

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

*BTN Syariah Strategies On The Solving Of Problematic KPR From
Islamic Economics Perspective (A Study at Bank BTN KCS
Yogyakarta)*

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Ekonomi Islam



Oleh :

IPIH FITRIANI

14423127

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

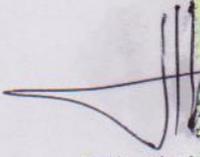
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ipih Fitriani
Nim : 14423127
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian
KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi
Islam (Studi Pada Bank BTN KCS Yogyakarta)

Dengan ini menyatakan bahwa hasil Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 25 Juli 2018 M


Ipih Fitriani





UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Gd. K.H.A. Wahid Hasyim Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang KM. 14,5 Yogyakarta
Telp. (0274) 898462, Fax. 898463, E-Mail: fiai@uii.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 14 Agustus 2018
Judul Skripsi : Strategi Bank BTN Syariah dalam Penyelesaian KPR Bermasalah menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta)
Disusun oleh : IPIH FITRIANI
Nomor Mahasiswa : 14423127

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ekonomi Islam pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Rahmani Timorita Y., M.Ag (.....)
Penguji I : Soya Sobaya, SEI, MM (.....)
Penguji II : Martini Dwi Pusparini, S.H.I., M.S.I. (.....)
Pembimbing : H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec. (.....)

Yogyakarta, 15 Agustus 2018

Dekan,



Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA

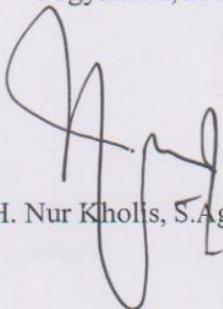
REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : Ipih Fitriani
Nim : 14423127
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian
KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam
(Studi Pada Bank BTN KCS Yogyakarta)

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, 25 Juli 2018 M



H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh. Ec.

NOTA DINAS

Hal : Skripsi
Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor: 546/Dek/60/DAS/FIAI/II/2018 tanggal 15 Februari 2018 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi saudara:

Nama : Ipih Fitriani
Nomor/Pokok NIMKO : 14423127
Program Studi/Konsentrasi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2017/2018
Judul Skripsi : Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank BTN KCS Yogyakarta)

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, sudah dapat diajukan untuk memenuhi sebagai syarat memperoleh gelar sarjana. Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut diatas dimunaqasahkan. Untuk itu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Dosen Pembimbing

H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh. Ec.

Halaman Persembahan

Dengan mengucap Alhamdulillah, Sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT. Atas segala kasih sayang-Mu dan karunia-Mu yang telah memberikanku kekuatan, dan juga kemudahan dalam penyelesaian skripsi ini. Dan Sholawat serta salam selalu dicurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW.

Dengan rasa syukur sebesar - besarnya, kupersembahkan karya sederhana ini untuk orang-orang yang kusayangi dan kucintai sepanjang hidupku. Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tak terhingga kupersembahkan kepada kedua orang tuaku :

Bp Koko Muhtar dan Ibu Yayat Muhayah

Yang telah memberikan kasih sayang serta dukungan yang selalu membuatku kuat dan tersadar saatku sudah mulai lupa atas kewajibanku. Atas do'a - do'a yang tak pernah mama dan papa lupa setiap sholat untuk menyebut namaku didalamnya. Dan juga kepada kakaku tercinta : Iyan Diana. Terimakasih telah menambah semangatku dalam segala hal. Dan juga keluarga besarku tersayang yang selalu mendukungku untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

Sahabatku dan teman-teman seperjuanganku

Para pendidik dan dosen tercinta

Almamater Universitas Islam Indonesia.

Motto

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

“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 : 280)

“Jangan mencoba untuk menjadi sama, tetapi jadilah lebih baik”

(Penulis)

ABSTRAK

STRATEGI BANK BTN SYARIAH DALAM PENYELESAIAN KPR BERMASALAH MENURUT PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (STUDI PADA BANK BTN KCS YOGYAKARTA)

Oleh

Ipoh Fitriani 14423127

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

ABSTRACT

BTN Syariah Strategies On The Problem Solving of KPR From Islamic Economics Perspective (A Study At Bank BTN KCS Yogyakarta)

**By:
Ipih Fitriani 14423127**

There are times when a business does not go according to plan. The same also applies for financial institution whose customers made a default by not implementing the previously agreed liability. Troubled KPR (home loan) is defined as a troubled home financing since the debtors are not able to meet the agreed obligations to the bank or the company. Hence, this research aims to find out the strategies applied by Bank BTN of Yogyakarta Branch Office to cope with troubled home loan, according to the Economic perspective of Islam. This research uses the qualitative descriptive method by interviewing the bank's staff concerning with troubled home loan to collect data. It is also supported also by the research library that aims to collect data or information pertaining to such research. On the basis of the research, it is indicated that Bank BTN of Yogyakarta Branch Office has applied appropriate strategies to cope with troubled home loan by using the principle of 5 c i.e. character, capacity, capital, collateral, condition. To deal with the troubled home loan, Bank BTN Yogyakarta uses a fairly effective manner, such as conducting coaching against the customer, doing the restructuring, and the last stage, is the legal efforts for customers who do not have goodwill to fulfill their obligations. The strategies of Bank BTN Yogyakarta is in compliance with applicable laws in Islam, by performing actions based on sharia principles, i.e., including by way of Al-Sult (peacefully), At-Tahkin (through the Board of arbitration), and Al-Qada (judicial).

Keywords: Bank's Strategy, Problematic KPR, Strategy

August 23, 2018

TRANSLATOR STATEMENT

The information appearing herein has been translated
by a Center for International Language and Cultural Studies of
Islamic University of Indonesia
CILACS UII Jl. DEMANGAN BARU NO 24
YOGYAKARTA, INDONESIA.
Phone/Fax: 0274 540 255

KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Th. 1987

Nomor: 0543b/U/1987

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pendahuluan

Penelitian transliterasi Arab-Latin merupakan salah satu program penelitian Puslitbang Lektur Agama, Badan Litbang Agama, yang pelaksanaannya dimulai tahun anggaran 1983/ 1984. Untuk mencapai hasil rumusan yang lebih baik, hasil penelitian itu dibahas dalam pertemuan terbatas guna menampung pandangan dan pikiran para ahli agar dapat dijadikan bahan telaah yang berharga bagi forum seminar yang sifatnya lebih luas dan nasional.

Transliterasi Arab-Latin memang dihajatkan oleh bangsa Indonesia karena huruf Arab di-pergunakan untuk menuliskan kitab Agama Islam berikut penjelasannya (Al-Qur'an dan Hadis), sementara bangsa Indonesia mempergunakan huruf latin untuk menuliskan bahasanya. Karena ketiadaan pedoman yang baku yang dapat dipergunakan oleh umat Islam di Indonesia yang merupakan mayoritas bangsa Indonesia, transliterasi Arab-Latin yang terpakai dalam masyarakat banyak ragamnya. Dalam menuju kearah pembakuan itulah Puslitbang Lektur Agama melalui penelitian dan seminar berusaha menyusun pedoman yang diharapkan dapat berlaku secara nasional.

Dalam seminar yang diadakan tahun anggaran 1985/1986 telah dibahas beberapa makalah yang disajikan oleh para ahli, yang kesemuanya memberikan sumbangan yang besar bagi usaha ke arah itu. Seminar itu juga membentuk tim yang bertugas merumuskan hasil seminar dan selanjutnya hasil tersebut dibahas lagi dalam seminar yang lebih luas, Seminar Nasional Pembakuan Transliterasi Arab-Latin Tahun 1985/1986. Tim tersebut terdiri dari 1) H. Sawabi Ihsan MA, 2) Ali Audah, 3) Prof. Gazali Dunia, 4) Prof. Dr. H.B. Jassin, dan 5) Drs. Sudarno M.Ed.

Dalam pidato pengarahan tanggal 10 Maret 1986 pada semi nar tersebut, Kepala Litbang Agama menjelaskan bahwa pertemuan itu mempunyai arti penting dan strategis karena:

1. Pertemuan ilmiah ini menyangkut perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan ke-Islaman, sesuai dengan gerak majunya pembangunan yang semakin cepat.
2. Pertemuan ini merupakan tanggapan langsung terhadap kebijaksanaan Menteri Agama Kabinet Pembangunan IV, tentang perlunya peningkatan pemahaman, penghayatan, dan pengamalan agama bagi setiap umat beragama, secara ilmiah dan rasional.

Pedoman transliterasi Arab-Latin yang baku telah lama didambakan karena amat membantu dalam pemahaman terhadap ajaran dan perkembangan Islam di Indonesia. Umat Islam di Indonesia tidak semuanya mengenal dan menguasai huruf Arab. Oleh karena itu, pertemuan ilmiah yang diadakan kali ini pada dasarnya juga merupakan upaya untuk pembinaan dan peningkatan kehidupan beragama, khususnya umat Islam di Indonesia.

Badan Litbang Agama, dalam hal ini Puslitbang Lektur Agama, dan instansi lain yang ada hubungannya dengan kelecturan, amat memerlukan pedoman yang baku tentang transliterasi Arab-Latin yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian dan pengalih-hurufan, dari Arab ke Latin dan sebaliknya.

Dari hasil penelitian dan penyajian pendapat para ahli diketahui bahwa selama ini masyarakat masih mempergunakan transliterasi yang berbeda-beda. Usaha penyeragamannya sudah pernah dicoba, baik oleh instansi maupun perorangan, namun hasilnya belum ada yang bersifat menyeluruh, dipakai oleh seluruh umat Islam Indonesia. Oleh karena itu, dalam usaha mencapai keseragaman, seminar menyepakati adanya Pedoman Transliterasi Arab-Latin baku yang dikuatkan dengan suatu Surat Keputusan Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan untuk digunakan secara nasional.

Pengertian Transliterasi

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

Prinsip Pembakuan

Pembakuan pedoman transliterasi Arab-Latin ini disusun dengan prinsip sebagai berikut:

1. Sejalan dengan Ejaan Yang Disempurnakan.
2. Huruf Arab yang belum ada padanannya dalam huruf Latin dicarikan padanan dengan cara memberi tambahan tanda diakritik, dengan dasar “satu fonem satu lambang”.
3. Pedoman transliterasi ini diperuntukkan bagi masyarakat umum.

Rumusan Pedoman Transliterasi Arab-Latin

Hal-hal yang dirumuskan secara kongkrit dalam pedoman transliterasi Arab - Latin ini meliputi:

1. Konsonan
2. Vokal (tunggal dan rangkap)
3. Maddah
4. Ta‘marbutah
5. Syaddah
6. Kata sandang (di depan huruf syamsiah dan qamariah)
7. Hamzah
8. Penulisan kata
9. Huruf capital
10. Tajwid

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi

denganhuruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin:

Huruf	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Z ai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ص	Syin	Sy	es dan ye
ض	Šad	š	es (dengan titik di bawah)
ظ	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža	ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	„ain	„	koma terbalik (di atas)

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut.

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dhammah	U	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
... يَ	fathah dan ya	Ai	a dan i
... وُ	fathah dan wau	Au	a dan u

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
... اِ...ِ	fathah dan alif atau ya	A	a dan garis di atas
... اِ...ِ	kasrah dan ya	I	i dan garis di atas
... وُ...ِ	Hammah dan wau	U	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - qāla قِيلَ - qīla

رَمَى - ramā يَقُولُ - yaqūlu

4. Ta'Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta marbutah hidup

Ta marbu"ah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah 't'.

b. Ta marbutah mati

Ta marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.

c. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbu"ah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -raudah al-atfāl

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -al-Madīnah al-Munawwarah

طَلْحَةَ -talhah

5. Syaddah (tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu

Contoh:

رَبَّنَا - rabbanā الْحَجَّ - al-hajj

نَزَّلَ - nazzala نَعْمَ nu''ima

الْبِرَّ - al-birr

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariah.

a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang diikuti oleh huruf qamariah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ - ar-rajulu	القَلَمُ alqalamu
السَّيِّدُ - as-sayyidu	البَدِيعُ al-badi'u
الشَّمْسُ - as-syamsu	الجَلَالُ al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, is dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ - ta'khuzūna	إِنَّ - inna
النَّؤُءُ - an-nau'	أَمْرٌ umirtu
سَيِّئٌ - syai'un	أَكَلَ -akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab

sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh :

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرَ الرَّازِقِينَ	Wa innallāha lahuwa khairrāziqīn
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	Wa auf al-kaila wa-almīzān
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	Ibrāhīm al-Khalīl
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا	Bismillāhi majrehā wa mursahā
وَعَلَى النَّاسِ حُجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	Walillāhi‘alan-nāsi-hijjual-baiti manistatā’ailaihisabīla

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana Nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	Wa mā Muhammadun illā rasl
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا	Inna awwala baitin wudi’a linnāsi lallażī bibakkata mubārakan
شَهْرٍ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	Syahru Ramadān al-lażī unzila fiḥ al-Qur’ānu

Syahru Ramadān al-laẓī unẓila fihil

Qur'ānu

وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأَفْقِ الْمُبِينِ

Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn

Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīn

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

Alhamdu lillāhi rabbil al-'ālamīn

Alhamdu lillāhi rabbilil 'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau har-kat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan. Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ

Nasrun minallāhi wa fathun qarīb

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعاً

Lillāhi al-amru jamī'an

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Wallāha bikulli syai'in 'ālim

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr.Wb.

الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي كَانَ بِعِبَادِهِ خَبِيرًا بَصِيرًا، تَبَارَكَ الَّذِي جَعَلَ فِي السَّمَاءِ بُرُوجًا
وَجَعَلَ فِيهَا سِرَاجًا وَقَمَرًا مُنِيرًا. أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ
وَرَسُولُهُ الَّذِي بَعَثَهُ بِالْحَقِّ بَشِيرًا وَنَذِيرًا، وَدَاعِيَا إِلَى الْحَقِّ بِإِذْنِهِ وَسِرَاجًا مُنِيرًا.
اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَيْهِ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَسَلِّمْ تَسْلِيمًا كَثِيرًا. أَمَّا بَعْدُ

Segala puji bagi Allah SWT, yang Maha Mengetahui dan Maha Melihat hamba-hambanya, Maha suci Allah, Dia-lah yang menciptakan bintang-bintang di langit, dan dijadikan padanya penerang dan Bulan yang bercahaya. Aku bersaksi bahwa tidak ada Tuhan selain Allah SWT dan bahwa Muhammad SAW adalah hamba-Nya dan Rasul-Nya, yang diutus dengan kebenaran, sebagai pembawa kabar gembira dan pemberi peringatan, mengajak pada kebenaran dengan izinnya, dan cahaya penerang bagi umatnya. Ya Allah, curahkan sholawat dan salam bagi-nya dan keluarganya, yaitu doa dan keselamatan yang berlimpah.

Kemudian, sebagai sebagian dari pesyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Islam Indonesia, Maka peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Bank BTN KCS Yogyakarta)”.

Penyusun menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna yang disebabkan oleh keterbatasan kemampuan, pengalaman dan pengetahuan dari penyusun. Dalam penyelesaian skripsi ini penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak, sehingga penyusun sepantasnya mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Fathul Wahid, S.T.,M.Sc.,Ph.D.selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Drs. H. M. Tamyiz Mukharram, Ph.D. selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Dr. Rahmani Timorita Yulianti, M. Ag, selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam FIAI Universitas Islam Indonesia dan selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu kepada penulis dalam rangka membimbing penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh. Ec. Selaku dosen pembimbing skripsi yang telah berkenanan membimbing penyusun dalam skripsi ini.
5. Segenap Dosen dan karyawan Fakultas Ilmu Agama Islam yang telah memberikan ilmu kepada penyusun serta membantu dan mempermudah penyusun mengurus administrasi baik dalam penyusunan skripsi maupun selama proses perkuliahan.
6. Staff akademik Fakultas Ilmu Agama Islam yang telah membantu penyusun dalam pembuatan surat-surat terkait penyusunan skripsi sehingga penyusunan skripsi dapat diselesaikan dengan lancar.
7. Kedua Orang tua saya, Bp Koko Muhtar dan Ibu Yayat Muhayah yang telah banyak memberikan dorongan semangat dari awal hingga akhir penyelesaian skripsi ini.
8. Kakaku tercinta Iyan Diana dan suaminya Rahman Supriatna yang selalu menjadi motivasiku untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
9. *My partner*, Mochamad Syukron Faizal yang telah menjadi motivasi penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Teman-teman seperjuangan bimbingan skripsi yang selalu memberi motivasi dan membantu penulis Tessy, Alifa, Evy, Dewi.
- 11.**Sahabatku tercinta Tessy, Alifa, Nely, Eva, Dewi, Seri, Arum, Ridha, Yusteja, Rizky, Ansory yang sama-sama butuh saling memotivasi dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini. Dan untuk Muflihun dengan Aziz semoga kalian terus semangat kuliahnya dan cepat menyusul aamiin. Terimakasih para sahabatku yang selalu menemaniku dari semester

satusampai saat ini. Terimakasih atas semua perjalanan dan kenangan indah yang pernah kita lalui bersama.

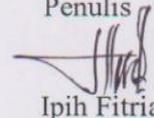
12. Seluruh teman-teman LEM FIAI UII yang sudah memberi saya banyak pelajaran dan pengalaman, saya bangga bisa mempunyai keluarga kecil seperti kalian, banyak pelajaran-pelajaran berharga yang bisa saya ambil dari semuanya.
13. Seluruh teman-teman Ekonomi Islam angkatan 2014, Ekis B 2014 yangtelah bersama-sama menimba ilmu dan pengalaman di kampus UII tercinta.
14. Seluruh pihak Bank BTN KCS Yogyakarta yang telah meluangkan waktu dan bersedia menjadi bagian penting dalam penelitian ini.
15. Pihak-pihak yang membantu dalam penyusunan penyusunan yang tidak dapat penyusun sebutkan satu per satu. Terimakasih banyak untuk semuanya.

Semoga segala bentuk dukungan yang diberikan mendapatkan balasan dari Allah SWT. Sewajarnya manusia yang jauh dari kesempurnaan, penyusun menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan yang akan datang. Semoga apa yang sudah penyusun berikan dapat menjadi manfaat untuk berbagai pihak. Amiin.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, 05 Juni 2018

Penulis



Ipih Fitria

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
REKOMENDASI PEMBIMBING.....	iv
NOTA DINAS.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	x
KATA PENGANTAR.....	xx
DAFTAR ISI.....	xxiii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....	8
A. Telaah Pustaka.....	9
B. Landasan Teori.....	18

1. Pengertian KPR.....	18
2. KPR Bermasalah.....	19
3. Prinsip Ekonomi Islam dalam Penyelesaian Pembiayaan.....	24
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
A. Desain Penelitian.....	31
B. Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Penelitian.....	31
C. Objek Penelitian.....	32
D. Sumber Data.....	32
E. Teknik Pengumpulan Data.....	32
F. Teknik Analisis Data.....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Profil Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.....	36
1. Sejarah Bank BTN.....	36
2. Visi, Misi, Moto. Logo dan Tujuan Bank BTN KCS Yogyakarta.....	38
3. Struktur Organisasi BTN KCS Yogyakarta.....	39
4. Produk dan jasa di Bank BTN KCS Yogyakarta.....	40
5. Proses Pemberian Pembiayaan KPR di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.....	42
B. Proses Mengajukan Permohonan Pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Yogyakarta.....	46
C. Analisis Pengelolaan Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta.....	48
D. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta.....	49
E. Strategi Bank BTN KCS Yogyakarta Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah.....	53
F. Analisis Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam di Bank BTN KCS Yogyakarta.....	61
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	67

A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data NPF	5
Tabel 2.1 Perbandingan Penelitian Terdahulu.....	14
Tabel 4.1 Data NPF.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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 kekurangiapan 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 permukiman 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 analis 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)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dengan latar belakang masalah yang dikemukakan di atas, maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam tugas akhir sebagai berikut :

1. Apa faktor-faktor yang menyebabkan KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta?
2. Bagaimana strategi penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta?
3. Bagaimana strategi penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam?

C. Tujuan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apa faktor-faktor yang menyebabkan KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana strategi penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta.
3. Untuk menganalisis bagaimana strategi penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam.

D. Manfaat Penelitian

a. Secara Akademis

Memberikan tambahan ilmu pengetahuan mengenai bagaimana Strategi Dalam Penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta.

b. Secara Praktisi

Memberikan pemahaman yang baru dan lebih mendalam mengenai bagaimana Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islamnya.

c. Bagi BTN KCS Yogyakarta

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran tentang upaya Strategi Dalam Penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan pada dasarnya berisi uraian tentang tahapan pembahasan yang dilakukan. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini diantaranya yaitu :

BAB I: PENDAHULUAN Merupakan bagian yang menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah yang diambil, tujuan penelitian, serta manfaat penelitian. Yang mana latar belakang masalah disini berisikan tentang alasan perlunya dilakukan penelitian dan juga mengandung

inti dari permasalahan yang akan diangkat menjadi topik dalam penelitian sehingga akan menghasilkan tujuan dan manfaat dari penelitian yang dilakukan.

BAB II: LANDASAN TEORI DAN TELAAH PUSTAKA Bab ini menjelaskan tentang telaah pustaka, landasan teori, kerangka berfikir dan hipotesis. Dimana telaah pustaka di dalamnya berisikan teori dan hasil penelitian terdahulu dimana dengan adanya telaah pustaka akan memperkuat data dan informasi dari penelitian dalam landasan teori. Selain itu, dalam bab ini juga landasan teori yang mendukung penelitian ini, merupakan penjabaran teori mengenai Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam.

BAB III: METODE PENELITIAN Bab ini menjelaskan profil lengkap BTN KCS Yogyakarta, yang meliputi gambaran umum perusahaan dari sejarah berdirinya., Visi-Misi, tujuan, struktur organisasi.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN Bab ini menjelaskan paparan data dan pembahasan dari hasil penelitian yang meliputi: Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta, mendeskripsikan bagaimana strategi penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta, serta menganalisis bagaimana strategi penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam.

Pada bab ini penulis akan memaparkan apa saja yang ditemukan penulis yang berkaitan dengan strategi Bank BTN syariah dalam penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam yang dikaitkan dengan fakta di lapangan.

Bab ini berisi data hasil penelitian pada BTN KCS Yogyakarta mengenai sengketa KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam sesuai dengan metode penelitian yang telah ditentukan sebelumnya. Bab ini merupakan inti dari penelitian dengan menguraikan data-data yang telah diolah sehingga terlihat hasil akhir dari penelitian ini.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN Bab ini berisi tentang kesimpulan dari pembahasan yang dilakukan dalam bab sebelumnya serta saran-saran yang direkomendasikan penulis untuk instansi terkait.

BAB II

TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. Telaah Pustaka

Sejauh penelusuran penulis terhadap beberapa referensi baik itu dari buku, skripsi, jurnal, dan lain sebagainya terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait dengan tema penelitian ini namun dilokasi yang berbeda. Adapun referensi yang penulis maksud adalah sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Maya Andriani Puspitasari (Andriani, 2015) pada tahun 2015 dengan judul **“Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor)”** BRI Syariah Cabang Bogor menerapkan manajemen risiko pembiayaan dengan identifikasi yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi calon debitur yakni dengan cara analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition of Economi*). Namun untuk pembiayaan bermasalah yang telah mencapai kolektabilitas V (macet) penyelesaiannya khusus pembiayaan KPR di BRI Syariah, pihak bank tidak melakukan langkah-langkah penyelamatan dengan skema *rescheduling, reconditioning*, maupun *restructuring*, melainkan melakukan penyelamatan dengan langsung menjual atau melelang agunan yang tersedia yaitu objek KPR itu sendiri. Dan untuk strategi yang paling efektif yang biasanya di lakukan oleh bank BRI Cabar Bogor untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR yang telah memasuki kolektabilitas V (lima) di BRI Syariah dengan cara jalur non litigasi yaitu dengan musyawarah setelah dikeluarkannya SP 1- 3, dari hasil musyawarah namun apabila pembiayaan sudah tidak bisa diselamatkan lagi maka dapat dilakukan dengan penjualan jaminan secara sukarela atau melalui eksekusi lelang ke lembaga KPKNL.

Kedua, penelitian yang di lakukan oleh Novianti Nurhalimah (Nurhalimah, 2014) pada tahun 2014 dengan judul **“Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Yang Disebabkan Force Majeure Pihak Nasabah**

(Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)” yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah di Bank BTN Syariah Cabang Malang yang termasuk *force majeure* yakni diantaranya di sebabkan oleh permasalahan ekonomi yang di alami oleh pihak nasabah, nasabah kena PHK, nasabah mengalami kebangkrutan, dan terjadinya penurunan omset pada usaha yang dijalankan oleh nasabah, serta akibat nasabah mengalami sakit parah. Dan untuk penanganannya yang di sebabkan oleh *force majeure* pihak nasabah diBTN Syariah Cabang Malang terdapat dua upaya penanganannya, yakni upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah. Hambatan dari penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut disebabkan *force majeure* pihak nasabah berasal dari faktor internal dari pihak bank dan faktor eksternal dari pihak nasabahnya itu sendiri.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Anita Rahmawati (Rahmawati, 2014) pada tahun 2014 dengan judul **“Pembiayaan Bermasalah di BMT Mitra Usaha Ummat tahun 2011-2013 Kantor cabang Pembantu Sleman”** dengan tujuan untuk dapat mengetahui faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dalam perspektif ekonomi Islam dan mengetahui bagaimana usaha BMT Mitra Usaha Ummat dalam menangani pembiayaan bermasalah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, dengan cara observasi dan wawancara langsung kepada pegawai, serta dokumentasi dari lembaga tersebut. Ditunjang oleh adanya data primer dan sekunder yang diperoleh dari beberapa literatur yang terkait dengan permasalahan yang ada. Hasil penelitian ini diketahui bahwa dalam faktor penyebab pembiayaan bermasalah menurut perspektif Islam digolongkan kedalam 3 golongan yaitu diantaranya: kurang lancar, diragukan, macet. Penanganan terhadap nasabah dengan pembiayaan bermasalah di BMT Mitra Usaha Ummat adalah menggunakan dengan cara-cara yang lebih bersifat kekeluargaan, seperti : melakukan silaturahmi, pembinaan, *re-scheduling*, memberi peringatan, kemudian suta jaminan.

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Kurniati Muharom Amir (Amir, 2017) pada tahun 2017 dengan judul **“Peran Agunan Dalam**

Menyelesaikan Pembiayaan Mikro Bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Metro dalam Perspektif Islam” Hasil dari penelitian tersebut bahwa pihak Bank BRI Syariah KCP Metro sudah pernah melakukan analisis agama sesuai SOP, namun ada beberapa nasabah 9 sampai 13 nasabah dari 227 nasabah yang dapat dikategorikan macet dengan data NPF/pembiayaan bermasalah yang mengalami fluktuatif pada periode April 2016 mei 2017. Hal tersebut di lihat dari hanya ada beberapa nasabah yang bermasalah dan dapat mengganti kewajibannya dengan melalui lelang/ dengan di sitanya agunan yang yang telah di jadikan jaminan maka agunan tersebut berperan dalam menyelesaikan pembiayaan mikro bermasalah di Bank Syariah KCP Metro. Dengan demikian, dalam hal penyelesaian pembiayaan bermaslaah di Bank Syariah KCP Metro telah sesuai dengan persfektif islam di lihat dari proses yang dilakukan yakni Bank Syariah KCP Metro telah menerapkan rasa simpati, empati, keadilan dan kebaikan. Yang mana tidak adanya pihak yang merasa dirugikan, karena semuanya sudah sesuai dengan asas-asas islam.

Kelima, penelitian yang di lakukan oleh Merry Kurniawati (Kurniawati, 2013) pada tahun 2013 dengan judul **“Analisis Restrukturisasi Pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank muamalat Cabang Surabaya Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pembiayaan Hunian Syari’ah Akad *Musyarakah Mutanaqisah*)”**. Restrukturisasi dalam menyelesaikan pembiayaan bermaslaah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* yang mengacu pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 dan Surat Edaran Bank Indoesia Nomor 10/34/DPBS. Dan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya mengenai restrukturisasi tersebut termasuk kedalam proses dan penanganannya, sudah sesuai dengan pengamalan prinsip dasar ekonomi islam yang mana pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya menerapkan etika dan moral, dimana hal tersebut merupakan tonggak dalam prinsip dasar ekonomi islam. Hal tersebut didasari dengan mengadospi prinsip ta’awun (tolong menolong), kekeluargaan, keterbukaan, kebersamaan, tanggung jawab serta profesionalisme.

Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa Bank Muamalat lebih meningkatkan lagi dalam hal pengelolaan manajemen risikonya dan prinsip kehati-hatiannya dalam proses permohonan dalam pembiayaan oleh nasabah termasuk juga kelalaian pihak bank dan adapun penekanan dalam analisa 5C (*character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan) dan *condition of economy* (kondisi ekonomi), untuk dapat menghindari pembiayaan bermasalah meskipun tidak sepenuhnya. Dan begitupun untuk unit yang menangani pembiayaan bermasalah, agar hubungan kemitraannya dapat lebih ditingkatkan lagi, dan untuk penanganan pembiayaan bermasalah oleh nasabah, tidak sebatas pada nasabahnya saja tetapi kepada keluarganya juga.

Keenam, penelitian yang dilakukan oleh Julian Julpa Sari (Sari, 2013) pada tahun 2013 yang berjudul “**Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Kepada Nasabah Pada PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam**”. PT. Bank Riau Kepri Cabang Pembantu Panam dalam Prosedur pemberian kredit Kepemilikan Rumah untuk masa yang akandatang, harus dapat menyusun suatu perencanaan yang lebih baik lagi supaya perkembangan kredit dapat ditingkatkan lagi. Dan dalam pemberian kreditnya pun melakukan analisis terlebih dahulu terhadap kredit untuk dapat menentukan layak tidaknya kredit tersebut diberikan terhadap nasabah/pemohon dengan menggunakan prinsip yang diantaranya *character*, *capital*, *capacity*, *collateral* dan *condition*. Prosedur-prosedur yang harus dilalui dalam pengajuan permohonan kredit oleh debitur yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam ialah pengajuan proposal, penyelidikan berkas pinjaman, penilaian kelayakan kredit wawancara pertama, peninjauan ke lokasi, wawancara kedua, keputusan kredit, penandatanganan akad kredit dan realisasi kredit. Dan langkah-langkah yang diambil oleh PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam dalam penanganan kredit bermasalah yaitu dengan cara penjadwalan kembali, persyaratan, penataan kembali dan antisipasi kredit macet.

Ketujuh, penelitian yang dilakukan oleh Sri Maulida (Maulida, 2016) pada tahun 2016 yang berjudul **“Respon pembiayaan bermasalah perbankan syariah di Indonesia terhadap kebijakan makro prudensial”**. Hasil penelitian menunjukkan bahwa guncangan variabel sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) dan variabel pembiayaan konsumsi (CONS) direspon positif oleh variabel NPF, sedangkan guncangan variabel Giro Wajib Minimum berdasarkan FDR (GWM FDR) direspon negatif oleh variabel NPF. Kemudian pembiayaan bermasalah perbankan syariah (NPF) terlebih cenderung di pengaruhi oleh guncangan variabel SBIS untuk urutan pertama, untuk yang kedua GWM FDR dan CONS di urutan yang terakhir. Dan pada periode keempat sampai akhir periode, variabel SBIS menjadi faktor yang utama dalam perubahan nilai NPF secara konsisten, berpengaruh sebesar 10,12% hingga pada akhir periode pengamatan. Selanjutnya untuk variabel GWM FDR berkontribusi dalam mempengaruhi perubahan nilai NPF sebesar 6,07% pada akhir periode pengamatan. Kemudian selanjutnya, variabel terakhir memberikan kontribusi yang tidak terlalu signifikan perubahannya terhadap nilai NPF, yaitu sebesar 0,95% (Variabel CONS).

Kedelapan. penelitian yang dilakukan oleh Fani Firmansyah (Negara, Tbk, Cabang, & Malang, 2016) pada tahun 2016 yang berjudul **“Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Kantor Cabang Syariah Malang”**. Hasil dari penelitian tersebut bahwa Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Malang, mengelompokkan menjadi lima terhadap pembiayaan bermasalah ini di sesuaikan dengan kriteria yang ada, pertama dikelompokkan dalam kategori Kol 1(lancar) tidak terdapat tunggakan. Kol 2 (Dalam Perhatian Khusus) terdapat tunggakan pokok yang melampaui 2bulan. Kol 3 (Kurang Lancar) Kol 4 (Diragukan) yang mana pembiayaan dapat diselamatkan dan agunannya msdih memiliki nilai, Kol 5 (Macet) tidak memenuhi kriteriakurang lancar dan diragukan, dan menurut Kasmir (2012: 110) penyelesaian kredit bermasalah dilakukan dengan beberapa metode yaitu: Rescheduling, Reconditioning, Restructuring, serta Kombinasi. Jadi pada intinya di Bank Tabungan Negara

Kantor Cabang Syariah mengenai strategi penanganan pembiayaan bermasalahnya sudah sesuai dengan SOP dan teori kasmir, yang diantaranya : Rescheduling, Reconditioning, Restructuring, serta kombinasi dan penyitaan jaminan. Namun adapun kurangnya yakni pengawasan sehingga proses pelaksanaan penanganan terhadap beberapa nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah yang mengalami kelambatan dalam bertindak lanjut.

Tabel 2.1
Perbandingan Penelitian Terdahulu Dengan Penelitian Peneliti

No	Judul jurnal	Keterangan	Kesimpulan
1	Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor)	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis.	Perbedaannya yaitu pada objek yang akan diteliti dan data yang digunakan berbeda.
2	Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Yang Disebabkan Force Majeure Pihak Nasabah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)	Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, dan metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis	Perbedaannya yaitu pada objek penelitian dan teknik pengumpulan yang berbeda
3	Pembiayaan Bermasalah di BMT Mitra Usaha Ummat tahun 2011-2013 Kantor	Penelitian ini menggunakan metode yang	Perbedaannya yaitu pada obyek penelitian yang di

No	Judul jurnal	Keterangan	Kesimpulan
	cabang Pembantu Sleman	digunakam adalah diskriptif kualitatif, dan data yang diperoleh dengan cara obserfasi dan wawancara langsung serta dokumentasi kepada pegawai bagian pembiayaan dan nasabah BMT Mitra Usaha Ummat tersebut.	tunjukan kepada pegawai serta nasabah di BMT tersebut.
4	Peran Agunan Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Mikro Bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Metro dalam Perspektif Islam	Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif.	Perbedaannya yaitu pada objek yang akan di teliti dan jenis penelitian yang digunakan.
5	Analisis Restrukturisasi Pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank muamalat Cabang Surabaya Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pembiayaan	Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode deskriptif analisis dengan pola pikir deduktif.	Perbedaannya yaitu pada metode yang digunakan dan data yang dihasilkan.

No	Judul jurnal	Keterangan	Kesimpulan
	Hunian Syari'ah Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>)		
6	Analisis Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Kepada Nasabah Pada PT. Bank Riau Kepri Cabang Panam	Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan melihat kondisi obyek yang dialami. Teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan. Data yang dihasilkan bersifat deskriptif dan analisis dilakukan secara induktif penelitian ini lebih menekankan makna daripada generalisasi.	Perbedaanya yaitu pada sasaran obyek yang diteliti dan hasil data yang diperoleh.
7	Respon pembiayaan bermasalah perbankan syariah di Indonesia terhadap kebijakan makro prudensial	Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah Vector Error Correction Model (VECM) dengan Innovation Accounting berupa Impulse Response	Perbedaanya yaitu pada metode yang digunakan cakupannya lebih luas dan data yang dihasilkan

No	Judul jurnal	Keterangan	Kesimpulan
		Function (IRF) dan Forecasting Error Variance Decomposition (FEVD) dari data statistik perbankan syariah di Indonesia.	
8	Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Kantor Cabang Syariah Malang	Metode yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Dan subyek penelitian ini melibatkan 3 informasi penting yaitu: Collection and work out (CWO) serta Nasabah.	Perbedaanya yaitu pada subyek yang di gunakan yaitu dengan melibatkan melibatkan 3 informasi penting yaitu: Collection and work out (CWO) serta Nasabah.

Sumber: Penulis

B. 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 berpungsi 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).

KPR yang digunakan di perbankan syariah memiliki beberapa perbedaan dengan KPR yang di gunakan di perbankan konvensional. Hal itu yang menjadi implikasi dari perbedaan prinsip yang di gunakan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan konsep kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai gantinya sistem bunga yang terdapat di perbankan konvensional. Ada beberapa perbedaan dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah antara perbankan syariah dan perbankan konvensional diantaranya yaitu (Haris, 2007):

1. Pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup.
2. Kebolehan dan ketidak bolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dan pihak Bank.
3. Prosedur pembiayaannya dan lain sebagainya.

Perbedaan yang mendasar pada KPR Syariah dan KPR konvensional yaitu mengenai akad yang digunakan, KPR konvensional menggunakan akad perjanjian kredit dengan cara konsumen meminjam uang untuk membeli atau membangun rumah yang untuk selanjutnya di bayarkan kembali kepada Bank dengan bunga.

Sedangkan dalam KPR Syariah dapat menggunakan prinsip jual beli atau disebut dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli), dalam artian di sini pihak bank akan membelikan sebuah rumah lalu akan menjualnya kepada nasabah. Kemudian pada perbankan syariah tidak dikenal adanya sistem bunga jadi ketika ada terjadi keterlambatan pembayaran, nasabah tidak dikenakan denda yang berdasarkan suku bunga. Apabila adanya keterlambatan Pihak Dewan Syariah Nasional (DSN) telah menetapkan Fatwa DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000 tentang sangsi atas nasabah maupun yang menunda-nunda pembayaran walaupun ada nasabah yang nakal menunda-nunda pembayaran padahal ia mampu (DSN No. 17/DSNMUI/IX/2000).

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 debet 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

Lancar, dapat tergolong kategori lancar apabila memenuhi kriteria-kriteria tersebut, diantaranya :

- a. Pembiayaan dengan angsuran di luar KPR
 - 1) Tidak memiliki tunggakan angsuran pokok, tunggakan bagi hasil/*profit margin*, atau cerukan karena penarikan.
 - 2) Mempunyai tunggakan angsuran pokok, tunggakan bagi hasil/*profit margin* tetapi, tunggakan tersebut belum melampaui masa angsurannya yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian sebelumnya.

- 3) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.
- b. Pembiayaan dengan angsuran untuk pembiayaan Pemilikan Rumah
 - 1) Tidak memiliki tunggakan angsuran pokok.
 - 2) Atau mempunyai tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan.
 - c. Pembiayaan tanpa angsuran atau pembiayaan rekening koran
 - 1) Pembiayaan belum jatuh tempo, dan terdapat tunggakan bagi hasil/*profit margin*, atau
 - 2) Pembiayaan belum jatuh tempo dan terdapat tunggakan bagi hasil/*profit margin*, tetapi belum melampaui 3 bulan, atau
 - 3) Pembiayaan telah jatuh tempo dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya namun dikarenakan terdapat kesulitan teknis belum dapat diperpanjang, atau
 - 4) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.
 - d. Cerutukan rekening Giro

Terdapat cerutukan rekening giro tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari.

Kurang Lancar, dapat tergolong kategori kurang lancar apabila memenuhi kriteria-kriteria tersebut, diantaranya:

- a. Pembiayaan dengan angsuran di luar KPR
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang:
 - a) Melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi pembiayaan yang angsurannya kurang dari 1 bulan, atau
 - b) Melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya ditetapkan bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan, atau

- c) Melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 12 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih
- 2) Terdapat tunggakan bagi hasil/*profit margin* tetapi :
 - a) Melampaui 1 bulan, tetapi belum melampaui 3 bulan bagi pembiayaan dengan masa angsuran kurang 1 bulan atau
 - b) Melampaui 3 bulan, tetapi belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan
 - c) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum
 - d) melampaui 15 hari kerja
- b. Pembiayaan dengan angsuran untuk KPR terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.
- c. Biaya tanpa angsuran
 - 1) Pembiayaan belum jatuh tempo, kemudian
 - a) Terdapat tunggakan bagi hasil/*profit margin* yang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan, atau
 - b) Terdapat penambahan plafon atau pembiayaan baru dimasukan untuk melunasi tunggakan bagi hasil/*profit margin*
 - 2) Pembiayaan belum jatuh tempo dan belum dibayar tetapi belum melampaui 3 bulan, atau
 - 3) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja
- d. Pembiayaan yang diselamatkan
 - 1) Tidak memenuhi kriteria tersebut pada kriteria lancar dan tidak mempunyai tunggakan, atau
 - 2) Mempunyai tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria pada kriteria lancar, atau

- 3) Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.

Diragukan, dapat dikategorikan diragukan dikarenakan pembiayaan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, jadi yang tergolong kedalam kategori diragukan, berdasarkan hasil penilaian yang dapat disimpulkan yaitu sebagai berikut:

- a. Pembiayaan yang masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam termasuk bagi hasil/*profit margin*, atau
- b. Pembiayaan tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.

Macet, pembiayaan dapat digolongkan macet apabila:

- a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan juga diragukan.
- b. Memenuhi kriteria diragukan tersebut tetapi jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan.

Pembiayaan tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan negara atau Badan Usaha Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian rugi kepada perusahaan asuransi kredit atau kalau di Badan Arbitrase Syari'ah (Muhammad, 2005).

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 dengan sengaja, bukan hanya kebetulan semata, dan tentu semua ini pasti memiliki sebuah tujuan. Maka dari itu tujuan inilah yang memberikan signifikansi 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.

Tujuan ekonomi Islam mempunyai perbedaan dengan tujuan ekonomi konvensional, pakar ekonomi Islam memiliki tujuan untuk bisa mencapai *al-falah* di dunia dan diakhirat, berbeda dengan pakar ekonomi konvensional yang mempunyai tujuan untuk mencoba menyelesaikan segala sesuatu masalah yang timbul tanpa adanya pertimbangan yang berhubungan dengan ketuhanan dan keakhiratan melainkan lebih mengutamakan untuk kemudahan manusia di dunia saja (Nasution, 2006).

Ekonomi Islam memiliki tujuan utama yaitu dapat merealisasikan apa yang menjadi tujuan manusia untuk dapat

mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat (*falah*), serta kehidupan yang baik dan terhormat (*al-hayah al-tayyibah*). Dapat diuraikan, tujuan ekonomi Islam dapat dijelaskan sebagai berikut (Nurcholis, 2008):

- a. Kesejahteraan ekonomi merupakan suatu tujuan ekonomi yang paling penting. Kesejahteraan ini dapat mencakup kesejahteraan individu, masyarakat, maupun negara.
- b. Dapat terpenuhinya kebutuhan dasar manusia, meliputi, makan, minum, pakaian, tempat tinggal, pendidikan, kesehatan, keamanan serta sistem negara yang dapat menjamin terpenuhinya kebutuhan dasar secara adil.
- c. Penggunaan sumber daya secara optimal, efisien, efektif, hemat.
- d. Distribusi harta, kekayaan, pendapatan dan juga hasil penggunaan secara adil dan merata.
- e. Menjamin kebebasan individu.
- f. Kerjasama dan keadilan.

Adapun karakteristik ekonomi Islam yang telah disebutkan dalam *Al-Mawsu'ah Al-ilmiyah wa al-amaliyah al-islamiyah* yang dapat diringkas sebagai berikut diantaranya (Nasution, 2006):

- a. Harta kepunyaan Allah dan manusia merupakan Khalifah atas harta
- b. Ekonomi terikat dengan akidah, syariah (hukum), dan moral
- c. Keseimbangan antara kerohanian dan kebendaan
- d. Ekonomi Islam menciptakan keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan umum
- e. Kebebasan individu dijamin dalam Islam
- f. Negara diberi wewenang turut campur dalam perekonomian
- g. Bimbingan konsumsi
- h. Petunjuk investasi
- i. Zakat
- j. Larangan riba

Segala sesuatu pekerjaan itu harus dilandasi dengan niat dan tujuan atas apa yang ingin di capainya. Begitupun ketika bank melakukan suatu kegiatan pembiayaan, mempunyai niat untuk mendapatkan suatu keuntungan semaksimal mungkin. Beda halnya dengan prinsip syari'ah, kegiatan pembiayaan ini harus dilandasi dengan semangat ibadah kepada Allah SWT sang maha pencipta, berusaha dengan maksimal dengan tujuan untuk mendapatkan kesejahteraan bersama, bukan hanya untuk kepentingan golongan tertentu apalagi sebagai kepentingan pribadi.

Dalam perinsip syariah pembiayaan adalah menyediakan uang/tagihan yang berdasarkan dengan persetujuan/kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai memberikan imbalan atau bagi hasil. Yang menjadi kesamaan pembiayaan dengan kredit berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang menimbulkan kewajiban pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian imbalan atau bagi hasil.

Sedangkan menurut Undang-undang nomor 21 tahun 2008, pembiayaan dapat diartikan sebagai penyedia dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang berupa diantaranya sebagai berikut (UU Pasal 1 Angka 3 No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman):

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*.

5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan UUS dan pihak lain yang mewajibkan suatu pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan kembali dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujr, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dalam perbankan syariah pembiayaan atau dalam istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik itu dalam bentuk rupiah maupun valuta asing dalam segi pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI).

Adapun dalam islam, pembiayaan perlu dilandasi pada nilai-nilai yang terkandung dalam Al-Quran, yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian (QS.An-Nisaa: 29)”.

Oleh karena itu prinsip pembiayaan menurut Islam, yaitu :

1) Kepercayaan (*Trust*)

Kepercayaan yang di maksud disini, jadi pembiayaan menurut islam harus dapat membangun dan menciptakan kepercayaan yang harus di miliki oleh setiap perusahaan atas suatu barang dan jasa

yang di pasarkannya. Jika terciptanya kepercayaan pada suatu bank oleh para konsumennya, artinya nasabah yakin dan percaya terhadap bank tersebut atas produk pembiayaan dan jasa yang bank tersebut berikan terhadap nasabah, oleh karena itu kepercayaan ini harus dijaga dengan baik. Jadi bank harus benar-benar memberikan produk pembiayaan atau jasa yang memuaskan nasabah dan tidak mengecewakan nasabah, dengan memberikan suatu manfaat yang terbaik bagi para konsumennya.

2) Kualitas Servis (*Quality Service*)

Memberikan suatu pelayanan terhadap nasabah sesuai dengan apa yang diharapkan oleh nasabah. Nasabah akan merasa lebih senang dengan pelayanan yang baik yang diberikan oleh bank. Pelayanan kualitas yang diberikan oleh staf yang ada pada bank tersebut akan menunjukkan dedikasi tinggi dari keseluruhan staf yang ada pada bank tersebut.

3) Amanah (*Responsibility*)

Setiap yang berkaitan dengan kegiatan pembiayaan tersebut semua berawal dan berujung dari niat awal filosofi bahwa dilaksanakannya kegiatan bisnis karena amanah dan tanggung jawab kepada seluruh *stake holder*. Tujuan dari keseluruhan kegiatan bank berujung untuk mendapatkan kepuasan dan kesejahteraan bagi nasabah. Loyalitas dan terjalinnya suatu hubungan atau komunikasi yang baik dengan nasabah merupakan kunci suksesnya suatu bank (Muslich, 2007).

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*).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Penelitian ini akan lebih terarah dan sistematis, apabila menggunakan suatu metode yang jelas, oleh karena itu penelitian ini akan menggunakan beberapa metode, dan penyusun juga tentunya akan memaparkan, mengkaji serta menganalisis data-data yang ada untuk kemudian diteliti.

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.

B. Lokasi dan Waktu Pelaksanaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank BTN KCS Yogyakarta yang beralamat di Jln. Faridan M. Noto No. 10 Kotabaru Yogyakarta. Penulis mengambil tempat di BTN KCS Yogyakarta dikarenakan Bank BTN merupakan salah satu Bank yang memiliki nasabah KPR lebih banyak dibandingkan dengan bank-bank lainnya. Adapun waktu pelaksanaan penelitian tersebut dapat disesuaikan dengan kebijakan dari pihak BTN KCS Yogyakarta itu sendiri. Penelitian ini dilaksanakan selama bulan Mei 2018.

C. Objek Penelitian

Objek penelitian yang akan diteliti oleh penulis yaitu staf khusus bagian penanganan KPR bermasalah pada Bank BTN KCS Yogyakarta.

D. Sumber Data

Langkah awal yang dilakukan penulis dalam penyusunan laporan penelitian ini dengan mengumpulkan data dari perusahaan yang diteliti, karena data tersebut merupakan suatu unsur yang sangat penting sebagai masukan (*input*) dalam melakukan suatu pengolahan data dan yang menjadi pembahasan dalam laporan ini. Data yang diperlukan dalam penyusunan laporan penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Berdasarkan sumber data-data yang digunakan dalam penyusunan laporan penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer berupa sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data (peneliti) atau data yang diperoleh langsung dari lapangan (objek penelitian). Data primer disebut juga data asli atau data baru. Contoh: data kuesioner, data survei, data observasi, dan sebagainya.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini biasanya diperoleh dari perpustakaan atau laporan-laporan penelitian terdahulu. Contoh: yang sudah tersedia di tempat-tempat tertentu, seperti perpustakaan, BPS, kantor-kantor, dan sebagainya (Lasfeto & Nurhayati, 2008).

E. Teknik Pengumpulan Data

Ada beberapa teknik yang diperlukan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu diantaranya sebagai berikut :

a. Wawancara/Interview

Pada penelitian ini digunakan wawancara mendalam yang berdasarkan dengan kriteria teknis wawancara. Metode wawancara yang digunakan yaitu wawancara bebas terpimpin, yakni pewawancara hanya membawa pedoman mengenai tentang hal-hal apasaja yang akan ditanyakan. Kemudian wawancara tidak selalu dilakukan dalam situasi yang formal, namun dapat di kembangkan juga mengenai pertanyaan-pertanyaan aksidental yang sesuai dengan alur pembicaraan. Sementara ini, informan primer yang akan diwawancarai adalah Staff Bidang KPR di Bank BTN KCS Yogyakarta, serta Staff Bidang Pengelolaan KPR Bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta.

b. Dokumentasi

Pada penelitian ini, metode lain yang akan digunaka oleh penulis dalam pengumpulan datanya dengan menggunakan cara dokumentasi yang mana berupa dokumen-dokumen dari lembaga tersebut seperti misalnya laporan pengelolaan KPR bermasalah, jurnal dan lain sebagainya yang terdapat di Bank BTN KCS Yogyakarta (Suharsimi, 2002).

c. Kajian Kepustakaan

Dalam hal ini penulis mencari literatur atau materi-materi yang terkait dengan strategi KPR Bermasalah beserta hal-hal yang berkaitan dengan penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Langkah-langkah teknik analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Analisis Deskriptif

Dalam analisis data Peneliti menggunakan analisis deskriptif, yaitu metodologi kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.

Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru. Jadi dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif kualitatif yaitu metode penelitian yang berusaha melukiskan keadaan obyek, suatu kondisi atau lingkungan tertentu untuk menggambarkan, melukiskan dan menganalisis secara umum permasalahan serta fenomena yang terjadi secara sistematis. Dengan kata lain penelitian ini hanya menggambarkan fenomena penelitian apa adanya dari sumber data berupa tulisan, perilaku atau lisan tanpa adanya suatu uji hubungan variabel.

b. Data Reduksi

Data yang diperoleh di lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu perlu dicatat secara teliti dan rinci (Sugiyono, 2008). Dalam hal ini yang dilakukan peneliti adalah dengan cara mengumpulkan, merangkum, dan memilih hal-hal yang pokok kemudian memfokuskan pada data pelaksanaan *Pembiayaan KPR Bermasalah*.

c. Data Display

Penyajian data dalam penelitian kualitatif bisa dalam bentuk uraian singkat, bagan hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Data display yang peneliti gunakan adalah dengan menguraikan secara singkat jawaban yang diberikan BTN KCS Yogyakarta terkait mengenai pembiayaan KPR bermasalah dan membahas secara cermat.

d. Penarikan Kesimpulan

Langkah selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah jika ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan dalam tahap awal didukung

oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat penelitian ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta

1. Sejarah Bank BTN

Dengan maksud mendidik masyarakat agar gemar menabung, pemerintah Hindia Belanda melalui Koninklijk Belsuit No.27 tanggal 16 Oktober 1897 mendirikan POSTSPAARBANK, yang kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki 4 (empat) cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatan terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan Tabungan besar-besaran (*rush*) dalam waktu yang sangat relatif singkat. Namun demikian keadaan keuangan POSTSPAARBANK pulih kembali pada tahun 1941.

Proklamasi kemerdekaan R.I. tanggal 17 Agustus 1945 telah memberikan inspirasi Bp. Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambilalihan TYOKIN KYOKU dari pemerintah Jepang ke pemerintah Indonesia dan terjadilah pergantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS dan Bp. Darmosoetanto ditetapkan oleh pemerintah Indonesia menjadi Direktur yang pertama.

Tahun 1942 Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan POSTSPAARBANK dan mendirikan TYOKIN KYOKU sebuah bank yang bertujuan untuk menarik dana masyarakat melalui tabungan. Usaha pemerintah Jepang tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan. TYOKIN KYOKU hanya mendirikan satu cabang yaitu cabang Yogyakarta.

Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang (Yen) dengan Uang Republik Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang, karena agresi Belanda (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor. Termasuk kantor cabang dari KANTOR TABUNGAN

POS hingga tahun 1949. Saat KANTOR TABUNGAN POS dibuka kembali (1949), KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK TABUNGAN RI, lembaga ini bernaung dibawah Kementerian Perhubungan.

Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950, tetapi yang substantif bagi sejarah BTN adalah sejak tahun 09 Februari 1950 ditetapkan sebagai Hari dan Tanggal lahir BANK TABUNGAN NEGARA (BTN). Perubahan nama dari KANTOR TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA terjadi pada tahun 1963 sampai dengan sekarang. Adapun tugas pokok dari Bank Tabungan Negara (yang selanjutnya di tulis dengan Bank BTN) disempurnakan sebagai lembaga untuk perbaikan ekonomi rakyat, dan pembangunan ekonomi nasional, dengan jalan menghimpun dana dari masyarakat, terutama dalam bentuk tabungan.

Tahun 1974, Pemerintah mulai dengan rencana pembangunan perumahan. Guna menunjang keberhasilan kebijakan tersebut, Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai lembaga Pembiayaan Kredit Perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Tahun 1989, Bank Tabungan Negara berubah menjadi Bank Umum, kemudian tanggal 1 Agustus 1992 status hukum Bank Tabungan Negara diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan kepemilikan saham mayoritas adalah Pemerintah Departemen Keuangan RI.

Kemudian pada tahun 1994 RT. Bank Tabungan Negara (Persero) dapat beroperasi sebagai Bank Devisa (dapat melayani transaksi valas), tahun 2002 Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi (www.btn.co.id).

2. Visi, Misi, Moto, Logo dan Tujuan Bank BTN KCS Yogyakarta

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani (www.btn.co.id).

a. Visi Bank BTN Syariah

“Menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya”

b. Misi Bank BTN Syariah

1. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.
2. Mengembangkan human capital yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance dan Compliance*.
3. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini.
4. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungan.

c. Moto

Maju dan Sejahtera Bersama

d. Logo



e. Tujuan

Adapun tujuan dari pendirian Bank BTN Syariah ini adalah sebagai berikut (www.btn.co.id):

1. Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan syariah.
2. Meningkatkan daya saing Bank BTN dalam layanan jasa perbankan.
3. Mempertahankan loyalitas nasabah Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.
4. Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholders serta memberikan ketentraman pada segenap nasabah dan pegawai.

3. Struktur Organisasi Bank BTN KCS Yogyakarta

Adapun Struktur Organisasi pada Bank BTN KCS Yogyakarta dapat diuraikan sebagai berikut (Dokumen BTN Syariah):

1) Branch Manager

2) Secretary

3) DBM Business: *Commercial Unit Head: Relationship Managemen, Commercial Analyst, Marketing Funding Commercial.*

MCF Unit Head: Consumer Analyst, Financing Service, Marketing Consumer Financing.

Customer Care Unit Head: Customer Service, Consumer Administration, Marketing Funding Consumer.

4) DBM Supporting: *Operation Unit Head: Teller Service, Transaction Processing & IT, Financing Document, Financing Administration, Human Capital Support, Clearing Staff.*
Accounting Unit Head: Accounting & Reporting, Internal Control.

*Collection & Workout Unit Head:
Collection, Analyst Restrukturisasi, Legal
Staff.*

4. Produk Pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Yogyakarta

Bank BTN syariah menyediakan berbagai jenis produk pembiayaan KPR yang berlandaskan prinsip syariah, antara lain (Kamil,2018).

a. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan) yang dimiliki oleh Bank BTN KCS Yogyakarta diantaranya yaitu :

1) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan menggunakan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.

Karakteristiknya :

- a) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (SHGB).
- b) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- c) Maksimal pembiayaan 90% harga rumah.
- d) Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan.
- e) Biaya meliputi: administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

2) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan untuk nasabah perorangan dengan menggunakan akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

Karakteristiknya :

- a) Terdapat pilihan angsuran *fixed* atau berjenjang.
- b) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (SHGB).
- c) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- d) Harga acuan yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar (mana yang lebih rendah).
- e) Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen.
- f) Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Agunan Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title).

3) KPR BTN Indent iB

Pembiayaan untuk perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan menggunakan akad *Istishna'* (pesanan) (Kamil, 2018).

Karakteristiknya:

- a) Pilihan angsuran *fixed* atau berjenjang.
- b) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (SHGB).
- c) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- d) Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen.
- e) Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Agunan Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Strata Title).
- f) Biaya meliputi: Administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

5. Proses Pemberian Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta

a. Persyaratan dan Kelengkapan Data

Bank BTN KCS Yogyakarta memiliki berbagai jenis fasilitas pembiayaan KPR, beberapa fasilitas pembiayaan KPR yang ditawarkan di Bank BTN KCS Yogyakarta itu sendiri diantaranya yaitu sebagai berikut (Kamil, 2018).

1. KPR BTN Platinum iB

KPR BTN Platinum iB adalah pembiayaan KPR untuk jenis hunian seperti rumah, apartemen, rukan, ruko dan lain sebagainya. Jenis KPR ini menggunakan Akad *Murabahah* (jual beli). Pihak Bank BTN Syariah sebagai pemberi dana pembiayaan, akan pembelian properti yang diinginkan nasabah. Kemudian, nasabah selanjutnya akan membayar cicilan kepada Bank BTN Syariah dengan margin yang telah ditentukan dalam kesepakatan awal.

Persyaratannya yaitu antara lain :

- a) Warga Negara Indonesia (WNI).
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- c) Pada saat pembiayaan lunas usai tidak lebih dari 65 tahun.
- d) Minimum masa kerja/usaha 1(satu) tahun.
- e) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI *clear*).
- f) NPWP pribadi atau SPT PsI 21.

2. KPR BTN Indent iB

Pembiayaan KPR ini khusus untuk nasabah yang ingin membeli rumah secara Indent atau berdasarkan pesanan nasabah itu sendiri. Dalam hal ini pihak Bank BTN Syariah menggunakan Akad *Istishna* (pesanan). Nasabah nantinya bekwajiban untuk mengembalikan pembiayaan dalam bentuk cicilan perbulan,

sama seperti KPR Platinum iB sebelumnya, hanya saja nasabah diberikan jeda waktu untuk mulai mencicil rumahnya.

Persyaratannya yaitu antara lain:

- a) Warga Negara Indonesia (WNI).
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- c) Pada saat pembiayaan lunas usai tidak lebih dari 65 tahun.
- d) Minimum masa kerja/usaha 1(satu) tahun.
- e) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI *clear*).
- f) NPWP pribadi atau SPT PsI 21.
- g) Fasilitas KPR BTN Indent iB hanya diberlakukan untuk fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti kedua bagi nasabah yang diterima di Bank BTN KCS Yogyakarta maupun Bank lain.

3. KPR BTN Bersubsidi iB

Berbeda dengan dua fasilitas KPR sebelumnya, Bank BTN Syariah juga memiliki fasilitas KPR BTN Bersubsidi iB, sebagai pembiayaan perumahan untuk nasabah yang masuk kategori berpenghasilan rendah. KPR ini disepakati dengan menggunakan Akad *Murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah (Kamil, 2018).

Persyaratannya yaitu antara lain:

- a) Warga Negara Indonesia (WNI).
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- c) Pada saat pembiayaan lunas usai tidak lebih dari 65 tahun.
- d) Minimum masa kerja/usaha 1(satu) tahun.
- e) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI *clear*).

- f) Penghasilan :
 - Tapak \leq Rp. 4.000.000,-
 - Rusun \leq Rp. 7.000.000,-
- g) Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan.
- h) Menyampaikan NPWP pribadi atau SPT PsI 21.

Selain persyaratan, pemohon harus memenuhi kelengkapan data yang telah di tentukan oleh pihak bank, karena kelengkapan data juga menjadi salah satu pertimbangan bagi pihak bank dalam pengambilan keputusan terhadap penyaluran pembiayaan tersebut, oleh karena itu kelengkapan data yang harus di lengkapi oleh pemohon diantaranya yaitu sebagai berikut (Kamil, 2018).

- 1) Pemohon berpenghasilan tetap/karyawan:
 - a) Form aplikasi pembiayaan.
 - b) Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai dan pasphoto.
 - c) Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan.
 - d) Fotocopy SK pengangkatan pegawai tetap.
 - e) Fotocopy tabungan/ giro minimal 3 bulan terakhir.
 - f) Fotocopy NPWP/SPT untuk permohonan pembiayaan >Rp.50 Juta.
 - g) Fotocopy SHMG/SHGB dan IMB.
- 2) Permohonan berpenghasilan tidak tetap/wiraswasta:
 - a) Form aplikasi pembiayaan.
 - b) Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai dan pasphoto.
 - c) Fotocopy tabungan/ giro minimal 3 bulan terakhir.
 - d) Fotocopy NPWP/SPT untuk permohonan pembiayaan >Rp.50 Juta.

- e) Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya, SIUP, TDP dan SITU.
 - f) Fotocopy ijin-ijin praktek.
 - g) Fotocopy SHMG/SHGB dan IMB.
- 3) Permohonan berpenghasilan profesional
- a) Form aplikasi pembiayaan.
 - b) Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai dan pasphoto.
 - c) Fotocopy tabungan/giro minimal 3 bulan terakhir.
 - d) Fotocopy NPWP/SPT untuk permohonan pembiayaan >Rp.50 Juta.
 - e) Fotocopy ijin-ijin praktek.
 - f) Fotocopy SHMG/SHGB dan IMB.

Pihak Bank BTN KCS Yogyakarta juga mempunyai cara untuk dapat mengendalikan pembiayaan agar tidak mengalami masalah tunggakan pembiayaan yaitu dengan cara menganalisis terlebih dahulu calon nasabah dengan menggunakan prinsip 5C yaitu (Dian, 2018):

1) *Character*

Dalam pemberian pembiayaan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta di dasarkan pada kepercayaan, dimana pihak bank akan menganalisis nasabahnya dengan melalui wawancara atau melihat latar belakang dari nasabah tersebut untuk dapat mengetahui karakter dan sejauh mana tingkat kejujuran nasabahnya.

2) *Capacity*

Pihak Bank BTN KCS Yogyakarta akan menilai sejauh mana usaha yang di peroleh nasabah untuk bisa melunasi kewajibannya pada tepat waktu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati pada saat transaksi atau akad.

3) *Capital*

Bank BTN KCS Yogyakarta harus dapat mengetahui terlebih dahulu bagaimana pertimbangan jumlah hutang dan jumlah modal sendiri. Kemudian pihak Bank dapat menganalisis neraca selama sedikitnya satu tahun terakhir lebih kurang.

4) *Collateral*

Pihak Bank BTN KCS Yogyakarta meminta jaminan bertujuan untuk menjaga apabila usaha nasabah yang dibiayai dengan pembiayaan tersebut gagal atau sebab-sebab lain yang mengakibatkan pihak nasabah tidak bisa melunasinya pada suatu saat.

5) *Condition*

Dalam pemberian pembiayaan Bank BTN KCS Yogyakarta harus terlebih dahulu melihat situasi dan kondisi yang terjadi pada saat itu seperti misalnya kondisi politik, ekonomi, budaya, sosial, dan lain sebagainya, yang dapat mempengaruhi keadaan pada saat tertentu yang kemungkinan akan berpengaruh terhadap kelancaran usaha dari yang memperoleh pembiayaan tersebut (Dian, 2018).

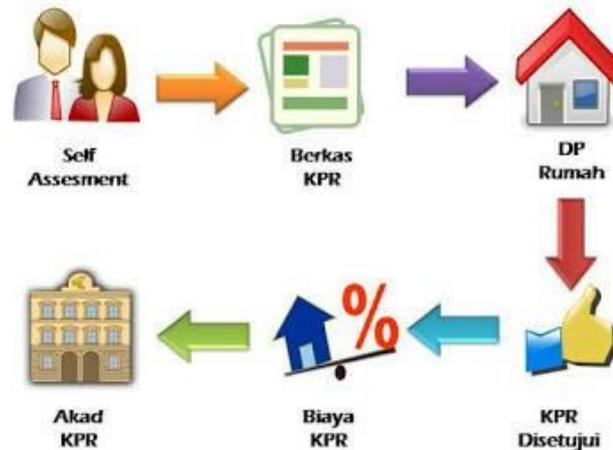
B. Proses Mengajukan Permohonan Pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Yogyakarta

Untuk pengajuan pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Yogyakarta sama saja seperti tahapan-tahapan pengajuan pembiayaan pada umumnya, namun bedanya untuk KPR itu sendiri, pihak pemohon terlebih dahulu memilih rumah yang akan dibeli, setelah menentukan pilihan, kemudian pemohon daftar ke pihak developer, nanti dari pihak developer baru mengajukan ke pihak bank, itu prosedur untuk rumah baru. Sedangkan untuk pengajuan rumah second pihak pemohon langsung mengajukan ke pihak bank (Kamil, 2018).

Adapun beberapa langkah untuk mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Yogyakarta antara lain:

1. Mengajukan permohonan pembiayaan di dalamnya harus mencakup permohonan pembiayaan secara tertulis (*application form*), harus didukung dengan data pendukung, adanya *verifikasi* data.
2. Proses analisis pembiayaan. Dalam proses analisa pembiayaan dibagi menjadi tiga bagian yaitu:
 - a. Pengumpulan data, dimana didalamnya yaitu mencakup penyusunan rencana, data yang diperlukan, penetapan sumber data, pendekatan, pelaksanaan pengumpulan, dan seleksi data.
 - b. *Verifikasi* data, yaitu di dalamnya mencakup pengecekan kelengkapan dan kebenaran data, informasi pihak lain (BI/Bank lain), Instansi dimana pemohon bekerja dan wawancara.
 - c. Analisis pilar kelayakan pembiayaan, yaitu di dalamnya mencakup kemampuan membayar kembali (*Ability to Repay*), kemampuan membayar (*Willingnes to Repay*), agunan (*Collateral*).
3. Persetujuan pembiayaan yaitu meliputi harus memperhatikan analisis dan rekomendasi, keputusan yang berbeda dengan rekomendasi, harus dijelaskan secara tertulis oleh pemutus pembiayaan, harus disampaikan secara tertulis kepada pemohon pembiayaan.
4. Akad pembiayaan. Akad pembiayaan KPR yang di gunakan di Bank BTN KCS Yogyakarta yaitu menggunakan akad *Murabahah* (jual beli) atau menggunakan akad *Istishna'* (jual beli atas dasar pesanan)

Gambar 4.1. Skema Alur Proses Pengajuan Pembiayaan KPR



Sumber: (www.btn.co.id)

C. Analisis Pengelolaan Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta

Pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta berbasis bagi hasil yang sesuai dengan prinsip syari'ah Islam, dan tetap memastikan kualitas yang baik agar pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dapat memberikan penghasilan yang baik. Syarat dan cara pengajuan pembiayaan tidak terlalu sulit guna untuk mempermudah pihak nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan. Kebanyakan para nasabah memilih pembiayaan dengan bentuk prinsip akad *murabahah*, akad *murabahah* merupakan akad pembiayaan jual beli yang memiliki konsekuensi hutang piutang dengan pembayaran tetap. Para nasabah beranggapan dengan memilih pola tersebut nasabah tidak terlalu merasa di bebani oleh pihak bank (Dian,2018).

Pihak Bank BTN KCS Yogyakarta mempunyai unsur pertimbangan serta kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan, agar kepercayaan yang merupakan unsur-unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud. Sehingga pembiayaan yang diberikan dapat mengenai sasaran dan terjamin pengembalian pembiayaan tersebut tepat pada waktu sesuai dengan perjanjian (Kamil, 2018)

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

Walaupun pihak Bank BTN KCS Yogyakarta telah melakukan berbagai analisis secara seksama, tetap saja yang namanya usaha pasti ada resiko begitu juga pada Bank BTN KCS Yogyakarta yang tidak dapat terhindar dari pembiayaan KPR bermasalah, karena seorang analis tidak dapat memprediksikan bahwa suatu pembiayaan itu dapat selalu berjalan dengan baik atau tidak. 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 banjir.

- 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 pertengkaran 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).

Adapun beberapa proses penagihan yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah terhadap nasabahnya diantaranya yaitu (Kamil, 2018):

1. Pemberitahuan Via Telepon

Pihak Bank BTN KCS Yogyakarta akan memberikan pemberitahuan via telepon terlebih dahulu kepada pihak nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah sebelum proses penagihan oleh pihak bank dilakukan, dan upaya yang dilakukan tersebut untuk mengingatkan angsuran nasabah sebelum jatuh tempo.

2. Melakukan Kunjungan

Pihak Bank BTN KCS Yogyakarta mengadakan kunjungan kepada nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah, kunjungan

tersebut guna untuk mendiskusikan penyelesaian kewajiban nasabah terhadap pihak Bank BTN KCS Yogyakarta. Dan adapun dari pihak nasabah memohon untuk penyesuaian kemampuan nasabah, maka pihak bank akan menyesuaikan dengan syarat dan ketentuan tertentu.

3. Menerbitkan Surat Peringatan Sampai Tiga Kali

Sebelum dilakukan penyitaan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta terhadap nasabah yang sudah menunggak angsuran tiga bulan berturut-turut atau menunggak sampai dengan jatuh tempo, Bank BTN KCS Yogyakarta memberikan surat peringatan terlebih dahulu kepada nasabah sebanyak tiga kali, yaitu diantaranya (Kamil, 2018):

- a) Surat Peringatan Pertama, dikeluarkan tujuh hari setelah tanggal jatuh tempo angsuran terakhir atau setelah tiga kali berturut-turut nasabah tidak melakukan angsuran pada Bank BTN KCS Yogyakarta.
- b) Surat Peringatan Kedua, tujuh hari setelah surat peringatan pertama yang diberikan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta.
- c) Surat Peringatan Ketiga, tujuh hari setelah surat peringatan kedua oleh Bank BTN KCS Yogyakarta.

4. Eksekusi Agunan

Eksekusi agunan dilakukan dengan cara pelelangan atau penjualan maupun penyitaan jaminan, atas kesepakatan antara bank dengan nasabah bahwa untuk pelunasan pembiayaan ditempuh dengan cara penjualan tunai atas agunan pembiayaan. Syaratnya adalah nasabah telah menyetujui pelaksanaan penjualan agunan tersebut dan apabila nasabah raib atau menghilang harus ada surat putusan permohonan eksekusi dari Pengadilan Agama. Penetapan nilai harga jual objek agunan tersebut diserahkan kepada nasabah sepanjang nilai seluruh kewajiban nasabah kepada pihak bank dapat dipenuhi dan jika nasabah tidak ada atau menghilang maka harga jual objek agunan ditetapkan sebesar harga jual pasar wajar (Kamil, 2018).

Di Bank BTN KCS Yogyakarta itu sendiri memiliki staff khusus untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah yaitu *Staff Collection and Work Out* atau biasa di sebut sebagai tim penagih pembiayaan bermasalah. Tugasnya adalah menagih angsuran dari para nasabah Bank BTN KCS Yogyakarta yang sudah menunda-nunda pembayaran. Biasanya nasabah yang ditangani tersebut yang hutangnya sudah memenuhi kategori dalam keadaan bermasalah atau mendekati bermasalah dengan pembiayaan. Apabila nasabah sudah dalam kondisi bermasalah, dan nasabah belum juga memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya ke pihak Bank BTN KCS Yogyakarta, maka dari pihak Bank BTN KCS Yogyakarta akan tetap mengedepankan sisi kemanusiaan. Salah satu cara yang biasanya dilakukan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta adalah dengan melakukan pendekatan secara kekeluargaan dan komunikasi secara intensif (Dian, 2018).

Kemudian apabila ada nasabah yang sedang mengalami kesulitan dalam membayar angsurannya di Bank BTN KCS Yogyakarta, nasabah harus tetap bersikap kooperatif dengan pihak Bank BTN KCS Yogyakarta. Dapat dengan cara menceritakan kondisi sebenarnya yang sedang di hadapi oleh nasabah tersebut dan dengan menunjukkan i'tikad baik bahwa nasabah akan tetap bersungguh-sungguh untuk berusaha meembayar kewajibannya ke Bank BTN KCS Yogyakarta. Karena hanya dengan cara seperti itulah, kerugian di kedua belah pihak dapat diminimalisir atau bahkan dieliminasi oleh yang bersangkutan, karena pihak Bank BTN KCS Yogyakarta juga tidak akan pernah memberatkan pihak nasabahnya, akan tetap mengedepankan kemanusiaan (Kamil, 2018)

E. 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 4.1. 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

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.

Bagi nasabah bermasalah atau nasabah yang berpotensi bermasalah dan menunjukkan iktikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan, adapun syarat-syaratnya adalah:

- a) Ada surat permohonan secara tertulis dari nasabah.
- b) Usia nasabah pada saat jatuh tempo perpanjangan jangka waktu tidak melampaui 65 tahun.
- c) Apabila jangka waktu perpanjangan pembiayaan melebihi jangka waktu SHGB, maka nasabah wajib mengajukan perpanjangan jangka waktu SHGB kepada BPN.

Kebijakan BTN Syariah: Khusus untuk perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR BTN Syariah dibatasi maksimal 15 tahun.

2) Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan

Bagi nasabah yang mempunyai suatu iktikad baik, namun mengalami penurunan kemampuan membayar kewajiban pembiayaan karena adanya musibah, seperti misalnya: pemutusan

hubungan kerja, bencana alam, kerusakan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh bank dan memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektibilitas kurang lancar, diragukan, macet atau nasabah yang berpotensi bermasalah, syarat-syaratnya adalah:

- a) Nasabah mengajukan permohonan secara tertulis kepada bank.
- b) Diberikan kepada nasabah yang disebut diatas.
- c) Tidak ada tunggakan margin atau kewajiban lainnya.

Kebijakan BTN syariah: Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan dapat diberikan dengan prinsip jual-beli, penundaan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisis kemampuan nasabah, terhadap akumulasi angsuran yang ditunda dimungkinkan dilakukan pembayaran sekaligus pada saat jatuh tempo. Dalam hal nasabah tidak mampu melunasi tunggakan margin dan atau kewajiban lainnya dapat diberikan diskon margin atau kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Dian, 2018).

- 3) Penurunan margin atau nisbah, syarat-syaratnya adalah:
 - a) Nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis.
 - b) Adanya rekomendasi dari Kantor Cabang Syariah yang dilengkapi dengan data-data pendukung.
- 4) Pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil, adapun syarat-syaratnya adalah:
 - a) Ada surat permohonan secara tertulis oleh nasabah.
 - b) Nasabah melunasi secara sekaligus seluruh tunggakan margin atau bagi hasil yang telah diberikan keringanan.
 - c) Nasabah belum pernah diberikan keringanan atau pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil sebelumnya.
 - d) Nasabah yang mendapat pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil harus membuat surat pernyataan untuk tidak menunggak lagi dengan konsekwensi apabila menunggak pihak bank dapat melakukan lelang aset agunan pembiayaan.

- 5) Pengambilan aset nasabah atau obyek pembiayaan, adapun syarat-syaratnya adalah:
- a) Pembiayaan yang diambil alih menjadi aset bank meliputi jaminan yang diikuti oleh bank maupun aset diluar jaminan sepanjang dokumen atau sertifikat telah ada.
 - b) Untuk mendukung aset yang di *set off* dalam waktu singkat diperlukan adanya calon *investor prospektif* yang akan membeli aset yang ditawarkan tersebut.

Kebijakan BTN Syariah: Pencairan aset yang di *set off* sesuai dengan Undang-Undang Perbankan No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 tahun 1992 (pasal 12A) serta perubahannya, harus dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka 1 (satu) tahun, sehingga terhadap aset tersebut harus diyakini prospek pasarnya, *set off* harus dilengkapi dengan akta penyerahan dan surat kuasa menjual dari nasabah. Pemberi kebijakan ini adalah kewenangan Direksi (Dian, 2018).

- 6) Alih nasabah atau Novasi, adapun syarat-syaratnya adalah :
- a) Nasabah bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya kepada pihak lain atau nasabah dengan cara mengajukan surat permohonan secara tertulis.
 - b) Telah ada calon nasabah pengganti yang memenuhi syarat sebagai pemohon pembiayaan perorangan.
 - c) Telah ada kesepakatan antara dua belah pihak yaitu nasabah lama atau bank dengan calon nasabah pengganti dalam hal harga, pembayaran uang muka, penanggung biaya-biaya dan lain-lainnya.
 - d) Biaya-biaya yang diberikan dengan alih nasabah atau novasi yang berhubungan dengan bank (biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi dan lain-lain) merupakan beban nasabah pengganti.
 - e) Bukti kepemilikan telah terbit atas nama nasabah lama.

- f) Apabila bukti kepemilikan atas nama nasabah lama belum terbit agar dibicarakan dengan notaris, baru kemudian dapat dilaksanakan alih nasabah atau novasi.
- g) Akta-akta yang harus dibuat meliputi:
 1. Akad pembiayaan baru dengan nasabah baru (pengganti) sehingga muncul nomor nasabah yang baru.
 2. Akta notaris tentang Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh nasabah baru.
 3. Akta Notaris tentang Akta Kuasa Menjual.
 4. Akta SKMHT yang dibuat oleh nasabah baru.
 5. Akta Jual Beli.
 6. Akta Pengalihan Utang dan Jaminan.

Kebijakan BTN Syariah: Dalam hal nasabah lama tidak dapat dihubungi, maka bank berhak mewakili nasabah setelah ada keputusan dari Pengadilan Agama dan setelah penandatanganan akta-akta seluruh kewajiban pembiayaan (pokok, tunggakan pokok, tunggakan margin atau kewajiban pembiayaan lainnya) nasabah lama beralih kepada nasabah baru, kecuali ada kebijakan lain dari pihak bank (Dian, 2018).

7) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan

Bagi nasabah yang mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya pada bank, namun nasabah tidak/ belum memiliki kemampuan yang memadai. Syaratnya bagi nasabah tersebut adalah: mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis. Kebijakan BTN Syariah: Perubahan syarat pembiayaan lainnya untuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan hanya diberikan apabila nasabah melunasi seluruh tunggakan pokok pembiayaan yang tersisa dan pengurangan tunggakan pokok pembiayaan hanya dapat diberikan oleh bank setelah mendapatkan persetujuan pemilik (pemegang saham).

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 Litigasi)* 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 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).

Setiap LKS dalam menyelesaikan setiap pembiayaan bermasalah tidak bisa lepas dari jenis kontrak atau akad pembiayaan itu sendiri. Dalam menentukan langkah yang akan diambil dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah LKS harus berpedoman pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) yaitu sebuah lembaga bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) dimana DSN merupakan Dewan yang dibentuk oleh MUI untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga-lembaga keuangan Syari'ah.

Secara prinsip sebuah LKS ketika menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang terjadi menggunakan dua pendekatan yaitu negosiasi dan litigasi. Pendekatan negosiasi dilaksanakan pada nasabah yang masih ada kemungkinan untuk diajak bermusyawarah dengan baik. Apabila pembiayaan yang dikururkan pihak bank kepada nasabah kolektibilitasnya masih dalam kategori pembiayaan kurang lancar maka penyelesaiannya adalah:

1. Jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor bisnis atau faktor alam misalnya saja kalah dalam hal persaingan bisnis atau usaha, terjadi krisis moneter atau mungkin nasabah terkena musibah atau bencana alam maka Dewan Syari'ah akan menetapkan kebijakan sebagai berikut:
 - a) Memberikan perpanjangan waktu kontrak atau akad pembiayaan (*rescheduling and reconditioning*) berupa perpanjangan jangka waktu pembiayaan dengan tanpa menambah jumlah dari pembiayaan bermasalah tersebut.

- b) Menghapus (*write off*) sebagian atau seluruh kewajibannya.
2. Namun jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor kesengajaan misalnya nasabah menunda-nunda pembayaran padahal nasabah tersebut mampu atau nasabah melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan-kesepakatan akad maka bank dapat menerapkan sanksi berdasarkan prinsip *ta'zir* dengan maksud agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi tersebut dapat berupa denda sejumlah akad ditandatangani, dan dana denda tersebut dialokasikan untuk dana sosial.

Adapun penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dengan dua cara yaitu melalui jalur litigasi (jalur hukum) dan jalur non litigasi (mediasi/musyawarah). Langkah-langkah tersebut ditempuh ketika cara-cara melalui musyawarah antara pihak bank dan nasabah menemui jalan buntu.

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

Islam adalah agama yang kafah (menyeluruh), sehingga Islam mengatur semua bentuk kehidupan salah satunya ialah dibidang ekonomi, setiap muslim dianjurkan untuk hidup selalu menyeimbangkan pendapatan dan pengeluaran, sehingga bisa terlepas dari hutang dan dapat terhindar dari kerendahan yang disangkakan oleh orang lain. Dalam hadist telah dijelaskan betapa bahayanya hutang, jika tidak sanggup membayarnya maka akan celaka dunia akhirat. Utang berdampak negatif bagi individu, mencemarkan diri sendiri dan agama juga menyengsarakan hidupnya termasuk masyarakat, seorang yang berhutang juga sibuk memikirkannya dan melunasinya. Diantara keadilan yang diwajibkan oleh Islam adalah melunasi utang pada waktunya selama yang bersangkutan mampu melakukannya, dan sebaiknya umat muslim hendaknya menghindari hutang agar selamat dunia akhirat. Penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam Islam sama halnya dalam bank syariah hanya saja praktiknya berbeda.

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:

وإن طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِن بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَبْغِي إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِن 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
فَأُولَٰئِكَ 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 diperintahkanNya. 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,2018).

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).

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. 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).

B. Saran

Dari kesimpulan diatas dan penelaahan yang telah penulis lakukan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis mengajukan beberapa sarang yaitu:

1. Bagi Bank BTN KCS Yogyakarta
 - a. Pihak bank dalam memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah harus melihat kondisi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR tersebut, sehingga pihak bank dapat mengetahui proses pembiayaan yang dilakukan nasabah di kemudian hari, karena jika tidak demikian tingkat kesehatan bank akan terganggu dengan pembiayaan KPR bermasalah.
 - b. Perlu adanya pengawasan dan pembinaan setelah proses pembiayaan direalisir yang dilakukan secara terencana, efektif dan terpadu seperti pembayaran cicilan pokok dan margin secara tepat waktu perlu dipantau dengan baik.
2. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan literatur dalam penelitian berikutnya yang akan meneliti tentang strategi penyelesaian KPR bermasalah dengan objek dan sudut pandang yang berbeda sehingga dapat memperkaya pengetahuan tentang kajian ekonomi Islam khususnya dalam lembaga keuangan syariah.

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*(1), 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

LAMPIRAN

Lampiran I

Hasil Wawancara dengan Pihak BTN KCS Yogyakarta

Nama Narasumber : Bapak Kamil
Divisi : Bagian Collection
Durasi Wawancara : 30 menit 28detik
Lokasi Wawancara : BTN KCS Yogyakarta
Hari/Tanggal : Kamis, 03 Mei 2018

1. Bagaimana proses pemberian pembiayaan KPR di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: untuk KPR ya? Jadi kalo untuk KPR itu sendiri sebetulnya proses awal pendaftarannya itu sama aja seperti pembiayaan pada umumnya, mulai dari pengumpulan datanya terlebih dahulu semua berkasnya komplit dulu nanti kemudian kita proses, tapi kan awalnya nasabah tersebut memilih rumahnya terlebih dahulu, dia mau beli rumah di mana yang seperti apa, mau deket dengan apa seperti, kemudian nanti misalkan nasabah memilih rumah yang A nah kan untuk KPR itu pertama daftarnya ke developer dulu entah itu lewat merketingnya entah itu lewat agen atau lain sebagainya, nah nant dari developer langsung kebank biasanya seperti itu, itu untuk rumah baru ya. Nah kemudian kalo untuk rumah second itu nanti biasanya peminat yang mau beli rumah second tadi biasanya langsung mengajukan ke bank. Misalkan pak saya mau beli rumah second di daerah sinih perumahan ini yang punya itu pak A nah nanti dari kita memberitahu persyaratannya ini ini ini, datanya di kumpulkan dulu nanti setelah komplit di serahkan ke kita nanti jelas ada proses wawancara, analisa juga semuanya nanti kita melihat dari pihak nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut, sampai nanti keluar keputusan entah itu di setujui atau tidaknya.

2. Syarat-syarat apa yang saja yang diberlakukan Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta sebelum memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah?

Jawab: Kalo untuk syarat lebih jelasnya mbak bisa lihat di dokumen ini, di sinih terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon, dan persyaratan itu harus lengkap dulu, apabila belum lengkap maka kita tidak akan proses dulu, karna memang untuk analisa itu sendiri membutuhkan semua persyaratan itu, jadi ya gitu harus di penuhi semua, kalo tidak lengkap ya sudah pasti nanti kaloupun mau diproses juga ya bisa tapi tidak akan mendapatkan acc jadikan eman-eman dia sudah nunggu berapa lama sudah ngumpulin NPWP segala tapi kalo tidak lengkap semua ya percuma kita tidak akan acc. Itu untuk slip gaji surat keterangan kerja itu harus, misalkan ada kekurangan NPWP misalnya ya sudah itu tidak bisa kita proses karena memang kita butuh data itu.

3. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermaslaah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: untuk faktor-faktornya itu yang pertama karena kemampuannya menurun, saya ambil disinih kalo untuk yang professional atau yang wirausaha ya yang tadinya jualannya emm banyak jualannya bisa berapa ton sehari, ambil saja misalkan itu jualannya jualan ikan, nah kemudian tiba-tiba ada badai apa cuaca buruk dan kemudian mengakibatkan jualannya turun, nah jualannya turun itu berpengaruh terhadap jumlah penghasilan perbulannya dia, nah itu kan jelas itu yang pertama kalo yang dari usaha seperti itu. Kemudian untuk professional sama juga, dikita kan kaya ada yang buka praktek, tadinya dia buka prakteknya buka di tempat yang lama dia rame, begitu mungkin kontak di tempat lama habis pindah ketempat yang baru, mungkin tempat yang baru warganya tidak terlalu banyak, nah itu juga kemampuannya menurun. Untuk Karyawan atau pegawai kan penghasilannya tetap itu bisa menurun kemampuannya karena kebutuhannya meningkat. Ada juga yang mungkin orang tuanya sakit, atau kecelakaan macem-macem tiap orang macem-macem. Jadi intinya, yang pertama kemampuannya menurun, kemudian yang kedua kemauan membayarnya juga menurun sebenarnya dia bisa bayar tapi mungkin banyak alasan atau hal lain yang menjadi

prioritas. Misalkan contohnya dia dapet uang 1.000.000,- angsurannya 500.000,- padahal harusnya dia bisa bayar, tapi mungkin di gunakan untuk muter usaha dulu, kemudian ada sisa 300.000,- dan bilang ke bank maaf pak saya baru bisa bayar 300.000,- dulu, ada yang seperti itu.

4. Apa cara yang dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dalam mengendalikan pembiayaan KPR bermasalah?

Jawab: Jadi di kita ini untuk mengendalikan pembiayaan KPR bermasalah itu sendiri dengan cara menganalisis terlebih dahulu calon nasbaah dengan menggunakan prinsip 5C itu mungkin kalian pernah belajar tentang itu ada *character, capacity, capital, collateral, condition*. Nah kita melihat dan menganalisis dari kategori tersebut itu sih cara yang utama kita lakukan.

5. Apakah ada staff khusus yang menangani pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: Ada, itu bagian dari collection staf, ya itu bagian yang menelepon nasabah, kunjungan langsung, yang menyerahkan SP I, SP II yang kalo ada restrak mereka yang kolek data juga.

6. Apa kebijakan yang diambil oleh Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dalam menyelamatkan pembiayaan KPR bermasalah?

Jawab: Biasanya kalo di kita itu melakukan telepon terlebih dahulu kemudian melakukan kunjungan pendekatan dulu terhadap nasabahnya kemudian ada opsi dengan melakukan restrukturisasi yaitu perpanjangan jangka waktu, jadi kalo perpanjangan jangka waktu ini jelas, jadi kalo jangka waktunya bertambah angsurannya kan jadi turun angsurannya lebih kecil, kemudian yang kedua itu kita bisa menawarkan penundaan angsuran kurang lebih 6 bulan.

Biasanya yang mengajukan restrukturisasi itu yang sudah melewati Surat Peringatan I Surat Peringatan ke II biasanya antar pemberian surat Peringatan I Surat Peringatan ke II itu ada yang namanya restrak tapi ya banyak juga orang yang baru pertama kali satu kali aja lewat bulan langsung ke bank, memberitahu bank atas permasalahan yang sedang di

hadapinya ataupun sebelum mendapatkan surat peringatan mereka sudah ngobrol duluan sama kita itu ada juga yang seperti itu. Jadi biasanya sih antara rentang Surat Peringatan I Surat Peringatan II itu mereka ngajukan restrak ke kita, jadikan biasanyakan kalo ada keterlambatan itukan pasti ngefeknya ke cking BI kalo sekarangkan ada keterlambatan itu ngefek juga buat mereka karna nanti storynya ketika mau mengajukan pembiayaan ke bank lain ke tempat lain kelihatan juga, itu akan menjadi catetan untuk perusahaan lainnya, jadi itu ngefeknya untuk dirinya sendiri sebetulnya.

Kemudian ketika sudah dikeluarkan SP I, SP II, SP III masih bandel akan dilakukan lelang atau restrak namun atas sepengetahuan nasbaah, nasabah tau dari surat.

7. Bagaimana penerapan praktek penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: Jadi untuk yang pertama dari mulai akad pun kita sudah sesuai dengan prinsip syariah dan itupun di jelaskan ke pihak nasabah atas bagi hasil dan lain sebagainya, kemudian di BTN Syariah sifatnya terbuka, dari suratpun kita terbuka jadi ketika kita tidak ketemu orangnya ya tidak di berikan, jadi suratnya langsung di berikan ke orangnya jadi orangnya pasti tau, kita bisnis tapi tetap mengedepankan prinsip syariahnya gitu sih menurut saya, dan semua dilakukan dengan secara baik-baik dan damai.

8. Bagaimana eksekusi jaminan dalam pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: Eksekusinya bisa dengan lelang bisa juga dengan pengadilan. Biasanya kalo untuk pengadilan agama itu sendiri sih ketika ternyata sertifikatnya itu atas nama suami istri sudah cerai di lelang oke itu sudah hak pembeli tapi kan kalo rumah yang di dapat saat mereka suami istri dan pas lelang posisi mereka sudah cerah pasti ka nada harta gono gini, nah harta gono gini ini ya itu mau ga mau berapa persen yang harus ke sanah atau ke situh, pembeli kan di situ pasti bingung nah kan misalkan

ada kejadian istrinya ga mau 60, 40 maunya 70, 30 nah itu harus ada putusan dari pengadilan. Kemudian ada juga ternyata pemilik sertifikat dari kita meninggal dunia, anaknya 6, sama juga pembagiannya harus lewat pengadilan, ada juga yang orangnya masih hidup tapi dia tidak mau tanda tangan balik nama, jadi pas sudah di lelang kan harusnya sudah menjadi milik si pembeli ya, tapi ini kekeh tidak ingin menandatangani untuk pengalihan balik nama.

Lampiran II

Hasil Wawancara dengan Pihak BTN KCS Yogyakarta

Nama Narasumber : Ibu Dian
Divisi : Bagian Collection
Durasi Wawancara : 30 menit 13detik
Lokasi Wawancara : BTN KCS Yogyakarta
Hari/Tanggal : Selasa, 08 Mei 2018

1. Bagaimana proses pemberian pembiayaan KPR di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: Jadi ada syarat pengajuan pembiayaan dan itu semua harus terpenuhi, di lihat dari berbagai faktor analisis data dan lain sebagainya, pihak bank juga menggunakan prinsip 5C untuk menganalisis nasabah yang mengajukan permohonan untuk bisa dilihat layak tidaknya untuk di acc.

2. Syarat-syarat apa yang saja yang diberlakukan Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta sebelum memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah?

Jawab: itu bisa di lihat di dokumen lebih lengkapnya semua persyaratan yang telah di tentukan harus lengkap dan dipenuhi untuk calon nasabah karna itu penting untuk data nasabah.

3. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: faktor internal dan eksternal, internal misalkan dari pihak bank bisa saja karna karyawannya ada kekeliruan dan lain sebagainya, dan untuk eksternal misalkan saja nih dalam berjalannya pembiayaan itu nasabahnya contoh ada peningkatan biaya hidup, misalkan saja keluarganya ada yang sakit pastikan ada biaya pengobatannya atau apa, sehingga yang tadinya dananya untuk membayar angsurang kepake dulu buat yang lain, kemudian karena pertengkarang rumah tangga yang berujung perceraian

akhirnyakan angsuran terbengkalai, terus rumah itu ternyata tidak dihuni hanya sebagai investasi sehingga niatan untuk membayarnya berkurang karena tidak memiliki niat untuk memiliki rumah itu sehingga kadang-kadang orang pas masanya jatuh tempo ahhh udah biarin aja gitu nah gitu rata-rata sehingga mereka tidak ada uang untuk membayar ke kita gitu.

4. Apa cara yang dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dalam mengendalikan pembiayaan KPR bermasalah?

Jawab: memperlihatkan skedul angsuran pembayarannya, di ingatkan via sms, mengingatkan untuk pembiayaan angsuran sebelum jatuh tempo pembayarannya baik melalui sms maupun telepon, melakukan kunjungan terhadap nasabah, menerbitkan surat peringatan, menerbitkan surat somasi, eksekusi atau lelang agunan. Pada saat melakukan kunjungan nasabah kita diskusi untuk mendiskusikan penyelesaian kewajiban nasabah, dari situ kan kita mengetahui bagaimana apakah nasabah punya niatan baik untuk membayar atau tidak kalo tidak berarti mengeluarkan SP I,II,III. Nah ketika ada nasabah yang sekiranya tidak mampu kita ada penyesuaian angsuran sesuai dengan kemampuan nasabah tapi dengan syarat dan ketentuan tertentu, tapi di sinih nasabah yang memohon bukan pihak bank.

5. Apakah ada staff khusus yang menangani pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: Ada, unit collection yang menangani khusus mengenai pembiayaan bermasalah, jadi collection ini unit khusus yang menangani pembiayaan bermasalah.

6. Apa kebijakan yang diambil oleh Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dalam menyelamatkan pembiayaan KPR bermasalah?

Jawab: seperti yang sudah di jelaskan tadi jadi ada tahapannya itu. Tapi kalo udah yang bener bener macet ya sudah berarti eksekusi agunan, kecuali kalo yang masih bermasalah ringan dan kira-kira masih bisa diselamatkan ya itu tadi jadi kita melakukan diskusi dengan nasabahnya langsung ketemu langsung atau via telepon, nanti kita cari solusi bersama, dan biasanya sesuai dengan kemampuan.

7. Bagaimana penerapan praktek penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

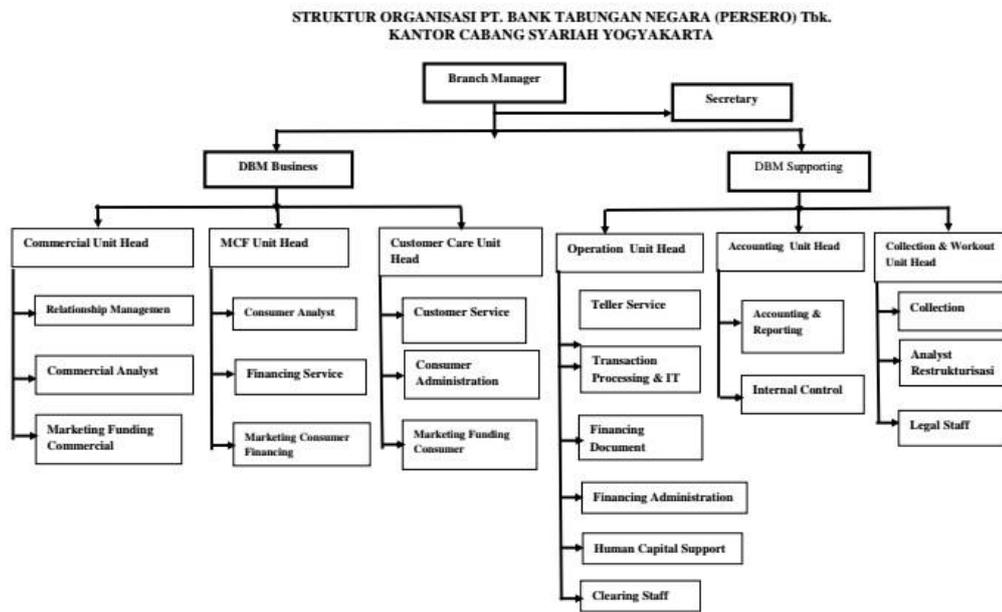
Jawab: ya untuk di BTN KCS Yogyakarta itu sendiri sih mengacu pada prinsip syariah di lihat mulai dari akadnyapun sudah mengacu pada itu gitu, kemudian untuk penanganan KPR bermasalahnya itu ya dilakukan dengan secara damai dan musyawarah seperti yang sudah di jelaskan tadi bahwa kita menyelesaikan semuanya dengan baik-baik secara kekeluargaan, mulai dari tahapan menelepon, mengunjungi, berdiskusi apa yang harus di pecahkan agar masalahnya selesai dan dapat berjalan baik lagi, secara adil dan terbuka, namun pihak bank dapat melalui pengadilan agama jika memang sudah tidak dapat berjalan secara damai.

8. Bagaimana eksekusi jaminan dalam pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

Jawab: pertama memang seluruh tahapan terpenuhi sampai dengan peringatan ketiga dan tanpa somasi pun kita bisa langsung ke lelang. Jadi setelah tahapan tadi telah di lakukan maka dilakukan tahapan akhir lelang, dia tidak bisa loh langsung mengambil tindakan lelang begitu saja tidak bisa harus memenuhi tahapan-tahapannya dulu. Ketika kamu nunggu satu bulan missal langsung SP I, SP II, tidak tetap prosedur itu ada tapi dilihat lagi dari nasabahnya kalo di ajak ketemu nasabahnya akan menghindar atau tidak nah itu.

Lampiran III

Struktur Organisasi



Lampiran iv

Dokumentasi



Lampiran v

Pedoman Wawancara

1. Bagaimana Profil Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.
 - a. Sejarah Berdirinya Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.
 - b. Struktur Organisasi Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.
 - c. Produk – Produk Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.
 - d. Visi – Misi, Moto, Logo dan Tujuan Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.
2. Bagaimana proses pemberian pembiayaan KPR di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?
3. Syarat-syarat apa yang saja yang diberlakukan Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta sebelum memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah?
4. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?
5. Apa cara yang dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dalam mengendalikan pembiayaan KPR bermasalah?
6. Apakah ada staff khusus yang menangani pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?
7. Apa kebijakan yang diambil oleh Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dalam menyelamatkan pembiayaan KPR bermasalah?
8. Bagaimana penerapan praktek penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?
9. Bagaimana eksekusi jaminan dalam pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta?

RIWAYAT HIDUP PENYUSUN

Nama : Ipih Fitriani
NIM : 14423127
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat Tanggal Lahir : Ciamis, 01 Februari 1996
Alamat Rumah : Dsa.Masawah RT002 RW001 Kec.Cimerak
Kab.Pangandaran
Telepon : 081214720603
Email : fitrianiipih96@gmail.com
Riwayat Pendidikan : TK Masawah
SD N 1 Masawah
MTS Al-Islam
MAN Cijantung
Pengalaman Berorganisasi : Paskibra
Unit Protokol
Pramuka
OSIS
LEM Fakultas