

**ANALISIS KRITERIA NASABAH MAMPU TERHADAP PENERAPAN SANKSI  
WANPRESTASI PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH  
(Studi Kasus pada Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo)**

***Pamella Puritiara Endriasari, Muh Nashirudin***

---

Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta  
Jl. Pakis-Wonosari Delanggu, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah  
Email: [mellapuritiara264@gmail.com](mailto:mellapuritiara264@gmail.com), [muh.nashirudin@staff.uinsaid.ac.id](mailto:muh.nashirudin@staff.uinsaid.ac.id)

---

**Abstract:** This study aims to determine (1) the criteria for Bank BSI and BCA Syariah Solo Branch Offices in determining default customers on Sharia mortgage financing products are said to be capable or unable, (2) application of sanctions for defaulting customers on Sharia mortgage financing products, (3) conformity of sanctions with DSN-MUI Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000 concerning Sanctions for Able Customers who delay Payment. This research is a case study-based qualitative research. The results of the study show that (1) the criteria use the 5C principle, namely Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition. However, at Bank BSI the assessment of the customer's ability is added based on the DBR (Debt Burden Ratio) to reduce the level of risk of default, (2) BSI does not apply fines, while at BCA Syariah applies fines if there are customers who default because they are considered capable, (3) The application of sanctions against defaulting customers on Sharia mortgage financing products at BSI and BCA Syariah is in accordance with the DSN-MUI Fatwa Number 17/DSN-MUI/IX/2000. The sanctions provisions are mutually agreed upon and the sanctions are not included in the bank's income but in the allocation of benevolence funds or *qardul hasan* which are realized in the form of Corporate Social Responsibility (CSR) activities.

**Keywords:** Breach of Contract, Sharia Mortgage, Sharia Bank

**Abstrak :** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) kriteria Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo dalam menentukan nasabah wanprestasi pada Produk Pembiayaan KPR Syariah dikatakan mampu atau tidak mampu, (2) penerapan sanksi nasabah wanprestasi pada produk pembiayaan KPR Syariah, (3) kesesuaian sanksi dengan Fatwa DSN-MUI No.17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Nasabah Mampu yang menunda Pembayaran. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif berbasis studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Kriteria menggunakan prinsip 5C yakni *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*. Namun pada Bank BSI penilaian kemampuan nasabah ditambah berdasarkan DBR (*Debt Burden Ratio*) untuk mengurangi tingkat risiko terjadinya wanprestasi, (2) BSI tidak menerapkan sanksi denda, sedangkan pada BCA Syariah menerapkan sanksi denda jika terdapat nasabah yang melakukan wanprestasi karena dianggap mampu, (3) Penerapan sanksi terhadap nasabah wanprestasi pada produk pembiayaan KPR Syariah di BSI dan BCA Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000. Ketentuan sanksi disepakati bersama dan sanksi tidak masuk dalam pendapatan bank melainkan dalam alokasi dana kebajikan atau *qardul hasan* yang diwujudkan dalam bentuk kegiatan tanggung jawab sosial perusahaan atau *Corporate Social Responsibility (CSR)*.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, KPR Syariah, Bank Syariah

## PENDAHULUAN

Semakin berkembangnya zaman memungkinkan jumlah populasi manusia semakin meningkat, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal atau rumahpun akan menguat karena merupakan kebutuhan pokok sebagai tempat berlindung dan berkumpul bersama keluarga. Bagi sebagian orang mungkin bisa dengan mudah memiliki sebuah rumah, namun sebagian lain dengan penghasilan rata-rata mungkin perlu bekerja keras untuk bisa memiliki sebuah rumah. Untuk itu, dibutuhkan adanya Lembaga Keuangan yang dapat membantu masyarakat dalam memiliki rumah. Lembaga keuangan berfungsi untuk menghimpun serta menyalurkan dana atau keduanya (Kasmir, 2012). Bank adalah lembaga keuangan yang memberikan jasa yang paling lengkap di bidang keuangan. Bank yang beroperasi di Indonesia ada dua macam yaitu bank konvensional dan bank syariah (Muthaheer, 2012).

Berdasarkan latar sejarahnya, keberadaan bank konvensional jauh lebih dahulu daripada bank syariah. Namun, seiring berjalannya waktu, perbankan dengan dasar syariah ternyata diperlukan untuk memenuhi kebutuhan muslim khususnya untuk memperoleh layanan keuangan dengan dasar syariat Islam. Dengan mayoritasnya penduduk muslim di Indonesia, menjadikan perbankan syariah berkembang dengan cepatnya. Perbankan syariah tidak hanya fokus pada pelayanan jasa saja, namun juga memberikan inovasi-inovasi pada

produknya. Kebutuhan nasabah yang selalu diperhatikan oleh perbankan syariah membuat nasabah merasa terbantu dengan produk-produknya, salah satunya yaitu produk yang menjadi kebutuhan primer masyarakat yang dalam perbankan syariah biasa disebut KPR Syariah. KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan layanan kredit bagi nasabah yang hendak membeli atau melakukan renovasi rumah oleh lembaga keuangan atau perbankan (Ramadhan, 2014). Tren KPR Syariah yang cenderung naik tercermin dari hasil survei Rumah.com *Consumer Sentiment Study* H2 2020 dimana terjadi kenaikan preferensi konsumen yang memilih KPR Syariah menjadi 35% responden pada semester dua tahun 2020 dari sebelumnya 29% responden pada semester 1 tahun 2020, berbanding terbalik dengan KPR Konvensional yang mengalami penurunan minat dari 37% responden pada semester 1 tahun 2020 menjadi 29% responden pada semester akhir tahun 2020.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan hasil merger dari tiga bank BUMN Syariah yaitu Bank Syariah Mandiri, BRI Syariah dan BNI Syariah yang resmi terbentuk pada 1 Februari 2021. Bank Syariah Indonesia lahir di saat yang tepat. Hadirnya BSI diprediksi akan berpotensi membawa dampak positif pada sektor properti. Setelah penggabungan, Bank Syariah Indonesia langsung merilis Produk KPR Syariah, di mana bank tidak menentukan bunga namun mengambil margin dari pembelian

rumah. Selain Bank Syariah Indonesia (BSI) terdapat juga Bank Syariah yang memiliki kinerja yang baik dan memiliki prospek masa depan yang menjanjikan yaitu Bank BCA Syariah. Sampai dengan Agustus 2021, pembiayaan konsumen BCA Syariah meningkat 7,9% dibandingkan Agustus 2020. Komposisi pembiayaan konsumen di BCA Syariah saat ini didominasi oleh Pembiayaan KPR Syariah yaitu sebesar 51,5% dari total pembiayaan.

Prinsip kehati-hatian selalu saja diterapkan oleh kedua bank tersebut, namun tak jarang dijumpai adanya permasalahan mengenai wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana nasabah tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan nasabah mempunyai unsur salah, dengan kata lain adanya unsur salah pada nasabah yang tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya (Satrio, 2012). Akibat adanya wanprestasi dari nasabah tersebut, bank syariah kemudian memberikan sanksi karena nasabah dirasa sudah lalai dalam melakukan tanggungjawabnya apalagi dalam kondisi mampu sesuai dengan fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Fatwa tersebut menjadi dasar hukum penerapan sanksi bagi nasabah yang melakukan wanprestasi dalam pembiayaan pada bank syariah maupun lembaga keuangan berbasis syariah.

Terdapat beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian ini di antaranya Analisis Penerapan Denda Keterlambatan Pembayaran Angsuran Dalam Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Harmoko, 2019), Penerapan Sanksi (*Ta'zir*) Bagi anggota yang melakukan Wanprestasi pada Koperasi Syariah (Novia, 2020), Praktik Penerapan Denda Keterlambatan Pada Pembiayaan Akad Murabahah (Rahma, 2021), dan yang paling utama relevan dengan penelitian Penerapan Fatwa DSN-MUI No. 17 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran: Studi Kasus pada BMT Al Fath (Nuryadin, 2021). Penelitian ini membahas tentang penerapan sanksi bagi nasabah yang lalai terhadap kewajiban membayar angsuran khususnya pada pembiayaan *Murabahah*. Fenomena terhadap penundaan pembayaran angsuran ini menjadi perhatian besar bagi lembaga syariah di Indonesia sehingga DSN menerbitkan fatwa tersebut. Dalam fatwa itu dikatakan nasabah yang dikenakan sanksi adalah nasabah mampu. Nasabah dikatakan mampu apabila sesuai dengan kriteria yang disyaratkan oleh bank syariah. Hal ini tentunya sudah dilakukan oleh pihak bank pada awal sebelum adanya perjanjian. Namun di tengah berjalannya pembiayaan, terkadang nasabah dihadapkan dengan suatu keadaan yang memaksa sehingga terjadilah wanprestasi atau gagal bayar, dimana bank tentunya mempunyai kriteria atau tolok ukur agar nasabah tersebut mendapat keringanan

atau justru sanksi yang harus diberikan. Penelitian mengenai kriteria nasabah mampu yang belum dijelaskan dalam jurnal yang ditulis oleh Deni Nuryadin tersebut, akan dibahas dalam jurnal ini. Sekaligus hal itu juga lah yang menjadi distingsi penelitian ini dengan penelitian lainnya.

berdasarkan uraian dalam di atas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan fokus kajian pada tiga hal yakni (1) Kriteria nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dalam produk Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah, (2) Penerapan sanksi terhadap nasabah wanprestasi pada produk Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah dan (3) Kesesuaian penerapan sanksi terhadap Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 pada nasabah wanprestasi dalam produk Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Pemilihan pendekatan ini dengan alasan untuk mengungkap secara natural kasus wanprestasi yang terjadi pada dua Bank yang menjadi lokasi penelitian, tidak hanya itu dengan berpijak pada kasus tersebut tentu akan mampu mengungkap kasus lain yang menyertainya. Sehingga penelitian ini menjadi lebih komprehensif.

Penelitian ini dilaksanakan di dua lokasi yakni Bank Syariah Indonesia (BSI) dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo. Kedua lokasi tersebut memiliki kesamaan yakni sama-sama berlabelkan syariah. Selain itu kesamaan juga terlihat dari kepatuhan terhadap aturan dan kebijakan yang digunakan yakni Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 pada nasabah wanprestasi dalam produk Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara, observasi, dokumentasi. Wawancara digunakan untuk mendapatkan data yang terperinci mengenai wanprestasi nasabah dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Solo dan Bank BCA Syariah KC Solo. Informan penelitian dengan pengambilan data secara langsung yaitu dengan melakukan wawancara kepada 4 Karyawan BSI dan 2 Karyawan Bank BCA Syariah. Observasi dilakukan dengan mengamati aktivitas kerja karyawan bank dalam menindaklanjuti kasus wanprestasi. Sedangkan dokumentasi dilakukan dengan melakukan analisis terhadap dokumen-dokumen kebijakan, ataupun aturan yang berkaitan dengan kasus tersebut, baik dokumen bank ataupun dokumen nasabah. Analisis dokumen juga dilakukan terhadap naskah jurnal ataupun pustaka lainnya untuk memperkuat temuan penelitian.

Analisis data menggunakan teknik analisis Miles dan Huberman, yang dimulai dari pengumpulan data, reduksi

data, penyajian data, dan penarikan simpulan. Untuk menjamin keabsahan data peneliti menggunakan teknik triangguasi data dan member *croscheck*. Dalam skema prosedur penelitian digambarkan sebagai berikut:



**Skema 1.** Alur Proses Penelitian

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebagaimana telah dikemukakan pada bagian pendahuluan bahwa penelitian ini memiliki tiga tujuan utama dalam pembahasannya. Ketiganya akan dijelaskan sebagai berikut:

### Kriteria Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran Pembiayaan KPR Syariah

Akad *Murabahah* adalah akad yang sering digunakan oleh Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah dalam pembiayaan produk KPR Syariahnya. Dalam buku Standar Perbankan Syariah Produk *Murabahah* Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dikatakan bahwa calon nasabah harus melewati proses penilaian

dan dikategorikan sebagai nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat (Keuangan, 2016). Artinya, sebelum dilakukan persetujuan pembiayaan, bank melakukan analisa kemampuan nasabah terlebih dahulu dengan berbagai prosedur yang dilakukan sejak awal permohonan pengajuan. Hal ini juga diterapkan di kedua bank tersebut sebagai tolok ukur nasabah dikatakan mampu sehingga dapat disetujui permohonan pembiayaannya dengan menggunakan prinsip 5C bank yang terdiri dari *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*.

Prinsip *Character* ini dilihat dari sisi kepribadian atau karakter nasabah yang dinilai dari hasil wawancara yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah saat proses permohonan pengajuan dengan berbagai macam pertanyaan yang diajukan seperti latar belakang, pola hidup nasabah, dan lain sebagainya. Faktor karakter ini menentukan itikad baik yang dimiliki oleh nasabah dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran. Selain dari hasil wawancara pihak bank kepada nasabah, ada informasi lain yang dapat memperkuat bank dalam menilai karakter nasabah yaitu melalui Sistem Informasi Debitur (SID) atau proses BI Checking yang merekam setiap transaksi finansial yang merupakan kewajiban nasabah atau dapat dikatakan rapor kredit nasabah sehingga dapat diketahui kelancaran atau kedisiplinan nasabah tersebut dalam membayar setiap angsuran yang dimiliki.

Prinsip *Capacity* digunakan oleh bank untuk dapat menilai kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan pribadi atau usaha yang dimilikinya sehingga dapat diketahui permasalahan keuangan nasabah sebelumnya untuk kemudian menentukan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Terkait dengan kondisi aset dan kekayaan yang dimiliki oleh nasabah dapat diketahui pihak bank dengan menerapkan prinsip *Capital* seperti besarnya saldo tabungan, deposito atau aset investasi lainnya. Dengan prinsip ini, pihak bank dapat menentukan penilaian atau kelayakan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan dengan besaran pembiayaan atau plafon yang akan diberikan.

Selanjutnya yaitu prinsip *Collateral* yang digunakan oleh pihak bank dengan menaksir agunan yang digunakan oleh nasabah sebagai jaminan. Dalam hal ini adalah aset tanah atau rumah yang akan dijaminkan, apakah nilainya lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diajukan, sehingga apabila suatu hari nanti terjadi wanprestasi nasabah, pihak bank tidak mengalami resiko atau kerugian yang terlalu besar.

Faktor lain yang digunakan oleh bank dalam menilai karakter nasabah adalah dengan menggunakan prinsip *Condition* misalnya seperti usia minimal nasabah, jumlah pembiayaan, atau kondisi lainnya yang telah ditetapkan oleh pihak bank kepada nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Saudara

Didik selaku *Consumer Business Ritel Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Solo, bahwa dalam proses permohonan pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah dilakukan pengecekan kelengkapan dan kesesuaian dokumen nasabah. Dalam hal ini akan dilakukan peninjauan atau survei lapangan yang dilakukan oleh petugas untuk mendapatkan kesesuaian atau kevalidan dokumen nasabah dengan kenyataannya. Survei lapangan ini yang nantinya akan menentukan kelayakan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan produk BSI Griya Hasanah dengan memperhatikan karakter nasabah, pekerjaan dengan penghasilannya atau usaha yang dilakukan nasabah jika nasabah adalah seorang wirausaha, sumber pengembalian nasabah dan jaminannya. Tentunya penilaian ini menggunakan analisis 5C yang kemudian dilakukan pemberian keputusan nilai atau besaran pembiayaan setelah dilakukannya analisis. Saudara Didik juga mengatakan bahwa tidak setiap permohonan pengajuan pembiayaan BSI Griya Hasanah dapat diterima, karena semua harus sesuai dengan analisis pembiayaan dan keputusan pembiayaannya, dan untuk saat ini, dikarenakan masih dalam situasi pandemi Covid-19, BSI Griya Hasanah hanya dapat diajukan oleh Pegawai Negeri Sipil maupun Karyawan Swasta saja. Dikatakan pula Pegawai Swasta yang dulunya sebagai narapidana juga mempunyai kesempatan yang sama dalam mendapatkan pembiayaan, namun pihak

bank perlu menyelidiki terlebih dahulu kasus yang pernah menjeratnya dahulu. Dalam melakukan analisis sesuai dengan analisis 5C, diharapkan bank mampu melihat kejujuran dari nasabah yang melakukan permohonan karena kejujuran ini sangatlah penting dalam penilaian karakter, selain itu pihak bank juga perlu melakukan proses BI Checking nasabah beserta *trade checkingnya*.

Peneliti tertarik dengan pernyataan Saudara Didik yang mengatakan bahwa tidak semua permohonan pengajuan pembiayaan Produk BSI Griya Hasanah diterima karena semua harus sesuai dengan analisis pembiayaan. Kemudian peneliti menemui divisi analis yaitu Saudara Umar Abdul Khanif selaku *Verifikator* atau Analis Griya Hasanah. Dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti diperoleh hasil wawancara sebagai berikut kriteria nasabah dikatakan mampu yaitu berdasarkan persetujuan permohonan di awal akad. Apabila permohonan pengajuan pembiayaan nasabah disetujui oleh pihak bank, nasabah tersebut dikatakan mampu karena telah melalui proses yang mendalam sebelum akhirnya mendapatkan persetujuan dari pihak bank. Di sini pihak bank tentunya menggali informasi tentang nasabah sedetail mungkin hingga pihak bank pun dapat membuat keputusan pembiayaan.

Selain dari informasi detail dan karakter nasabah yang diperoleh dengan prinsip 5C, Saudara Umar mengatakan bahwa pihak bank juga melakukan

analisis rasio beban hutang atau dikenal dengan istilah DBR (*Debt Burden Ratio*) untuk mengurangi tingkat resiko terjadinya wanprestasi dan mengukur kemampuan nasabah saat mengajukan pembiayaan. DBR adalah rasio total pinjaman atau pembayaran bulanan terhadap total pendapatan nasabah. DBR ini yang menjadi acuan persetujuan pengajuan pembiayaan, karena dengan mengetahui nilai DBR pemohon, maka pihak bank akan mengetahui kesehatan manajemen keuangan pemohon atau nasabah tersebut. Bank Syariah Indonesia mempunyai rumusan nilai DBR berdasarkan penghasilan nasabah yaitu nilai DBR nasabah atau pemohon yang penghasilannya di bawah 5 juta maksimal 45 persen, untuk penghasilan nasabah antara 5 sampai dengan 10 juta, nilai DBRnya maksimal 50 persen, penghasilan nasabah di atas 10 juta mempunyai nilai DBR maksimal 55 persen dan penghasilan di atas 20 juta nilai DBRnya maksimal 60 persen. Berdasarkan wawancara dengan *Karyawan Bank BSI KC Surakarta*.

**Tabel 1.** Nilai *Debt Burden Ratio* BSI KC Solo

Penghasilan	Nilai DBR
< Rp 5 juta	Maksimal 45 %
Rp 5 juta – Rp 10 juta	Maksimal 50 %
Rp 10 juta – Rp 20 juta	Maksimal 55 %
>Rp 20 juta	Maksimal 60%

Dapat disimpulkan bahwa semakin besar penghasilan nasabah, maka nilai DBR yang ditetapkan oleh bank juga semakin besar. Namun, semakin kecil prosentase DBR yang dihasilkan dalam perhitungan, maka semakin besar peluang

pembiayaan yang disetujui oleh bank. Artinya, nasabah tersebut dinilai masih mampu menambah utang baru karena memiliki jumlah utang yang masih sedikit.

Contoh kasusnya seperti ini : Toni memiliki gaji bersih 6 juta per bulan. Saat ini, dia memiliki tanggungan angsuran motor sebesar 1 juta dan kartu kredit 500 ribu. Maka nilai DBR Toni adalah total angsuran yang dibagi gaji bersih yaitu 1,5 juta dibagi 6 juta adalah 25%. Dengan besar DBR yang dihasilkan tersebut, maka Toni masih mempunyai peluang untuk dapat disetujui pembiayaan Griya Hasanah di Bank BSI, karena nilai DBR masih dibawah batas maksimum yaitu 50 persen dengan penghasilan antara 5 hingga 10 juta. Dengan begitu, plafon dan tenor pembiayaan BSI Griya Hasanah yang akan diberikan oleh bank tentunya akan disesuaikan dengan kemampuannya tersebut. Sehingga nilai DBR ini menjadi tolok ukur utama bagi bank BSI untuk mengetahui kriteria kemampuan nasabah selain melihat dari segi karakter nasabah melalui prinsip 5C dengan harapan pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank nantinya tidak bermasalah dan dapat dilunasi oleh nasabah.

Disampaikan pula oleh Bapak Fandy Nugroho selaku *Assintant Account Officer* Bank BCA Syariah Kantor Cabang Solo. Selain menggunakan prinsip 5C, penilaian karakter nasabah dapat dilihat dari BI Checkingnya, dimana dari hasil dari BI Checking tersebut dapat diketahui baik buruknya karakter nasabah, keberadaan pembiayaan nasabah di bank

atau lembaga keuangan lain dan kelancaran pembiayaan nasabah tersebut. Yang membedakan adalah nasabah yang berprofesi sebagai wirausaha atau wiraswasta dapat melakukan permohonan pembiayaan tentunya dengan menyertakan berbagai dokumen pendukung seperti laporan bulanan bahkan laporan tahunan dan surat penting usaha lainnya seperti SIUP, TDP, izin usaha dan lain sebagainya.

Bapak Bima selaku *Business Retail and Consumer Analyst* di Bank BCA Syariah, berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti mengatakan bahwa persoalan yang muncul dalam pelaksanaan pembiayaan khususnya pembiayaan KPR IB adalah terjadinya wanprestasi. Untuk menghindari pembiayaan yang bermasalah seperti wanprestasi, sebenarnya bank telah melakukan pengamanan preventif yaitu dengan melakukan analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan nasabah. Dari aspek hukum, analisa juga telah dilakukan misalnya seperti legalitas nasabah, legalitas usaha nasabah, keabsahan hukum dari barang yaitu rumah yang menjadi agunan, penjamin, dan pemantauan secara terus menerus.

Pada dasarnya, prinsip 5C yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah ini sebagai referensi dan bahan pertimbangan terutama bagi analis kredit dalam perbankan syariah khususnya di Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah



dalam produk pembiayaan KPR Syariah. Nasabah dapat dikatakan sempurna apabila memenuhi kriteria 5C bank tersebut. Tentu dalam analisisnya, bank menilai nasabah yang memiliki karakter kuat, kemampuan yang baik dalam membayar angsuran, jaminan atau agunan yang berharga dan kondisi perekonomian yang aman. Kriteria yang seperti inilah yang dianggap oleh bank sebagai nasabah potensial yang mampu diajak untuk bekerja sama atau layak mendapatkan pembiayaan khususnya pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah.

Kriteria ini juga diimplementasikan oleh kedua bank tersebut, apabila suatu saat terjadi gagal bayar atau nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya atau dengan istilah lain yaitu terjadi wanprestasi nasabah. Selama nasabah tidak memberikan informasi kepada pihak bank terkait kondisinya yang dalam keadaan memaksa sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka pihak bank pun menganggap bahwa nasabah tersebut masih mampu memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan tujuan penelitian terkait kriteria nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, terdapat beberapa prinsip 5C yang dikatakan hilang hingga nasabah melakukan wanprestasi seperti *Capacity* yaitu kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan. Hal tersebut dapat disebabkan karena kondisi *force majeure* yang dialami oleh nasabah. *Force majeure* adalah suatu

keadaan yang memaksa yang dialami oleh seseorang (Rokamah, 2010). Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan mengenai keadaan memaksa bahwa yang dimaksud dengan *force majeure* adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya. Kemudian dalam Pasal 41 dijelaskan mengenai syarat-syarat peristiwa yang termasuk keadaan memaksa yakni, peristiwa tersebut haruslah peristiwa yang tidak dapat diduga sebelumnya, peristiwa tersebut tidak harus dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus memenuhi prestasi, peristiwa terjadi di luar kesalahan si pihak yang harus memenuhi prestasi dan yang terakhir pihak yang harus memenuhi prestasi tersebut tidak beritikad buruk. Terdapat fatwa yang sedikit menyinggung dan berkaitan dengan *force majeure* yaitu fatwa DSN Nomor 17 Tahun 2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Untuk menghindari hal tersebut, maka hal yang dapat dilakukan oleh nasabah adalah dengan membuat surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa nasabah tersebut dalam kondisi memaksa dan diluar kemampuan nasabah

dengan dilakukan penjabaran terkait kondisi nasabah saat terjadi wanprestasi disertai dengan bukti dokumen pendukung yang dapat memperkuat pihak bank bahwa nasabah tersebut sedang dalam keadaan tidak mampu dikarenakan faktor-faktor yang tidak disengaja misalnya seperti diPHK, pengurangan penghasilan, musibah atau bencana alam, kebangkrutan atau kondisi lain, sehingga tidak dapat dikatakan nasabah tersebut melakukan kelalaian. Kondisi ini biasa disebut dengan *force majeure*. Dengan adanya bukti-bukti yang ditunjukkan oleh nasabah kepada pihak bank, bank kemudian akan menilai kebenarannya dengan melakukan survei lapangan. Apabila benar didapatkan dalam kondisi *force majeure*, maka pihak bank akan memberi tangguh yang lebih leluasa kepada nasabah.

### **Penerapan Sanksi Terhadap Nasabah Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah**

Setiap ada kewajiban yang tidak dapat terpenuhi pasti akan ada konsekuensi yang harus diterima seperti misalnya sanksi. Sanksi dalam hal ini diberlakukan pada nasabah yang melakukan wanprestasi atau gagal bayar dalam pemenuhan kewajibannya khususnya dalam pembiayaan BSI Giya Hasanah di Bank Syariah Indonesia atau KPR IB di Bank BCA Syariah. Sanksi ini tentunya bertujuan untuk menimbulkan efek jera bagi nasabah yang ingkar dengan melakukan penundaan pembayaran atau

tidak tepat waktu dalam membayar angsuran, apalagi nasabah tersebut dalam keadaan mampu. Penerapan sanksi ini sudah ditentukan di awal akad saat ditandatanganinya perjanjian atau akad. Sehingga semua ketentuan pun sudah tertulis secara transparan di awal akad.

### **BSI Kantor Cabang Solo**

Bank Syariah Indonesia merupakan merger dari tiga bank BUMN yaitu BRI Syariah, BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri. Di awal berdirinya, Bank Syariah Indonesia ini langsung meluncurkan produk KPR Syariah dengan nama BSI Griya Hasanah yang banyak diminati oleh masyarakat. Bank Syariah Indonesia membidik Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Swasta yang menjadi sasaran pembiayaan BSI Griya Hasanah. Pegawai yang sistem penggajiannya melalui Bank Syariah Indonesia menjadi prioritas dalam pengajuan BSI Griya Hasanah. Namun tidak menutup kemungkinan juga apabila ada masyarakat khususnya pegawai baik Pegawai Negeri Sipil ataupun Pegawai Swasta yang ingin melakukan pengajuan produk pembiayaan BSI Griya Hasanah ini. Tentunya dengan berbagai prosedur yang sudah dibahas sebelumnya.

Sejak berdirinya di bulan Februari 2021 sampai dengan November 2021 terdapat 5.885 nasabah BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia Area Surakarta dengan mayoritas nasabah dalam kategori lancar. Ada beberapa klasifikasi status keadaan pembayaran angsuran oleh nasabah (Kolektibilitas) yaitu :

**Tabel 2.** Jumlah Nasabah dan Status Kolektibilitas Nasabah BSI Griya Hasanah Feb s/d Nov 2021

Status Kolektibilitas	Jumlah Nasabah
Kol-1 (Lancar)	5.674
Kol-2(Dalam Perhatian Khusus)	152
Kol-3 hingga Kol-5	59
<b>Total Nasabah</b>	<b>5.885</b>

Sumber : Karyawan Bank BSI KC Solo

Tabel di atas menjelaskan bahwa dari total 5.885 nasabah BSI Griya Hasanah terdapat 5.674 nasabah lancar dalam pembayaran angsuran, 152 nasabah berada dalam Kol-2 atau Dalam Perhatian Khusus yang biasa disingkat dengan DPK yang tergolong *Performing Finance* (PF/tidak bermasalah), artinya nasabah tersebut mengalami keterlambatan dalam membayar melebihi jatuh tempo sampai dengan sekurang-kurangnya 90 hari sejak jatuh tempo atau tiga bulan. Dalam kategori ini, pihak bank sejatinya menganggap buruk nasabah DPK, namun pihak bank masih mempertimbangkan aliran kas nasabah yang dapat dikatakan baik namun kurang mampu dalam memenuhi kewajibannya. Biasanya dalam penyelesaian Kol-2 ini, dilakukan penagihan biasa atau dengan mengingatkan nasabah melalui telepon, pesan singkat atau whatsapp hingga adanya restrukturisasi atau penjadwalan ulang berdasarkan kesepakatan nasabah dan pihak Bank Syariah Indonesia.

Sedangkan pada Kol-3 hingga Kol-5 ini nasabah tergolong *Non-Performing*

*Finance* (NPF) yaitu sebanyak 59 nasabah per November 2021 di Bank Syariah Indonesia, artinya dalam memenuhi kewajibannya, nasabah telah melewati jatuh tempo hingga lebih dari 90 hari sejak tanggal jatuh tempo bulanannya, sehingga pihak bank BSI akan menerbitkan Surat Peringatan untuk nasabah wanprestasi tersebut. Jika terdapat itikad baik nasabah dan dimungkinkan mampu membayar angsuran, maka dilakukan restrukturisasi. Namun apabila sudah melebihi 120 hari sejak tanggal jatuh tempo bulanannya, maka nasabah masuk dalam Kol-4 dimana kemampuan membayar nasabah diragukan oleh pihak Bank yang kemudian secara manual Kol-4 ini digeser ke Kol-5 oleh pihak Bank yang telah yakin akan ketidakmampuan nasabah dan tidak adanya itikad baik dari nasabah sehingga dilakukan pelelangan agunan untuk mencover risiko terburuk pembiayaan. Prinsip kehati-hatian harus digunakan dalam manajemen perbankan agar pembiayaan yang diberikan kepada nasabah selalu dalam kategori lancar, walau terkadang terdapat nasabah yang tidak lancar dalam memenuhi kebutuhannya atau dalam istilah perbankan disebut dengan kategori *Non-Performing Finance* (NPF) dimana NPF yang semakin tinggi menunjukkan potensi kerugian yang semakin besar, yang mengakibatkan bank harus mengurangi penyaluran pembiayaannya (Bagus Panuntun, Sutrisno, 2018).

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Saudara Satria selaku *Consumer Business Ritel Manager* Bank BSI, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Solo tidak menerapkan sanksi denda pada nasabah yang melakukan wanprestasi. BSI mengingatkan nasabah terkait kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran bagi nasabah yang sudah melewati jatuh tempo pembayaran setiap bulannya.

Dengan mengedepankan asas musyawarah untuk mufakat sesuai dengan prinsip syariah diharapkan nasabah yang dimungkinkan lalai atau wanprestasi ini dapat berkonsultasi atau melakukan mediasi kepada pihak bank sehingga dapat diperoleh titik temu atau solusi dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh nasabah yang sedang dalam kondisi terpaksa. Solusi yang diperoleh dalam proses mediasi tersebut kemudian dapat didukung atau disertai dengan legalitas bukti dokumen yang menyatakan bahwa nasabah tersebut bukan dalam keadaan lalai namun memang sedang dalam kondisi terpaksa atau *force majeure* sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk sementara waktu.

Pada realita lapangan, apabila nasabah tidak mampu membayar kewajibannya melebihi jangka waktu yang disepakati, tidak semua Bank Syariah mampu membebaskan utang nasabahnya, banyak Bank Syariah memilih langkah penyelamatan merestrukturisasi daripada pembebasan utang, karena upaya *write-off*

akan membuat Bank Syariah perlu meningkatkan pencadangan dan menggerus modal serta laba Bank Syariah, hanya beberapa Bank Syariah yang mempunyai rasio kecukupan modal di sekitar ambang batas minimum yang melakukan upaya ini (Mujahidin Yunani, M. Usman, 2021)

Penyelesaian masalah tersebut dapat diberikan oleh pihak Bank Syariah Indonesia dengan penjadwalan ulang (*restruktur*) yaitu dengan memberikan keringanan angsuran yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah yang tentunya berdasarkan kebijakan pihak Bank Syariah Indonesia dan disepakati bersama. Dalam pemberian keringanan ini, tentunya ada prosedur yang harus dilakukan oleh nasabah. Diantaranya pengajuan permohonan keringanan oleh nasabah kepada pihak Bank Syariah Indonesia yang disertai dengan dokumen pendukung seperti surat pernyataan ketidakmampuan nasabah yang dibubuhi dengan tanda tangan dan bermeterai serta bukti dokumen pendukung lain. Kemudian akan dilakukan analisa oleh pihak Bank Syariah Indonesia, dimana dalam analisa ini akan didapatkan jumlah atau besarnya angsuran setelah mendapat keringanan. Setelah didapatkan besaran angsurannya, kemudian diajukan kepada pimpinan dan dirapatkan dalam komite untuk mendapatkan persetujuan. Selanjutnya setelah disetujui, kemudian pihak Bank Syariah Indonesia akan membuatkan akad tambahan atau *addendum* akad sebagai bukti perjanjian mengenai keringanan

angsuran untuk nasabah wanprestasi karena adanya *force majeure* kepada nasabah. Adanya *addendum* akad ini yang menjadi keputusan final keringanan angsuran tanpa adanya sanksi yang diberikan pihak BSI kepada nasabah.

Berdasarkan wawancara dengan saudara Didik selaku *Consumer Business Ritel Manager* Bank BSI, apabila terdapat nasabah yang mengalami wanprestasi atau bermasalah dalam pembiayaan, maka terlebih dahulu bank mengambil tindakan sebagai berikut :

#### 1) Upaya Pencegahan

Upaya pencegahan yang dilakukan oleh Bank BSI KC Solo dilakukan sejak permohonan pembiayaan diajukan oleh calon nasabah. Mulai dari pelaksanaan analisa terhadap data, perjanjian pembiayaan, pengikatan agunan sampai dengan monitoring atau pemantauan berkala terhadap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Pelaksanaan monitoring dilakukan berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat 2 Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2002 tentang kualitas aktiva produktif bagi bank syariah, monitoring atau pemantauan dilakukan dengan melihat secara langsung perkembangan kinerja usaha nasabah dari waktu ke waktu. Hal ini juga disebutkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.42/PJOK/03/2017 tentang kewajiban penyusunan dan pelaksanaan kebijakan perkreditan atau pembiayaan bank bagi bank umum memonitoring perkembangan kegiatan

nasabah dan memberikan peringatan dini mengenai penurunan kualitas pembiayaan yang diperkirakan mengandung risiko bagi bank (Chairis, 2018).

#### 2) Musyawarah

Musyawarah dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada nasabah, kemudian pihak bank membicarakan masalah yang sedang dihadapi nasabah yang selanjutnya memberikan solusi atau jalan keluar dalam upayanya menyelesaikan masalah nasabah dengan Bank BSI KC Solo. Dengan begitu pihak bank dapat mengetahui faktor penyebab nasabah mengalami wanprestasi atau pembiayaan bermasalah

#### 3) Penagihan secara intensif

Pihak Bank BSI KC Solo melakukan penagihan langsung atau via telepon maupun whatsapp kepada nasabah yang melakukan wanprestasi. Apabila tidak ada respon baik dari nasabah yang bersangkutan, maka pihak bank akan mengirimkan surat peringatan terhadap nasabah yang bersangkutan. Surat peringatan ini disampaikan secara bertahap mulai dari Surat Peringatan Pertama (SP1) yang diberikan melalui telepon maupun langsung, Surat Peringatan Kedua (SP2) diberikan surat peringatan keras sampai pada Surat Peringatan Ketiga (SP3).

#### 4) Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan upaya perbaikan yang dilakukan oleh pihak

bank dalam kegiatan pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank (Wangsawidjaja, 2012). Bentuk-bentuk restrukturisasi untuk pembiayaan Griya Hasanah di Bank BSI Kantor Cabang Solo antara lain melalui :

a) Penjadwalan Kembali

Di Bank BSI KC Solo ini untuk *rescheduling* dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

- Penjadwalan kembali tagihan atau angsuran pembiayaan disertai adanya perpanjangan atau tambahan jangka waktu. Pihak bank akan memberikan kelonggaran jangka waktu kepada nasabah agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya tersebut. Penambahan jangka waktu tentunya merupakan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.
- Penjadwalan kembali tagihan atau angsuran piutang tanpa adanya pemberian perpanjangan atau tambahan jangka waktu, sehingga jangka waktu pembiayaan tidak mengalami perubahan. Bank tidak memberikan kelonggaran jangka waktu kepada nasabah, hanya saja jumlah angsuran yang tersisa dapat diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan jangka

waktunya tetap seperti pada saat awal akad.

*Rescheduling* ini bertujuan untuk melakukan perubahan jadwal untuk membayar pembiayaan oleh nasabah, atau istilahnya untuk diperpanjang waktu bayar angsurannya. Intinya bank akan menawarkan sebuah perpanjangan waktu agar kewajibannya dapat dilunasi dengan tepat. Faktanya, tenor pembiayaan bisa diperpanjang dan beban angsuran bisa menjadi berkurang. Selain itu dapat juga jumlah angsuran disesuaikan dengan kemampuan bayar nasabah. Sebagai contoh, terdapat nasabah *rescheduling* dengan tenor pembiayaan dari lima bulan menjadi satu tahun sehingga nasabah mempunyai waktu lebih lama untuk mengembalikan.

b) Persyaratan Kembali

*Reconditioning* adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.

Untuk *Reconditioning* pada restrukturisasi pembiayaan Griya Hasanah di Bank BSI Kantor Cabang Solo yaitu dengan perubahan jadwal pembayaran angsuran, perubahan jumlah angsuran yang dibayarkan,

memberikan potongan berupa diskon margin dan pengurangan tunggakan margin. Diskon margin dapat diberikan kepada nasabah apabila nasabah hanya memiliki satu fasilitas pembiayaan saja, sedangkan untuk pengurangan tunggakan margin diberikan kepada nasabah pembiayaan dengan kolektibilitas 4 dan 5.

c) Penataan Kembali

*Restructuring* adalah perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut penambahan dana bank dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan margin menjadi maksimum pokok pembiayaan baru dan atau konversi seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi penyertaan dalam perusahaan. Penyelamatan dengan cara ini dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali. Untuk penataan kembali (*restructuring*) di Bank BSI KC Solo jarang dilakukan konversi akad, karena jika pembiayaan yang awalnya sudah menggunakan akad murabahah dikonversi ke akad musyarakah atau sebaliknya, pembiayaan tersebut kurang tepat dengan akad yang pertama dan dipastikan terdapat kesalahan dalam menganalisis pemberian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disetujui. Pembiayaan Produk BSI Griya Hasanah

dilakukan pada posisi nasabah apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin dari 31 sampai dengan 60 hari. Nasabah yang mengajukan restrukturisasi rata-rata adalah kebanyakan mereka yang di PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) kemudian beralih profesi menjadi taksi online. Hal tersebut dikatakan oleh Saudara Didik dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti. Proses restrukturisasinya adalah sebagai berikut :

- a) Nasabah yang bersangkutan membuat permohonan tertulis untuk mengajukan restrukturisasi pembiayaan Griya Hasanah.
- b) Pelaksana *Collection Assistant* dan *Recovery & Remedial Assistant* kemudian melakukan investigasi ke lapangan seara langsung.
- c) Setelah surat permohonan dan hasil investigasi dari pelaksana *Collection Assistant* dan *Recovery & Remedial Assistant* cocok, maka pihak bank akan melanjutkan proses selanjutnya.
- d) Admin pembiayaan Griya Hasanah segera melengkapi berkas-berkas persyaratan.
- e) Setelah semua berkas sudah disiapkan maka pelaksana *Collection Assistant* dan *Recovery & Remedial Assistant*

membuat Memorandum Pengusulan Restrukturisasi Pembiayaan untuk diajukan ke *Recovery & Remedial Head* dengan memperhatikan pendapat *Branch Manager* Kantor Cabang

- f) Selanjutnya diajukan ke *Manager Area BRD (Business Risk Division)* kemudian dilakukan analisa oleh komite pembiayaan bagian tersebut.
- g) Apabila hasil dari analisa dari komite pembiayaan tersebut disetujui untuk melakukan restrukturisasi maka *Financing Administration Assistant* membuat Addendum Akad yang berisi tentang perubahan jangka waktu, perubahan jumlah angsuran, dan biaya-biaya administrasi.

Dari penjelasan di atas, diketahui bahwa Bank BSI tidak menerapkan sanksi denda seperti ganti rugi (*ta'widh*). Ganti rugi yang dimaksud yaitu biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka penagihan. Ganti rugi hanya dikenakan atas pihak yang sengaja melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad seperti dengan sengaja tidak membayar nisbah padahal keuntungannya jelas. Pada penelitian ini bank tidak menerapkan ganti rugi dikarenakan nasabah tidak sengaja mengalami wanprestasi sehingga membuat pihak bank tidak ingin menambah beban kepada nasabah wanprestasi.

Namun apabila nasabah wanprestasi tersebut tidak kooperatif, maka apabila memang tidak ada itikad baik, bank kemudian menerbitkan Surat Peringatan (SP) satu hingga tiga. Di sini dilihat lagi bagaimana respon nasabah, apabila nasabah menyatakan bahwa sudah benar-benar tidak mampu memenuhi kewajibannya maka dilakukan jual sukarela dimana asset atau rumah yang dijual tersebut, hasil penjualannya digunakan untuk melunasi sisa pembiayaan di Bank Syariah Indonesia dan apabila masih ada sisa hasil penjualan maka diberikan kepada nasabah tersebut. Lain halnya dengan nasabah wanprestasi yang tidak kooperatif, apabila sudah dilakukan teguran hingga diterbitkan Surat Peringatan (SP) satu hingga tiga namun nasabah tidak mengindahkannya maka penanganan atau penyelesaian masalah yang dilakukan oleh bank adalah dengan jalan lelang.

#### **Bank BCA Syariah Kantor Cabang Solo**

Sasaran pembiayaan KPR iB di Bank BCA Syariah tidak hanya untuk para pegawai saja tetapi juga Wiraswasta, tentunya dengan persyaratan dan survei lapangan yang dilakukan secara mendalam oleh pihak bank hingga dapat disetujui permohonan pengajuan pembiayaannya. Kondisi perekonomian dan iklim usaha yang mengalami pelambatan akibat pandemi Covid-19 berdampak pada penyaluran pembiayaan pada Bank BCA Syariah khususnya pada segmen investasi atau konsumen. Segmen konsumen tercatat sebesar 2,3% di tahun



2020 dimana prosentase tersebut menunjukkan sedikit penurunan dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 2,4%. Penurunan pada segmen konsumen juga terjadi pada tahun 2019 yang mencatat sebesar 3,3%, turun 0,9% dari tahun sebelumnya yaitu tahun 2018.

Prinsip kehati-hatian selalu diterapkan oleh Bank BCA Syariah dalam menyalurkan pembiayaan. Bank BCA Syariah selalu berusaha menjalin hubungan baik dalam berkomunikasi dengan nasabah, melakukan pemantauan perkembangan usaha nasabah dan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Hal tersebut membuahkan hasil yang baik bagi Bank BCA Syariah karena upaya tersebut dapat meminimalisir terjadinya risiko pembiayaan yang dibuktikan dengan adanya perbaikan dari tahun ke tahun. Dari total pembiayaan yang disalurkan hingga akhir tahun 2020, ada sebesar 96,8 persen berada pada kategori “Lancar” mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya yang sebesar 94,6 persen dan 91,6 persen di tahun 2018. Sementara itu, pembiayaan pada kategori “Dalam perhatian khusus” tercatat sebesar 2,7 persen dari total pembiayaan, mengalami perbaikan dari tahun sebelumnya yang tercatat 4,8 persen serta perbaikan dari tahun 2018 yang sebesar 8,05 persen. Namun untuk pembiayaan pada kategori “Macet” masih mengalami sedikit penurunan yaitu sebesar 0,5 persen dari tahun sebelumnya yaitu 0,4 persen dan 0,34 persen di tahun 2018.

Penerapan sanksi di Bank BCA Syariah sedikit berbeda dengan penerapannya di Bank Syariah Indonesia. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada Bapak Fandy Nugroho selaku *Account Officer* Bank BCA Syariah Kantor Cabang Solo, sanksi denda berupa *ta'widh* diterapkan kepada nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran atau wanprestasi. Sanksi tersebut sudah tertuang dalam perjanjian awal atau akad saat dilakukan dalam proses penandatanganan jual beli atau *Murabahah*. Dalam akad tersebut dinyatakan bahwa nasabah yang terlambat membayar sesuai dengan jatuh tempo yang telah ditentukan akan dikenakan sanksi denda berupa *ta'widh* dari setiap hari keterlambatan.

Sanksi denda berupa *ta'widh* yang diberikan kepada nasabah yang melakukan wanprestasi tersebut kemudian masuk dalam alokasidana kebajikan atau *qardul hasan* yang diwujudkan dalam bentuk kegiatan tanggung jawab sosial perusahaan atau *Corporate Social Responsibility (CSR)* dengan tujuan membangun hubungan harmonis dan kondusif dengan semua *stakeholder* untuk mendukung dan mencapai keberlangsungan usaha dalam jangka panjang. Bapak Fandy mengatakan bahwa dalam perbankan syariah, denda yang diterima dari nasabah tidak dapat dijadikan pendapatan bank seperti halnya dalam bank konvensional, namun denda

tersebut masuk ke dalam dana kebajikan atau dana sosial.

Sanksi denda berupa *ta'widh* di Bank BCA Kantor Cabang Surakarta ini sudah diterapkan sejak nasabah melakukan keterlambatan sesuai dengan jatuh tempo. Dalam hal ini, kooperatif nasabah sangat diperlukan. Apabila memang nasabah sedang dalam keadaan memaksa atau *force majeure*, nasabah dapat mengajukan permohonan keringanan pada Bank BCA Syariah, tentunya disertai dengan bukti-bukti yang kuat. Namun, apabila nasabah tidak mengajukan permohonan keringanan, maka sanksi denda akan tetap diterapkan sejak nasabah melakukan keterlambatan pembayaran sejak jatuh temponya.

Dalam hal permohonan keringanan, Bank BCA Syariah Kantor Cabang Surakarta memberikan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang menggunakan produk Pembiayaan Modal Kerja dan Pembiayaan investasi, salah satunya adalah KPR iB di Bank BCA Syariah ini. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Bima selaku *Business Retail and Consumer Analyst* Bank BCA Syariah Kantor Cabang Surakarta, bahwa pada dasarnya tahap pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan di Bank BCA Syariah Kantor Cabang Surakarta sama dengan bank-bank lainnya dimana pengajuan restrukturisasi pembiayaan akan dianalisis oleh *Account Officer* Bank BCA Syariah KC Surakarta yang kemudian diproses ke tingkat pusat oleh tim khusus restrukturisasi

pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan konsep restrukturisasi pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah oleh komite yang terdiri dari Kepala Divisi Analis dan Kepala Divisi Bisnis Ritel dan Konsumen. Konsep restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BCA Syariah Kantor Cabang Surakarta terhadap nasabah adalah perpanjangan jangka waktu, perpanjangan jangka waktu dengan *grace period*, dan *grace period* tanpa perpanjangan jangka waktu.

Mengenai mekanisme penerapan konsep yang dilakukan oleh Bank BCA Syariah Kantor Cabang Surakarta, sebelum nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan terhadap pihak Bank, maka Bank BCA KC Surakarta dan nasabah wajib melakukan konsultasi atau mediasi terlebih dahulu kaitannya dengan informasi dalam mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan agar tidak terjadi penolakan restrukturisasi pembiayaan kepada nasabah oleh pihak bank. Pada dasarnya, nasabah yang mengajukan permohonan restrukturisasi ini akan disetujui oleh pihak bank, namun yang menjadi permasalahan di sini adalah beberapa nasabah yang sebelumnya melakukan konsultasi berakhir dengan tidak terealisasinya restrukturisasi tersebut. Hal ini dikarenakan nasabah merasa keberatan dengan konsep restrukturisasi yang diterapkan oleh Bank BCA Syariah. Konsep restrukturisasi yang diterapkan oleh Bank BCA KC Surakarta dianggap

tidak mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi dari nasabah itu sendiri dikarenakan nasabah harus dikenakan biaya administrasi yang menyulitkan nasabah dalam menjalankan angsuran pembiayaan.

### **Kesesuaian Penerapan Sanksi terhadap Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Nasabah Wanprestasi Produk Pembiayaan KPR Syariah**

Berdasarkan penjabaran dari penerapan sanksi terhadap nasabah wanprestasi di atas, dapat dinyatakan bahwa penerapan sanksi baik di Bank Syariah Indonesia dengan Bank BCA Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang menunda-nunda Pembayaran pada produk pembiayaan KPR Syariah.

Bank Syariah Indonesia mengingatkan nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya hingga jatuh tempo yang telah disepakati serta tidak menerapkan sanksi pada nasabah yang belum mampu membayar disebabkan *force majeure* atau sedang dalam kondisi diluar kemampuan nasabah. Adanya itikad baik yang dilakukan oleh nasabah melalui mediasi dengan pihak bank hingga ditemukan titik temu berupa keringanan angsuran tanpa adanya penerapan sanksi. Hal ini membuktikan bahwa penerapan sanksi terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi produk pembiayaan BSI Griya Hasanah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 17 Tahun 2000 tentang

Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran poin 2 dimana nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.

Bank BCA Syariah menerapkan sanksi denda berupa *ta'widh* yang telah tertuang dalam awal perjanjian atau akad. Nasabah yang permohonan pengajuan pembiayaannya disetujui dikatakan mampu oleh Bank BCA Syariah. Untuk itu, apabila terjadi wanprestasi, maka secara otomatis sanksi denda berupa *ta'widh* tersebut diterapkan. Sanksi denda yang diberikan kepada nasabah yang melakukan wanprestasi tersebut kemudian masuk dalam alokasi dana sosial yang diwujudkan dalam bentuk kegiatan tanggung jawab sosial perusahaan atau *Corporate Social Responsibility (CSR)* dengan tujuan membangun hubungan harmonis dan kondusif dengan semua *stakeholder* untuk mendukung dan mencapai keberlangsungan usaha dalam jangka panjang. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 17 Tahun 2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran poin 1 yaitu sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, poin 3 yaitu nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi, adanya sanksi yang bertujuan agar nasabah lebih disiplin

dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan poin 4, sanksi yang dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani dan kemudian sanksi tersebut diperuntukkan sebagai dana sosial sesuai dengan fatwa pada poin 5 dan 6.

Namun besaran denda yang dikenakan oleh nasabah yang melakukan wanprestasi ini belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*) karena dalam penentuan denda terhadap wanprestasi nasabah ini hanya tergantung pada ketentuan bank dan bukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

## SIMPULAN

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa Kriteria nasabah yang menunda-nunda pembayaran dalam pembiayaan produk KPR Syariah baik di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Solo maupun di Bank BCA Syariah Kantor Cabang Solo dikatakan mampu yaitu berdasarkan penilaian bank terhadap nasabah pada awal perjanjian atau akad. Nasabah yang pengajuan pembiayaannya disetujui oleh pihak bank, maka nasabah tersebut dikatakan mampu. Baik Bank Syariah Indonesia maupun Bank BCA Syariah menerapkan prinsip 5C bank yang terdiri dari *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, *Condition* untuk mengetahui karakter nasabah sehingga dapat

dilakukan pengambilan keputusan yaitu persetujuan permohonan pembiayaan. Namun selain menerapkan prinsip 5C untuk mengetahui karakter nasabah, Bank Syariah Indonesia juga melakukan penilaian kemampuan nasabah dengan DBR (*Debt Burden Ratio*) untuk mengurangi tingkat resiko terjadinya wanprestasi dan mengukur kemampuan nasabah saat mengajukan pembiayaan. Kemudian penerapan sanksi terhadap wanprestasi nasabah pada produk pembiayaan KPR Syariah ini berbeda antara Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Solo dengan Bank BCA Syariah Kantor Cabang Solo. Di Bank Syariah Indonesia, sanksi yang diterapkan berupa teguran atau sanksi administratif, mulai dari teguran dengan cara pihak Bank mengingatkan kewajiban pembayaran angsuran kepada nasabah baik melalui pesan singkat sms atau whatsapp maupun telepon hingga menerbitkan surat peringatan (SP). Sementara di Bank BCA Syariah menerapkan sanksi denda dimana sanksi tersebut sudah tertuang dalam perjanjian awal atau akad saat dilakukan dalam proses penandatanganan jual beli atau *Murabahah*. Dalam akad tersebut dinyatakan bahwa nasabah yang terlambat membayar sesuai dengan jatuh tempo yang telah ditentukan akan dikenakan sanksi denda berupa *ta'widh* dari setiap hari keterlambatan. Sanksi denda yang diberikan kepada nasabah yang melakukan wanprestasi tersebut kemudian masuk dalam alokasi dana kebajikan atau *qardul hasan* yang

diwujudkan dalam bentuk kegiatan tanggung jawab sosial perusahaan atau *Corporate Social Responsibility (CSR)*. Simpulan terakhir penerapan sanksi terhadap nasabah wanprestasi pada produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia dan Bank BCA Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang menunda-nunda Pembayaran. Pada Bank BSI tidak menerapkan sanksi denda, hanya sanksi administratif yang diharapkan dapat menumbuhkan efek jera pada nasabah. Berbeda dengan bank BCA Syariah yang menerapkan denda berupa *ta'widh* terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi sejak hari jatuh tempo karena nasabah tersebut dianggap mampu. Hal tersebut menunjukkan bahwa penerapan sanksi pada kedua bank tersebut sudah sesuai dengan fatwa DSN Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bagus Panuntun, Sutrisno. (2018). Faktor Penentu Penyaluran Kredit Perbankan Studi Kasus Pada Bank Konvensional di Indonesia. *JAD : Jurnal Riset Akuntansi dan Keuangan Dewantara*, 57-66.
- Chairis, A. Q. (2018). *Pelaksanaan Monitoring Pada Pembiayaan Mikro di BRI Syariah KCP Metro*. Jakarta: IAIN Metro.
- Fatoni, N. (2015). Analisis Normatif-Filosofis Fatwa DSN-MUI Tentang Transaksi Jual Beli Pada Bank Syariah. *Al-Ahkam*.
- Fitriani, A. (2012). *Pengaruh Pengenaan Ta'zir Terhadap NPF*. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.
- Hamzah, A. (2009). *Terminologi Hukum Pidana*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harmoko, I. (2019). Analisis Penerapan Denda Keterlambatan Pembayaran Angsuran dalam Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Berdasarkan Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000). *Qawānīn Journal of Economic Syaria Law*, 3(1), 32–49.
- HS, Salim. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta.
- Kasmir. (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Keuangan, D. P. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: OJK.
- Muhammad, A. S. (2007). *Ensiklopedi Hukum Pidana Islam*. Jakarta: Karisma Ilmu.
- Mujahidin Yunani, M. Usman. (2021). Tinjauan Fatwa DSN MUI Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dana Amanah Surakarta. *Rayah Al-Islam*, 164-182.
- Muthaheer, O. (2012). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Novia, J. (2020). *Penerapan Sanksi (Ta'zir) Bagi Anggota Melakukan Wanprestasi Koperasi Syariah (Studi di KSPPS Ikhlas Karang Tapen Kota Mataram)* (pp. 15–20). Universitas Muhammadiyah Mataram. <http://repository.ummat.ac.id/1265/>

- Nuryadin, D. (2021). Penerapan Fatwa DSN-MUI No. 17 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran : Studi Kasus pada BMT Al Fath. *Misykat Al-Anwar*, 97-112.
- Nuryadin, D. (2021). Penerapan Fatwa DSN-MUI No. 17 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran : Studi Kasus pada BMT Al Fath. *Misykat Al-Anwar*, 97-112.
- Prabowo, B. A. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Rahma, A. A. (2021). Praktik Penerapan Denda Keterlambatan Pada Pembiayaan Akad Murabahah. *Journal of Islamic Business Law*, 5(3), 24–38.
- Ramadhan, D. (2014). Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 8(3).
- Rokamah, R. (2010). *Al Qawaid Al Fiqbiyah Kaidah-Kaidah Mengembangkan Hukum Islam*. Ponorogo: Stain Press.
- Satrio, J. (2012). *Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.