

**STRATEGI BANK BTN SYARIAH DALAM PENYELESAIAN KPR
BERMASALAH MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta)**

Ipih Fitriani

Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam

Universitas Islam Indonesia

Email: fitrianiipih96@gmail.com

ABSTRAK

Suatu usaha tidak semuanya berjalan sesuai dengan yang diharapkan, seperti halnya dengan lembaga keuangan pasti ada nasabah yang melakukan *wanprestasi* yaitu tidak melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan. KPR bermasalah dapat diartikan sebagai suatu pembiayaan kepemilikan rumah yang mengalami kemacetan antara pihak debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah di janjikan kepada pihak bank atau perusahaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana strategi Bank BTN KCS Yogyakarta dalam menangani KPR bermasalah menurut perspektif Ekonomi Islam. Jenis penelitian ini adalah penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif. Adapun metode pengumpulan data yang diperoleh adalah dengan cara wawancara kepada staf collection yang menangani KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta. Selain penelitian lapangan didukung juga dengan penelitian pustaka yang bertujuan mengumpulkan data atau informasi yang berkaitan dengan penelitian tersebut. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan Bank BTN KCS Yogyakarta dalam penerapan strategi penanganan KPR bermasalah sudah sangat baik untuk dapat mengendalikan pembiayaan agar tidak mengalami kemacetan dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition*. Dalam penanganan KPR bermasalah Bank BTN KCS Yogyakarta menggunakan cara yang cukup efektif, seperti dengan melakukan pembinaan terhadap nasabah, melakukan restrukturisasi, dan tahapan terakhir yaitu melakukan upaya hukum bagi nasabah yang tidak mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Adapun penanganan yang

di lakukan oleh bank BTN KCS Yogyakarta sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam, dengan melakukan tindakan-tindakan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, yaitu diantaranya dengan cara *Al-Sult* (secara damai), *At-Tahkin* (melalui badan arbitrase), dan *Al-Qadha* (peradilan).

Kata Kunci: Strategi Bank , KPR Bermasalah, Strategi

PENDAHULUAN

Manusia tidak bisa terlepas dari tiga kebutuhan pokok yang diantaranya yakni, pangan, sandang, dan papan, karena itu merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat dihindari dalam kehidupan manusia. Kehidupan yang layak, ketika terpenuhinya ketiga kebutuhan pokok tersebut yang merupakan kebutuhan minimal hidup manusia. Selain itu juga, kebutuhan pendukung lainnya, seperti pendidikan, kesehatan, liburan, dan lain sebagainya, dan juga memberikan kontribusi terhadap suatu kehidupan yang masuk dalam standar kelayakan hidup manusia.

Populasi kependudukan di Indonesia ini yang semakin meningkat, menimbulkan munculnya gerakan urban di daerah perkotaan. Urbanisasi terjadi akibat kurangnya akses pekerjaan, untuk dapat memenuhi kebutuhan setiap individu. Urbanisasi menimbulkan beberapa masalah yang diantaranya yaitu berkaitan dengan perumahan dan tempat tinggal. Dan tingkat kualitas hidup urban yang semakin tidak terkendali, memunculkan fenomena perumahan liar di perkotaan, akibat mahalnya kebutuhan hidup manusia, dan mahalnya biaya pembangunan rumah.

Permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia, serta kekurangsiapan kota dengan suatu sistem perencanaan dan pengelolaan kota yang tepat, dalam mengantisipasi permasalahan tersebut dapat menjadi penyebab utama yang memicu timbulnya permasalahan perumahan dan permukiman. Secara sederhana permasalahan perumahan dan permukiman tersebut adalah tidak sesuainya jumlah hunian yang tersedia jika dibandingkan

dengan kebutuhan dan jumlah masyarakat yang akan menempatinnya. Kebutuhan akan hunian yang semakin tinggi dan disertai dengan faktor keterbatasan masyarakat dan pemenuhannya, hal ini menyebabkan kecenderungan sarana hunian masyarakat yang tidak mudah untuk dikendalikan menjadi pemukiman yang kumuh.

Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah dan sulitnya mencari lahan yang tepat di daerah perkotaan, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan suatu alternatif berupa Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR). Upaya tersebut agar dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki sebuah rumah sendiri, dan dapat mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri juga merupakan salah satu faktor yang dapat mendukung kemakmuran suatu negara, dan juga merupakan hak bagi setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.

Berbicara mengenai KPR, menurut UU Pasal 1 Angka 3 No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dijual kepada konsumen dengan sistem pembayaran lunas, tetapi tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan sistem pembayaran lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi, untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat ditempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui KPR Undang-Undang (1992). Pasal 1 Angka 3 No.4 tentang Perumahan dan Permukiman. Februari 03,2018.

Mengenai KPR tersebut tidak bisa dilepaskan dari peran Bank Tabungan Negara (BTN). Bank yang merupakan salah satu bagian dari Bank BUMN ini sudah sejak lama memfokuskan layanan jasa dan produknya pada masyarakat dalam pemberian KPR, membuka layanan yang sama juga pada BTN Syariah yang mempunyai produk unggulannya yaitu KPR Syariah. Permohonan dana untuk kepemilikan rumah yang dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan melebihi perkembangan perbankan konvensional. KPR BTN Syariah

menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah sesuai tuntunan agama. Pembiayaan jenis ini tidak ada sistem bunga, sementara beban atas pengelolaan dana nilainya tetap, bukan seperti jasa BTN konvensional yang mengikuti kondisi pasar uang saat pembayaran (www.btn.co.id).

Pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Yogyakarta ini sendiri melayani dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli). Dengan akad tersebut maka kesepakatan harga akan tetap terjaga pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir (Fathurrahman,2012).

Jadi KPR syariah menawarkan cicilannya dengan jumlah yang tetap dalam setiap bulannya, karena perbankan syariah menerapkan sistem bagi hasil kepada nasabahnya. Oleh karena itu banyak sebagian orang yang berfikir bahwa skema KPR syariah lebih ideal karena debitur bisa mengatur keuangan dengan pasti setiap bulannya (www.btn.co.id).

Pada tahun 2017 Bank BTN menargetkan mampu menyalurkan kredit perumahan sebanyak 666 ribu unit rumah dalam rangka mendukung program Satu Juta Rumah. Dari target tersebut disalurkan dalam bentuk rumah subsidi sebanyak 540.122 unit rumah, kemudian untuk penyaluran pembiayaan yang non-subsidi ditargetkan sebanyak 161.878 unit rumah. Hingga pada bulan Oktober 2017 BTN telah merealisasikan penyaluran kredit tersebut sebanyak 501.626 unit rumah atau selisih 75,32%, maka jumlah tersebut dapat setara dengan penyaluran kredit senilai Rp 55,7 triliun. Jadi per Oktober 2017 Bank BTN telah menyalurkan pembiayaan sekitar 346.925 unit rumah atau setara Rp24,86 triliun untuk jenis rumah subsidi, dan untuk jenis non-subsidi perseroan telah menyalurkan pembiayaan sebanyak 154.702 unit rumah atau sekitar Rp30,84 triliun per Oktober 2017 (Kamil, 2018).

Namun dalam menjalankan suatu bisnis perbankan tentunya penuh dengan suatu resiko, begitupun dengan bank syariah juga tidak bisa terlepas dari resiko pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing/NPF*), sehingga bank syariah perlu mengatur strategi agar tingkat NPF di bank syariah tidak

dalam kondisi yang mengkhawatirkan. Pembiayaan di Bank Syariah juga bisa mengalami masalah walaupun telah melakukan berbagai analisis secara seksama, karena seorang analisis tidak dapat memprediksikan bahwa suatu pembiayaan itu dapat selalu berjalan dengan baik atau tidak, banyak faktor-faktor penyebabnya mulai dari kesalahan penggunaan pembiayaan, manajemen yang buruk dan bisa juga akibat kondisi perekonomian yang dapat berpengaruh besar terhadap kesehatan keuangan debitur dan atas kerugian pembiayaan Bank.

Penanganan pembiayaan bermasalah wajib dilakukan oleh semua lembaga keuangan, karena bank akan mengalami kerugian jika ternyata kualitas pembiayaan yang telah disalurkan kurang baik. Karena pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan bagi bank itu sendiri. Pembiayaan sendiri merupakan penyediaan dana kepada mudharib berdasarkan akad yang sesuai dengan pembiayaan yang dilakukan. Tugas akhir ini membahas tentang pembiayaan KPR bermasalah tidak hanya akan dirasakan dalam jangka pendek namun juga jangka panjang apabila tidak segera diselesaikan. Dampak-dampak tersebut tentunya akan sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur, dan pada akhirnya akan dapat menyebabkan kerugian juga pada nasabah/debitur apabila tidak dapat melunasinya.

Bank BTN KCS Yogyakarta menjadi objek penelitian dalam Tugas Akhir ini karena BTN tersebut merupakan salah satu Bank yang sudah sejak lama memfokuskan layanan dan jasa produknya itu pada pembiayaan KPR, begitupun pada BTN KCS Yogyakarta yang mempunyai keunggulan dalam produk KPR Syariah. KPR bermasalah di BTN KCS Yogyakarta ini jika dilihat grafik perkembangan dari tahun 2012-2017 *Non Performing Finance* (NPF) tidak stabil mengalami kenaikan dan penurunan. Dilihat dari tabel sebagai berikut (Kamil,2018):

Tabel 1.1. Data NPF 2012-2017

DATA NPF 2012-2017	
2012	2,38 %
2013	1,16 %
2014	2,06%
2015	1,66 %
2016	1,01 %
2017	1,33%

Sumber: Dokumen BTN KCS Yogyakarta

Berdasarkan dari latar belakang diatas dapat disimpulkan bahwa penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang penanganan pembiayaan bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta. Selain itu, penelitian-penelitian terdahulu belum banyak yang berfokus mengulas dalam perspektif ekonomi Islamnya sehingga akan dijelaskan didalam tugas akhir ini dengan judul “Strategi Bank BTN KCS Yogyakarta Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Bank BTN KCS Yogyakarta)”.

LANDASAN TEORI

1. Pengertian KPR

KPR adalah singkatan dari Kepemilikan Pembiayaan Rumah. Jadi KPR merupakan salah satu bagian dari produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Untuk perumahan disini diartikan bukan hanya rumah tempat tinggal pada umumnya saja, melainkan ruang untuk membuka usaha seperti ruko dan rumah kantor (rukun), serta apartemen mewah dan rumah susun.

Pemerintah dan DPR mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 pasal 1 : “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sarana pembinaan keluarga” (Ristanto, 2008).

Pada umumnya istilah KPR cenedung memunculkan asumsi terjadinya kredit, sedangkan pada bank syariah tidak menggunakan sistem kredit, oleh karena itu untuk menghindari asumsi tersebut, perbankan syariah tetap menggunakan istilah KPR namun perbankan syariah memaknai KPR ialah “Kepemilikan Pembiayaan Rumah”. Dan dalam menjalankan produk KPR tersebut perbankan syariah menggunakan akad-akad transaksi yang diperbolehkan dalam Islam, adapun akad yang sering digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR tersebut adalah akad *murabahah* dan *istisna* (Ristanto, 2008).

2. KPR Bermasalah

KPR bermasalah dapat diartikan sebagai suatu pembiayaan kepemilikan rumah yang mengalami kemacetan antara pihak debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah di janjikan kepada pihak Bank atau Perusahaan. KPR bermasalah ini juga dapat berupa beberapa kemungkinan diantaranya yaitu: pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang mana debiturnya tidak memenuhi persyaratan apa yang telah dijanjikan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, atau pembiayaan yang memiliki potensi dapat merugikan pihak Bank Syari’ah.

Hampir pada setiap lembaga keuangan dapat ditemukan adanya pembiayaan bermasalah, begitu juga pada Bank Syari’ah. Di kalangan lembaga keuangan pembiayaan bermasalah itu sendiri tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan disebabkan oleh dua hal yaitu diantaranya (Kasmir, 2007) :

a. Faktor Internal (berasal dari pihak perbankan)

b. Faktor Eksternal (berasal dari pihak nasabah)

Untuk dapat melihat tingkat pembiayaan bermasalah itu sendiri dapat diukur dari derajat kolektibilitas pembiayaan. Kolektibilitas itu sendiri adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan profit Bank oleh debitur serta tingkat kemungkinan dapat diterima kembali dana pembiayaan oleh Bank. Kolektibilitas itu sendiri telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017. Aset kredit atau aset pembiayaan harus memenuhi syarat sebagai berikut (Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017):

- 1) Kolektibilitas tergolong lancar selama 12 bulan terakhir berturut-turut.
- 2) Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan konsumsi kecuali kredit pemilikan rumah dan/atau pembiayaan pemilikan rumah.
- 3) Dijamin dengan agunan tanah dan bangunan dan/atau tanah dengan nilai paling rendah 110% (seratus sepuluh persen) dari plafon kredit dan/atau plafon pembiayaan.
- 4) Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan kepada pihak terkait bank.
- 5) Tidak pernah direstrukturisasi dalam waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
- 6) Sisa jangka waktu jatuh waktu kredit dan/atau pembiayaan paling singkat 9 (sembilan) bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian PLJP.
- 7) Baki debit kredit atau saldo pokok pembiayaan tidak melebihi batas maksimum pemberian kredit atau penyaluran dana pada saat diberikan dan tidak melebihi plafon kredit atau pembiayaan.
- 8) Memiliki perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan serta pengikatan agunan yang mempunyai kekuatan hukum.
- 9) Telah menjadi objek atau sampel pemeriksaan atau audit oleh kantor akuntan publik terhadap Bank paling lama 1 (satu) tahun terakhir.

- 10) Dalam perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan antara Bank dan debitur atau nasabah tercantum klausul bahwa kredit dan/atau pembiayaan dapat dialihkan kepada pihak lain.
- 11) Telah tercantum dalam laporan daftar Aset Kredit dan/atau Aset Pembiayaan terkini yang disampaikan secara berkala kepada Bank Indonesia.

Dan kolektibilitas pembiayaan juga dapat dikategorikan menjadi beberapa macam, yaitu (Muhammad, 2005) :

- a. Lancar atau kolektabilitas
- b. Kurang lancar atau kolektabilitas
- c. Diragukan atau kolektabilitas
- d. Perhatian atau kolektabilitas
- e. Macet atau kolektabilitas

3. Prinsip Ekonomi Islam dalam Penyelesaian Pembiayaan

Ekonomi Islam adalah suatu ilmu pengetahuan yang berupaya untuk memandang, meninjau, meneliti, dan sampai menyelesaikan permasalahan segala bentuk perekonomian dengan cara-cara yang sesuai berdasarkan ajaran-ajaran agama Islam (M.B. Hendrie anto, 2003). Prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam menurut Umer Chapra adalah sebagai berikut (Chapra, 2001):

- a. Prinsip Tauhid. Tauhid merupakan fondasi keimanan Islam. Ini berarti bermakna bahwa segala sesuatu yang ada di dunia ini telah Allah SWT desain dan cipta dngasengaja, bukan hanya kebetulan semata, dan tentu semua ini pasti memiliki sebuah tujuan. Maka dari itu tujuan ini lah yang memberikan signifikasi dan makna dari pada eksistensi alam semesta, termasuk manusia yang menjadi salah satu dari penghuni yang ada di dalamnya.
- b. Prinsip Khilafah. Manusia merupakan Khilafah Allah SWT di muka bumi ini. Setiap manusia dibekali dengan perangkat baik dari segi

jasmaniah maupun rohaniah untuk bisa berperan secara efektif sebagai khilafahnya. Implikasi dari prinsip ini adalah : sumber daya adalah amanah, persaudaraan universal, gaya hidup sederhana, dan kebebasan manusia.

- c. Prinsip Keadilan. Keadilan merupakan salah satu misi utama bagi ajaran Islam. Implikasi dari prinsip ini adalah: Sumber-sumber pendapatan yang halal dan tayyib, pemenuhan kebutuhan pokok manusia, pertumbuhan dan stabilitas, distribusi pendapatan, serta kekayaan yang merata.

Ada beberapa tindakan yang dapat di ditempuh dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah menurut pandangan Islam yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, yaitu diantaranya sebagai berikut (Djamil, 2012):

1. *Al-Sulh*(Secara Damai), apabila terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka harus ada penyelesaian masalah yang harus diambil yaitu, secara damai (*al-sulh*), ialah akad dimana yang berselisih bermusyawarah bersama-sama memecahkan masalah yang dihadapi dengan menggunakan jalan damai, tanpa merugikan pihak lain.
2. *At-Tahkim*, apabila dengan cara damai (*al-sulh*) tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase (*at-tahkim*) yaitu, mengangkat seseorang sebagai penengah yang ditunjuk oleh kedua belah pihak yang berselisih, guna menyelesaikan perselisihan kedua belah pihak secara damai, orang yang menyelesaikan masalah tersebut adalah hakim.
3. *Al-Qadha*(Peradilan), apabila kedua belah pihak yang bersengketa, tidak berhasil melakukan secara damai (*as-sulh*) atau secara arbitrase (*at-tahkim*), atau pihak bank dan nasabah tidak mau menyelesaikan perselisihan melalui kedua cara

tersebut, maka pihak bank ataupun nasabah bisa mengajukan masalahnya melalui lembaga peradilan (*al-Qadha*).

METODE PENELITIAN

Pada skripsi ini penyusun menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dapat disebut sebagai penelitian empiris. Kemudian penelitian ini dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap suatu objek tertentu dengan mempelajari sebagai sebuah kasus yang bermaksud untuk dapat mencari kajian data empirik yang ditemukan di lapangan untuk kemudian dapat dianalisis secara deskriptif dengan rujukan bahan pustaka.

Penelitian ini bersifat *deskriptif kualitatif*, yaitu menggunakan data yang dapat menggambarkan suatu realitas sosial tentang strategi penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam di Bank BTN KCS Yogyakarta yang kemudian akan diformulasikan dan dianalisis atau melakukan pengukuran melalui beberapa teori yang relevan dengan masalah yang diangkat. Objek penelitian yang akan diteliti oleh penulis yaitu staf khusus bagian penanganan KPR bermasalah pada Bank BTN KCS Yogyakarta. Penelitian ini menggunakan beberapa teknik dalam pengumpulan data diantaranya yaitu menggunakan teknik Wawancara, Dokumentasi dan Kajian Kepustakaan. Dan untuk teknik analisis data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan Analisis Deskriptif, Data Reduksi, Data Display, serta Penarikan Kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta

Ada beberapa faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta, diantaranya sebagai berikut (Dian, 2018) :

1. Faktor Internal

Dalam hal ini dari pihak Bank BTN KCS Yogyakarta kurang teliti dalam pengecekan kebenaran, sehingga akibatnya apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat juga diakibatkan kolusi dari pihak analisis dengan pihak nasabah sehingga analisisnya dilakukan kurang objektif, karena pada dasarnya analis hanya melakukan analisa dari sebuah data dan dokumen nasabahnya, analis tidak bisa memprediksikan bahwa akan ada sesuatu yang terjadi di masa yang akan datang.

Namun pada kenyataannya di Bank BTN KCS Yogyakarta yang lebih dominan menjadi penyebab pembiayaan KPR bermasalah itu dari pihak eksternal. Hal tersebut dikarenakan pihak BTN KCS Yogyakarta telah cukup berpengalaman dalam pembiayaan KPR, sedangkan faktor-faktor eksternal merupakan faktor yang sangat sulit untuk dikontrol oleh pihak bank (Dian, 2018).

2. Faktor Nasabah/Eksternal

- a) Adanya suatu unsur kesengajaan. Dimana nasabah sengaja tidak membayar kewajibannya kepada pihak Bank BTN KCS Yogyakarta sehingga terjadinya pembiayaan KPR bermasalah atau macet.
- b) Adanya unsur ketidak sengajaan. Dimana nasabah tersebut memiliki kemauan untuk membayar kewajibannya kepada pihak Bank BTN KCS Yogyakarta namun tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebakaran atau kebanjiran.
- c) Kemampuannya menurun dimana kondisi ekonomi nasabah yang tidak kondusif yang menyebabkan turunnya pendapatan usaha sehingga mempengaruhi kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya kepada Bank BTN KCS Yogyakarta. Misalkan contohnya nasabah tersebut di PHK, nasabah diturunkan jabatannya sehingga pendapatannya menurun, dan lain sebagainya.
- d) Peningkatan biaya hidup nasabaah. Contoh misalnya membutuhkan biaya untuk anak sekolah dan lain sebagainya.

- e) Akibat pertenggaran rumah tangga yang berujung perceraian yang mengakibatkan angsuran kepada Bank BTN KCS Yogyakarta terbengkalai. Jika terjadi perceraian maka karir atau usaha seseorang bisa menurun penghasilannya, sehingga membuat nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank.
- f) Rumah tersebut ternyata tidak dihuni melainkan dijadikan sebagai investasi, sehingga kepemilikannya berkurang/tidak berniat untuk memiliki rumah tersebut yang mengakibatkan angsuran kepada Bank BTN KCS Yogyakarta terbengkalai (Dian, 2018).

B. Strategi Bank BTN KCS Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Pembiayaan KPR Bermasala

Adapun data tabel pembiayaan KPR bermasalah yang ada di Bank BTN KCS Yogyakarta yaitu:

Tabel 4.2. Data NPF 2012-2017

DATA NPF 2012-2017	
2012	2,38 %
2013	1,16 %
2014	2,06%
2015	1,66 %
2016	1,01 %
2017	1,33%

Sumber: Dokumen BTN KCS Yogyakarta

Pada tabel tersebut dapat dilihat bahwa Data NPF di Bank BTN KCS Yogyakarta mengalami ketidak stabilan disetiap tahunnya. Dan di tahun 2017 tingkat NPF di Bank BTN KCS Yogyakarta sedikit mengalami kenaikan

dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu pada tahun 2016. Oleh karena itu pihak BTN perlu memperhatikan hal tersebut, strategi seperti apa yang seharusnya di lakukan agar tingkat NPF di BTN tersebut tidak mengalami kenaikan pada tahun selanjutnya.

Bank BTN KCS Yogyakarta dalam pemberian pembiayaan KPR kepada nasabah merujuk pada 3 (tiga) pilar analisa BTN Syariah dalam pembiayaan yaitu: Kemampuan untuk membayar kembali (*ability to repay*), kemauan untuk membayar (*willingness*) dan kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan yang diberikan tidak lebih dari harga agunan.

Penanganan pembiayaan bermasalah merupakan bagian yang tidak dapat dihindari dalam proses pembiayaan. Adapun strategi Bank BTN KCS Yogyakarta dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah terhadap nasabah yang mempunyai iktikad baik dan kooperatif adalah (Dian, 2018):

- a. Melakukan pembinaan nasabah, Bank BTN KCS Yogyakarta melakukan pembinaan terhadap nasabah dengan cara:
 - 1) Menelepon nasabah yang terlambat membayar angsuran.
 - 2) Mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap yang menunggak.
 - 3) Menagih dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.

Pembinaan yang dilakukan oleh pihak bank terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh pihak nasabah, jika nasabah yang jujur dan mempunyai iktikad baik maka bank akan mengetahui masalah nasabah dan dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikannya dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku, tetapi tidak semua nasabah mempunyai iktikad baik ada juga nasabah yang ketika ditemui di rumahnya sengaja untuk menghindar (Dian, 2018).

- b. Melakukan restrukturisasi

Konsep restrukturisasi dalam prinsip syariah adalah:

- 1) Perubahan jangka waktu pembiayaan.
- 2) Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan.
- 3) Penurunan margin atau nisbah.
- 4) Pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil.
- 5) Pengambilan aset nasabah atau obyek pembiayaan.
- 6) Alih nasabah atau Novasi
- 7) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan

Tahapan terakhir yang dilakukan oleh pihak bank BTN KCS Yogyakarta dalam menghadapi KPR bermasalah yang sudah tidak bisa di selamatkan lagi adalah dengan melakukan eksekusi. Ada dua jenis eksekusi yang dapat dilakukan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta, yaitu diantaranya sebagai berikut (Kamil, 2018).

1. *Parate Eksekusi (Non Ligitasi)*

Proses eksekusi jaminan yang dilakukan secara sukarela tanpa melalui proses peradilan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta. (Pasal 11 78 KUH Perdata). Ada dua pilihan yang dilakukan oleh pihak terkait yaitu diantaranya:

- a) Nasabah menjual sendiri barang jaminannya.
- b) Nasabah memberi kepercayaan kepada pihak Bank BTN KCS Yogyakarta untuk menjual barang jaminan tersebut. Dan setelah dikurangi jumlah kewajiban pembiayaan, maka sisa uang akan dikembalikan kepada nasabah.

2. *Eksekusi Secara Formal (Ligitasi)*

Proses ini merupakan proses secara paksa yang dilakukan oleh pihak Bank BTN KCS Yogyakarta melalui lembaga-lembaga yang berlaku seperti di bawah ini:

- a) Pengadilan Negeri
- b) Pengadilan Agama
- c) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
- d) Pengadilan Niaga untuk Nasabah Pailit

- e) Panitia Urusan Piutang Negara atau Badan Usaha Piutang dan Lelang negara Untuk Nasabah Bank Pemerintah.

Untuk Bank BTN KCS Yogyakarta itu sendiri dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah tersebut, belum pernah ada yang sampai masuk kedalam tahap Eksekusi Secara Formal (*Ligitasi*), dikarenakan pihak BTN KCS Yogyakarta masih bisa mengatasi dengan cara damai, dalam mengatasi KPR bermasalah tersebut pihak Bank BTN KCS Yogyakarta biasanya hanya samapaimasuk kedalam tahapan *Parate Eksekusi (Non Ligitasi)* dengan cara nasabah menjual sendiri barang jaminannya, atau nasabah memberi kepercayaan kepada pihak Bank BTN KCS Yogyakarta untuk menjual barang jaminan tersebut, dan begitu barang lelangan berhasil terjual maka uang hasil lelang tersebut langsung dipakai pelunasan KPR dan sisanya dikembalikan ke pihak nasabah.

Selain itu juga nasabah dapat dikenakan denda apabila nasabah tersebut terbukti menunda-nunda kewajibannya dengan sengaja, sedangkan kondisi nasabah mampu untuk membayar tunggakan/angsuran tersebut, maka akan dikenakan sanksi yaitu berupa denda sesuai dengan ketentuan yang sudah di sepakati dalam kontrak dan denda tersebut akan diperuntukan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (Kamil, 2018).

Ketentuan terhadap akad murabahah secara umum diatur dalam fatwa No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Ketentuan denda ta'zir diatur dalam fatwa No.17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Beberapa ketentuan umum yang disebutkan mengenai denda ta'zir yakni (DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000):

1. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
2. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan force majeure tidak boleh dikenakan sanksi.

3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
4. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial

Dari penelitian yang telah diuraikan diatas, penulis menyimpulkan bahwa pengelolaan pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN KCS Yogyakarta telah sesuai dengan pedoman Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah. Hal tersebut dibuktikan dengan pemaparan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN).

C. Analisis Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam di Bank BTN KCS Yogyakarta

Dalam pandangan Islam penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat ditempuh dengan tindakan-tindakan dan berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, sebagai berikut (Djamil, 2012):

- a) *Al-Sulh*(Secara Damai), jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka harus ada penyelesaian masalah yang harus diambil yaitu, secara damai (*al-sulh*), ialah akad dimana yang berselisih bermusyawarah bersama-sama memecahkan masalah yang dihadapi dengan menggunakan jalan damai, tanpa merugikan pihak lain. Sesuai perintah Allah, sebagai berikut:

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَا
هُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ
فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

Artinya: “Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.” (QS. Al-Hujuraat: 9).

Seperti halnya yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta itu sendiri dalam menyelesaikan KPR bermasalah sudah melakukan berbagai tahapan-tahapan secara damai dan musyawarah, tahapan-tahapan tersebut diantaranya yaitu sebagai berikut:

1. Melakukan pembinaan nasabah dengan cara:
 - a. Menelepon nasabah yang terlambat membayar angsuran.
 - b. Mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap yang menunggak.
 - c. Menagih dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.
2. Melakukan restrukturisasi, konsep restrukturisasi disini juga sesuai yang ada dalam prinsip syariah yaitu diantaranya dengan cara:
 - a. Perubahan jangka waktu pembiayaan
 - b. Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan
 - c. Penurunan margin atau nisbah
 - d. Pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil
 - e. Pengambilan aset nasabah atau obyek pembiayaan
 - f. Alih nasabah atau novasi
 - g. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan
 - h. Dan tahapan terakhir yang dilakukan Bank BTN KCS Yogyakarta bagi nasabah yang sudah tidak bisa diselamatkan lagi adalah dengan melakukan cara eksekusi,

baik itu parate eksekusi (*Non Ligitasi*) maupun eksekusi secara formal (*Ligitasi*).

Dari penelitian yang telah diuraikan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa Bank BTN KCS Yogyakarta sudah memenuhi beberapa tahapan yang sesuai dengan apa yang telah di ajarkan dalam Islam yaitu *Al-Sulh* (Secara Damai) dan bermusyawarah sehingga tidak ada yang merasa dirugikan antara dua belah pihak tersebut.

- b) *At-Tahkim*, jika dengan cara damai (*al-sulh*) tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase (*at-tahkim*) yaitu, mengangkat seseorang sebagai penengah yang ditunjuk oleh kedua belah pihak yang berselisih, guna menyelesaikan perselisihan kedua belah pihak secara damai, orang yang menyelesaikan masalah tersebut adalah hakim (Djamil, 2012). Akan tetapi, penyelesaian pembiayaan bermasalah atau sengketa melalui badan arbitrase syariah nasional jarang dilakukan oleh BTN KCS Yogyakarta bahkan bank syariah lainnya. Walau tidak melalui badan arbitrase sebagai penengah yang ditunjuk untuk menyelesaikan permasalahan tetapi Bank BTN KCS Yogyakarta juga tetap menunjuk seseorang atau lembaga untuk menyelesaikan permasalahan yaitu melalui lembaga peradilan (Kamil, 2018).
- c) *Al-Qadha*(Peradilan), Apabila kedua belah pihak yang bersengketa, tidak berhasil melakukan secara damai (*as-sulh*) atau secara arbitrase (*at-tahkim*), atau pihak bank dan nasabah tidak mau menyelesaikan perselisihan melalui kedua cara tersebut, maka pihak bank ataupun nasabah bisa mengajukan masalahnya melalui lembaga peradilan (*al-Qadha*). Kewenangan lembaga *qadha* (peradilan) adalah menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang berhubungan dengan masalah perdataan dan masalah tindak pidana untuk menyelesaikan secara adil (Djamil, 2012). Sesuai perintah Allah sebagai berikut:

وَلِيَحْكُمَ أَهْلَ الْإِنجِيلِ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ فِيهِ ۚ وَمَنْ لَمْ يَحْكَمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ فَأُولَئِكَ هُمُ الْفَاسِقُونَ

Artinya: “Barang siapa tidak memutuskan perkara menurut apa yang diturunkan apa yang diturunkan Allah, maka itu adalah orang-orang yang fasik”. (QS. Al-Maidah: 47).

Maksud dari ayat diatas adalah perintah Allah agar manusia menyelesaikan, memutuskan perkara dan menghukum secara benar menurut apa yang telah diperintakkannya. Jika Bank BTN KCS Yogyakarta telah berupaya melakukan penyelesaian KPR bermasalah dengan melalui perdamaian tidak mencapai kesepakatan bersama, maka akan dilakukan secara hukum yaitu dengan mengajukan permohonan peradilan agama/umum.

Namun untuk Bank BTN KCS Yogyakarta itu sendiri, belum pernah menangani pembiayaan KPR bermasalah yang sampai ke tahap pengadilan, dikarenakan pihak BTN KCS Yogyakarta masih bisa mengatasi dengan cara damai, untuk tahapan terakhir yang biasa dilakukan oleh pihak BTN KCS Yogyakarta yaitu hanya samapaitahapan *Parate Eksekusi (Non Ligitasi)* dengan cara nasabah menjual sendiri barang jaminannya, atau nasabah memberi kepercayaan kepada pihak Bank BTN KCS Yogyakarta untuk menjual barang jaminan tersebut, dan begitu barang lelang berhasil terjual maka uang hasil lelang tersebut langsung dipakai untuk pelunasan KPR dan sisanya dikembalikan ke pihak nasabah. Hal tersebut dapat dilakukan atas kesepakatan dua belah pihak antara pihak Bank BTN KCS Yogyakarta dan pihak nasabah (Dian, 018).

Berdasarkan uraian teori dan hasil dari laporan penelitian yang dilakukan di Bank BTN KCS Yogyakarta, maka dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta menunjukkan bahwa secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam. Seperti yang kita ketahui bahwa Islam mengajarkan sesama umat

muslim agar saling tolong-menolong terutama dalam hal kebaikan. Seperti yang sudah diterangkan dalam QS. Al-Baqarah ayat: 280.

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”. (QS. Al-Baqarah ayat: 280).

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada staf bagian penanganan KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta bahwa dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang diterapkan sudah terlaksana dengan baik dalam meminimalisir risiko pembiayaan yang terjadi. Bank BTN KCS Yogyakarta memberikan kemudahan dan kelapangan dengan memberi tanggahan bagi nasabah-nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran dan dalam melakukan penagihan Bank BTN KCS Yogyakarta lebih mengutamakan nilai-nilai etika yang baik serta melalui pendekatan secara kekeluargaan tanpa melakukan hal-hal yang dapat merugikan nasabah-nasabah Bank BTN KCS Yogyakarta itu sendiri (Dian, 2018).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di Bank BTN KCS Yogyakarta, dan terkait pembahasan yang telah dibahas dan diuraikan sebelumnya mengenai pembiayaan KPR bermasalah yang ada di Bank BTN KCS Yogyakarta, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya yaitu: Faktor Internal, yang disebabkan oleh pihak bank BTN itu sendiri. Dan untuk

Faktor Eksternal disebabkan oleh beberapa faktor yang di sebabkan oleh pihak nasabah atau pihak lain di luar pihak Bank BTN KCS Yogyakarta.

2. Strategi penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta yaitu dengan cara: melakukan pembinaan nasabah, melakukan restrukturisasi, dan tahapan terakhir yang dilakukan oleh pihak bank BTN KCS Yogyakarta dalam menghadapi KPR bermasalah yang sudah tidak bisa di selamatkan lagi adalah dengan melakukan eksekusi. Ada dua jenis eksekusi yang dapat dilakuan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta, yaitu diantaranya sebagai berikut: *Parate Eksekusi (Non Ligitasi)* dan Eksekusi Secara Formal (*Ligitasi*).
3. Strategi penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam di Bank BTN KCS Yogyakarta dilihat secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam, dengan melakukan tindakan-tindakan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, diantaranya sebagai berikut: *Al-Sulh* (Secara Damai), *At-Tahkim*, *Al-Qadha* (Peradilan).

DAFTAR PUSTAKA

- Amir, K. M. (2017). Peran Agunan Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Mikro Bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Metro dalam Perspektif Islam.
- Andriani, M. (2015). Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (studi Kasus BRI SYARIAH CABANG BOGOR), 6(2), 217–261.
- Chapra, M. U. (2001). *Masa depan ilmu ekonomi*. Yogyakarta.
- Dian. (2018). Personal Interview
- Djamil, F. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta.

- Haris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah). *Ekonomi Islam*, *V(I)*, 115.
- Kamil. (2018). Personal Interview
- Kasmir. (2007). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta.
- Kurniawati, M. (2013). Analisis Restrukturisasi Pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam.
- Lasfeto, D. B., & Nurhayati, O. D. (2008). *Analisis Statistik Deskriptif Menggunakan MATLAB*.
- M.B. Hendrie anto. (2003). *Pengantar Ekonomika Mikro Islam*. Yogyakarta.
- Maulida, S. (2016). Respon pembiayaan bermasalah perbankan syariah di Indonesia terhadap kebijakan makro prudensial.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta : Akademik Manajemen Perusahaan YKPN.
- Muslich. (2007). *Bisnis Syariah Perspektif Mu'amalah dan Manajemen*. Yogyakarta: Unit penerbit dan percetakan YKPN.
- Nasution, M. E. (2006). *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam (Pertama)*. Jakarta.
- Negara, T., Tbk, P., Cabang, K., & Malang, S. (2016). *Tahun*, *3*, 427–437.
- Nurcholis. (2008). Perbedaan Mendasar Ekonomi Islam dan Ekonomi Konvensional, 38.
- Nurhalimah, N. (2014). Artikel ilmiah.
- Rahmawati, A. (2014). Pembiayaan Bermasalah di BMT Mitra Usaha Ummat tahun 2011-2013 Kantor cabang Pembantu Sleman.
- Ristanto, S. (2008). *Mudah Meriah Dana KPR (kredit pemilikan rumah)*.

Yogyakarta: Pustaka Gratama.

Sari, J. J. (2013). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Kepada Nasabah Pada PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam.

Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Suharsimi. (2002). *Prosedur Penelitian*. Yogyakarta.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017 tentang Kolektibilitas

UUD Pasal 1 Angka 3 No.4 tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman

www.btn.co.id

[Dokumen BTN Syariah](#)

DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000

