dari penelitian ini ialah strategi

²¹Ismail, *Perbankan Syariah, cet ke-4* (Jakarta:Prenadamedia Group, 2016), hlm. 109.

²² Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 304.

penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang bersifat konsumtif pada PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.

f. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah atau yang sering disebut dengan *Non Performing Financing* (NPF) adalah suatu gambaran kondisi atau situasi, dimana persetujuan pengembalian pinjaman mengalami resiko kegagalan, bahkan cenderung menuju atau mengalami rugi yang potensial (*Potential Loss*). Keberadaan pembiayaan bermasalah dalam jumlah yang tinggi akan menimbulkan kesulitan sekaligus akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.²³

Pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing* adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Pembiayaan bank syariah dapat mengalami masalah walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama.²⁴

²³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 204.

²⁴ Kuncoro Mudrajad, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi* (Yogyakarta: BPFE, 2002), hlm.462.

Selain itu *Non Performing Financing* (NPF) merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian pembiayaan oleh bank. Resiko tersebut berupa keadaan dimana pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya atau melebihi jangka waktu yang telah ditentukan.²⁵ Pembiayaan yang dikeluarkan bertujuan untuk membantu nasabah dalam membiayai usaha yang dijalankannya, namun tidak menutup kemungkinan dalam penyalurannya terjadi masalah atau pembiayaan macet, baik itu masalah yang disengaja maupun tidak disengaja.

g. Penggolongan Kolektibilitas Pembiayaan

Ketidاكلancaran nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil atau profit margin pembiayaan menyebabkan adanya kolektabilitas pembiayaan. Secara umum kolektabilitas pembiayaan dikategorikan menjadi lima.

Tabel II.1
Kolektabilitas Pembiayaan²⁶

Kolektabilitas	Keterangan
1	Lancar
2	Dalam Perhatian Khusus
3	Kurang Lancar
4	Diragukan
5	Macet

1) Lancar

²⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2007), hlm. 75.

²⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: STIM YKPN, 2011), hlm 312.

Adalah pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.²⁷

2) Dalam Perhatian Khusus

Adalah terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin sampai dengan 90 hari selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipal.

3) Kurang lancar

Adalah terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

4) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari.

²⁷ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 66.

Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipal terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

5) Macet

Adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali atau Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin yang telah melampaui 270 hari. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru. Dari segi jaminan dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

h. Faktor penyebab pembiayaan bermasalah

Kasmir dalam bukunya yang berjudul *Manajemen Perbankan* mengatakan, hampir setiap lembaga keuangan baik syariah maupun konvensional dapat dijumpai adanya pembiayaan yang bermasalah. Bermasalahnya suatu pembiayaan disebabkan oleh dua faktor, yaitu:²⁸

a) Dari pihak perbankan

Pembiayaan bermasalah dapat terjadi jika pihak analisis pembiayaan kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan. Hal ini

²⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 120.

mengakibatkan apa yang seharusnya terjadi tidak dapat diprediksi, pembiayaan bermasalah dapat terjadi juga jika ada persekongkolan antara pihak analisis dengan calon nasabah sehingga analisis tidak dilakukan secara objektif.

b) Dari pihak nasabah

Pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh nasabah yaitu disebabkan oleh dua hal diantaranya:

1) Adanya unsur kesengajaan

Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga terjadi pembiayaan macet.

2) Adanya unsur ketidak sengajaan.

Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebangkrutan, kebakaran, atau banjir.²⁹

Djamil juga berpendapat, penyebab pembiayaan bermasalah disebabkan oleh dua faktor yaitu:³⁰

a) Faktor internal yaitu dari pihak bank

²⁹ *Ibid*, hlm. 121.

³⁰ Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 73.

- 1) Analisis yang dilakukan oleh bank kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang terjadi dalam kurun waktu pembiayaan berlangsung.
 - 2) Adanya keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha nasabah sehingga tidak didapatkan analisis pembiayaan yang tepat dan akurat.
 - 3) Kuantitas, kualitas, dan integrasi SDM yang kurang memadai
 - 4) Memberikan perlakuan khusus kepada nasabah yang kurang tepat.
- b) Faktor eksternal yaitu dari pihak nasabah Sebab-sebab pembiayaan bermasalah yang berasal dari nasabah terdapat pada setiap pokok aspek pembiayaan, yaitu:
- 1) Aspek manajemen karakter
 - a) Manajemen pengurus perusahaan tidak profesional yaitu tidak bisa memimpin dan lemah dalam perencanaan.
 - b) Kesalahan dalam kebijakan pengembangan perusahaan yaitu terlalu ekspansif, keberanian berspekulasi pada sektor usaha yang beresiko tinggi, serta penyimpanan dari core bisnisnya.
 - c) Penyimpangan dari tujuan penggunaan pembiayaan dengan cara pembiayaan modal kerja digunakan untuk investasi, dana yang disediakan untuk produksi digunakan untuk konsumsi, serta pembiayaan investasi

seharusnya digunakan untuk membeli barang baru digunakan untuk membeli barang bekas.

- d) Karakter/itikad yang tidak baik yaitu melarikan diri setelah menarik pembiayaan, memalsukan usaha, suka berjudi, pola hidup mewah dan tidak sebanding dengan penghasilannya, serta tidak *kooperatif*.

2) Aspek *financial*

- a) Kesalahan dalam kebijakan pembelanjaan.

- 1) *Debt of equality ratio* terlalu tinggi sehingga beban kewajiban nasabah sangat berat.
- 2) Aktivitas usaha nasabah tidak efisien dan usaha peningkatan penjualan/penempatan tidak tercapai sehingga tingkat *profitability* menurun atau usahanya rugi.
- 3) Pemilik perusahaan tidak mampu atau tidak bersedia menambah modal.
- 4) Piutang nasabah kepada pihak ketiga bermasalah atau persediaan/inventory menumpuk, sehingga *cash flow* nasabah terganggu.

3) Aspek teknis/ produksi

- a) Biaya produksi atau harga pokok penjualan tinggi.
- b) Target produksi tidak tercapai.
- c) Ketidakmampuan memenuhi kebutuhan AMDAL.

- d) Kelemahan teknis produksi/ketidakmampuan untuk menghasilkan barang atau jasa yang sesuai dengan kebutuhan pasar.
 - e) Kesalahan penempatan lokasi industri.
- 4) Aspek pemasaran
- a) Kualitas produk, harga *delivery* dan promosi tidak sesuai dengan kebutuhan konsumen sehingga pangsa pasar nasabah semakin kecil.
 - b) Kondisi pasar untuk sektor usaha atau produk nasabah telah jenuh (*over supply*).
 - c) Adanya pesaing-pesaing baru yang sangat potensial.
 - d) Kesalahan dalam strategi pemasaran.

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah faktor yang disebabkan oleh pihak bank itu sendiri, sedangkan faktor eksternal disebabkan oleh pihak nasabah. Faktor internal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam hal kebijakan piutang yang kurang tepat, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. Sedangkan faktor eksternal

adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti terjadinya musibah bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.³¹

i. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan (*restrukturisasi* pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya atau langkah-langkah dalam usaha menangani pembiayaan yang bermasalah yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki propek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok atau kewajiban-kewajibanlainnya, agar debitur bisa memenuhi kewajibannya.³²

Penyelamatan Restrukturisasi pembiayaan merupakan suatu upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar nasabah dapat menyelesaikan kewajibanya, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

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

³¹ *Ibid*, hlm. 74.

³² Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 82.

restrukturisasi. Terdapat beberapa peraturan Bank Indonesia yang berlaku bagi BUS dan UUS dalam melakukan *restrukturisasi* pembiayaan, yaitu: peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang *restrukturisasi* pembiayaan bagi bank umum dan unit usaha syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No.13/9/PBI/2011 Tanggal 8 Februari 2011.

Restrukturisasi pembiayaan juga diartikan sebagai upaya bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain: penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, seperti perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayar kepada pihak bank. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembayaran tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning* antara lain: penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, konversi pembiayaan menjadi persyaratan modal sementara perubahan nasabah.³³

³³ Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia, 2012), hlm.448.

Bapak Anto Pandapotan (Account Officer) menjelaskan bahwa pembiayaan Dalam Perhatian Khusus berpotensi menjadi pembiayaan Kurang Lancar, maka diperlukan strategi penyelesaian dengan segera oleh pihak bank agar tidak berkelanjutan menjadi kredit macet (*Non Performing Financing*). Dengan cara sebagai berikut:³⁴

- a) Pembinaan anggota.
- b) Pemberitahuan dengan surat teguran.
- c) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah.
- d) Upaya *prefentive* dengan penanganan *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Juga dapat dilakukan dengan *reconditioning* yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.

Menurut Muhammad, Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan potensial bermasalah (dalam perhatian khusus), dilakukan dengan cara:
 - a) Pembinaan anggota.

³⁴ Anto Pandapotan, Wawancara Dengan Bapak Anto Pandapotan Bidang recovery Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu Pukul 16.00 Wib

- b) Pemberitahuan dengan surat teguran.
 - c) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah.
 - d) Upaya *prefentive* dengan penanganan *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Juga dapat dilakukan dengan *reconditioning* yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.
- 2) Pembiayaan kurang lancar, dilakukan dengan cara:
- a) Membuat surat teguran atau peringatan.
 - b) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah secara lebih sungguh-sungguh.
 - c) Upaya penyehatan dengan cara *rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Juga dapat dilakukan dengan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.
- 3) Pembiayaan diragukan atau macet, dilakukan dengan cara:
- a) Dilakukan *rescheduling* yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran.
 - b) Dilakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil usaha

- c) Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk pembiayaan Qardul Hasan.

Faturrahman Djamil juga berpendapat, ada beberapa cara yang bisa dilakukan oleh pihak bank untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah antara lain:³⁵

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- 3) Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning* antara lain meliputi:
 - a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.
 - b) Konversi akad pembiayaan.
 - c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.

³⁵ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 69.

d) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

4) Penyitaan agunan

Penyitaan agunan dilakukan jika upaya-upaya yang dilakukan Bank syariah tidak membuahkan hasil mulai dari proses *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, dan mediasi. Penyitaan agunan ini merupakan jalan yang terakhir dilakukan Bank jika pembiayaan tersebut tidak bisa diselamatkan.

2. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

a. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Peraturan perundang-undangan mengenai fasilitas pembiayaan sekunder mendefinisikan KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan bank untuk membiayai pembelian rumah. Akan tetapi, dalam praktiknya, KPR bisa juga berasal dari perusahaan asuransi dan pengembang. Yang bisa dibiayai KPR tidak hanya pembelian rumah, melainkan juga unit apartment, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), kios dan hal lain yang termasuk pembangunan rumah.³⁶

Kredit Pemilikan Rumah ada dua jenis yaitu kredit pemilikan rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau Subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Griya atau Non

³⁶ Kurnia Arif, Buku Pintar Membangun Rumah: *Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol* (Jakarta: Kanaya Press, 2011), hlm. 81.

Subsidi. KPR Subsidi yaitu KPR yang pendanaanya dibantu oleh pemerintah, sedangkan non subsidi yaitu KPR yang pendanaannya tidak dibantu oleh pemerintah atau tidak diperuntukkan oleh seluruh masyarakat.

KPR Syariah memiliki berbagai kelebihan dibandingkan dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba, serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif, sedangkan KPR syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya KPR jual beli (skema *murabahah*), KPR sewa (skema *ijarah*), KPR sewa beli (skema *ijarah muntahiyah bit-tamlik-IMBT*), dan KPR kepemilikan bertahap (*musyarakah mutaqisah*).

Harga jual rumah ditetapkan ketika nasabah menandatangani perjanjian jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, masalah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak.³⁷

³⁷ <https://www.kompasiana.com> Diakses Pada 11 Juli 2022 Pukul 01.17 Wib

Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan penalti. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

b. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Likuiditas adalah kemampuan seseorang atau perusahaan untuk memenuhi kewajiban atau utang yang harus segera dibayar dengan harta lancarnya.³⁸ Sedangkan program FLPP atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Program FLPP ini merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pembangunan sejuta unit rumah pertahun dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah agar meningkatkan daya beli masyarakat dalam menjangkau rumah murah.

c. Manfaat

³⁸ Frianto Pandia, *Manajemen Dana Dan Kesehatan Bank*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 112.

- 1) Membantu menambah uang muka nasabah sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar nasabah mampu menurunkan pagu (batas tertinggi kredit) pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut marginnya.
- 2) Mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

d. Fitur

- 1) Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.
- 2) Proses permohonan yang mudah dan cepat.
- 3) Maksimal harga rumah yang dibiayai sesuai dengan kebijakan pemerintah.
- 4) Jangka waktu pembiayaan yang panjang.

3. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Istilah bank berasal dari bahasa itali, “*Banca*” yang berarti meja yang dipergunakan oleh para penukar uang di pasar. Pada dasarnya bank merupakan tempat penitipan atau penyimpanan uang, pemberi atau penyalur kredit dan juga perantara pembayaran.³⁹

Menurut Undang-Undang perbankan nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun

³⁹Ardhansyah Putra Dwi Saraswati, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Surabaya: Airlangga, 2020), hlm. 21.

dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁴⁰ Dana dari masyarakat yang disimpan dalam bentuk rekening giro, deposito, dan tabungan yang kemudian dihimpun dan dikelola oleh bank. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa perbankan syariah adalah sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahannya.⁴¹ Tujuan penyaluran dana oleh perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan, meningkatkan keadilan, kebersamaan dan untuk kesejahteraan rakyat. Dapat disimpulkan bahwa fungsi bank adalah sebagai lembaga perantara (*Intermediary Institution*), yang menghimpun dan menyalurkan dana.⁴²

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan dan jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang, yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Pengertian Bank Syariah menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 tahun 1992 tentang

⁴⁰Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 30.

⁴¹Juhaya S. Pradja, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm 16.

⁴²A Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 1.

perbankan; Bank Syariah adalah Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁴³

Berdasarkan pengertian bank diatas, peneliti menyimpulkan bahwa bank syariah merupakan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Maksudnya adalah Bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam

b. Dasar Hukum Perbankan Syariah

Adapun PBI yang secara khusus merupakan peraturan pelaksana dari Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dan telah di undangkan hingga saat ini antara lain:

- 1) PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpun dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.
- 2) PBI No. 10/17/PBI/2008 tentang produk bank syariah dan Unit Usaha Syariah.

⁴³Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Airlangga, 2018), hlm. 36.

- 3) PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah.
- 4) PBI No. 10/23/PBI/2008 tentang perubahan kedua atas PBI No. 6/ 21/PBI/2004 tentang giro wajib minimum dalam rupiah dan valuta asing bagi bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- 5) PBI No. 10/24/PBI/2008 tentang perubahan kedua atas PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- 6) PBI No. 10/32/PBI/2008 tentang komite perbankan syariah.
- 7) PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang bank umum syariah.⁴⁴

c. Pengertian Bank Sumut Syariah

Terbitnya peraturan pemerintah Nomor 1 Tahun 1995 merupakan tanggal awal berdirinya Bank Pembangunan Daerah di seluruh Indonesia dan dinyatakan bahwa daerah-daerah provinsi didirikan Bank Pembangunan Daerah. Salah satu Bank Umum Milik Daerah (BUMN) yang sekarang dikenal dengan Bank Sumut yang kepemilikannya sampai saat ini sepenuhnya dimiliki oleh perusahaan provinsi dan pemerintahan Kabupaten Kota di Provinsi Sumatera Utara Bank Sumut secara terus menerus melakukan

⁴⁴Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah, Cet ke-5* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 66.

perubahan sehingga mampu bertahan ditengah persaingan tersebut. Bank Sumut dalam operasinya sangat melihat peluang pasar dengan tetap memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat. Pada tanggal 04 November 2004 PT. Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah.

Kebijakan dan gagasan untuk mendirikan Unit Usaha Syariah didasari dengan tingginya minat masyarakat di Sumatra Utara untuk mendapatkan layanan berbasis syariah dan telah berkembang cukup lama dikalangan Bank Sumut. Salah satu Kantor Cabang Syariah Bank Sumut yaitu terletak di padangsidimpuan yang sampai sekarang dikenal dengan PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.⁴⁵

PT. Bank SUMUT menentukan sasaran dalam rangka pengembangan Unit Usaha Syariah sebagai berikut:

- 1) Menjadi pemain utama Bank Syariah di Sumatera Utara dengan pangsa pasar terbesar.
- 2) Beroperasi secara sehat dan menjadi sumber daya andalan profitabilitas bagi Bank Sumut.

B. Penelitian Terdahulu

Untuk menguatkan penelitian yang diteliti, peneliti mengambil beberapa penelitian terdahulu yang membahas mengenai strategi

⁴⁵ Sumber PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.

penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR FLPP di Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.

Tabel II.2

Penelitian Terdahulu

NO.	Nama peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Andika Ramadhana S, UINSU, Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam, Volume 9 Issue 2 Juli 2021	Strategi Dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Karya Medan	Bank SUMUT KCPSY Karya Medan dikategorikan bisa dan mampu dalam menangani pembiayaan-pembiayaan nasabah yang bermasalah yaitu dengan menggunakan strategi restrukturisasi.
2	Maydra Lestari, IAIN Padangsidimpuan, 2021. Skripsi.	Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga	1. Secara Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang dilakukan kepada salah satu nasabah pembiayaan KPR FLPP pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang tercantum dalam Kebijakan Pembiayaan Bank, Sistem dan Prosedur Pembiayaan Bank serta Sistem Operasional Prosedur Pembiayaan yang berlaku pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Hal ini dilakukan dalam beberapa tahap yaitu, pengajuan pembiayaan, identifikasi pendahuluan, analisis pembiayaan, keputusan pembiayaan, akad pembiayaan, pengikat, pencairan dan monitoring risiko. 2. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan penerapan

			prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dilihat dari pihak nasabah, developer, dan bank.
3	Nazri Aldalani Hasibuan, UIN SU, 2020. Skripsi.	Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pt. Bank Syariah Mandiri KCP Kampung Pajak Kabupaten Labuhanbatu Utara	Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri ada dua yaitu faktor internal dan eksternal. Internal terjadi karena ulah dari marketing pembiayaan yang melakukan kerja sama dengan nasabah dengan memalsukan data nasabah dan meloloskan pembiayaan yang tidak jelas jaminannya. Adapun yang seperti itu sudah jarang dan sekarang sudah tidak pernah terjadi lagi. Faktor eksternal biasanya dari nasabah itu sendiri seperti, nasabah kehilangan pekerjaan, usaha nasabah menurun, persaingan usaha, usaha nasabah mengalami kebangkrutan, dana yang diberikan kepada nasabah dipergunakan untuk keperluan lain, dan nasabah tidak memiliki i'tikad baik untuk melunasi/membayar angsuran pembiayaan.
4	Anita Veronika, UMSU, 2020. Skripsi.	Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Pemerintah Pada Pt. Bank Sumut Syariah Kcp Multatuli Medan	Bahwasanya pembiayaan program KPR FLPP sudah dilaksanakan secara baik. Hal ini dilihat dari adanya kenaikan pembiayaan KPR FLPP dari mulai tahun 2017 sampai 2019. Tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut Syariah KCP Multatuli Medan untuk meningkatkan pembiayaan program KPR FLPP ini yaitu dengan cara menawarkan program tersebut ke masyarakat melalui promosi. Sehingga program KPR FLPP yang diberikan PT. Bank

			Sumut Syariah KCP Multatuli Medan lebih dikenal oleh banyak orang.
5	Bunga Novita Sari, UINSU, 2018. Skripsi.	Strategi Dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah Pada Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Medan	Adapun strategi dalam menangani pembiayaan bermasalah pada PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Medan lebih menggunakan cara-cara pendekatan yang bersifat kekeluargaan seperti melakukan silaturahmi, memberi peringatan, memperpanjang jangka waktu angsuran. Hal ini dilakukan untuk membantu nasabah dalam mencari solusi terbaik sekaligus memberi kesempatan kepada nasabah untuk kembali mengangsur kewajibannya sehingga tercipta rasa kekeluargaan diantara nasabah dan pihak PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Medan

Persamaan penelitian ini dengan penelitian Nazri Aldalani, Andika Ramadhana dan Bunga Novita adalah sama-sama meneliti strategi dalam menangani pembiayaan bermasalah sedangkan perbedaannya adalah peneliti meneliti strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam KPR FLPP dan juga lokasi penelitian ini dengan ketiga penelitian terdahulu di atas berbeda.

Persamaan penelitian ini dengan Anita Veronika adalah sama-sama meneliti pembiayaan KPR FLPP sedangkan perbedaannya peneliti meneliti pembiayaan bermasalah pada KPR FLPP sementara Anita meneliti analisis pembiayaan program kredit KPR FLPP.

Persamaan penelitian ini dengan Maydra Lestari adalah sama-sama meneliti tentang kredit KPR FLPP sedangkan perbedaannya Maydra meneliti akad murabahah pada kredit KPR FLPP sementara peneliti meneliti pembiayaan bermasalah pada KPR FLPP.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Adapun lokasi yang dijadikan tempat penelitian adalah Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan di jalan Merdeka No. 21 Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padangsidempuan, Sumatera Utara. Penelitian dilakukan pada bulan Oktober 2021 sampai dengan Januari 2023.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan mengalami fenomena atau gejala-gejala yang ada di lapangan. Dimana hasil penelitian berdasarkan hasil dari lapangan serta menganalisisnya dengan logika ilmiah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Dimana penelitian ini tidak mengadakan perhitungan. Penelitian kualitatif deskriptif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberikan gambaran penyajian laporan. Data tersebut mungkin

berasal dari naskah wawancara, dokumen pribadi dan dokumen resmi lainnya.⁴⁶

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif agar mengetahui dan memahami Bagaimana Strategi Pihak PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Dalam Mencegah Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Agar Tidak Menjadi Pembiayaan Bermasalah.

C. Subjek penelitian

Yang dimaksud dengan Subjek penelitian adalah benda, orang atau tempat untuk mendapatkan data terhadap variabel yang dipermasalahkan. dalam suatu penelitian.⁴⁷ Subjek dalam penelitian ini yaitu:

Tabel III.1

Subjek Penelitian

Subjek penelitian	Jumlah/orang
Recovery officer	1
Account officer	1

Menurut Sugiyono, jika jumlah subjeknya kurang dari 100 orang, maka jumlah sampelnya diambil secara keseluruhan, tetapi jika subjeknya lebih besar dari 100 orang, maka diambil 10% sampai 15% dari jumlah

⁴⁶Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), hlm. 6-7.

⁴⁷Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 35.

subjeknya. dengan pernyataan ini maka peneliti mengambil keseluruhan dari pihak PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan yang berjumlah 2 orang yang sesuai dengan fenomena yang terkait dalam pembiayaan

D. Sumber Data

Data adalah sekumpulan informasi. Dalam pengertian bisnis, data adalah sekumpulan informasi yang diperlukan untuk pengambilan keputusan.⁴⁸ merupakan serangkaian bukti-bukti maupun fakta-fakta ataupun suatu informasi yang jelas keberadaannya. Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dilakukan peneliti untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dari lapangan. Dalam penelitian ini ada dua data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti. ini berlainan dengan data sekunder, yakni data yang sudah dalam bentuk jadi, seperti data dalam dokumen dan publikasi.⁴⁹ Dalam penelitian ini data primer yang dimaksud adalah hasil wawancara yang diperoleh oleh peneliti melalui recovery officer, dan account officer yang bertugas di PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan.

2. Data Sekunder

⁴⁸ Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi* (Jogjakarta: Erlangga, 2017), hlm. 145.

⁴⁹ Rianto Aldi, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum* (Jakarta: Buku Obor, 20 21), hlm. 65.

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari literatur yang berhubungan langsung dengan masalah yang diteliti. Data sekunder ini disebut juga dengan data yang tersedia. Data sekunder berupa jurnal, buku, laporan, dan dokumen sebagai data pelengkap dalam penelitian yang dilakukan.⁵⁰ Pengumpulan data yang telah di olah oleh pihak lain yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan.

E. Instrumen Pengumpulan Data

Penelitian ini juga termasuk penelitian lapangan (*field research*), yakni penelitian yang langsung dilakukan atau pada responden, oleh karenanya untuk memperoleh data dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa metode penelitian yaitu sebagai berikut :⁵¹

1. Observasi

Observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, data itu di kumpulkan dan sering dengan bantuan berbagai alat yang canggih.⁵² Observasi merupakan suatu proses kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan

⁵⁰Tony Wijaya, *Metodologi Penelitian Ekonomi Dan Bisnis* (Yogyakarta: Graha Ilm, 2013), hlm. 30.

⁵¹Septiawan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: YOI, 2007), hlm. 35.

⁵² Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2020), hlm. 106.

psikologis.⁵³ Observasi merupakan salah satu metode utama dalam penelitian kualitatif. Secara umum observasi berarti pengamatan, penglihatan. Dan dalam penelitian, metode observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.⁵⁴ Peneliti melakukan pengamatan langsung ke lokasi penelitian dan melakukan observasi di PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan guna untuk mengetahui bagaimana Strategi Pihak PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan Dalam Mencegah Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Agar Tidak Menjadi Pembiayaan Bermasalah.

2. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data, apabila peneliti ingin melakukan study pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti.⁵⁵ teknik pengumpulan informasi atau narasumber dengan cara berdialog atau tanya jawab langsung dengan wawancara untuk mendapatkan data dan informasi yang akurat dan diperlukan sesuai dengan permasalahan yang diteliti agar data jadi lebih lengkap. Wawancara dalam penelitian ini penelitian melakukan wawancara secara

⁵³Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2018), hlm. 202..

⁵⁴Muh Fitrah, *Metodologi Penelitian* (Bandung: CV Jejak, 2017), hlm. 42.

⁵⁵Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, hlm. 194.

langsung. Adapun wawancara dalam penelitian ini yaitu wawancara secara terstruktur dengan pihak bank PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan. Wawancara mulai di lakukan pada 02 April 2022.

3. Dokumentasi

Adalah suatu instrumen pengumpulan data, berupa file, foto, rekaman hasil wawancara dan lain-lain, dan dokumentasi dapat dilakukan dengan menyelidiki benda-benda tertulis berupa buku-buku, notulen, dokumen, catatan harian dan lainnya.⁵⁶ Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara. Dokumentasi yang di lakukan pada tanggal 02 April 2022 adalah dengan menggunakan catatan yang di tulis atau yang di jawab secara langsung oleh pihak bank PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan data merupakan melakukan analisis terhadap data dengan metode serta cara tertentu yang berlaku dalam penelitian. Pengolahan data berkaitan dengan teknik analisis data. Analisa data merupakan suatu proses dalam mencari serta menyusun secara sistematis dari data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan

⁵⁶Muri Yusuf, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Penelitian Gabungan* (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2014), hlm. 391.

lapangan, serta dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data dalam kategori, menjabarkan dalam unit-unit, melakukan sintesis, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri ataupun orang lain. Pengumpulan data adalah yang menentukan berhasil tidaknya suatu penelitian.⁵⁷

Menurut Miles dan Huberman, analisis data kualitatif terdiri dari tiga kegiatan yang terjadi secara bersamaan, antara lain yaitu:⁵⁸

1. Reduksi Data

Reduksi data dapat diartikan sebagai proses merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan mempermudah peneliti untuk mencari Kembali data sebagai tambahan atas data sebelumnya yang diperoleh jika diperlukan.⁵⁹ Dengan demikian reduksi data dalam penelitian ini akan memberikan gambaran yang lebih jelas serta mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya mengenai Bagaimana Strategi Pihak PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Dalam Mencegah Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Agar Tidak Menjadi Pembiayaan Bermasalah.

⁵⁷Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 133.

⁵⁸Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 10.

⁵⁹V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2021), hlm. 35.

2. Penyajian Data

Setelah data direduksi, maka selanjutnya menyajikan data. Dalam penelitian kualitatif penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, ataupun hubungan antar kategori. Dengan demikian penyajian data dalam penelitian ini akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.⁶⁰

3. Penarikan kesimpulan atau Verifikasi

Penarikan kesimpulan atau verifikasi dilakukan berdasarkan pemahaman atau data yang telah berhasil dikumpulkan oleh peneliti. Penarikan kesimpulan ini dilakukan secara bertahap, pertama dilakukan penarikan kesimpulan sementara namun seiring dengan bertambahnya data dilakukan verifikasi data dengan kembali mencari data yang telah ada.⁶¹

Kesimpulan dalam penelitian ini yang diharapkan adalah temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.

⁶⁰Boedi Abdullah and Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Muamalah)* (Bandung: CV Pustaka Setia, s2014), hlm. 222.

⁶¹Wardani, *Praktis Penelitian Kualitatif, Teori Dasar Dan Analisa Data Dalam Prespektif Kualitatif* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2020), hlm.70.

G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Adapun hal-hal yang harus dilakukan peneliti untuk mendapatkan data yang akurat adalah pengecekan keabsahan data menggunakan triangulasi. Triangulasi adalah tehnik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Teknik triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Triangulasi Sumber

Triangulasi Sumber menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.⁶² Seperti membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara, membandingkan apa yang dilakukan orang dengan apa yang dikatakan secara pribadi, dan membandingkan hasil wawancara dengan isi dokumen yang berkaitan.

2. Triangulasi Metode

Triangulasi metode yaitu untuk menganalisa data dan informasi dengan menggunakan minimal dua metode. Jika informasi atau data dari wawancara yang berhasil didapatkan perlu diuji kebenarannya dengan observasi. Kegiatan triangulasi metode terdiri atas pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa tehnik pengumpulan data dan

⁶²Endang Widi Winani, *Teori Dan Praktik Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, PTK, R&D* (Jakarta: Bumi Aksara, 2018), hlm. 184.

pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama, Jika di awal peneliti melakukan dengan metode wawancara untuk tahap selanjutnya peneliti melakukan dengan metode pengamatan langsung.⁶³

⁶³ABD. Rahman Rahim, *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*, (Yogyakarta: Zahir Publishing,

2020), hlm. 22.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah PT. Bank Sumut

Terbitnya peraturan pemerintah Nomor 1 tahun 1995 merupakan tonggak awal berdirinya Bank pembangunan daerah di seluruh Indonesia dan dinyatakan bahwa di daerah-daerah provinsi dapat didirikan Bank pembangunan Daerah. Bank Pembangunan daerah Sumatera Utara didirikan pada tanggal 04 November 1961 dengan Akta Notaris Rusli No. 22 dalam bentuk perseroan terbatas. Berdasarkan Undang-Undang No. 13/1962 tentang ketentuan pokok Bank pembangunan Daerah, bentuk usaha diubah menjadi badan Usaha Milik Daerah (BUMN) sesuai perda TK.1 Sumatera Utara No. 5/1965, dengan modal dan saham yang dimiliki pemda TK.1 dan Pemda TK. II Sumatera Utara.⁶⁴

Kemudian dalam perkembangannya sesuai dengan kebutuhan maka pada tanggal 16 April 1999 bentuk hukum diubah menjadi perseroan terbatas sesuai dengan Akte pendirian Perseroan Terbatas No. 38/1999 Notaris Alina Hanum Nasution, SH yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI No. C-8224 HT.01.01/1999.

⁶⁴“Sejarah Bank Sumut,” *Bank Sumut* (blog), diakses 23 November 2022, <https://www.banksumut.co.id/sejarah-bank-sumut/>.

Dasar perubahan bentuk hukum sebelumnya telah diluahkan dalam perda TK. I Sumatera Utara No. 2/1999. Sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan selanjutnya dengan Akta No. 31 Tanggal 15 Desember 1999.

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara membuka unit Usaha Syariah yang didasarkan pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang amat *religous*, khususnya umat Islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajaran dalam aspek kehidupan terutama dalam kemajuan ekonomi. Komitmen untuk mendirikan Unit Usaha Syariah semakin menguat seiring keluarnya Fatwa MUI yang menyatakan bunga bank haram. Tentunya Fatwa MUI akan sangat mendorong masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Hasil survei Bank Sumatera Utara Cabang Syariah yang dilakukan di delapan kota di Sumatera Utara menunjukkan minat masyarakat terhadap pelayanan bank cukup tinggi yakni 70 persen untuk keinginan mendapatkan pelayanan Perbankan Syariah. Atas dasar itulah akhirnya pada tanggal 04 November 2004 Bank Sumatera membuka unit Usaha Syariah dengan dua kantor Cabang Syariah, yaitu Kantor Cabang Syariah Medan dan Padangsidimpuan.

2. Visi dan Misi Bank SUMUT Syariah

a. Visi Bank Sumut Syariah

Menjadi Bank andalan untuk membantu dan mendorong perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat.

b. Misi Bank Sumut Syariah

Adapun Misi dari PT. Bank Sumut adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang didasarkan pada prinsip-prinsip compliance.

3. Statement Budaya Perusahaan.

Statement Budaya perusahaan atau sering dikenal dengan nama motto dari PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan adalah memberikan pelayanan terbaik. Adapun penjabaran dari kata terbaik sebagai berikut:

- a. Berusaha untuk selalu terpercaya.
- b. Energik dalam melakukan setiap kegiatan.
- c. Senantiasa bersikap ramah.
- d. Membina hubungan secara bersahabat.
- e. Menciptakan suasana yang aman dan nyaman.
- f. Memiliki integritas tinggi.
- g. Komitmen penuh untuk melakukan yang terbaik.

4. Fungsi Bank Sumut Syariah

Sebagai alat kelengkapan otonomi daerah bidang perbankan, PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan berfungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah yang melaksanakan penyimpanan uang daerah dan serta sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah dengan melakukan kegiatan usaha sebagai bentuk umum seperti dimaksud pada undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998.

5. Makna Logo PT. Bank Sumut Syariah.

Kata kunci dari Logo PT Bank Sumut adalah sinergy yaitu kerjasama yang erat sebagai langkah lanjut dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang lebih baik, berbekal kemauan keras yang didasari dengan profesionalisme dan siap memberikan pelayanan yang terbaik.

Bentuk Logo PT Bank Sumut menggambarkan dua elemen yaitu dalam bentuk huruf “U” yang saling bersinergy membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal dari Sumut. Sebuah gambaran bentuk kerjasama yang erat antara PT Bank Sumut dengan masyarakat Sumatera Utara, sebagaimana yang tertera pada visi Bank Sumut.

Gambar IV.1 Logo Bank Sumut Syariah



Warna *orange* yang ada pada logo Bank Sumut sebagai simbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energi yang dipadu dengan warna biru yang sportif dan profesional, sebagaimana yang terungkap dalam misi Bank Sumut.

Warna putih dalam logo Bank Sumut mengungkapkan ketulusan hati dalam melayani nasabah, sebagaimana yang ada dalam motto atau statement budaya Bank Sumut. Jenis huruf platini bold yang sederhana dan mudah dibaca.

Penulisan Bank dengan huruf kecil dan Sumut dengan huruf capital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara. Adapun penjelasan tentang angka 8 adalah sebagai berikut:

Setiap implementasi dari standar layanan Bank Sumut masing-masing berjumlah dengan delapan butir yang terinspirasi dari huruf “S” pada logo Bank Sumut. Angka delapan adalah angka bulat yang tidak terputus dalam penulisannya dan melaksanakan proses pelayanan pada nasabah yang tanpa henti.

6. Struktur Organisasi

Manajemen merupakan suatu proses yang dilakukan untuk mewujudkan tujuan organisasi melalui rangkaian berupa perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian orang-orang serta sumber daya organisasi lainnya. Struktur organisasi merupakan gambaran suatu perusahaan secara sederhana memperlihatkan wewenang dan tanggung jawab, baik secara vertikal maupun horizontal serta memberikan gambaran tentang satuan-satuan kerja dalam suatu organisasi dan menjelaskan hubungan-hubungan yang ada untuk membentuk pemimpin atau ketua umum dalam mengidentifikasi, mengkoordinir tingkat dan seluruh fungsi yang ada dalam suatu organisasi.

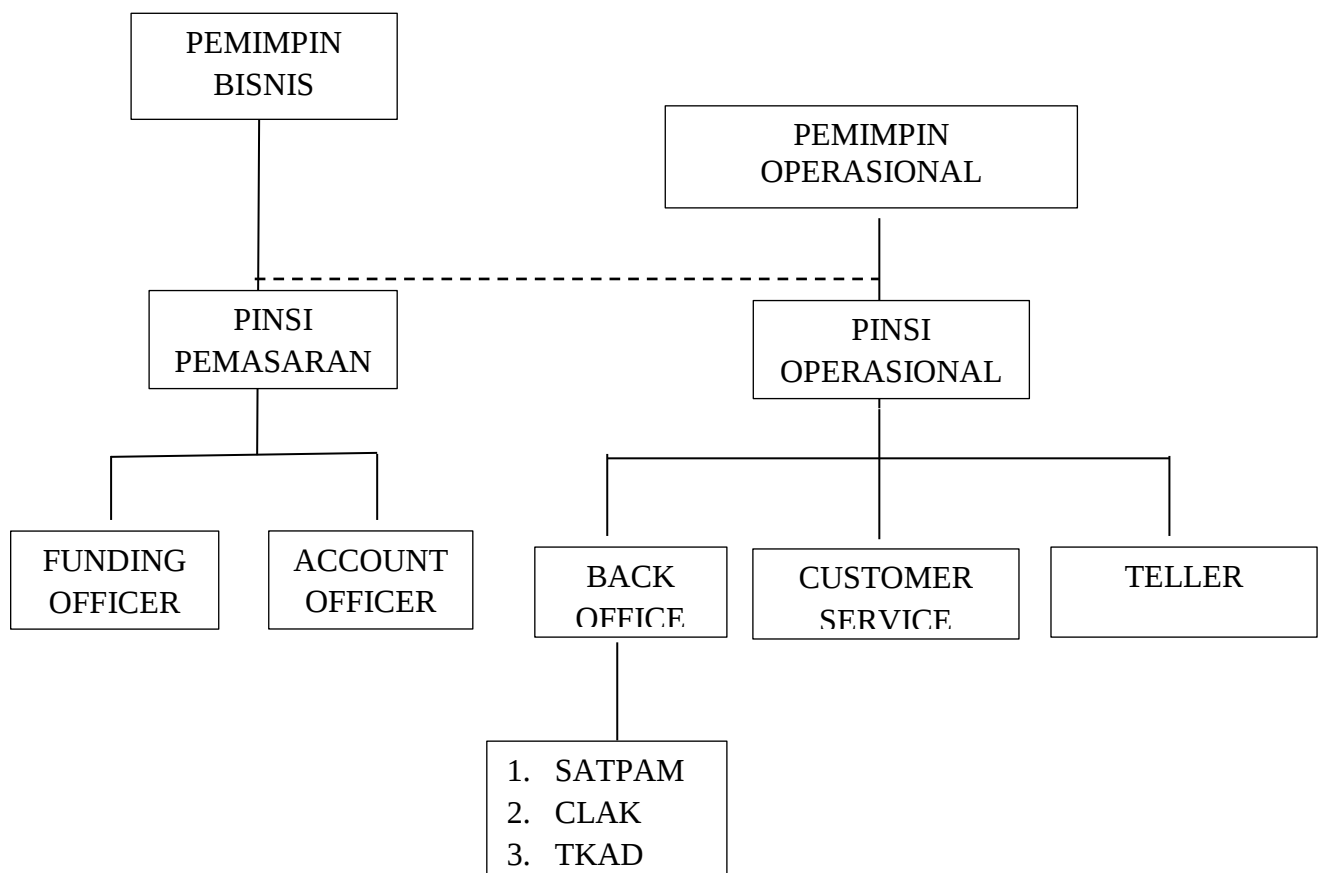
Struktur organisasi merupakan alat untuk mencapai tujuan suatu perusahaan dalam memudahkan komunikasi serta kontrol atas semua aktifitas yang bertanggung jawab dalam tugas wewenang dalam perusahaan masing-masing bagian. Struktur organisasi PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan senantiasa menyesuaikan diri dengan perkembangan bisnis, sekaligus untuk mengantisipasi dinamika perubahan lingkungan bisnis. Manajemen Bank Sumut Syariah melakukan restrukturisasi organisasi, dimana tujuannya untuk menjadikan organisasi lebih fokus dan efisien, dalam hal menyatukan beberapa unit yang memiliki karakteristik yang sama dalam hal direktorat.

PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan dalam manajemennya memiliki struktur serta fungsi dan peran yang telah ditentukan sehingga tidak terjadi benturan kewajiban, hak dan tanggung jawab masing-masing daya insani yang dimiliki.

Adapun struktur organisasi pada PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan adalah sebagai berikut:

Gambar IV.2 Struktur Organisasi

Struktur Organisasi PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan



Sumber: PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan

7. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab PT. Bank Sumut KC

Syariah Padangsidimpuan

a. Pimpinan Seksi Bisnis

Adapun tugas dari seorang pemimpin pemasaran adalah sebagai berikut:

- 1) Mengkoordinasi proses pemeliharaan nasabah existing dalam rangka peningkatan kepuasan nasabah.
- 2) Mengkoordinasi program pemasaran produk dana, jasa, dan pembiayaan agar tercapainya target bisnis.
- 3) Melaksanakan dan mendistribusikan tugas terkait kegiatan monitoring dan supervise pembiayaan sandi 1-2 sesuai aturan yang berlaku.
- 4) Mengevaluasi kinerja bawahan untuk memastikan pencapaian target kinerja dan masih banyak lagi tugas yang harus dijalankan oleh pinsi bisnis.

b. Pimpinan Seksi Operasional

Adapun tugas dari seorang pemimpin Operasional adalah sebagai berikut:

- 1) Mengkoordinasikan pengel
- 2) olaan infrastruktur untuk mendukung operasional kantor.
- 3) Mengkoordinasikan pengadaan fasilitas kerja untuk mendukung operasional kantor.
- 4) Mengkoordinasikan proses pengamanan kantor.

- 5) Mengkoordinasikan pengamanan distribusi uang untuk memastikan keamanan.
- 6) Mengkoordinasikan administrasi kepegawaian untuk mendukung operasional kantor.
- 7) Mengkoordinasikan kerjasama dengan mitra kerja untuk mendukung operasional kantor.
- 8) Mengkoordinasikan kegiatan pengiriman uang agar sesuai dengan regulasi.
- 9) Mengkoordinasikan proses penerimaan dan pembukuan untuk memastikan keakuratan transaksi.
- 10) Melihat ulang nota pembukuan untuk memastikan keabsahan transaksi.
- 11) Melihat ulang kegiatan verifikasi melalui sistem aplikasi core banking PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.

c. Funding Officer

Adapun tugas dari seorang Funding Officer adalah sebagai berikut:

- 1) Mempromosikan dan memasarkan produk bank yang berupa tabungan, giro, dan tabungan.
- 2) Membuka rekening tabungan baru atau ekuisis.
- 3) Menjalin hubungan baik kepada para nasabah agar tetap menyimpan atau berinvestasi di bank tersebut.
- 4) Mencari dan mengajak nasabah untuk melakukan top up.

- 5) Mengawasi dan monitoring produk bank yang telah terjual.
- 6) Mem-follow up semua produk yang dibeli nasabah.
- 7) Melaporkan segala jenis aktifitas dan program sudah dijalankan.
- 8) Mengerjakan tugas tambahan yang diberikan dari atasan.
- 9) Memberikan pendekatan secara rutin dan baik supaya nasabah akan tetap royal

d. Account Officer

Adapun tugas dari seorang Account Officer adalah sebagai berikut:

- 1) Mengenalkan produk ke *klien*.
- 2) Membuat dan memproses *invoice*.
- 3) Memeriksa ulang antara *invoice* dengan pembayaran dan pengeluaran.
- 4) Menjaga hubungan baik dengan *klien*.
- 5) Memberikan solusi kepada klien jika ada kendala.
- 6) Mengelola hutang dan piutang perusahaan.

e. Back Office

Adapun tugas dari seorang Back Office adalah sebagai berikut:

- 1) Tugas umumnya adalah melaksanakan aktivitas marketing pada umumnya sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah dalam memasarkan produk dan jasa bank berikut pengawasan dan pelayanan nasabah.

- 2) Tugas hariannya adalah mengumpulkan data potensial daerah dan potensial pasar, melakukan pembiayaan terhadap calon nasabah potensial, menyiapkan usaha pembiayaan.
- 3) Tugas bulanannya adalah perencanaan sosialisasi nasabah baru (identifikasi target, market, dan costumer) dan bertanggung jawab atas pelaporan pencapaian target pembiayaan.
- 4) Tugas khususnya adalah bertanggung jawab terhadap pencapaian target financing.

f. Customer Servis

Adapun tugas dari seorang Custumor Servis adalah sebagai berikut:

- 1) Melayani nasabah pada waktu pembukaan dan penutupan rekening (giro, deposito, dan tabungan)
- 2) Memberikan penjelasan secara singkat kepada nasabah mengenai produk-produk Bank Sumut Syariah.
- 3) Melayani dan menyelesaikan berbagai masalah serta complain nasabahnya.
- 4) Memelihara persediaan dan kelengkapan aplikasi setoran, transfer dan aplikasi lainnya counter.
- 5) Memelihara persediaan aplikasi-aplikasi yang berhubungan dengan pembukuan/penutupan rekening (giro, deposito, tabungan).

- 6) Menghubungkan nasabah untuk pengambilan saldo rekening tutup.
- 7) Melayani setoran BPIH (Perjalanan Ibadah Haji).
- 8) Memberikan informasi kepada *Account Manager Funding* apabila terdapat calon nasabah potensial yang perlu dilakukan pendekatan untuk menjadi nasabah Bank Sumut Syariah.
- 9) Melakukan proses KYS kepada seluruh nasabah.

g. Teller

Adapun tugas dari seorang Teller adalah sebagai berikut:

- 1) Sebagai penerima setoran uang (tunai/non tunai)
 - a) Menghitung uang, mengecek keaslian uang, memeriksa ulang kebenaran pengisian slip/warkat, hingga mencetak saldo akhir dalam buku tabungan.
 - b) Melakukan aktifitas penerimaan sesuai SOP.
- 2) Sebagai pembayaran uang (tunai/non tunai)
- 3) Melayani transfer dana, kliring inkaso, ataupun transaksi perbankan lainnya.

h. Satpam

Tugas harian security adalah menempati pos yang telah ditentukan sebagai bagian dari tugas utama menjaga keamanan, mengamankan seluruh asset perusahaan (gedung, kendaraan, aktiva tetap, investaris dan lain-lain), mengamankan dan menjaga keselamatan karyawan didalam kantor, melakukan pengawasan

pembawaan uang tunai kedalam dan luar kota Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan, mengawal pembukaan ruang Khasanah dipagi hari dan penutupan ruang khasanah di akhir dari kerja, mengontrol dan mencatat keluar masuk inventaris kantor setiap hari, menjaga nama baik perusahaan baik dari sisi Syariah maupun hal-hal umum lainnya, baik dalam tata kerama bertingkah laku maupun dalam tindakan didalam maupun diluar kantor, menjaga kekompakan diantara sesama security pada khususnya dan sesama karyawan pada umumnya, melaporkan setiap masalah yang terjadi pada manajer operasional dan melaksanakan tugas-tugas lainnya.

Tugas tambahan seorang security adalah mengatu parkir kendaraan nasabah dan tamu, aktif mengarahkan nasabah atau tamu yang datang, mengingatkan *cleaning service* secara langsung dalam kebersihan kantor, aktif menjaga ketertiban dan keamanan terutama di area banking dan area lainnya. Memanaskan mesin genset sesuai dengan jadwal yang ditetapkan, dan melaporkan kondisi ATM yang bermasalah ke Head Teller atau Alternate Head Teller untuk segera siatasi

8. Produk-Produk PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan

Dalam kegiatan operasionalnya PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan membagi produknya sebagai berikut:

a. Giro iB Utama *Wadiah*

Simpanan giro wadiah merupakan produk penyimpanan yang menggunakan prinsip *wadiah yad al dhammah* (titipan murni). Pada produk ini nasabah menitipkan dana dan Bank akan mempergunakan dana tersebut sesuai dengan prinsip syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu nasabah membutuhkannya.

b. Tabungan iB *martabe* (tabungan marwah)

Tabungan marwah merupakan y yang dikelola berdasarkan prinsip wadiah yad dhamanah yang meupakan titipan murni dengan seizin pemilik dana (*shahibul mal*), Bank dapat mengelolanya di dalam operasional Bank untuk mendukung sektor rill, dengan menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh pemilik dana. Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) menjamin pengembalian dana titipan nasabah s/d Rp.2.000.000.000,.

c. Tabungan *Marhamah* (Martabe Bagi Hasil)

Tabungan marhamah (Martabe bagi hasil Mudharabah) merupakan produk penghmpunan dana yang dalam pengelolaannya menggunakan prinsip mudharabah mutlaqah, yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana (*shahibul mall*) dana bank sebagai pihak Bank yang bebas tanpa pembatasan dan menyalurkan dana nasabah tersebut dalam bentuk pembayaran kepada usaha-usaha yang menguntungkan dan tidak bertentangan

dengan prinsip syariah. Atas keuntungan yang didapat dari penyaluran dana, bank memberikan bagi hasil sesuai nisbah yang disepakati.

d. Pembiayaan iB Produktif dengan sistem *Murabahah* (jual-beli)

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang dengan harga yang disepakati diawal dimana bank menyediakan pembeli untuk membayar uang muka (Urban). Nasabah membayar kepada bank menurut harga yang diperjanjikan dan harga pembayaran tidak berubah selama jangka waktu yang telah disepakati. Produk pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha seperti modal kerja dan investasi, namun dapat juga digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi (*murabahah* untuk konsumsi).

e. Pembiayaan iB Modal Kerja dan SPK dengan Sistem *Mudharabah* dan *Musyarakah* (Bagi Hasil)

Pembiayaan *musyarakah* adalah penanaman dana dari pemilik dana atau modal untuk mencampurkan dana/modal terhadap suatu usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan sebagai nisbah yang telah disepakati antara nasabah dan bank. Kerugian ditanggung oleh pemilik dana/ modal berdasarkan pembagian dana/modal masing-masing. Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan dalam akad.

f. Pembiayaan Gadai Emas iB Sumut Syariah

Pinjaman (Qard) dengan gadai emas adalah fasilitas dana tanpa imbalan jasa yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jaminan berupa emas yang berprinsip gadai syariah, atas emas yang digadaikan, bank mengenai biaya Rp.4500,-/gram.

B. Deskripsi Hasil Penelitian

Stretegi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidempuan.

Penanganan merupakan tahapan dimana masalah yang timbul dapat diatasi dengan adanya beberapa upaya. Ketika suatu masalah terjadi maka disitulah pihak bank harus mencari cara yang baik dan tepat untuk menangani hal tersebut. Sepertinya pembiayaan bermasalah, hal tersebut harus segera ditindak lanjuti dan ditangani. Penanganan pembiayaan bermasalah adalah upaya yang dilakukan oleh bank untuk memaksimalkan profit dari pembiayaan yang diberikan, dengan cara meminimalisir *cost of finance*/kerugian. Langkah ini terdiri atas, pertama penyelamatan, apabila bank masih berkehendak melanjutkan dengan nasabah. Kedua adalah penyelesaian, apabila bank berkehendak untuk mengakhiri hubungan kerjasama dengan nasabah.

Dalam menangani pembiayaan bermasalah tentunya harus di butuhkan strategi yang matang dan tepat, hal ini bertujuan untuk memperbaiki posisi pembiayaan dan keadaan keuangan perusahaan

nasabah. Pembiayaan bermasalah memberikan dampak yang kurang baik bagi kesehatan dan kelancaran operasional bank. Ada beberapa strategi yang digunakan oleh pihak bank untuk menangani pembiayaan bermasalah, diantaranya adalah pendekatan kepada nasabah, penagihan secara berkala, *restrukturisasi*, dan eksekusi jaminan. Hal tersebut seperti yang disampaikan oleh bapak Anto Pandapotan Lubis selaku Recovery Officer Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan mengatakan:

“Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR FLPP adalah dengan cara melakukan pendekatan kepada nasabah, penagihan secara berkala, pemberian surat peringatan, melakukan upaya restrukturisasi, serta melakukan eksekusi jaminan.”⁶⁵

Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan untuk menangani pembiayaan bermasalah adalah dengan melakukan beberapa cara diantaranya yaitu, melakukan pendekatan kepada nasabah, penagihan angsuran secara rutin, pemberian surat peringatan, *restrukturisasi*, dan yang terakhir melakukan eksekusi agunan dan jaminan.

a. Pendekatan dengan nasabah

Pendekatan dilakukan petugas Bank dengan tujuan untuk mencari tau apa sebenarnya yang menyebabkan nasabah mengalami masalah dengan pembayaran pinjaman pembiayaan, menurut Ibu Sonia Safitri selaku Account Officer (AO) PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan mengatakan:

⁶⁵ Anto Pandapotan Lubis, Wawancara Dengan Bapak Kepala Bidang Recovery Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu 04 Januari 2023 pukul 13.45.

“Untuk nasabah yang mengalami permasalahan pembiayaan atau dalam kategori kurang lancar, maka kita lakukan pendekatan dengan cara mendatangi langsung kerumah nasabah kita cari tau dulu masalahnya dengan cara mencari tau informasi mengenai nasabah, informasi ini dapat kita peroleh dari nasabah itu sendiri dan juga dari tetangga disekitar tempat tinggal nasabah. Setelah ketemu permasalahannya apa, maka kita lakukan musyawarah dengan nasabah dan keluarga nasabah. Bahwa nasabah masih mempunyai kewajiban, yaitu harus melunasi pembiayaan kepada pihak PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.”⁶⁶

b. Penagihan secara intensif

Seperti yang di sampaikan oleh Bapak Anto Pandapotan Lubis selaku Recovery Officer Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan mengungkapkan bahwa penegihan secara intensif yang dilakukan yaitu:

“Dalam menghadapi nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah bank tidak boleh membiarkannya begitu saja, pihak bank harus tetap melakukan penagihan secara berkala baik melalui telpon maupun mendatangi langsung usaha nasabah untuk mengetahui kondisi sebenarnya yang di alami nasabah dan membicarakan dengan baik penyebab dan solusi angsuran pembiayaannya karena jika bank tidak melakukan penagihan secara terus-menerus hingga nasabah mampu membayar kembali kewajibannya bukan hanya pihak bank saja yang akan rugi, tetapi juga pihak nasabah, karena apabila nasabah suatu saat melakukan pengajuan di bank lain tidak akan diterima karena sudah bermasalah di SID (*System Informasi Debitur BI Checking*)”.⁶⁷

c. Proses restrukturisasi

Proses restrukturisasi ini dilakukan petugas apabila nasabah mengalami penurunan pendapatan dan masih mempunyai itikad baik

⁶⁶ Sonia Safitri, Wawancara Dengan Ibu Kepala Bidang Account Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu 04 Januari 2023 pukul 14.15.

⁶⁷ Anto Pandapotan Lubis, Wawancara Dengan Bapak Kepala Bidang Recovery Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu 04 Januari 2023 pukul 14.45.

untuk menyelesaikan kewajibannya kepada bank dan pihak nasabah masih mampu bertahan dengan terus menjalankan usahanya, maka pihak bank akan melakukan beberapa upaya untuk membantu memecahkan permasalahan nasabah tersebut seperti yang dikatakan Ibu Sonia Safitri selaku Account Officer (AO) PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan mengatakan:

“Apabila nasabah mengalami kesulitan dalam membayar kewajibannya maka upaya yang dilakukan bank adalah restrukturisasi. Sebelum melakukan restrukturisasi petugas bank harus melakukan klarifikasi terlebih dahulu terhadap permasalahan yang dihadapi nasabah. Hal ini dikarenakan setiap nasabah tentunya mempunyai penanganan berbeda-beda karena permasalahan yang timbul pada setiap nasabah pun juga berbeda. Pertama kita lihat terlebih dahulu permasalahan apa yang menyebabkan nasabah mengalami kendala dalam hal pembayaran angsuran yang menyebabkan nasabah mengalami kredit macet. Kemudian petugas akan melakukan musyawarah terlebih dahulu antara petugas dengan pihak nasabah untuk mencari jalan tengah atau solusi yang tepat untuk memecahkan permasalahan yang terjadi, entah itu nanti nasabah harus dilakukan penanganan dengan cara menggunakan metode *reschulding*, *recinditioning*, dan juga *restructuring* yaitu gabungan dari keduanya.”⁶⁸

d. Eksekusi jaminan

Eksekusi jaminan nasabah merupakan tahap yang akhir dilakukan oleh pihak bank jika pembiayaan yang dilakukan benar-benar tidak bisa tertolong lagi atau macet dan sudah tidak ditemkan solusi lain kecuali menjual jaminan yang disertakan nasabah. Menurut

⁶⁸ Sonia Safitri, Wawancara Dengan Ibu Kepala Bidang Account Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu 04 Januari 2023 pukul 15.04.

bapak Bapak Anto Pandapotan Lubis selaku Recovery Officer Bank

Sumut KC Syariah Padangsidimpuan mengatakan:

“Eksekusi jaminan merupakan tahap akhir dimana nasabah sudah benar-benar tidak mampu untuk mengembalikan kewajibannya, dan upaya-upaya yang dilakukan petugas bank untuk membantu nasabah dalam membayar kewajibannya tidak berhasil maka langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah penjualan jaminan. Bank akan membantu menjual barang jaminan nasabah sampai dengan laku.”⁶⁹

C. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian, maka pembahasan tentang hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.

Secara etimology penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya atau langkah-langkah dalam usaha menangani pembiayaan yang bermasalah yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki propek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur bisa memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan hasil penelitian tentang Strategi Pihak PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Dalam Mencegah Pembiayaan Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Agar

⁶⁹ Anto Pandapotan Lubis, Wawancara Dengan Bapak Kepala Bidang Recovery Officer PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan Pada Hari Rabu 04 Januari 2023 pukul 15.17.

Tidak Menjadi Pembiayaan Bermasalah. Peneliti menganalisa hasil penelitian tentang strategi penyelesaian pembiayaan sebagai berikut:

Dari hasil wawancara dengan Bapak Anto Pandapotan Lubis bahwa strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan yaitu:

1. Pendekatan kepada nasabah
2. Penagihan secara berkala
3. Pemberian surat peringatan
4. Melakukan upaya *restrukturisasi*
5. Melakukan eksekusi jaminan

Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nana Wulandari dengan judul skripsi “ Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR IB Muamalat Di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri” yang menyatakan bahwa strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada produk KPR IB Muamalat di Bank Muamalat KCU Kediri adalah dengan cara melakukan pendekatan kepada nasabah, melakukan penagihan secara berkala, pemberian surat peringatan, restrukturisasi, dan eksekusi jaminan.

Dari hasil wawancara diatas dapat di simpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan dilakukan apabila nasabah sudah tidak sanggup lagi untuk membayar pinjamannya kepada bank, dan upaya-upaya yang telah dilakukan pihak bank mulai dari pemberian surat

peringatan, pelaksanaan restrukturisasi, sampai musyawarah kekeluargaan tidak membuahkan hasil. Pihak bank membantu menjualkan barang jaminan nasabah sampai dengan laku. Apabila hasil jualan jaminan melebihi jumlah sisa angsuran nasabah kepada bank, maka sisa hasil penjualan jaminan tersebut dikembalikan lagi kepada nasabah. Akan tetapi biasanya pihak bank memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada nasabah untuk menjual sendiri barang jaminannya.

D. Keterbatasan Penelitian

Berdasarkan pada pengalaman peneliti dalam proses penelitian ini, ada beberapa keterbatasan yang dialami dan dapat menjadi beberapa faktor agar dapat untuk lebih diperhatikan bagi peneliti-peneliti yang akan datang dala lebih menyempurnakan penelitiannya karena penelitian ini sendirir tentu memiliki kekurangan yang perlu terus diperbaiki dalam penelitian-penelitian tersebut, antara lain:

1. Adanya keterbatasan penelitian dengan metode yang dilakukan dan terkadang jawaban yang diberikan informan tidak menunjukkan keadaan sesungguhnya.
2. Dalam proses pengumpulan data sulit menemukan buku dan referensi mengenai judul penelitian.
3. Hasil penelitian ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan penelitian dari hal pengetahuan, di samping itu peneliti belum memiliki

pengalaman dalam menulis karya ilmiah terutama dalam pengkajian teori, pengamatan, pengelolaan data.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelittian dan pembahasan yang telah dilakukan dapat diperoleh beberapa kesimpulan dari penelitian Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan, sebagai berikut:

Strategi pihak PT Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan dalam mencegah pembiayaan pada produk kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan agar tidak menjadi pembiayaan bermasalah dengan cara melakukan pendekatan kepada nasabah, melakukan penagihan secara intensif/berkala, pemberian surat peringatan, restrukturisasi, dan eksekusi jaminan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka ada beberapa saran yang diajukan penelitti untuk mengatasi kendala-kendala pembiayaan UMKM maupun untuk lebih memaksimalkan peggunaannya yaitu:

1. Bagi PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan

Mengacu pada hasil penelitian tersebut, sebaiknya PT. Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan lebih mengenalkan produk pembiayaan

yang ada, supaya masyarakat mengetahui keuntungan melakukan pembiayaan di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan.

2. Bagi Akademik

Diharapkan agar memperbanyak referensi yang berkaitan dengan judul peneliti agar dapat mempermudah peneliti lainnya menemukan referensi yang berkaitan dengan judul peneliti.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Diharapkan peneliti yang akan datang dapat mengembangkan pengetahuan yang berkaitan dengan Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Di PT Bank Sumut KC Syariah Padangsidimpuan dengan catatan kekurangan-kekurangan yang ada

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aldi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*, Jakarta: Buku Obor, 2021.
- Arif, Kurnia, *Buku Pintar Membangun Rumah: Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol*, Jakarta: Kanaya Press, 2011.
- Buku Panduan Standar Operasional Prosedur Pembiayaan KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
- Departemen Perlindungan Konsumen, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*
- Djamil, Fathurrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Fitrah, Muhammad, *Metodologi Penelitian*, Bandung: CV Jejak, 2017.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2007.
- Juliansyah, Noor, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Kencana Pranamedia Group, 2014.
- Karim, Adiwarman A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Moleong, Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014.
- Mudrajad, Kuncoro, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta: BPFE, 2002.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: STIM YKPN, 2011.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2014.

Pandia, Frianto, *Manajemen Dana Dan Kesehatan Bank*, Jakarta: Rineka Cipta, 2012.

Peraturan menteri negara koperasi dan usaha kecil dan menengah nomor 35.2/per/M. KUKM/X/2007.Jakarta, 2011.

Prihati, *Implementasi Kebijakan Promosi Pariwisata Dalam Pengembangan Potensi Wisata Daerah*, Surabaya: CV Jakad Publishing, 2018.

Ratnasari, Rahayu, *Analisis Perhitungan Tingkat Risiko Kredit Ditinjau Dari NPL Padakoperasi KSP*, Jakarta: Bahagia Bandung, 2012.

Septiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta : YOI, 2007.

Soemitra, Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana 2009.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017.

Sugiyono, *Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Bandung: CV Alfabeta, 2013.

Widjaja, Wangsa, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia, 2012.

Wijaya, Toni, *Metodologi Penelitian Ekonomi Dan Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.

Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFE Usakti, 2009.

Yusuf, Muri, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: PT Fajar Interpretama Mandiri, 2014.

Skripsi

Asmara, Bayu, 2019, “Peran Bank Sumut Syariah Dalam Meningkatkan Penyaluran Dana Bagi Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Dengan Pembiayaan Musyarakah Pt Bank Sumut Capem Syariah” Skripsi: Medan: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatra Utara.

Sumber Lainnya

Hasil Wawancara Dengan Bapak Anto Pandapotan. Pada Hari Rabu 04 Januari 2023 Pukul 13.45 Wib

<https://prospeku.com/artikel/flpp> Diakses Pada Tanggal 21 Juni 2022 Pukul 17.50 Wib

PT. Bank Sumut KCP Syariah Kisaran

Hasil Wawancara Dengan Ibu Sonia Safitri. Pada Tanggal 04 Januari 2023 Pukul 14.15 Wib

Hasil Wawancara Dengan Bapak Anto Pandapotan. Pada Tanggal 04 Januari 2023 Pukul 15.17 Wib

<https://www.kompasiana.com> Diakses Pada 11 Juli 2022 Pukul 01.17 Wib

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama	: Abdul Rozak Natambang Hasibuan
Nim	: 18 401 00164
Jenis kelamin	: Laki-Laki
Tempat, tanggal lahir	: Aek Tuhul, 24 Oktober 2000
Kewarganegaraan	: Indonesia
Agama	: Islam
Anak ke	: 2 dari 4 bersaudara
Alamat lengkap	: Aek Tuhul
Motto	: Yakin Usaha Sampai
Telpon/No.Hp	: 081268564857
Email	: rozakabd47@gmail.com

B. Identitas Orang Tua

Nama Ayah	: Sagirin
Pekerjaan	: Wiraswasta
Nama Ibu	: Suliati
Pekerjaan	: Ibu Rumah Tangga

C. Latar Belakang Pendidikan

Tahun 2006-2012	: SD Negeri 200301 Pudun
Tahun 2012-2015	: SMP Negeri 5 Padangsidimpuan
Tahun 2015-2018	: SMKS Teruna Padangsidimpuan
Tahun 2018-2022	: Program Sarjana (S-1) Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) SYAHADA Padangsidimpuan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Dokumentasi Wawancara

