



Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Terhadap Kepemilikan Rumah Komersil di PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan

Pani Nurhaliza¹, Jeroh Mikoh²

^{1,2} Universitas Potensi Utama, Sumatera Utara, Indonesia

Jl. KL. Yos Sudarso Km. 6,5 No. 3-A Tanjung Mulia Kec. Medan Deli, Kota Medan, 20241

Email: paninurhaliza26@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi penanggulangan pembiayaan bermasalah dalam kepemilikan rumah komersil di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, dengan pengumpulan data melalui wawancara dan analisis dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terdapat penurunan jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, tantangan dalam persaingan serta kendala internal tetap menjadi faktor yang signifikan. Strategi yang diterapkan oleh bank mencakup restrukturisasi pembiayaan dan pengawasan yang lebih ketat terhadap nasabah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pihak bank dan menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya terkait pembiayaan syariah.

Kata Kunci: Pembiayaan Bermasalah, Strategi Penanggulangan, Kepemilikan Rumah, Bank Syariah, PT. Bank Sumut KCPSY.

PENDAHULUAN

Bank secara umum dapat diartikan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan layanan penyimpanan, pembiayaan dan jasa lalu lintas pembayaran. Salah satu peranan bank adalah memberikan kredit kepada nasabahnya baik dalam bentuk kredit modal kerja maupun kredit investasi. *Kredit* merupakan salah satu kegiatan bank yang sangat penting dan utama, sehingga pendapatan dari kredit yang berupa bunga merupakan sumber utama pendapatan bank. Namun, salah satu indikasi yang terkadang menjadi suatu masalah dalam perbankan, adalah bahwa tidak hanya sekedar menyalurkan kredit saja melainkan bagaimana kredit tersebut dapat kembali sesuai dengan jangka waktu dan imbalan bunga yang telah disepakati kedua belah pihak (Mahayoni & Mayasari, 2021).

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya

berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Sedangkan yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Ada 2 jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang tersedia di Indonesia, yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil (non subsidi) dan juga Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil adalah jenis pembiayaan yang prosesnya tidak memanfaatkan bantuan dari pemerintah. Sedangkan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi adalah jenis pembiayaan yang prosesnya mendapatkan bantuan dana subsidi dari pemerintah. Banyak bank yang menawarkan fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah, salah satunya PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان.

Akad murabahah adalah suatu perjanjian jual-beli barang di mana harga perolehan dan margin (keuntungan) telah disepakati oleh penjual dan pembeli, dalam hal ini bank dan nasabah. Pada pelaksanaan akad murabahah, pihak bank melakukan *merk-up* (menaikan harga) yang tentunya sudah diperjanjikan pada awal akad (Afrida, 2018). Akad Murabahah termasuk ke dalam bai'ul amanah yang berarti sebuah transaksi jual-beli amanah yaitu di mana penjual memberikan transparansi terkait harga modal dan margin secara jelas.

Dalam penyaluran pembiayaan, tidak selamanya pembiayaan yang diberikan kepada debitur akan berjalan sesuai dengan yang diharapkan di dalam perjanjian pembiayaan. Gagalnya pengembalian sebagian pembiayaan yang diberikan dan menjadi pembiayaan bermasalah sehingga mengurangi pendapatan. Resiko yang berkaitan dengan pembayaran pada pembiayaan, yakni nasabah yang tidak melakukan pembayaran dengan baik sebagian ataupun sepenuhnya sesuai dengan jadwal pembayaran yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Pada jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadinya suatu penyimpangan utama dalam perihal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran, dalam hal itu biasa disebut dengan pembiayaan bermasalah.

Kasus dalam pembiayaan bermasalah ini terjadinya tidak secara tiba-tiba. Dikarenakan pada umumnya sebelum mengalami pembiayaan bermasalah, terlebih dahulu akan mengalami tahap bermasalah. Pembiayaan bermasalah yaitu salah satu resiko besar yang terdapat dalam perbankan. Pembiayaan bermasalah juga dapat memberikan dampak buruk

terhadap berkembangnya suatu bank. Semakin besarnya suatu pembiayaan bermasalah akan berdampak buruk terhadap kesehatan likuiditas Bank, dan ini juga berpengaruh pada umumnya tingkat kepercayaan para nasabah yang menitipkan uangnya.

METODE PENELITIAN

Menurut Sugiyono (2019) penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah, dan peneliti sendiri sebagai instrumen kuncinya, teknik pengumpulan data yang digunakan dengan triangulasi, data yang diperoleh cenderung data kualitatif, analisis datanya bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif bersifat untuk memahami makna, memahami keunikan, mengkonstruksi fenomena dan menemukan *hipotesis*.

1. Tahap Penentuan Topik Penelitian

Dalam penelitian ini, Tahapan penentuan topik penelitian merupakan tahapan awal dalam jalannya proses penelitian untuk menentukan tema dan topik penelitian. Tema atau topik dalam penelitian ini adalah "Analisis Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Terhadap Kepemilikan Rumah Komersil di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان".

2. Tahap Penentuan Rumusan Masalah

Tahapan perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana peran Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Terhadap Kepemilikan Rumah Komersil di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان serta kendala atau hambatan dalam penanggulangan pembiayaan bermasalah kepemilikan rumah komersil di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان.

3. Tahap Pengumpulan Kajian Pustaka

Tahap pengumpulan kajian pustaka dilakukan dengan mengambil referensi yang relevan dari penelitian-penelitian sebelumnya, buku-buku, jurnal, artikel, website serta bahan-bahan tertulis yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

4. Tahap Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui data *primer* dan data *sekunder*. Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara melakukan penelitian langsung ke lapangan di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان untuk memperoleh dan

mengumpulkan data. Data *primer* yang dikumpulkan dalam penelitian ini diperoleh secara langsung melalui metode wawancara dan observasi terhadap salah satu staf perusahaan, yaitu Bapak Muhammad Syafi'i di PT Bank Sumut Syariah KCPSY Kota Baru Marelان.

5. Tahap Analisis Data

Tahap analisis data adalah proses mencari dan menyusun data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi secara sistematis sehingga mudah dipahami oleh peneliti maupun orang lain. Analisis data dilakukan baik selama proses pengumpulan data berlangsung maupun setelah data terkumpul.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sejarah Bank Sumut

Komitmen untuk mendirikan unit usaha syariah semakin menguat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dari hasil survei yang dilakukan 8 (delapan) kota di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah.

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1) Kendala dan Hambatan Dalam Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi nasabah yang tidak mampu memenuhi kewajiban pembayarannya kepada lembaga keuangan syariah baik secara penuh maupun sebagian, sesuai dengan akad yang telah disepakati. Pada PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان ditemukan adanya data pembiayaan yang bermasalah. Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan dengan PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان sebagai berikut:

Menurut Bapak Muhammad Syafi'i selaku *Account Office* (AO) menyampaikan bahwa: "Pada tahun 2020-2024 nasabah mengalami pembiayaan bermasalah sekitar 57 orang dengan jumlah kolektibilitas 261. Permasalahan tersebut terjadi karena beberapa hal seperti nasabah terlambat melaksanakan pembayaran dikarenakan mengalami PHK sehingga

pelaksanaan dalam pembayaran tidak dapat berjalan dengan lancar sehingga timbul pembiayaan bermasalah terhadap pihak PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan.”

Selain itu, terdapat kendala dan hambatan pada penanggulangan pembiayaan bermasalah seperti, Kurangnya Edukasi *Finansial*, Proses Penilaian yang Rumit, *Regulasi* dan Kebijakan, dan Komunikasi yang Tidak Efektif. Dalam hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Muhammad Syafi'i menyampaikan bahwa:

“Dalam penanggulangan pembiayaan bermasalah terdapat kendala dan hambatan yang terjadi seperti kurangnya edukasi *finansial* yaitu banyak nasabah yang mungkin tidak memiliki pengetahuan yang cukup tentang manajemen keuangan, sehingga sulit untuk mengelola pembiayaan dengan baik. Selain itu, proses penilaian yang rumit dalam pengajuan pembiayaan dapat membuat nasabah merasa terbebani dan mengurangi minat untuk mengajukan pembiayaan baru. Dan juga regulasi dan kebijakan internal bank atau *regulasi* pemerintah yang ketat dapat menghambat fleksibilitas dalam penanganan pembiayaan bermasalah serta komunikasi yang tidak efektif antara bank dan nasabah dapat menyebabkan misinterpretasi dan kesalahpahaman mengenai kewajiban dan opsi yang tersedia.”

2) Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah

Strategi penanggulangan pembiayaan bermasalah menurut penelitian (Siti Sarmila, 2021) yaitu langkah-langkah atau pendekatan yang dirancang untuk mengatasi dan meminimalkan risiko serta dampak dari pembiayaan yang tidak lancar./Dalam pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh beberapa faktor, PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan memberikan strategi untuk menanggulangi pembiayaan bermasalah Kepemilikan Rumah Komersil seperti penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*), penyelesaian melalui jaminan tidak bergerak, hapus buku dan hapus tagih (*write off*).

Adapun hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Muhammad Syafi'i menyatakan bahwa: “Kendala dan hambatan pada pembiayaan bermasalah membutuhkan strategi dalam menanggulanginya seperti penjadwalan kembali yaitu merujuk pada proses pengaturan ulang jadwal atau rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Ini biasanya dilakukan dalam konteks pengelolaan pinjaman atau pembayaran, di mana klien atau nasabah mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran pada waktu yang

telah ditentukan. Penjadwalan kembali bertujuan untuk memberikan fleksibilitas kepada nasabah, sehingga mereka dapat melanjutkan kewajiban finansial mereka tanpa mengalami tekanan yang berlebihan. Proses ini mencakup peninjauan kembali syarat-syarat pinjaman, seperti jangka waktu, jumlah cicilan, dan suku bunga, agar lebih sesuai dengan kemampuan pembayaran nasabah.”

Kesimpulan dari hasil wawancara yaitu Strategi yang dapat dilakukan dalam penanganan pembiayaan bermasalah adalah melalui proses hapus buku dan hapus tagih. Hapus buku merupakan langkah di mana bank secara resmi menghapus piutang dari catatan akuntansi setelah semua upaya penagihan dilakukan dan piutang dianggap tidak dapat terbayar. Selanjutnya, hapus tagih mengakui bahwa piutang tersebut tidak memiliki kemungkinan untuk ditagih di masa depan, yang kemudian diikuti dengan pelaporan kepada otoritas terkait. Proses ini penting untuk menjaga kesehatan laporan keuangan bank dan memungkinkan fokus pada piutang yang masih bisa ditagih, meskipun diiringi dengan pengakuan kerugian dari utang yang tidak terbayar.

KESIMPULAN

- 1) Kendala dan Hambatan Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah terhadap Kepemilikan Rumah Komersil di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان.

Kendala dan hambatan dalam penanggulangan pembiayaan bermasalah muncul ketika nasabah sering terlambat melaksanakan pembayaran akibat pemutusan hubungan kerja (PHK), yang mengakibatkan pelaksanaan pembayaran tidak berjalan lancar. Selain itu, permasalahan dalam pembiayaan bermasalah juga dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti keluarga, ekonomi, dan lingkungan. Di sisi lain, terdapat kendala dan hambatan dalam penanggulangan pembiayaan bermasalah, termasuk kurangnya edukasi finansial, proses penilaian yang rumit, regulasi dan kebijakan yang ketat, serta komunikasi yang tidak efektif antara bank dan nasabah.

- 2) Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Terhadap Kepemilikan Rumah Komersil di PT Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان.

Strategi yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala dan hambatan dalam penanggulangan pembiayaan bermasalah mencakup beberapa langkah penting. Pertama,

penjadwalan kembali (*rescheduling*) dapat dilakukan untuk memberikan kelonggaran waktu kepada nasabah dalam melakukan pembayaran. Kedua, persyaratan kembali (*reconditioning*) memungkinkan penyesuaian syarat pembiayaan agar sesuai dengan kemampuan nasabah. Ketiga, penataan kembali (*restructuring*) bertujuan untuk mengubah struktur pembiayaan agar lebih mudah dilunasi. Selain itu, penyelesaian melalui jaminan tidak bergerak dapat dimanfaatkan untuk menyelesaikan masalah yang ada. Hapus buku dan hapus tagih (*write off*) juga menjadi solusi untuk mengelola piutang yang tidak dapat ditagih.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Wangasidjaja. 2012.*Pembiayaan Bank Syariah*.Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Afrida, Y. 2018. *Analisis Pembiayaan Murabahah Diperbankan Syari'ah*.Padang: Jebi (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam).
- Agustin, H. 2021. *Teori Bank Syari'ah*. Pekan Baru: JPS (Jurnal Perbankan Syari'ah) .
- Antonio, M. S. 2001. *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ariyanti, R. F. 2011. *Manajemen Perkreditan Lembaga Keuangan Umum*. Khairan .
- Arrahman, F., Masturoh, N., & Munawaruzaman, A. 2022. *Analisis Swot Pada Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Untuk Akad Murabahah Di Bprs Al Salaam*. Jakarta: Jurnal Manajemen Dakwah .
- Djamil, F. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*.Jakarta: Sinar Grafika.
- Dr. Amir, Machmud. 2010.*Bank syariah*.Bandung: Erlangga.
- Drs.. Ismail, M. A. (2011). *Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Kencaa Prenada Media Group.
- Fatturrahman, D.(2014). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*.Jakarta: Sinar Grafika.
- Hawari, H. (2024). *Surah Al-Baqarah Ayat 275: Larangan Riba dan Hukumannya*. Detik Hikmah.
- Hidayat, A., & A.Aziz. 2011. *Pengantar Kebutuhan Dasar Manusia. Dalam Aplikasi Konsep dan proses keperawatan*. Jakarta: Salemba Medika.
- <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/pinjaman/memahami-syarat-kpr-rumah-komersil-dan-subsidi>. 2024*Memahami Syarat KPR Rumah Komersil dan Subsidi*. CIMB NIAGA.
- Inaeny, R. 2022*Analisis Pembiayaan dan Strategi Penanggulangan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah (Studi Kasus BMT Gunung Jati Kedawung)*.Cirebon.
- Indriani, W. F. (2021). *Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) IB Muamalat dengan Akad Musharakah Wal Ijarah di Bank Muamalat KCP Madiun*. Ponorogo