

# TINJAUAN HUKUM PROSEDUR PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN GRIYA HASANAH DAN PERMASALAHANNYA ANTARA NASABAH DAN PT. BANK SYARIAH INDONESIA SEMARANG

<sup>1</sup>Farah Aulia Dewi\*, <sup>2</sup>Siti Ummu Adillah

<sup>1,2</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

\*Corresponding Author:

[farahaulia.dewi.20@gmail.com](mailto:farahaulia.dewi.20@gmail.com)

## Abstrak

*Semakin sempitnya lahan perumahan dan semakin meningkatkan minat masyarakat memiliki rumah menyebabkan harga rumah kian hari semakin meningkat dan melambung tinggi. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah pada PT. Bank Syariah Indonesia Semarang dan permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah antara nasabah dan PT. Bank Syariah Indonesia Semarang dan solusinya.*

*Metode penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian menggunakan penelitian deskriptif. Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder, yang meliputi bahan primer, bahan sekunder, dan bahan tersier. Metode pengumpulan data pimer dengan cara observasi dan wawancara, metode pengumpulan data sekunder dengan cara studi dokumen dan studi kepustakaan. Metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif.*

*Hasil penelitian yaitu prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah pada PT. Bank Syariah Indonesia dimulai dari proses pengajuan pembiayaan griya hasanah di melalui 9 tahapan yang terdiri dari permohonan pembiayaan griya hasanah, pengumpulan data atau dokumen nasabah, verifikasi data atau dokumen nasabah, penginputan data nasabah pada sistem, syang dilakukan appraisal dari kantor pusat, persetujuan pembiayaan, pengikatan atau proses akad, akad yang digunakan adalah akad murabahah, pencairan pembiayaan yang dilakukan di teller bank. Permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian griya hasanah antara nasabah dan PT. Bank Syariah Indonesia Semarang dan solusinya, adanya wanprestasi dan adanya overmacht. Adanya wanprestasi yang disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Adanya overmacht karena bencana alam, jatuh sakit, dan nasabah kehilangan pekerjaan sehingga tidak dapat memenuhi prestasinya.*

**Kata Kunci:** Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah, Permasalahan, Nasabah, Pembiayaan.

---

**Abstract**

*The narrower residential land and the increasing public interest in owning a house causes house prices to increase and soar every day. Therefore this study aims to find out the procedures for implementing the griya hasanah financing contract at PT. Bank Syariah Indonesia Semarang and problems implementing the griya hasanah financing agreement between the customer and PT. Bank Syariah Indonesia Semarang and the solution.*

*The research method uses a sociological juridical approach. Research specifications using descriptive research. Sources of data used are primary data and secondary data, which includes primary materials, secondary materials, and tertiary materials. The primary data collection method was obtained by observation and interviews. The secondary data collection method was obtained by document study and literature study. The analytical method used is qualitative analysis*

*The result of the research is the procedure for implementing the griya hasanah financing agreement at PT. Bank Syariah Indonesia starts from the process of applying for griya hasanah financing through 9 stages consisting of applying for griya hasanah financing, collecting customer data or documents, verifying customer data or documents, entering customer data into the system, conducting appraisals from the head office, financing approval, contract binding or process, the contract used is a murabaha contract, disbursement of financing made at a bank teller. Problems in implementing the griya hasanah agreement between the customer and PT. Bank Syariah Indonesia Semarang and the solution, there are defaults and there are overmacht. There are defaults caused by internal factors and external factors. There is an overmacht due to natural disasters, falls ill, and customers lose their jobs so they cannot fulfill their achievements.*

**Keywords:** *Agreements, Home Ownership Loans, Problems, Customers, Financing*

## **1. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Rumah merupakan kebutuhan primer setiap manusia, sebagai kebutuhan primer manusia maka rumah menjadi banyak diminati orang terutama bagi mereka yang baru berumah tangga atau mereka yang memiliki tujuan untuk investasi. Dengan semakin sempitnya lahan perumahan dan semakin meningkatkan minat masyarakat memiliki rumah menyebabkan harga rumah kian hari semakin meningkat yang melambung tinggi. Para developer perumahan menyadari betul kebutuhan ini, sehingga berusaha untuk melakukan strategi penawaran rumah secara variasi baik dari luas tanah dan variasi bangunan serta harga (Santoso, B., & Adhito.A, 2010).

Hal ini sesuai dengan Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 yang telah menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, maka dibutuhkan peranan lembaga keuangan khususnya perbankan dalam menyediakan dana untuk usaha pembangunan perumahan (Tani, A. I. P *et. al.*, 2017).

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun tetap saja masih terdapat anggota masyarakat yang belum memiliki rumah. Bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara

tunai (Mahmudy, 2016). Oleh karena itu, dibutuhkan perbankan dalam menyediakan dana pembiayaan agar masyarakat dapat memperoleh rumah. Salah satu bentuk pembiayaan dari perbankan yang eksistensinya telah berkembang adalah Kredit Pemilikan Rumah atau KPR (Rochman *et. al.*, 2017). Penyediaan dana dalam bentuk KPR dapat terselenggara melalui bank pemerintah yang ditangani oleh PT. Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk atau yang dikenal dengan BSI (Nikmah Mahfudzotin *et. al.*, 2020).

Pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan, termasuk dalam hal ini di bidang perbankan. Perbankan merupakan salah satu sektor yang penting didalam pembangunan bangsa, karna berperan sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran. Lembaga perbankan membagi bank menjadi dua jenis yaitu Bank Umum (BU) dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) sebagaimana diatur didalam Pasal 1 angka (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (kemudian akan disebut UU Perbankan) (Sulistiyandari, 2012).

Kredit BSI KPR Sejahtera melayani pemberian fasilitas pembelian rumah baru, rumah second, renovasi rumah dan takeover rumah. Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia memberikan fasilitas yang sangat memadai dengan menggunakan akad *Murabahah* yang maksudnya pihak bank memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan asset yang dibutuhkan nasabah dan supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. KPR merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan di bayar setiap bulannya (Ahmad Ifham, 2015).

Permasalahan kredit dapat disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal. Faktor internal penyebab kredit macet yaitu: kebijakan perkreditan yang ekspansif, menyimpang dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus atau pegawai bank, lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternal penyebab kredit macet adalah kegagalan usaha debitur, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi (Hariyani, 2008).

Sistem dari bank, kredit macet tidak hanya akan merugikan pemilik/pemegang saham bank tersebut, tetapi akan merugikan para pemilik dana yang sebagian besar adalah anggota masyarakat, bahkan merusak sendi perekonomian suatu negara. Bisa dibayangkan jika terjadi kredit macet yang cukup besar, maka bank tersebut akan lumpuh bahkan bahkan terancam tidak mampu memenuhi semua kewajiban keuangannya karena perusahaan likuidasi (*insolvable*) dan tidak mampu memenuhi kewajiban keuangannya, terutama kewajiban jangka pendeknya (*illiquid*), karena sebagian besar dana masyarakat yang dititipkan pada bank, tertahan di tangan debitur bank (A.S. Mahmoodin, 1995).

Sehubungan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul “TINJAUAN HUKUM PROSEDUR PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN GRIYA HASANAH DAN PERMASALAHANNYA ANTARA NASABAH DAN PT. BANK SYARIAH INDONESIA SEMARANG”.

---

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalahnya antara lain:

- 1) Bagaimana proses prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah pada PT. Bank Syariah Indonesia Semarang?
- 2) Apa permasalahannya dalam prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah antara nasabah dan PT. Bank Syariah Indonesia Semarang dan bagaimana solusinya?

## **C. Tujuan Penelitian**

- 1) Untuk mengetahui proses prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah pada PT. Bank Syariah Indonesia Semarang.
- 2) Untuk mengetahui permasalahannya dalam prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah antara nasabah dan PT. Bank Syariah Indonesia Semarang dan solusinya.

## **2. METODE PENELITIAN**

### **A. METODE PENDEKATAN PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek (Ronny Hanitijo Soemitro, 1995).

### **B. SPESIFIKASI PENELETIAN**

Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku ditempat tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Abdul Kadir Muhammad, 2004). Penelitian deskriptif yang dimaksud dalam penelitian ini adalah untuk menafsirkan atau menentukan yang pada pokoknya merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah yang ada, kemudian data tersebut dikumpulkan, disusun, disimpulkan untuk selanjutnya dipakai dasar dalam penyusunan skripsi ini (Sunaryo, 2012).

### **C. SUMBER JENIS DATA**

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

- 1) Data Primer  
Pengertian data primer menurut sugiyono adalah sebuah data yang langsung didapatkan dari sumber dan diberi kepada pengumpul data atau peneliti (Syafdinawati, 2020).

---

## 2) Data Sekunder

Sumber data sekunder diambil dari referensi, makalah, artikel jurnal, laporan hasil penelitian, arsip, dokumen serta data pustaka secara online yang berkaitan dengan penelitian ini. Data Sekunder meliputi: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahkan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim (Bambang Sunggono, 2003). Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- (a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- (c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- (d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- (e) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan
- (f) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian
- (g) KUHPdt

### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas (I ketut Suardita, 2017).

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus bahasa Indonesia. (Haris Sudirman Lubis, 2018).

## D. METODE PENGUMPULAN DATA

Metode Pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi beberapa jenisnya, yaitu:

### 1) Data Primer

#### a) Observasi

Pengertian observasi secara umum adalah kegiatan pengamatan pada sebuah objek secara langsung dan detail untuk mendapatkan informasi yang benar terkait objek tersebut. Pengujian yang diteliti dan diamati bertujuan untuk mengumpulkan data atau penilaian (CouldHost, 2020).

#### b) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu obyek. Wawancara dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian (K.R Soegijono, 1993).

## 2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diambil melalui perantara atau pihak yang telah mengumpulkan data tersebut sebelumnya, dengan kata lain peneliti tidak langsung mengambil data sendiri ke lapangan, Metode pengumpulan data sekunder melalui (Latifah Uswatun Khasanah, 2020):

### a) Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan merupakan teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, hasil karya, maupun elektronik (Natalina Nilamsari, 2014).

### b) Studi Kepustakaan

Studi pustaka atau studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian atau topik cerita yang diusung ke dalam karya tulis non ilmiah (Yusuf Abdhul, 2021).

## E. METODE ANALISIS DATA

Metode analisis data yaitu deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif yaitu suatu rumusan masalah yang memandu penelitian untuk mengeksplorasi atau memotret situasi sosial yang akan diteliti secara menyeluruh, luas dan mendalam (Lexy J. Meleong, 2007).

## 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Griya Hasanah Pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang

#### 1. Dasar Hukum dan Pengertian Pembiayaan Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia

Hasil dalam penelitian ini menjelaskan tentang dasar hukum dan pengertian pembiayaan griya hasanah yang berada di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang. Hasil wawancara tentang pengertian pembiayaan griya hasanah menurut Bapak Kuncoro menyatakan bahwa pembiayaan griya hasanah merupakan sistem pembiayaan pembelian rumah yang disediakan oleh Bank Syariah dengan menggunakan prinsip syariah yang bebas dari denda dan riba. Meskipun prinsip syariah berasal dari hukum Agama Islam, namun siapa saja dapat menggunakan fasilitas terlepas dari apapun latar belakangnya (Kuncoro, 2022).

Dasar Hukum dari pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia yang disebutkan oleh Bapak Kuncoro yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- b. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 1 April 2000, tentang *Murabahah*.
- c. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000, tanggal 16 September 2000, tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
- d. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/X/2001, tanggal 17 Oktober 2000, tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah.

## 2. Pelaksanaan Pembiayaan Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kuncoro selaku Staff Bagian *Consumer Business Relationship Manager* Bank Syariah Indonesia cabang Semarang diperoleh bahwa pelaksanaan pembiayaan griya hasanah melalui beberapa prosedurnya dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu:

### a. Permohonan Pembiayaan Griya Hasanah

Sebelum debitur memperoleh pembiayaan terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal pembiayaan dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis pembiayaan sampai dengan pembiayaan dikucurkan. Tujuan prosedur pemberian pembiayaan adalah untuk memastikan kelayakan suatu pembiayaan, diterima atau ditolak.

Pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia diperuntukkan bagi pemohon atau calon nasabah yang memenuhi persyaratan dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli rumah, apartemen, dan rumah tinggal jenis lainnya untuk dipergunakan sendiri. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon sebagai berikut:

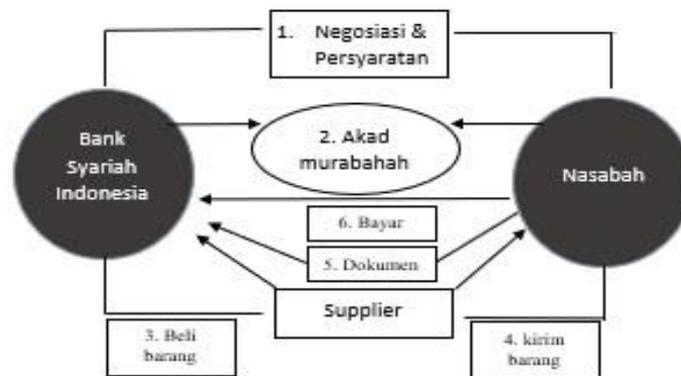
- 1) Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia
- 2) Usia pemohon 21-60 tahun ketika membuat pengajuan
- 3) Memiliki pekerjaan dengan penghasilan tetap (minimal sesuai UMP)
- 4) Sudah bekerja setidaknya selama 1 tahun bagi karyawan/pegawai atau 2 tahun bagi professional/pengusaha
- 5) Memiliki atau bersedia memuka rekening PT. Bank Syariah Indonesia
- 6) Berdomisili di area jangkauan PT. Bank Syariah Indonesia

### b. Mekanisme proses pemberian pembiayaan griya hasanah

Dalam pengajuan pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia terdapat tahapan-tahapan yang dilakukan, sebagai berikut:

- 1) Permohonan pembiayaan
- 2) Pegumpulan data
- 3) Verifikasi data.
- 4) Penginputan data nasabah.
- 5) Setelah penginputan data dilakukan pihak bank appraisal dari kantor pusat akan mensurvei rumah yang akan dibeli.
- 6) Persetujuan pembiayaan
- 7) Pengikatan atau proses akad
- 8) Setelah persyaratan dipenuhi dan akad telah dilakukan pencairan dana dapat dilakukan
- 9) Setelah proses pencairan dilakukan monitoring atas pembiayaan oleh pihak Branch Office Service Manager.

Berdasarkan hal diatas dapat digambarkan sebuah alur dari prosedur pelaksanaan pembiayaan griya hasanah di Bank Syariah Indonesia yang menggunakan akada murabahah, sebagai berikut menggunakan akada murabahah, sebagai berikut:

Gambar 1. Alur terjadinya akad *Murabahah*. (BSI, 2022)

- c. Kewajiban nasabah dalam pengembalian pembiayaan griya hasanah yang di berikan oleh pihak bank

PT. Bank Syariah Indonesia dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan griya hasanah dalam biaya pengembalian (cicilan) pembiayaan griya hasanah yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak berupa atau bukan berasal dari bunga pinjaman, namun berupa:

- 1) *Profit margin*
- 2) *Jasa (ujrah/fee)*
- 3) *Fee sewa*
- 4) *Bagi Hasil Keuntungan*

### 3. Keunggulan Dan Kelemahan Pembiayaan Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia

Pembiayaan griya hasanah Bank Syariah Indonesia diberikan untuk pembelian rumah berdasarkan prinsip *murabahah* sebesar harga beli ditambah margin yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Keuntungan dari pembiayaan griya hasanah Bank Syariah Indonesia adalah:

- a. Gaji pas-pasan dapat dibantu untuk bisa membeli rumah
- b. Akad jual beli sesuai Syariah
- c. Bebas bunga
- d. Uang muka beli rumah mulai dari 0%
- e. Lokasi rumah bebas
- f. Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun
- g. Bebas biaya provisi, bebas penalti, dan bebas appraisal
- h. Lebih mudah lakukan financial planning

Adapun kekurangan yang dimiliki oleh sistem pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, yaitu:

- a. Nasabah tidak bisa menikmati keringanan cicilan rendah ketika suku bunga Bank Indonesia turun
- b. Jangka waktu kredit biasanya lebih pendek dibanding KPR konvensional, untuk Kredit Pemilikan Rumah Syariah biasanya hanya maksimal 15 tahun sementara KPR di bank konvensional maksimal bisa sampai 25 tahun.

- c. Belum adanya fitur simulasi resmi dari pihak Bank Syariah Indonesia. Adapun perbedaan perjanjian pembiayaan griya hasanah yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia dan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Bank Konvensional, diantaranya:

Tabel 1. Perbedaan KPR antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional (BSI, 2022).

KPR Bank Konvensional	Pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia
Syarat dan ketentuan ditetapkan bank pemberi kredit. Berlaku hubungan kerja sama antara pihak nasabah dengan bank.	Hubungan debitur-kreditur antara nasabah dengan bank tidak ditemukan pada bank syariah yang menerapkan hubungan kemitraan. Hubungan kemitraan yang diterapkan oleh bank syariah mengharuskan adanya transparansi atas penggunaan dan arah uang yang digunakan.
Suku bunga disesuaikan dengan naik-turunnya BI rate atau kebijakan bank	Menggunakan prinsip akad Murabahah (jual-beli). Tidak mengenal sistem bunga sehingga cicilan tetap selama masa tenor.
Apabila konsumen terlambat atau menunggak pembayaran akan dikenakan sanksi berupa denda.	Jika konsumen terlambat atau menunggak pembayaran, tidak akan didenda.
Tenor berkisar 5 sampai 25 tahun	Tenor berkisar 5 – 15 tahun

Sumber: Bank Syari'ah Indonesia

## B. Permasalahan Dalam Prosedur Pelaksanaan Perjanjian pembiayaan griya hasanah antara Nasabah dan Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang dan Solusinya

### 1. Adanya *Wanprestasi*

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kuncoro sebagai Staff bagian *Consumer Bisnis Relationship Manager* di Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang diperoleh keterangan bahwa berdasarkan kesepakatan antara debitur dan bank yang tertuang dalam perjanjian kredit terdapat beberapa tindakan dari debitur/nasabah yang dapat mengakibatkan debitur/nasabah dapat dinyatakan *wanprestasi*.

Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh debitur/nasabah penerima kredit kepemilikan rumah dari pihak Bank Syariah Indonesia diantaranya yaitu:

- Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit
- Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran

- c. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati tentang agunan dan pengikatannya, agunan tambahan, asuransi barang agunan dan tentang penghunian dan pemeliharaan rumah
- d. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit menurut penetapan atau pertimbangan pihak bank.

*Wanprestasi* tersebut disebabkan oleh 2 (dua) faktor yaitu adanya faktor internal dan faktor eksternal, sebagai berikut:

a. Faktor internal

Faktor internal yang menyebabkan *wanprestasi* sebagai berikut:

- 1) Terbatasnya jumlah personil analis pembiayaan (Account Officer) sedangkan jumlah nasabah yang mengajukan permohonan KPR PT. Bank Syariah Indonesia sangat banyak sehingga ada kemungkinan timbulnya kurang ketelitian dalam melakukan analisa.
- 2) Tidak tersedianya petugas khusus untuk melakukan pembinaan nasabah, sehingga munculnya indikasi seorang nasabah akan menjadi nasabah pembiayaan KPR bermasalah, tidak dapat diantisipasi pada saat nasabah tersebut mulai menunggak.
- 3) Penetapan jangka waktu pembayaran yang sangat mempengaruhi kelancaran pembayaran itu sendiri. Penetapan jangka waktu pembayaran dapat mempengaruhi nasabah dalam membayar angsurannya. Penetapan jangka waktu pembiayaan yang panjang dapat membuat nasabah seolah keringanan dalam melakukan angsuran, sehingga nasabah menganggap mudah dan masih lama waktu angsurannya, sedangkan untuk jangka waktu yang pendek, nasabah menjadi terburu-buru dalam mencapai target dalam melunasinya dan merasakan kesulitan

b. Faktor eksternal

Berikut ini penyebab adanya pembiayaan KPR bermasalah dari faktor eksternal:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan dengan sendiri bermasalah atau macet
- 2) Adanya unsur tidak sengaja. Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya banjir atau kebakaran, diturunkannya jabatan nasabah dalam pekerjaan, diberhentikan dalam pekerjaan.
- 3) Perubahan kondisi dan situasi dapat mengubah sikap serta tingkah laku nasabah dan perubahan sikap tersebut terlihat sebagai berikut: Adanya unsur kesengajaan oleh nasabah untuk menipu bank dengan jalan memberikan data dan informasi yang tidak sebenarnya, disamping itu adanya iktikad kurang baik dari nasabah.

## 2. Adanya *Overmacht*

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kuncoro sebagai Staff bagian *Consumer Bisnis Relationship Manager* di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang diperoleh keterangan bahwa *overmacht* dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia terjadi disebabkan oleh beberapa hal, sebagai berikut:

- 
- a. Keadaan memaksa atau *overmacht* dalam bentuk umum
- 1) Keadaan alam atau keadaan iklim yang mengakibatkan seorang debitur/nasabah tidak dapat melaksanakan prestasinya dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang, dikarenakan debitur/nasabah menjadi korban terdampak perubahan keadaan alam atau keadaan iklim seperti halnya gempa bumi, tanah longsor, banjir, kebakaran, gunung meletus, tsunami, angin puting beliung dan bencana alam lainnya.
  - 2) Nasabah/debitur mengalami kehilangan terhadap barang yang digunakan untuk memenuhi prestasinya dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang.
- b. Keadaan memaksa atau *overmacht* dalam bentuk khusus
- 1) Negara mengalami krisis moneter yang mengakibatkan ekonomi menjadi turun sehingga nasabah/debitur tidak bisa memenuhi prestasinya.
  - 2) Nasabah/debitur mengalami jatuh sakit, hal ini menyebabkan nasabah/debitur tidak mampu melaksanakan prestasinya berupa mengangsur pembayaran kredit kepemilikan rumah. Seperti terjadinya pandemi covid-19 yang menyebabkan nasabah/debitur tidak dapat melaksanakan aktivitas pekerjaan atau usahanya.
  - 3) Nasabah/debitur kehilangan pekerjaan akibat dari pemutusan kerja, sehingga nasabah mengalami suatu keadaan memaksa tidak dapat melaksanakan prestasinya dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang.

Akibat dari keadaan memaksa atau *overmacht* dalam bentuk umum bagi pihak kreditur, sebagai berikut:

- a. Kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi pada saat terjadinya suatu keadaan memaksa atau *overmacht* sementara sampai berakhirnya keadaan memaksa tersebut.
- b. Gugurnya debitur untuk mengganti kerugian kepada kreditur.
- c. Pihak kreditur tidak dapat meminta pemutusan perjanjian
- d. Gugurnya kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada kreditur.

Akibat dalam bentuk khusus terjadinya *overmacht* yang di alami oleh kreditur secara khusus, sebagai berikut:

- a. *Overmacht* yang bersifat absolut menyebabkan perikatan yang dilaksanakan antara kreditur dengan debitur menjadi batal, karena hambatan yang dialami oleh debitur bersifat permanen salah satu contoh peristiwa yaitu negara mengalami krisis moneter.
- b. *Overmacht* bersifat relatif menyebabkan penundaan pemenuhan prestasi, dalam posisi tersebut kreditur yang seharusnya mendapatkan pemasukan dari pengembalian biaya kredit kepemilikan rumah secara tepat waktu menjadi tertunda,

Bentuk keadaan memaksa atau *overmacht*, terdapat unsur-unsur yang meliputi:

- a. Peristiwa yang tidak terduga.
- b. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.
- c. Tidak ada itikad buruk dari debitur.
- d. Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh debitur.
- e. Keadaan itu menghalangi debitur berprestasi.
- f. Keadaan di luar kesalahan debitur.

- g. Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapapun (baik debitur maupun pihak lain).
- h. Debitur tidak terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian

### 3. Solusi Dari Permasalahan Dalam Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Griya Hasanah Antara Nasabah dan PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kuncoro sebagai staff bagian *Consumer Bisnis Relationship Manager* di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang, untuk solusi dari permasalahan *wanprestasi* dan *overmacht* dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah, sebagai berikut:

- a. Solusi PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang dalam menghadapi permasalahan *wanprestasi* dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah, yaitu:
  - 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*)
  - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*)
  - 3) Penataan kembali (*restructuring*)
- b. Solusi PT. Bank Syariah Indonesia dalam menghadapi permasalahan *overmacht* atau keadaan memaksa dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah, yaitu:
  - 1) Dilakukan restrukturisasi
  - 2) Klaim asuransi
  - 3) Penyitaan dan Pelelangan
  - 4) Penghapusan piutang

### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas mengenai pelaksanaan pembiayaan Pembiayaan Griya Hasanah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Prosedur prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah pada PT. Bank Syariah Indonesia Semarang ada beberapa prosedur, mekanisme serta kewajiban nasabah dalam pengembalian pembiayaan kredit pemilikan rumah yang harus ditempuh, yaitu: pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah pada Bank Syariah Indonesia adalah dimulai dari proses pengajuan pembiayaan Kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia terdapat 9 tahapan yang terdiri dari: pengajuan permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah Bank Syariah Indonesia, pengumpulan data atau dokumen nasabah, verifikasi data atau dokumen nasabah, penginputan data nasabah pada sistem, survei yang dilakukan appraisal dari kantor pusat, persetujuan pembiayaan, pengikatan atau proses akad, akad yang digunakan adalah akad *Murabahah*, pencairan pembiayaan yang dilakukan di teller bank.
- b. Permasalahan dalam prosedur pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah antara nasabah dan PT. Bank Syariah Indonesia Semarang dan solusinya, diantaranya: adanya *wanprestasi* dan adanya *overmacht* dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan griya hasanah antara nasabah dan PT. Bank Syariah Indonesia Semarang yang disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Adanya *overmacht* atau keadaan memaksa yang terjadi pada debitur/nasabah disebabkan oleh

peristiwa yang tidak terduga dan tidak adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh debitur/nasabah seperti halnya debitur/nasabah terkena dampak bencana alam, debitur/nasabah mengalami jatuh sakit, dan debitur/nasabah kehilangan pekerjaan sehingga tidak dapat memenuhi prestasinya terhadap perjanjian pembiayaan griya hasanah. Solusi PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang dalam menghadapi permasalahan *wanprestasi* dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah, yaitu: pihak bank memberikan keringanan terhadap nasabah/debitur yang beritikad baik berupa dilakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Pihak bank memberikan solusi terhadap nasabah/debitur yang tidak beritikad baik, berupa penyitaan atau pelelangan terhadap barang yang dijaminan oleh nasabah/debitur. Solusi PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Semarang dalam menghadapi permasalahan *overmacht* atau keadaan memaksa dalam perjanjian pembiayaan griya hasanah, diantaranya: dilakukan restrukturisasi, klaim asuransi, penyitaan atau pelelangan, penghapusan piutang.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.S. Mahmoeddin, (1995), *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan: Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, (2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Ahmad Ifham, (2015), *Ini Lho Bank Syariah, Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Bambang Sunggono, (2003), *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo persada: Jakarta.
- CouldHost, (2020), Pengertian Observasi : Pengertian, Fungsi, Tujuan dan Manfaatnya, akses pada tanggal 12 Agustus 2022, URL: <https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya/>.
- Haris Sudirman Lubis, (2018) , Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkoba dikota Batam, *Skripsi*, Universitas Internasional Batam, Batam.
- Hariyani, Iswi, (2008), *Hapus Buku & Hapus Tagih*, PT. Bina Ilmu Offset: Surabaya.
- I ketut Suardita, (2017), *Pengenalan Bahan Hukum*, Universitas Udayana: Bali.
- K.R Soegijono, (1993), *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes: Jakarta.
- Latifah Uswatun Khasanah, (2020), Empat Sumber Data Sekunder, akses pada tanggal 12 Agustus 2022, URL: <https://www.dqlab.id/empat-sumber-data-sekunder-dan-primer>.

- 
- Lexy J. Meleong, (2007), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya: Bandung.
- Mahmudy, D. A. W. S, (2016), *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Pemilikan Rumah Di Kabupaten Malang*, *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7(2), akses pada tanggal 25 Agustus 2022, URL: <https://doi.org/1026905/idjch.v7i2.1905>.
- Nikmah Mahfudzotin, Hari Sutra Disemadi, & Ani Purwanti, (2020), *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan*, Volume 6 No. 1, *Jurnal Cendekia Hukum*, Semarang.
- Rochman. A, Triasih. D, & Abib. A.S, (2017), *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang*, *Humani (Hukum Masyarakat Madani)*, 7(3), akses pada tanggal 25 Agustus 2022, URL: <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/humani/v7i3.1425>.
- Santoso, B., & Adhito.A, (2010) *Jangan Ambil KPR Sekarang!*, PT. Alex Media Komputindo: Jakarta.
- Sulistiyandari, (2012), *Hukum Perbankan (Pelindungan Hukum Terhadap Nasabah Penyimpan Melalui Pengawasan Perbankan di Indonesia)*, Laras: Sidoarjo.
- Sunaryo, (2012), *Metode Research*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret: Surakarta.
- Syafdinawati, (2020), *Data Primer*, Universitas Raharja; Tangerang.
- Tani, A. I. P., Arief, A. S., & Suamperi, (2017), *Pelaksanaan Over Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang*, *Undergraduate Research, Faculty of Law, : Bung Hatta University*, 8(1), akses pada tanggal 25 Agustus 2022, URL: <https://doi.org/http://ejurnal.bunghatta.ac.id/index.php?journal=JFH&page-article&op-view&path%05B%05D=9237>.
- Wawancara Staff Bagian Consumer Business Relationship Manager Bank Syariah Indonesia, Kuncoro, Tanggal 28 September 2022.
- Yusuf Abdhul, (2021), *Studi Pustaka Pengertian, Tujuan dan Metode*, akses pada tanggal 23 Agustus 2022, URL: <https://penerbitbukudeepublish.com/studi-pustaka/>.