

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

a. Sejarah Singkat Bank BNI Syariah

PT. Bank BNI Syariah (selanjutnya disebut BNI Syariah atau Perseroan) merupakan hasil proses *spin off* dari Unit Usaha Syariah (UUS) PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang mulai beroperasi sejak 29 April 2000. Proses *spin off* dilandasi oleh terbitnya UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

BNI Syariah secara resmi beroperasi pada 19 Juni 2010 setelah mendapat Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia tanggal 21 Mei 2010 No. 12/41/KEP.GBI/2010, setelah sebelumnya pendirian Perseroan telah ditetapkan berdasarkan Akta No. 160 dan telah disahkan melalui Surat Keputusan Menteri Hukum & HAM Nomor: AHU-15574, AH.01.01 Tahun 2010, Tanggal 25 Maret 2010. (Syariah B. B., *Leading Transformational Change*, 2018, hal. 45)

Desember 2019, BNI Syariah memiliki 3 Kantor Wilayah dengan mencapai 68 Kantor Cabang BNI Syariah, 218 Kantor Cabang Pembantu, 23 Mobil Layanan Gerak, 13 Kantor Kas dan 58 Payment Point. (Syariah B. B., BNI Syariah, 2020) Salah satu Kantor Cabang BNI Syariah terletak di daerah Kalimantan Selatan tepatnya di KotaBanjarbaru yang mana diresmikan pada

bulan Maret 2012 dan mulai operasional pada bulan Juni 2012. Tempat ini yang dijadikan tujuan oleh penulis dalam penelitian. (Wawancara, 2020)

b. Jejak Langkah Bank BNI Syariah

- 1) Tahun 2000, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) dengan lima kantor cabang yakni di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin menghasilkan laba pertama sebesar Rp. 875 juta dengan dukungan 7 (tujuh) kantor cabang.
- 2) Tahun 2002, UUS BNI secara berturut-turut mendapatkan penghargaan The Most Profitable Bank di antara dua Bank Umum Syariah (BUS) dan 8 UUS.
- 3) Tahun 2009, Pembentukan Tim Implementasi Bank Umum Syariah yang akan mentransformasikan UUS BNI menjadi PT Bank BNI Syariah.
- 4) Tahun 2010, BNI Syariah resmi beroperasi sebagai Bank Umum Syariah pada tanggal 19 Juni 2010 dengan 27 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu. Pada akhir Desember 2010 berhasil membukukan aset Rp. 6,4 triliun, naik 21% dari Juni 2010.
- 5) Tahun 2011, BNI Syariah membukukan laba Rp. 66 miliar dengan dukungan 38 cabang, 54 kantor cabang pembantu, 4 kantor kas, serta lebih dari 1.000 Syariah Channeling Outlet BNI (SCO BNI) dengan total aset Rp. 8,4 triliun pada akhir Desember 2011.

- 6) Tahun 2012, Outlet mikro mulai beroperasi dengan penambahan untuk outlet regular sejumlah 10 cabang. Selain itu BNI Syariah berhasil membukukan pencapaian aset Rp. 10 triliun pada 10 November 2012 dan memperoleh 16 penghargaan selama tahun 2012. Satu diantara penghargaan signifikan yang diterima oleh BNI Syariah adalah CASA terbaik 2012 di antara seluruh perbankan syariah.
- 7) Tahun 2013, Peresmian kantor pusat BNI Syariah yang baru terletak di Gedung Tempo Pavillion 1 sebagai Kantor Pusat yang terpadu.
- 8) Tahun 2014, BNI Syariah meluncurkan Corporate Campaign “HASANAH TITIK” yang bertempat di Gedung Tempo Pavillion 1 Kav. 11, Kuningan, Jakarta dan juara 1 pada Annual Report Awards yang diselenggarakan OJK dengan kategori “Private Keuangan Non Listed”
- 9) Tahun 2015, Penerbitan Sukuk Mudharabah Bank BNI Syariah 1 Tahun 2015 sebesar Rp. 500 miliar dengan tenor tiga tahun.
- 10) Tahun 2016, BNI Syariah meluncurkan Wakaf Hasanah untuk mendukung identitas BNI Syariah menjadi Hasanah Lifestyle Bank dan Juara 1 Sustainable Finance Awards 2016 yang diselenggarakan OJK dengan kategori BUKU 1 dan 2.
- 11) Tahun 2017, BNI Syariah menetapkan Hasanah Banking Partner sebagai strategic positioning BNI Syariah.

12) Tahun 2018, BNI Syariah berhasil meraih Penghargaan Internasional.

13) Tahun 2019, BNI Syariah mengembangkan layanan berbasis teknologi digital antara lain pengisian formulir online untuk pembukaan rekening melalui Hasanah Online, pengelolaan keuangan sekolah dengan Platform Sekolah Pintar (PSP) dan uang elektronik satu-satunya di perbankan syariah yaitu HasanahKu. (Syariah B. B., Strong Commitment to Quality Growth, 2019, hal. 52-53)

c. Visi dan Misi Bank BNI Syariah

1) Visi

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

2) Misi

- a) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- d) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

Visi dan Misi BNI Syariah telah disetujui oleh Direksi dan Dewan Komisaris BNI Syariah pada tanggal 23 Desember 2010 berdasarkan SK Direksi No.BNISy/DIR/403. (Syariah B. B., Strong Commitment to Quality Growth, 2019, hal. 4)

d. Produk-produk Bank BNI Syariah

1) Produk Pendanaan/Penghimpun Dana

- a) Tabungan iB Hasanah
- b) Tabungan Dollar iB Hasanah
- c) Tabungan SimPel iB Hasanah
- d) Tabungan Baitullah iB Hasanah
- e) Tabungan Prima iB Hasanah
- f) Tabungan Tunas iB Hasanah
- g) Tabungan Bisnis iB Hasanah
- h) Tabungan Tapenas iB Hasanah
- i) TabunganKu iB Hasanah
- j) Giro iB Hasanah
- k) Deposito iB Hasanah

2) Produk Pembiayaan/Penyaluran Dana

- a) Griya iB Hasanah
- b) Multiguna iB Hasanah
- c) Oto iB Hasanah
- d) Emas iB Hasanah
- e) CCF iB Hasanah

- f) Fleksi Umroh iB Hasanah
 - g) Mikro 2 iB Hasanah
 - h) Mikro 3 iB Hasanah
 - i) Syariah Wirausaha
 - j) Syariah Valas
 - k) Syariah Kopkar/Kopeg
 - l) Syariah Dealer iB Hasanah
 - m) Syariah Usaha Kecil
 - n) Syariah Linkage (Syariah B. B., BNI Syariah, 2020)
- 3) Produk Pelayanan Jasa
- a) Jasa Bisnis dan Keuangan
 - b) Kartu ATM/Debit
 - c) Jasa E-Banking
 - d) Bancassurance in Branch (Syariah B. B., Strong Commitment to Quality Growth, 2019)

2. Deskripsi Hasil Wawancara

Hasil wawancara langsung yang sudah diperoleh oleh peneliti di bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarbaru diuraikan sebagai berikut:

Identitas informan

Nama	: Muhammad Sirojudin Abas
Jabatan	: Kepala Unit Remedial dan Recovery
Pengalaman Kerja	: 8 Tahun

Produk pembiayaan atau penyaluran dana di Bank BNI Syariah ini terdapat 2 sifat kegunaannya, yaitu pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif yang sudah disediakan oleh Bank BNI Syariah dengan sesuai kebutuhan calon nasabah yang ingin mengajukan suatu pembiayaan. Semua pembiayaan di Bank BNI Syariah secara umum persyaratan semua pembiayaan baik konsumtif maupun produktif hampir sama saja, akan tetapi mempunyai segmen yang berbeda-beda karena pembiayaan konsumtif sifatnya bukan untuk usaha tetapi untuk kebutuhan sendiri seperti pembiayaan rumah, pembiayaan pernikahan dan lain sebagainya. Sama halnya dengan agunan, hampir semua produk pembiayaan yang ada di Bank BNI Syariah mewajibkan adanya agunan disetiap pembiayaan untuk menjamin pelunasan pembiayaan. Pembiayaan yang dimaksud disini adalah pembiayaan konsumtif maupun pembiayaan produktif. (Wawancara, 2020)

Setiap produk pembiayaan yang diwajibkan adanya agunan mempunyai kriteria yang berbeda-beda tergantung calon nasabah menginginkan produk pembiayaan yang mana. Contohnya seperti pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah yang menjadi agunan dalam produk ini adalah objek yang dibeli seperti ingin membeli rumah, rumah tersebut yang nantinya akan dijadikan agunan oleh pihak bank.

Berbeda halnya dengan produk pembiayaan Multiguna iB Hasanah, contohnya calon nasabah sudah mempunyai rumah tetapi ingin beli rumah lain atau objek yang lain boleh saja yang menjadi agunan produk ini adalah

bukan objek yang dibiayai. Misalnya rumah sendiri, dengan syarat yang akan dijadikan agunan nantinya harus kepemilikan sendiri tidak boleh kepemilikan orang lain.

Jadi kriteria agunan di Bank BNI Syariah KC Banjarbaru tidak ada kriteria secara umum yang khusus melainkan mempunyai kriteria dan syarat ketentuannya masing-masing dalam setiap produk pembiayaan. Agunan yang sering diterima oleh Bank BNI Syariah kebanyakan adalah sertifikat tanah dan bangunan baik rumah ataupun ruko. (Wawancara, 2020)

Agunan yang diserahkan calon nasabah kepada pihak bank perlu dilakukan penilaian atau taksasi agar pihak bank mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Abas, tidak semua agunan bisa diterima di Bank BNI Syariah. Oleh karena itu ada tim penilai yang bertugas menilai agunan calon nasabah tersebut layak atau tidak untuk dijadikan jaminan. (Wawancara, 2020)

Adapun yang menilai suatu agunan permohonan pembiayaan di Bank BNI Syariah adalah unit *Processing*. Menilai sebuah agunan dapat dilihat dari dasar penilaian sebagai berikut:

- a. Nilai pasar atau market value yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau merupakan hasil penukaran property pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi yang bebas ikatan

yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.

- b. Nilai baru atau reproduction, yaitu nilai baru atau biaya pengganti baru merupakan perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk mengadakan pembangunan atau penggantian property baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- c. Nilai wajar atau depreciated replacement cost adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.
- d. Nilai asuransi, yaitu nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian property yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
- e. Nilai likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli property dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual
- f. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva. (Yudiana, 2014, hal. 122-123)

Layak atau tidaknya sebuah agunan dilihat dari agunan tersebut sudah memenuhi penilaian atau tidak dari nilai pasar, pembandingnya maupun yang lainnya. Untuk perhitungannya sendiri Bank BNI Syariah

Kantor Cabang Banjarbaru memiliki aplikasi tersendiri yaitu aplikasi BNIS, diaplikasi itu akan terlihat *breakdown* harga tanah dan bangunan permeternya. (Wawancara, 2020)

Hampir semua perbankan yang ada di Indonesia bank syariah ataupun bank konvensional pasti memiliki pembiayaan yang bermasalah apalagi dalam situasi Covid-19 sekarang ini. (Wawancara, 2020) Tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat profit, *ujrah* atau bagi hasil sebagaimana telah disepakati diawal perjanjian antara bank syariah dan nasabah penerima fasilitas dana adalah risiko bagi bank syariah dalam pemberian fasilitas pembiayaan. Yang mana dalam perbankan syariah diistilahkan dengan pembiayaan bermasalah yaitu pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet (Z, 2012, hal. 91)

Adapun unit yang bertugas dalam menangani pembiayaan yang bermasalah pada saat golongan lancar (golongan I) dan dalam perhatian khusus (golongan II) adalah unit Collection untuk pembiayaan konsumtif dan unit SME untuk pembiayaan produktif. Lain halnya pada saat golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV) dan macet (golongan V) yang bertugas adalah unit Recovery & Remedial. (Wawancara, 2020)

Pembiayaan dikatakan bermasalah apabila sudah memasuki golongan kurang lancar (golongan III) yaitu terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari

sampai dengan 180 hari. Golongan diragukan (golongan IV) yaitu terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Golongan macet (golongan V) yaitu terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari. (Madjid, 2018, hal. 100)

Pembiayaan bermasalah di bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarbaru mempunyai banyak faktor. Ada faktor internal dan faktor eksternal, permasalahan dari dalam bank atau nasabah itu sendiri. Contohnya nasabah yang bisa dikategorikan macet ini belum tentu dia tidak bisa membayar angsurannya bisa jadi nasabah mempunyai uang tetapi tidak mau membayar karena suatu hal, misalnya masih menganggap bahwa bank BNI Syariah ini masih batil atau faktor lainnya yang bisa membuat nasabah itu tidak mau membayar kewajibannya. Tetapi ada juga yang memang tidak bisa membayar karena tidak ada uangnya.

Posisi agunan dalam masing-masing golongan pembiayaan yang sudah dijelaskan diatas adalah sebagai *second way out* yaitu dengan penjualan agunan dalam pembiayaan pada golongan I, II, III, IV maupun V. Tetapi *second way out* pada bank BNI Syariah akan dilakukan apabila sudah masuk dalam kategori golongan macet (golongan V), yang mana bank BNI Syariah sebelumnya sudah melakukan mitra secara kekeluargaan atau *first way out* yaitu *restrukturisasi* pembiayaan terlebih dahulu untuk menghindari penjualan agunan nasabah. Apabila *first way out* sudah dilakukan secara maksimal tetapi masih tidak ada peningkatan

maka akan dilakukan *second way out* atau penjualan agunan. (Wawancara, 2020)

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 16/POJK.03/2014 tanggal 18-11-2014, Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu merubah jadwal pembayaran nasabah atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi:
 - 1) Perubahan jadwal pembayaran
 - 2) Perubahan jumlah angsuran
 - 3) Perubahan jangka waktu
 - 4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
 - 5) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah, dan/atau
 - 6) Pemberian potongan.
- c. Penataan kembali (*Restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:
 - 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan Bank

- 2) Konversi akad pembiayaan
- 3) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Apabila cara restrukturisasi sudah dilakukan secara maksimal tetapi tidak menghasilkan hasil yang optimal maka pembiayaan bermasalah yang dikategorikan macet ini akan melakukan *second way out* atau penjualan agunan. Penjualan agunan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarbaru, yaitu:

- a. Penjualan Sukarela adalah penjualan asset nasabah pembiayaan dan/atau agunan yang dilakukan secara sukarela (bawah tangan) dalam rangka penyelesaian pembiayaan.
- b. Penjualan Lelang adalah Penjualan barang yang ditawarkan untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat untuk menjual dengan harga tertinggi, dengan pengumuman lelang terlebih dulu. Dalam hal penjualan melalui eksekusi hak tanggungan (lelang) dapat dilakukan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dengan/tanpa menggunakan jasa Balai Lelang Swasta (BLS) yang telah bekerja sama dengan Bank.

Tujuan dilakukan penjualan adalah mempercepat proses penjualan/pencairan agunan dan memperoleh harga jual yang paling menguntungkan bagi BNI Syariah sehingga dapat mengurangi posisi NPF/tunggakan kewajiban. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan

No. 27/PMK.06/2016 tgl. 22-02-2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- a. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- b. Nilai limit ditetapkan oleh Penjual (Bank), harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai Independen dalam hal nilai limit paling sedikit Rp. 1 milyar (Pasal 45).
- c. Laporan penilaian berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal penilaian s/d tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan (Pasal 50).

Hasil penjualan agunan digunakan untuk menurunkan atau melunaskan *outstanding* pembiayaan. Apabila ada kelebihan akan dikembalikan kepada nasabah, sedangkan apabila masih ada kekurangan tetap menjadi kewajiban/hutang nasabah. (DATA BNI SYARIAH, 2020)

Posisi agunan yang lain adalah pada saat terjadi permasalahan pembiayaan mempunyai dua kemungkinan yaitu agunan bisa menyelesaikan permasalahan atau agunan tidak bisa menyelesaikan permasalahan. Dua kemungkinan tersebut terjadi karna pada saat calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dan ternyata agunan yang diberikan kepada pihak bank tersebut layak maka pembiayaan akan diterima oleh pihak bank. Namun beberapa tahun kemudian pihak bank tidak bisa memperkirakan nasabah ini ternyata tidak bisa melakukan pembayaran bahkan bisa dikategorikan macet. Pada saat agunan akan dijual/dilelang belum tentu harga agunan tetap, bisa berubah menjadi lebih

tinggi atau lebih rendah. Oleh karena itu, agunan tidak bisa disama ratakan bisa menyelesaikan permasalahan, tetapi minimal bisa mengurangi permasalahan. (Wawancara, 2020)

B. Analisis Data

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad Sirojudin Abas selaku unit Remedial & Recovery Head, penulis menganalisis data diatas yang berkaitan dengan judul penulis yaitu “Posisi Agunan dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarbaru” sebagai berikut:

Calon nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarbaru harus memenuhi syarat dan ketentuan terlebih dahulu di masing-masing produk pembiayaan sesuai dengan permohonan yang diinginkan. Adapun persyaratan secara umum pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif sebagai berikut:

- 1) Fotokopi KTP pemohon dan suami/istri
- 2) Pasfoto 4x6cm pemohon dan suami/istri
- 3) Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)
- 4) Fotokopi Kartu Keluarga
- 5) Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan
- 6) Fotokopi NPWP (Pembiayaan diatas Rp 50 Juta)
- 7) Fotokopi rekening Koran/tabungan 3 bulan terakhir

- 8) Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan
- 9) Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir
- 10) Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 thn terakhir
- 11) Akte perusahaan, SIUP dan TDP
- 12) Fotokopi Surat izin praktek profesi
- 13) Dokumen kepemilikan jaminan:
 - a) Fotokopi sertifikat & IMB
 - b) Surat pesanan/penawaran
 - c) Fotokopi bukti setoran PBB terakhir
 - d) Rencana anggaran biaya (RAB)
- 14) Denah lokasi rumah tinggal
- 15) Surat Keterangan Usaha

Dapat dilihat dari persyaratan yang sudah dipaparkan atau diterterakan, hampir semua produk pembiayaan yang ada di Bank BNI Syariah mewajibkan adanya agunan. *Agunan* adalah jaminan tambahan, baik berwujud benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diberikan oleh pemilik agunan kepada pihak bank syariah dan/atau UUS, yang bertujuan untuk melunasi kewajiban nasabah penerima fasilitas yang berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah. Dari ketentuan Pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu *agunan* dan *jaminan*. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memberikan pengertian yang sama terhadap kata *agunan* dan *jaminan*. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima. (Z, 2012, hal. 285)

Memperbolehkan adanya agunan bisa dilihat pada landasan hukum sebagai berikut:

a. Al-Qur'an (QS Al-Baqarah (2): 283)

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَّا نَتَهُ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۖ وَلَا تَكُنُمُ الشَّاهِدَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمٌ قَلْبُهُ ۖ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barang siapa yang menyembunyikannya. Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah (2): 283)

b. Hadis

“Dari Aisyah r.a menjelaskan bahwa Rasulullah Saw., pernah membeli makanan dari orang Yahudi dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi beliau” (HR. Bukhori). (Kusumawati, 2018, hal. 6-7)

“Dari Abu Hurairah, Nabi SAW bersabda: “Tidak terlepas dari kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh

manfaat dan menanggung resikonya” (HR. Al-Syafi’i Al Daraquthni dan Ibnu Majah). (Yudiana, 2014, hal. 121)

Pihak bank mempunyai kewajiban untuk memintakan adanya agunan dan adanya risiko terhadap agunan apabila pembayarannya macet, wajib dijelaskan oleh pihak bank kepada nasabahnya. Seyogyanya hal itu disampaikan oleh pihak bank kepada calon nasabah pada saat pengajuan permohonan pembiayaan kepada bank syariah. Sebagaimana pada Pasal 39 yang berbunyi “Bank Syariah dan UUS wajib menjelaskan kepada Nasabah mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi Nasabah yang dilakukan melalui Bank Syariah dan/atau UUS”. Kewajiban bank syariah yang dijelaskan tersebut diatur dalam UU Perbankan Syariah.

Tujuan pihak bank memintakan adanya agunan agar penyaluran dana yang diajukan tersebut aman, karena dana yang diberikan oleh bank syariah dalam bentuk pembiayaan tersebut sebagian besar bersumber dari dana nasabah penyimpan berupa giro, deposito dan tabungan yang wajib dikembalikan oleh bank syariah kepada nasabah penyimpan. Tak heran jika adanya agunan dalam pembiayaan merupakan suatu keharusan bagi bank syariah karena merupakan perintah undang-undang yang wajib di taati. (Z, 2012, hal. 294-295)

Tetapi pada bank BNI Syariah ini tidak semua agunan dapat dijadikan barang jaminan, harus memenuhi syarat dan penilaian agar agunan bisa diterima atau bisa disebut layak dijadikan sebagai jaminan. Syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. *Marketability* yakni cukup luasnya pasar yang membuat tidak perlunya melakukan banting harga.
- b. *Ascertainably of value* yakni jaminan harus memiliki standar harta tertentu.
- c. *Stability of value* yakni asset yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.
- d. *Transferability* yaitu asset yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.
- e. *Secured* yakni asset yang sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal. (Yudiana, 2014, hal. 123)

Penilaian perhitungan agunan pada bank BNI Syariah adalah tugas dari unit Processing, dimana unit processing akan menilai agunan sesuai dengan ketentuan yang sudah diberikan. Misalnya ada sebuah agunan yang mana agunan tersebut dihitung dari nilai pasar akan dicari bentuk, ukuran dan material yang sama minimal hampir mirip dengan agunan yang akan dijaminakan. Mencari pembanding agunan juga bisa dilakukan oleh pihak bank dengan melihat agunan nasabah lain yang sudah masuk atau sudah diterima oleh pihak bank yang hampir sama bahkan sama dengan agunan yang akan dijaminakan si calon nasabah.

Menilai sebuah agunan di Bank BNI Syariah mempunyai perhitungan tersendiri didalam aplikasi khusus BNIS yang mana diaplikasi tersebut dapat dilihat breakdown harga tanah atau bangunan. Setelah penilaian agunan sudah mendapatkan angka yang sesuai, pihak bank akan membandingkan dengan permohonan pembiayaan yang diminta oleh calon nasabah. Disinilah bisa

mengetahui agunan yang dijaminkan tersebut bisa dikatakan layak atau tidak layak untuk diterima. Adapun agunan yang sering diterima oleh pihak bank BNI Syariah adalah sertifikat tanah dan bangunan baik rumah ataupun ruko. (Wawancara, 2020)

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) UU Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah dan UUS. Mengingat bahwa penyaluran dana yang dilakukan bersumber dari dana masyarakat yang disimpan melalui tabungan atau sebagainya pada bank syariah dan UUS, risiko yang dihadapi ini akan dapat berpengaruh pula kepada keamanan dana masyarakat tersebut. (Z, 2012, hal. 89)

Dunia perbankan, syariah maupun konvensional pasti mengalami adanya pembiayaan bermasalah. Tetapi dalam setiap statistik perbankan syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financing (NPFs)* yang artinya sebagai “pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai macet”. (Mahriani, 2019, hal. 87) Dalam praktik perbankan ada 5 kualitas pembiayaan, sebagai berikut:

- a. Golongan lancar disebut dengan golongan I, yaitu pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tnggakan dan sesuai dengan pesyaratan akad.
- b. Golongan dalam perhatian khusus disebut dengan golongan II, yaitu mengalami penundaan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari.

- c. Golongan kurang lancar disebut dengan golongan III, yaitu mengalami penundaan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang sudah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari.
- d. Golongan diragukan disebut dengan golongan IV, yaitu terdapat penundaan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari.
- e. Golongan macet disebut dengan golongan V, yaitu yang telah melewati penundaan pembayaran angsuran pokok dan atau margin 270 hari. (Madjid, 2018, hal. 100)

Unit yang bertugas dalam menangani pembiayaan yang bermasalah di bank BNI Syariah adalah pada saat golongan lancar (golongan I) dan dalam perhatian khusus (golongan II) adalah unit Collection untuk pembiayaan konsumtif dan unit SME untuk pembiayaan produktif. Lain halnya pada saat golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV) dan macet (golongan V) unit yang bertugas adalah unit Recovery & Remedial. Dikatakan pembiayaan bermasalah yang terjadi di bank BNI Syariah apabila sudah memasuki golongan kurang lancar, diragukan dan macet (golongan III, IV dan V). (Wawancara, 2020)

Pembiayaan yang sudah dikatakan bermasalah akan ditindaklanjuti oleh pihak bank BNI Syariah dengan cara melakukan restrukturisasi pembiayaan atau disebut *first way out* terlebih dahulu secara maksimal dengan mengikuti peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Berdasarkan Peraturan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) No. 16/POJK.03/2014 tanggal 18-11-2014, Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya

pihak bank dalam menyelesaikan permasalahan kewajiban nasabah dalam rangka membantu yang bersangkutan, antara lain melalui:

- b. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- c. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu melakukan perubahan kewajiban nasabah dalam segi persyaratan pembiayaan sebagian atau seluruh tanpa ada tambahan sisa pokok kewajiban yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi:
 - 1) Merubah jadwal pembayaran
 - 2) Perubahan jumlah angsuran
 - 3) Perubahan jangka waktu
 - 4) Merubah nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
 - 5) Merubah proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah, dan/atau
 - 6) Pemberian potongan.
- d. Penataan kembali (*Restructuring*), yaitu persyaratan pembiayaan dilakukan perubahan yang antara lain meliputi:
 - 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan Bank
 - 2) Konversi akad pembiayaan
 - 3) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Apabila cara restrukturisasi atau *first way out* ini sudah dilakukan secara maksimal tetapi tidak menghasilkan hasil yang optimal, sudah tidak bisa diharapkan

lagi untuk mengembalikan kewajiban si nasabah atau tidak direspon baik oleh nasabah yang bersangkutan, maka bank BNI Syariah akan memberikan peringatan kepada nasabah menggunakan langkah yang terakhir yaitu dengan eksekusi atau penjualan agunan yang disebut *second way out* jika sudah masuk dalam golongan macet (golongan V). Jarak waktu antar restrukturisasi dan penjualan agunan yang dilakukan bank BNI Syariah adalah apabila berada di golongan III dan IV dilakukan setelah 6 (enam) bulan, sedangkan apabila berada di golongan V dilakukan 1 (satu) tahun. Disinilah posisi agunan sangatlah penting dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di bank BNI Syariah. Penjualan agunan di Bank BNI Syariah, yaitu sebagai berikut:

- a. Penjualan Sukarela adalah penjualan asset nasabah pembiayaan dan/atau agunan yang dilakukan secara sukarela (bawah tangan) dalam rangka penyelesaian pembiayaan.
- b. Penjualan Lelang adalah Penjualan barang yang ditawarkan untuk umum secara tertulis atau lisan dengan penawaran harga yang semakin meningkat untuk menjual dengan harga tertinggi, dengan pengumuman lelang terlebih dahulu. Dalam hal penjualan melalui eksekusi hak tanggungan (lelang) dapat dilakukan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dengan/tanpa menggunakan jasa Balai Lelang Swasta (BLS) yang telah bekerja sama dengan Bank.

Tujuan dilakukan penjualan adalah mempercepat proses penjualan/pencairan agunan dan memperoleh harga jual yang paling menguntungkan bagi BNI Syariah sehingga dapat mengurangi posisi

NPF/tunggakan kewajiban. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tgl. 22-02-2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- a. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- b. Nilai limit ditetapkan oleh Penjual (Bank), yang mana hasil penilaian harus berdasarkan dari Penilai Independen paling sedikit dalam hal nilai limit Rp. 1 milyar (Pasal 45).
- c. Laporan penilaian berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal penilaian s/d tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan (Pasal 50).

Hasil penjualan agunan digunakan untuk melunaskan *outstanding* pembiayaan. Apabila ada kelebihan dari hasil penjualan akan dikembalikan kepada nasabah, sedangkan apabila masih ada kekurangan tetap menjadi kewajiban/hutang nasabah yang bersangkutan. (DATA BNI SYARIAH, 2020)