



# PENGARUH TERJADINYA PEMBIAYAAN BERMASALAH TERHADAP KPR FLPP DI BANK SUMUT SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU KARYA

Fathia Zuhra Nasution<sup>1</sup>, Tuti Anggraini<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>)Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

[fathiazuhranst@gmail.com](mailto:fathiazuhranst@gmail.com), [tuti.anggraini@uinsu.ac.id](mailto:tuti.anggraini@uinsu.ac.id)

## Abstrak

Bank merupakan entitas keuangan yang mempunyai peranan penting dalam perekonomian bangsa, khususnya dalam menangani transaksi pembayaran dan menyediakan dana yang diperlukan untuk mendukung pembangunan. Perbankan syariah juga menawarkan opsi pembiayaan konvensional, seperti KPR FLPP, produk fasilitas yang memberikan pembiayaan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penyelesaian Pembiayaan adalah istilah teknis yang sering digunakan dalam industri perbankan untuk menggambarkan upaya dan tindakan yang dilakukan bank dalam upaya menyelesaikan permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih mempunyai prospek usaha yang menjanjikan namun mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran pokok dan lainnya. kewajibannya, sehingga debitur dapat memenuhi kewajibannya. Penelitian kualitatif adalah jenis yang digunakan. Penelitian kualitatif adalah penelitian retroaktif yang mengkaji bagaimana faktor alam mempengaruhi distribusi produk.

**Kata kunci:** Pembiayaan, KPR FLPP, Bank Sumut Syariah

## 1. Pendahuluan

Kemajuan positif terjadi dalam pengembangan sektor perbankan syariah. Keinginan masyarakat terhadap sistem perbankan alternatif yang menawarkan layanan keuangan yang sehat dan sesuai dengan prinsip syariah dapat dilihat dari tumbuhnya perbankan syariah. Hal ini sesuai dengan Peraturan Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008. Bank adalah organisasi komersial yang menghimpun uang masyarakat umum dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkannya dalam bentuk kredit atau bentuk lain untuk membantu hajat hidup orang banyak.

Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya mengambil uang dari masyarakat yang mempunyai kelebihan uang dan menyalurkannya kepada masyarakat yang tidak mempunyai uang. Di antara fitur-fiturnya. Tujuan utama bank syariah adalah menyebarkan dana. Menurut kesepakatan antara bank dengan pihak

lain, pembiayaan adalah pemberian uang atau tagihan yang harus dikembalikan oleh pihak yang didanai dalam jangka waktu yang ditentukan dengan imbalan pembayaran bagi hasil. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya fungsi utamanya adalah menyalurkan dana yang sangat penting untuk memenuhi kebutuhan, termasuk keinginan memiliki rumah. Memiliki lokasi yang bisa disebut sebagai rumah, baik untuk keluarga atau kelompok sosial lainnya, merupakan hak asasi manusia yang mendasar bagi setiap individu. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, mempunyai tempat tinggal, memperoleh lingkungan hidup yang nyaman dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, sesuai dengan Pasal 28 H Ayat 1 UUD 1945. Oleh karena itu, negara wajib menjunjung tinggi hak setiap orang, termasuk hak atas tempat tinggal.

Permintaan masyarakat terhadap perumahan di zaman modern ini sangat besar, terutama di wilayah metropolitan dimana terdapat kekurangan perumahan dan kepadatan penduduk yang tinggi. Kenaikan harga rumah disebabkan oleh tingginya kebutuhan masyarakat akan perumahan. Hal ini berdampak pada betapa sulitnya bagi mereka yang berpenghasilan rendah untuk menjadi pemilik rumah. Sehingga banyak orang yang bisa menabung cukup uang untuk membeli rumah secara tunai. Dalam upaya mengatasi masalah ini, pemerintah menawarkan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan. Dalam hal ini, pemerintah bekerja sama dengan bank pelaksana untuk menyalurkan kredit kepemilikan rumah bersubsidi.

Pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi merupakan program pemerintah yang membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) mendapatkan rumah layak huni. Hal ini dilaksanakan bank melalui koordinasi dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPERA) untuk memudahkan masyarakat dalam membeli rumah subsidi yang sedang dibangun pengembang.

Ketika menawarkan pembiayaan, Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya mengungkapkan harapan bahwa prosesnya berjalan sukses, klien mengikuti ketentuan kontrak sebagaimana dinyatakan, dan klien membayar seluruh jumlah yang harus dibayar ketika waktunya tiba. Namun tidak menutup kemungkinan nasabah mengalami kendala pembayaran selama masa pembiayaannya sehingga menimbulkan kerugian bagi Bank Sumut Syariah. Dalam hukum perdata, debitur mempunyai kewajiban untuk melakukan prestasi; Akibatnya apabila debitur lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian, maka debitur dikatakan wanprestasi.

Setiap lembaga keuangan pasti menghadapi pembiayaan bermasalah karena jika ternyata kualitas pendanaan yang diberikan buruk maka bank akan mengalami kerugian. karena pembiayaan merupakan sumber pendapatan utama bank. Tindakan pendanaan sendiri adalah pembagian uang kepada mudharib sesuai dengan pembiayaan yang dilakukan. Namun, menjalankan perusahaan perbankan tidak diragukan lagi penuh dengan bahaya, dan bank syariah tidak dapat mengabaikan

risiko masalah pembiayaan (juga dikenal sebagai non-performing financing, atau NPF). Oleh karena itu, bank syariah harus menyusun langkah-langkah untuk memastikan tingkat NPF di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya tidak dalam kondisi mengkhawatirkan. Kalaupun sudah dilaksanakan, pembiayaan di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya bisa saja mengalami kendala. Banyak faktor yang menjadi penyebabnya, mulai dari penyalahgunaan pembiayaan, pengelolaan yang buruk, dan lain sebagainya karena kondisi perekonomian yang dapat berdampak signifikan terhadap kesehatan keuangan debitur dan hilangnya pembiayaan Bank, tidak ada analisis yang bisa memprediksi apakah suatu pembiayaan akan selalu berjalan baik atau tidak.

## 2. Kajian Pustaka

Pertimbangan dan saran pendirian Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya ini telah digarap oleh para pemangku kepentingan selama beberapa waktu terakhir. Berawal dari lahirnya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang memberikan prospek bagi bank konvensional untuk mendirikan Bank Sumut Syariah khususnya direksi dan komisaris mengambil tindakan. Berdasarkan tradisi dan cara hidup umat beragama di Sumut, khususnya umat beragama, maka Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya yang didirikan harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip Islam dalam segala bidang kehidupan, termasuk bisnis. Dengan adanya fatwa MUI yang menyebutkan larangan bunga, semakin besar kegigihan dalam mendirikan Bank Sumut Syariah. Jelas bahwa keinginan umat Islam untuk menggunakan jasa keuangan berdasarkan syariah Islam telah meningkat dengan adanya keputusan ini.

Pembiayaan yang menimbulkan permasalahan adalah kredit yang kualitasnya buruk dan lancar, tidak pasti, dan macet. Ada beberapa permasalahan terkait tunggakan. Alasannya saja patut dipikirkan dalam hal ini, perlu dicatat, memahami pendanaan NPL (*Non Performing*) yang bermasalah secara umum kemacetan kredit disebabkan oleh dua faktor berikut ini:

- 1) Sektor perbankan, hal ini menunjukkan bahwa analisis tidak melakukan penelitian secara menyeluruh, sehingga menghalangi mereka untuk meramalkan apa yang seharusnya terjadi atau mungkin mengakibatkan kesalahan saat melakukan perhitungan. Biasanya hal ini juga terjadi karena penganalisa kredit dan debitur bersekongkol untuk menjadikan analisa tersebut tidak logis dan subyektif.
- 2) Dari sudut pandang konsumen, hambatan pembiayaan dapat dihilangkan karena dua faktor, khususnya unsur tujuan. Dalam hal ini, nasabah dengan sengaja lalai memenuhi utangnya kepada bank sehingga kredit tidak dapat diberikan. Meskipun konsumen benar-benar mampu membelinya, dapat dikatakan bahwa hal ini lebih dari sekedar kurangnya motivasi finansial. Ada komponen kecelakaan. Hal ini menunjukkan bahwa debitur ingin membayar tetapi tidak mampu. Kebakaran,

banjir, dan bencana lainnya, misalnya, berdampak pada kredit yang didanai. Oleh karena itu, kapasitas pembayaran kredit tidak ada.

Indikator peringatan dini atau gejala krisis kredit padahal, hal itu sudah terlihat sejak usia muda, khususnya dari para peri, perilaku debitur, selain pendekatan dan pilihan manajemen, serta keadaan laporan, baik laporan kegiatan usaha maupun laporan laporan keuangan yang dapat diartikan sebagai indikasi awal akan terjadi perubahan kualitas kredit debitur. Karena gejala-gejala ini bersifat informal jarang terjadi, maka diperlukan intelijen untuk memahami dan memperhitungkannya sebagai peringatan pertama bahwa fasilitas kredit yang telah diberikan dapat memburuk.

Penyelesaian pembiayaan mengacu pada tindakan yang telah diambil atau disetujui oleh bank dan kliennya. Standar bank atau proses yang ditentukan semuanya telah diikuti dan sama, anda setuju. Sebelum keuangan dapat diimplementasikan, sejumlah faktor harus ada, antara lain, Anda harus menyadari hal-hal berikut, kepercayaan secara khusus, keyakinan bahwa uang yang dipinjam hari ini akan dikembalikan kepada peminjam dalam bentuk uang yang dipinjam besok. Masing-masing pihak menandatangani suatu dokumen termasuk perjanjian ini beserta hak dan kewajibannya masing-masing. Jangka waktu ini mencakup jangka waktu yang ditetapkan untuk pengembalian pembiayaan. Istilah jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang mungkin digunakan untuk menggambarkan jangka waktu ini. Baik itu risiko yang disengaja yang disebabkan oleh kecerobohan konsumen atau bahaya yang tidak disengaja, risiko ditanggung oleh bank.

Betapa pun efektifnya suatu sistem atau manajemen, orang-orang yang berkompeten tidak ada gunanya jika mereka kekurangan sumber daya mental. Tindakan terbaik adalah mengambil langkah proaktif untuk menghindari terjadinya kredit negatif di masa depan. Inisiatif pencegahan memerlukan berbagai langkah efektif, termasuk yang berikut, setiap bank harus menyatakan pendekatan fundamentalnya terhadap alokasi kredit yang adil secara tertulis. Oleh karena itu, setiap pejabat bank mempunyai aturan-aturan yang dapat dipatuhinya dalam menjalankan tugasnya. Aturan kredit utama itu harus dapat dimengerti, singkat, dan jelas agar dapat dipahami. Sumber Daya Manusia yang Kuat di Sektor Perbankan Bank perlu memiliki basis sumber daya manusia yang kuat, berpendidikan dan bermoral agar mampu menerapkan praktik manajemen yang efektif.

Apabila diterbitkan berdasarkan temuan kajian komprehensif terhadap permohonan kredit dan debitur, maka persetujuan pemberian kredit dapat dianggap sehat. Yang dimaksud dengan evaluasi terhadap kualitas kredit yang ditawarkan kepada calon debitur dan kelayakan permohonan kredit yang dilakukan. Oleh karena itu, konsentrasilah mempelajari apakah calon debitur pernah atau sedang menggunakan fasilitas kredit dari lembaga kreditur.

Analisis kredit tidak hanya mempertimbangkan apakah permintaan kredit itu sah; hal ini juga mempertimbangkan proporsi calon debitur yang secara historis telah memenuhi persyaratan perjanjian kredit. Apabila calon debitur merupakan perusahaan

lain dalam kelompok usaha tertentu, maka tidak menutup kemungkinan usaha lain dalam kelompok tersebut telah atau sedang memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kreditur. Dalam hal demikian, bank kreditur wajib menilai kesehatan pelaksanaan perjanjian kredit dengan kreditur lama yang tergabung dalam kelompok perusahaan sebelum menyetujui pemberian kredit baru. Kebijakan dasar penyaluran kredit yang bijaksana juga mengatur secara tertulis mengenai kewenangan batas kredit minimum dari otoritas bank yang diperlukan untuk menyetujui pemberian kredit kepada calon debitur dan/atau debitur lama. Yang jelas, ada batasannya. Kewenangan tersebut di atas dipilih tergantung pada beberapa faktor atau persyaratan. Mengenai hal ini, persetujuan otoritas bank terhadap pemberian pinjaman harus dilakukan secara tertulis.

### **3. Metode Penelitian**

Metodologi penelitian ini digambarkan sebagai serangkaian proses ilmiah yang bertujuan untuk memberikan data dengan harapan dan manfaat tertentu. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan penyelidikan deskriptifnya. Dapat dikatakan bahwa penelitian kualitatif adalah salah satu penelitian yang hasil akhirnya dicapai tanpa menggunakan tahapan statistik atau jenis perkiraan lain dan berfungsi untuk mengungkapkan fenomena secara keseluruhan. Sesuai dengan konteksnya, pengumpulan data melalui kerangka alami dan mengutamakan individu peneliti menjadi instrumen inti. Dalam penelitian kualitatif, tahapan dan maknanya lebih jelas terlihat tergantung pada sudut pandang subjek. Setiap penelitian kualitatif harus memiliki landasan teoritis atau konseptual yang kuat untuk menganalisis, mengkaji, dan menerapkan temuan. Luasnya hal yang diperiksa semakin meluas. Untuk menggeneralisasi penelitian, penelitian kualitatif membandingkan dan memprioritaskan berbagai aspek penalaran mendalam tentang suatu kasus.

### **4. Hasil dan Pembahasan**

Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya menawarkan kredit kepemilikan rumah melalui KPR dengan kemampuan likuiditas pembiayaan perumahan bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat. Individu dapat menggunakan opsi ini untuk membeli properti tempat tinggal, baik yang ditawarkan oleh pengembang atau penjual lain. Inisiatif pemerintah (Kemenpera) untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memperoleh rumah tapak memunculkan program fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (PLFF). Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan merupakan kebijakan yang berkaitan dengan perumahan, yaitu membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBW) dalam masyarakat. Kementerian Perumahan Rakyat bertanggung jawab atas pengelolaannya. KPR FLPP Asli Bunga yang diajukan terjangkau dan ditetapkan selama jangka waktu hipotek. antara lain FLPP KPR telah menetapkan pembayarannya, sehingga tidak terkena dampak

perubahan suku bunga pasar dan kemungkinan kredit macet. Menurut pedoman yang diperlukan, pembiayaan semacam ini dapat membantu lebih banyak calon klien dalam memilih rumah dengan memfasilitasi keinginan mereka tanpa pilihan yang terkendala. Kriteria permohonan pembiayaan dan persyaratan identitas pribadi tercantum di bawah ini. Persyaratan Kepemilikan KPR FLPP harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia.
- 2) Menikah.
- 3) Berusia minimal 21 tahun.
- 4) Tidak pernah memiliki atau menerima barang yang disubsidi pemerintah.
- 5) Mempunyai pekerjaan tetap sekurang-kurangnya satu tahun.
- 6) Penerima KPR FLPP harus memiliki NPWP.
- 7) Tidak memiliki rumah.

Salah satu penawaran Bank Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya adalah pembiayaan rumah yang bertujuan untuk membantu individu yang mempunyai uang lebih atau kurang dalam mendapatkan rumah sebagai tempat tinggal dengan model rumah yang sesuai dengan standar masyarakat atau pembayaran bulanan nasabah sendiri. Namun masih banyak masyarakat yang mengalami kesulitan dalam pembayaran tagihan setiap bulannya. Banyak orang masih kesulitan mendapatkan kredit, baik disengaja atau tidak, saat membiayai pembelian rumah selama epidemi. Alas an kedua belah pihak harus disalahkan atas masalah pembiayaan barang KPR, namun Bank secara khusus harus disalahkan atas masalah ini karena gagal melakukan penelitian yang baik terhadap riwayat nasabah. Apakah calon nasabah masih berhutang pada bank lain biasanya diperiksa oleh bank. Kedua, konsumen itu sendiri, yang terlalu kurang ajar dengan mengambil pinjaman dari dua lembaga berbeda. Pelanggan tidak memikirkan atau merenungkan potensi dampak di masa depan. Selain itu, klien menggunakan dana pinjaman dari bank secara lalai, sehingga gagal menggunakan dana di Bank untuk Kebaikan. Selain itu, klien gagal membayar faktur atau pembayaran ke bank.

Misalnya, ketika pembayaran pinjaman terlambat, hal ini disebut sebagai pembiayaan bermasalah. Jika dia tidak membayar sampai batas waktu yang ditentukan, maka uangnya akan jatuh tempo pada tanggal 25 dianggap kurang memuaskan, padahal beberapa kualitasnya Pembiayaan dibagi ke dalam kelompok dengan kualitas rendah dan perhatian khusus. Misalnya, jika ada sesuatu yang terlambat beberapa hari, maka itu termasuk dalam kategori terakhir mengenai beratnya masalah, hal ini bergantung pada pembayaran; jika sudah lewat jatuh tempo akan meningkat dari level harian ke level bulanan, dan alternatifnya beragam. Setelah seluruh proses, termasuk proses permohonan, pemeriksaan, dan persetujuan pembiayaan, selesai, pendanaan aktif, dan anda dapat mengamati apa yang terjadi dan apakah konsumen mengalami masalah atau tidak.

Penyelesaian pembiayaan mengacu pada tindakan yang telah diambil atau disetujui oleh bank dan kliennya. Standar bank atau proses yang ditentukan semuanya telah diikuti dan sama, anda setuju. Sebelum keuangan dapat diimplementasikan, sejumlah faktor harus ada, antara lain, anda harus menyadari hal-hal berikut, kepercayaan secara khusus, keyakinan bahwa uang yang dipinjam hari ini akan dikembalikan kepada peminjam dalam bentuk uang yang dipinjam besok. Masing-masing pihak menandatangani suatu dokumen termasuk perjanjian ini beserta hak dan kewajibannya masing-masing. Jangka waktu ini mencakup jangka waktu yang ditetapkan untuk pengembalian pembiayaan. Istilah jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang mungkin digunakan untuk menggambarkan jangka waktu ini. Baik itu risiko yang disengaja yang disebabkan oleh kecerobohan konsumen atau bahaya yang tidak disengaja, risiko ditanggung oleh bank.

Betapa pun efektifnya suatu sistem atau manajemen, orang-orang yang berkompoten tidak ada gunanya jika mereka kekurangan sumber daya mental. Tindakan terbaik adalah mengambil langkah proaktif untuk menghindari terjadinya kredit negatif di masa depan. Inisiatif pencegahan memerlukan berbagai langkah efektif, termasuk yang berikut, setiap bank harus menyatakan pendekatan fundamentalnya terhadap alokasi kredit yang adil secara tertulis. Oleh karena itu, setiap pejabat bank mempunyai aturan-aturan yang dapat dipatuhinya dalam menjalankan tugasnya. Aturan kredit utama itu harus dapat dimengerti, singkat, dan jelas agar dapat dipahami. Sumber Daya Manusia yang Kuat di Sektor Perkreditan Bank perlu memiliki basis sumber daya manusia yang kuat, berpendidikan dan bermoral agar mampu menerapkan praktik manajemen yang efektif.

Apabila diterbitkan berdasarkan temuan kajian komprehensif terhadap permohonan kredit dan debitur, maka persetujuan pemberian kredit dapat dianggap sehat. Yang dimaksud dengan evaluasi terhadap kualitas kredit yang ditawarkan kepada calon debitur dan kelayakan permohonan kredit yang dilakukan. Oleh karena itu, konsentrasilah mempelajari apakah calon debitur pernah atau sedang menggunakan fasilitas kredit dari lembaga kreditur.

Pemberian asuransi dalam akad pembiayaan murabahah sangatlah penting. Sebagaimana diketahui, istilah asuransi dalam perjanjian pembiayaan pada hakikatnya merupakan suatu keharusan. Hal ini juga terkait dengan edukasi dan keterbukaan bank kepada konsumen mengenai konsekuensi hukum dari suatu kesepakatan pembiayaan. Sebagai mitra, konsumen berhak mendapatkan informasi yang jelas dan mapan. Sebagai gambaran, pertimbangkan adanya pilihan perlindungan asuransi jiwa bagi klien yang menghadapi situasi yang mengakibatkan kematian atau ketidakmampuan dan membuat mereka tidak dapat terus memenuhi tanggung jawabnya. Pokok sisa jumlah kredit adalah apa yang dalam hal ini dibayar oleh perusahaan asuransi. tidak membayar margin yang ditetapkan oleh bank pada saat asuransi jiwa dibeli kontrak menjamin risiko tidak terbayarnya kematian dalam jangka waktu angsuran. Berdasarkan jumlah total sisa pembayaran, nilai asuransi

telah dibayarkan. Pelanggan ahli waris juga harus diberitahu batas waktu pelaporan suatu bencana (Iqbal, 2019:18). Namun, jika sampai akhir jangka waktu pembiayaan tidak ada klaim, maka uang akan dikembalikan. Hal ini sesuai dengan persyaratan perusahaan asuransi; jika tidak dilakukan klaim maka premi akan dikembalikan, namun tidak sepenuhnya bermanfaat karena pihak asuransi mempunyai aturan tersendiri. Hal ini sejalan dengan anggapan (Yadi Januari 2005: 110) yang menyatakan bahwa seluruh premi asuransi syariah akan dikembalikan kepada konsumen yang membayar.

Pelanggan asuransi pembiayaan FLPP KPR tidak berinteraksi langsung dengan perusahaan asuransi; sebaliknya, mereka hanya menyadari bahwa perusahaan asuransi mengelola kredit. Karena itulah yang tersirat di dalamnya di sini, bank adalah pengguna asuransi. Karena bank hanya sebagai pengguna dalam asuransi pembiayaan FLPP KPR ini, maka perusahaan asuransi tidak memperoleh keuntungan dari keikutsertaan bank tersebut. Dalam asuransi pembiayaan KPR FLPP ini, perusahaan asuransi hanya bertanggung jawab mengelola dana yang telah dikumpulkannya dari masyarakat dan lembaga lain dan ditransfer ke rekening Syariah Sumut sebagai DPK (Dana Pihak Ketiga). Dana ini kemudian akan digunakan untuk memberikan kredit kepada masyarakat. Selain itu, nasabah diharapkan memahami atau memiliki pengetahuan tentang asuransi hipotek nasabah FLPP harus menyadari tugas dan haknya dalam melakukan pembayaran premi dan memperoleh hak klaim asuransi, baik terkena bencana maupun tidak.

Pembayaran premi hanya dilakukan satu kali, yaitu pada awal siklus kredit atau sesaat sebelum berjalan. Akan ada biaya asuransi yang harus dibayar sebelum kredit dimasukkan. Bank tidak dapat merealisasikan KPR FLPP jika ada salah satu pembayaran tersebut yang belum dibayar karena akan sangat berbahaya bagi bank jika terjadi bencana. Sedangkan nilai premi yang harus dibayar konsumen dapat diatur berdasarkan usia nasabah, nilai premi meningkat seiring bertambahnya usia nasabah. usia klien dan lamanya jangka waktu kredit merupakan dua faktor yang diperiksa oleh perusahaan asuransi untuk menghitung besaran premi. Selain itu, kalkulator asuransi digunakan untuk menghitung jumlah pembayaran yang diperlukan. disediakan oleh bisnis asuransi/takaful untuk memudahkan penghitungan. Berdasarkan skenario di atas, hal ini dapat diperiksa dengan mencermati berbagai elemen kontrak yang penting. dimana bank mengasuransikan nasabahnya tanpa persetujuan nasabah. Hal ini yang dimaksud dengan keterbukaan (transparansi) bank terhadap konsumen. Karena peraturan OJK menyatakan bahwa "Bank harus transparan kepada nasabah mengenai biaya-biaya yang harus dibayar, termasuk jika nasabah memiliki kartu kredit,"

Unsur biaya lainnya seperti biaya provisi, biaya administrasi, atau komisi yang dibayarkan oleh perusahaan asuransi mitra bank kepada bank dalam rangka bancassurance diperhitungkan dan dimasukkan dalam premi asuransi yang harus dibayarkan. Biaya yang harus dibayar diungkapkan dalam materi pemasaran. Selain

itu, akad Murabahah juga harus dijalankan dengan prinsip-prinsip syariah. melalui cita-cita Islam, yang meliputi keterbukaan dan transparansi.

## 5. Kesimpulan

- 1) Penjadwalan ulang adalah pilihan terbaik untuk menghadapi pembiayaan yang sulit dalam prosedur ini, nasabah dapat meminta bank untuk melakukan jadwal ulang dengan persyaratan tertentu. merekomendasikan penurunan suku bunga, atau yang oleh para bankir disebut sebagai restrukturisasi. Mengubah syarat-syarat perjanjian, dalam hal demikian bank memberikan keringanan dengan membuat perjanjian baru.
- 2) PT. Bank Sumut Syariah KCP Syariah Karya di FLPP KPR nasabah harus menyadari hak dan tanggung jawab asuransinya, termasuk kebutuhan membayar premi dan memperoleh hak klaim asuransi. Cara pembayaran premi pembiayaan KPR FLPP berbeda-beda. Dalam pembiayaan FLPP KPR, premi asuransi untuk asuransi jiwa pada umumnya sudah termasuk pengeluaran tambahan dan hanya dibayarkan dalam satu kali pembayaran, apalagi jangka waktu kredit belum berakhir jangka waktu, berlari. Kalkulator asuransi yang ditawarkan oleh bisnis asuransi digunakan untuk menentukan besaran premi dengan memperhitungkan faktor-faktor seperti usia pelanggan, jangka waktu kredit, luas tempat tinggal per meter, dan faktor lainnya. Pembayaran premi asuransi akan dilakukan jika tidak ada klaim pada akhir masa pinjaman, tetapi tidak 100% pada akhir pembiayaan. Kecuali keuntungan atau margin yang telah ditentukan sebelumnya pada saat akad, lembaga asuransi mengganti sisa pokok jumlah kredit sampai dengan bulan penutupan kredit untuk klaim asuransi jiwa.
- 3) Penyelesaian pembiayaan mengacu pada tindakan yang telah diambil atau disetujui oleh bank dan kliennya. Standar bank atau proses yang ditentukan semuanya telah diikuti dan sama, anda setuju. Sebelum keuangan dapat diimplementasikan, sejumlah faktor harus ada, antara lain, anda harus menyadari hal-hal berikut, kepercayaan secara khusus, keyakinan bahwa uang yang dipinjam hari ini akan dikembalikan kepada peminjam dalam bentuk uang yang dipinjam besok. Masing-masing pihak menandatangani suatu dokumen termasuk perjanjian ini beserta hak dan kewajibannya masing-masing. Jangka waktu ini mencakup jangka waktu yang ditetapkan untuk pengembalian pembiayaan. Istilah jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang mungkin digunakan untuk menggambarkan jangka waktu ini. Baik itu risiko yang disengaja yang disebabkan oleh kecerobohan konsumen atau bahaya yang tidak disengaja, risiko ditanggung oleh bank.
- 4) Analisis kredit tidak hanya mempertimbangkan apakah permintaan kredit itu sah; hal ini juga mempertimbangkan proporsi calon debitur yang secara historis telah memenuhi persyaratan perjanjian kredit. Apabila calon debitur merupakan perusahaan lain dalam kelompok usaha tertentu, maka tidak menutup

kemungkinan usaha lain dalam kelompok tersebut telah atau sedang memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kreditur. Dalam hal demikian, bank kreditur wajib menilai kesehatan pelaksanaan perjanjian kredit dengan kreditur lama yang tergabung dalam kelompok perusahaan sebelum menyetujui pemberian kredit baru. Kebijakan dasar penyaluran kredit yang bijaksana juga mengatur secara tertulis mengenai kewenangan batas kredit minimum dari otoritas bank yang diperlukan untuk menyetujui pemberian kredit kepada calon debitur dan/atau debitur lama. Yang jelas, ada batasannya. Kewenangan tersebut di atas dipilih tergantung pada beberapa faktor atau persyaratan. Mengenai hal ini, persetujuan otoritas bank terhadap pemberian pinjaman harus dilakukan secara tertulis.

- 5) Bank syariah harus menyusun langkah-langkah untuk memastikan tingkat NPF di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Karya tidak dalam kondisi mengkhawatirkan. Kalaupun sudah dilaksanakan, pembiayaan di Bank Sumut Syariah bisa saja mengalami kendala. Banyak faktor yang menjadi penyebabnya, mulai dari penyalahgunaan pembiayaan, pengelolaan yang buruk, dan lain sebagainya karena kondisi perekonomian yang dapat berdampak signifikan terhadap kesehatan keuangan debitur dan hilangnya pembiayaan Bank, tidak ada analisis yang bisa memprediksi apakah suatu pembiayaan akan selalu berjalan baik atau tidak.

## 6. Daftar Pustaka

- Adnina, R Khoirinisazahra. 2020. Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal hukum dan Kenotarian*, 4(1), 10–119.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press
- Arifin. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Dan R & D*. Bandung: Remaja Rosdaya Offset
- F. Panjaitan, A. Soemitra. 2021. Analisis Pembiayaan Dengan prinsip Murabahah Pada PT Bank Sumut Syariah Cabang Medan. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan*, 1(2),87- 91.
- Faturrahman, Djamil. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah, Jilid Pertama*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Haryoso, L. 2017. Penerapan Pembiayaan Prinsip Murabahah Pada BMT Di Kabupaten Semarang. *Journal Law and Justice*, 2(1),78-79.
- Heykal, Mohamad. 2014. "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia". *Binus Business Review*, Vol. 5 No. 2
- <http://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenalkpr-dan-jenis-jenis-kpr-id>



- Hudiyanto, dkk. (2017). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, Jilid Pertama*. Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen.
- Ipih, Fitriani. 2018. *Startegi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Menurut Perspektif Islam*. Yogyakarta.
- Iqbal, Muhammad. "Hak-Hak Mitra Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah". *Islamic Banking*, Vol. 5 No. 1, 2019.
- Iska, Syukri. 2012. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Melinda, Lestari Nur. (2015). *Sistem Pembiayaan Bank Syariah, Edisi Pertama*. Jakarta Selatan: Grafindo Creative Writing.
- Noviyanti, Venny. (2011). "Pelaksanaan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional dan Bank Unit Usaha Syariah Berdasarkan Prinsip KehatiHatian". Skripsi: Universitas Sebelas Maret.
- Pangestu, Dewi Cahyani. *Manajemen Risiko Bisnis*. Jakarta: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Pembangunan Nasional Veteran. Otoritas Jasa Keuangan, Buku 4: Peransuransian, Jakarta: OJK.
- Purnomo, Agus. "Analisis Pembayaran Premi Dalam Asuransi Syariah". *Al-Uqud*, Vol. 1 No. 1, 2017.
- Rivai, Veithzal et al. (2013). *Commercial Bank Management: Manajemen Pebankan Syariah Dari Teori Ke Praktik, Jilid Pertama*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Supriyono, Maryanto. 2011. *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/SEOJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Aktivitas Kerja Sama Pemasaran Dengan Perusahaan Asuransi (Bancassurance).
- Z, Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah, Jilid Pertama*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Zainudin, Ali. 2008. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.