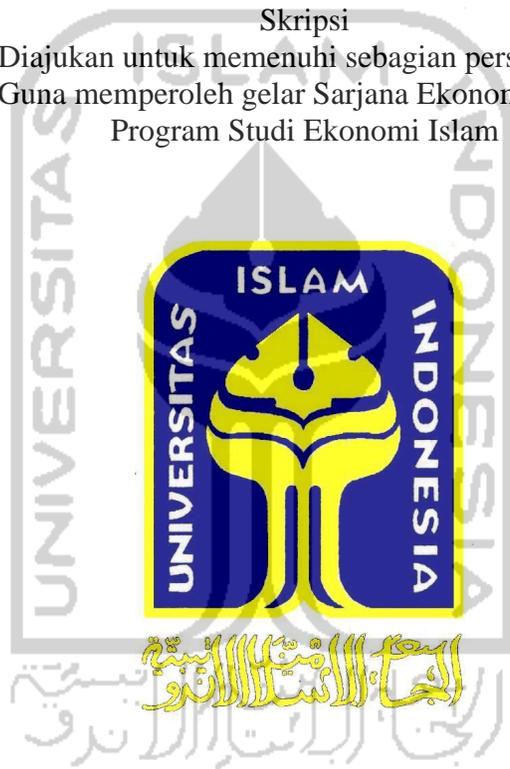


**PENGELOLAAN PEMBIAYAAN BERMASALAH  
DENGAN HAK TANGGUNGAN  
DI BANK BTN SYARI'AH CABANG YOGYAKARTA  
TAHUN 2009-2010**

*Management of Non Performing Financing With Liability  
At BTN Syari'ah Branch Yogyakarta  
Year 2009-2010*

Skripsi

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



*Disusun Oleh :*

Bangkit Purnawanto (07423025)

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2012**

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **BANGKIT PURNAWANTO**  
NIM : 07423025  
Program Studi : Ekonomi Islam  
Fakultas : Ilmu Agama Islam  
Judul Skripsi : Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah Dengan Hak Tanggungan di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta Tahun 2009-2010.

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

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak ada unsur keterpaksaan dari pihak mana pun.

**Penyusun,**

**BANGKIT PURNAWANTO**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM**

**REKOMENDASI PEMBIMBING**

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi

Nama Mahasiswa : Bangkit Purnawanto  
Nomor Mahasiswa : 07423025  
Judul Skripsi : Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah Dengan Hak  
Tanggung di Bank BTN Syari'ah Cabang  
Yogyakarta Tahun 2009-2010.

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

Yogyakarta, 17 Februari 2012

**Dra. Rahmani Timorita Y., M. Ag**



# UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang Km. 14,5, Yogyakarta 55584; Tel. (0274) 898462; Fax. 898463; E-mail: fiai@uii.ac.id

## PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S<sub>1</sub>) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Kamis  
Tanggal : 01 Maret 2012  
Judul Skripsi : *Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah dengan Hak Tanggungan di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta Tahun 2009-2010*  
Disusun oleh : BANGKIT PURNAWANTO  
Nomor Mahasiswa : 07423025

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S<sub>1</sub>) Ilmu Agama pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

### TIM PENGUJI:

Ketua : H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec. (.....)  
Sekretaris : Yuli Andriansyah, SE (.....)  
Penguji : Drs. H. M. Fajar Hidayanto, MM (.....)  
Penguji/Pembimbing : Dra. Rahmani Timorita Y., M.Ag (.....)

Yogyakarta, 02 Maret 2012  
Fakultas Ilmu Agama Islam  
Universitas Islam Indonesia  
Dekan

Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum.

- Syari'ah/Ahwal Syakhshiyah, Akreditasi A berdasarkan Kep. BAN PT No. 049/BAN-PT/Ak-XII/S1/III/2010
- Tarbiyah/Pendidikan Agama Islam, Akreditasi A berdasarkan Kep. BAN PT No. 046/BAN-PT/Ak-XII/S1/III/2010
- Ekonomi Islam, Akreditasi B berdasarkan Kep. BAN PT No. 001/BAN-PT/Ak-XII/S1/III/2009

## NOTA DINAS

Yogyakarta, 17 Februari 2012

Hal : SKRIPSI

7 Rabi'ul Awal 1433 H

Kepada : Yth. **Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam**  
Universitas Islam Indonesia  
Di; Yogyakarta.

*Assalamu'alakum wr.wb.*

Bersasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia. Dengan surat nomor: 132/Dek/70/FIAI/VII/2011 tanggal 04 Juli 2011 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi saudara:

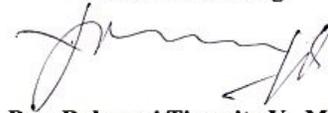
Nama : Bangkit Purnawanto  
Nomor Pokok/NIMKO : 07423025 /  
Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia  
Jurusan/Program Studi : Ekonomi Islam /  
Tahun Akademik : 2011/2012  
Judul Skripsi : Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah dengan Hak Tanggungan Di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta Tahun 2009-2010.

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi saudara tersebut di atas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa munaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

*Wassalamu'alaikum wr. Wb.*

Dosen Pembimbing



Dra. Rahmani Timorita Y., M.Ag

## MOTTO

“Demi masa. Sungguh manusia pasti akan merugi, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, serta saling berwasiat untuk berpegang teguh pada kebenaran dan berwasiat untuk berlaku sabar”

(QS. Al-'Ashr : 1-3)

“bertakwalah kepada Allah dimana saja engkau berada dan sertailah keburukan dengan kebaikan. Niscaya kebaikan itu akan menghapus keburukan. Dan bergaul lah dengan manusia dengan akhlak yang baik”

(HR. Turmudzi)

“barang siapa menghilangkan satu diantara beberapa kesulitan dunia yang diderita oleh seorang muslim, maka pada hari kiamat Allah akan menghilangkan satu diantara beberapa kesulitan akhirat yang dideritanya”

(HR. Muslim)

Barang siapa bersungguh-sungguh, dapatlah ia

Barang siapa sabar beruntunglah ia

(Mahfuzdot)

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada:

- Ayahanda (Bapak. Prayitno) dan Ibunda (Ibu. Suharni) tercinta yang selalu mendo'akan, membimbing dan mendukung dengan cinta dan kasih sayang yang tiada tara. Kebahagiaan kalian adalah tujuan dalam hidup ku. Terimakasih untuk semuanya.
- Kakak-kakak ku (Eko Priyanto Bhakti), (Susilo Dwi Herma Bhakti), (Umar Tri Istanto) dan keluarga serta adik-ku (Muhammad Yusuf) terimakasih atas motivasi kalian. Saatnya kita membahagiakan orang tua.
- Seluruh keluarga besar-ku. Terimakasih atas do'anya.
- Untuk semua yang sudah membantu penulis.



## ABSTRAK

*Bank Syari'ah pada dasarnya merupakan pengembangan dari konsep ekonomi dalam Islam terutama dalam bidang keuangan yang kegiatannya mengelola dana yang bersifat nirlaba sosial dan menghimpun, menyalurkan dana masyarakat dan bersifat profit motive. Penghimpunan dana diperoleh melalui simpanan pihak tiga dan penyalurannya dilakukan dalam bentuk pembiayaan atau investasi, yang dijalankan berdasarkan prinsip syari'at. Sistem bebas bunga atau disebut Bank Syari'ah, memang tidak khusus diperuntukkan untuk sekelompok orang namun sesuai landasan Islam yang "Rahmatan lil 'alamin" didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut.*

*Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan hak tanggungan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode observasi, dokumentasi, serta wawancara kepada staff Collection and Work Out di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yang mengetahui tentang sistem pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan hak tanggungan. Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan realitas sosial tentang pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan hak tanggungan kemudian diformulasikan dan dianalisis atau melakukan pengukuran melalui teori-teori yang relevan dengan masalah yang diangkat.*

*Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa : 1) Proses pemberian pembiayaan dengan hak tanggungan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yaitu : harus memenuhi persyaratan dan kelengkapan data, analisa pembiayaan terdapat tiga tahap antara lain pengumpulan data, verifikasi data dan analisis data, persetujuan pembiayaan yang dilakukan oleh staf analis, supervisi, dan kepala cabang, melakukan akad menggunakan akad murabahah, tanda tangan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), pengikatan jaminan menjadi Hak Tanggungan melibatkan beberapa pihak antara lain : nasabah, kepala cabang Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, Notaris. SKMHT dapat digunakan pada akad Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, dan Istishna'. Jaminan yang menjadi agunan tersebut harus barang yang tidak bergerak (tanah). 2) pengelolaan pembiayaan dengan hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta adalah dengan menggunakan proses penagihan dengan cara; pemberitahuan via telepon, surat pemberitahuan, surat peringatan sampai tiga kali, penagihan langsung, staf Collection and Work Out, Sedangkan bagi nasabah yang menunda-nunda pembayaran dengan cara dikenakan Ta'wid atau denda dan eksekusi jaminan, kebijakan yang diterapkan dengan cara ; Rescheduling (penjadwalan kembali), dan Restrukturing (penataan kembali). Adapun prinsip perspektif Ekonomi Islam yang digunakan berlandaskan pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) yaitu pendekatan negosiasi/musyawarah, dan pendekatan litigasi (jalur hukum).*

*Kata Kunci: Pengelolaan, Pembiayaan Bermasalah, Hak Tanggungan, Bank BTN Syari'ah.*

## ABSTRACT

*Shari'ah Banking is basically an economic concept in the development of Islamic finance, especially in the areas of fund management activities that are non-profit social and collecting, disbursing public funds and a profit motive. Collection of funds obtained through third-party storage and distribution takes the form of financing or investment, which is run according to Syari'ah principles. Interest-free system called Syari'ah Banking, did not specifically earmarked for a group of people, but according to the Islamic foundation "Rahmatan lil 'alamin" established to serve the general public regardless of professed beliefs.*

*This study aims to know management of non performing financing with liability at BTN Syari'ah Banking branch of Yogyakarta. This research was conducted by using the method of documentation, and interview the staff Collection and Work Out at BTN Syari'ah Banking branch of Yogyakarta to know about management of non performing financing with liability. Analysis techniques used in this study using descriptive qualitative approach which aims to describe the social reality of the management of non performing financing with liability then formulated and analyzed or take measurements through theories that are relevant to the issues raised,*

*Based on the results of this research is : 1) The process of financing non performing with liability at BTN Syari'ah Banking branch of Yogyakarta that is the must comply with requirements and completeness of data, there are three stages of financing analysis include data collection, data verification, and data analysis, financing approval by staff analysts, supervision, and the head of the branch, perform the contract using a murabahah contract, SKMHT signature (Power of Attorney for Mortgage impose), Mortgage collateral becomes binding involving several parties, among others : costumers, BTN Syari'ah Banking branch head, and notary. SKMHT can be used on the contract of Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, and Istishna'. A collateral warranty that the goods immovables (ground). 2) management of non performing financing with liability at BTN Syari'ah Banking branch of Yogyakarta is to use a billing process : notification by telephone, notification letter, warning letter three times, direct billing, staf Collection and Work out, as for clients who delay the payment by way of a fine imposed or ta'wid execution. Policies are implemented is Rescheduling and Restrukturing. BTN Syari'ah Banking branch of Yogyakarta apply the principles of Islam based on fatwas Dewan Syari'ah Nasional (DSN) like negotiations and approach to litigation.*

*Key words: management, non performing financing, liability, BTN Syari'ah Banking*

## KATA PENGANTAR

الحمد لله الذي ارسل رسوله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله. ارسله بشيرا ونذيرا وداعيا الى الله باذنه وسراجا منيرا. اشهد ان لا اله الا الله وحده لا شريك له وهو القوي العزيز واشهد ان سيدنا محمدا عبده ورسوله المبعوث رحمة للعالمين. اللهم صل على سيدنا محمد وعلى اله وصحبه الذين جاهدوا في الله حق جهاده فهداهم سواء السبيل

Segala puji hanya bagi Allah, penguasa alam semesta dan segala kehidupannya. Shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada Rasullullah Muhammad saw, keluarga, sahabat serta para pengikut beliau yang setia hingga akhir zaman. Karena berkat limpahan Rahmat, Taufik dan Hidayah-Nya, maka penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu tugas dalam rangka mengakhiri studi program strata satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.

Penulisan skripsi yang mengangkat tema "***Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah dengan Hak Tanggungan di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta Tahun 2009-2010***" merupakan karya sederhana yang ditulis dalam rangka memberikan wacana ekonomi islam dan sebagai landasan dasar lembaga-lembaga keuangan syari'ah dalam mengelola pembiayaan bermasalah agar mampu memenuhi kebutuhan masyarakat pada pembiayaan dengan hak tanggungan, dan dengan harapan pula dapat menjadi buah pemikiran yang mampu memperkaya khazanah pengetahuan Islam.

Dalam kesempatan ini, penyusun ingin mempersembahkan dan menghaturkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dukungan baik secara langsung maupun secara tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini. Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa, penyusunan skripsi ini merupakan usaha besar penyusun yang tidak mungkin berhasil dengan baik tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, sehingga penyusun sepantasnyalah mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prayitno dan Ibu Suharni (ayahanda dan ibunda). Berkat kasih dan sayang yang selalu tercurah, alhamdulillah ananda dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga semua perjuangan ayah dan ibu mendapat balasan kebaikan dari Allah SWT. Amieen...
2. Kakak-kakak ku Eko Priyanto Bhakti, Susilo Dwi Herma Bhakti, Umar Tri Istanto dan keluarga serta adik-ku Muhammad Yusuf, terima kasih atas do'a dan dukungan serta perhatian kalian semua sehingga Bangkit dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga keluarga kita senantiasa dalam lindungan Allah SWT.
3. Rektor Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Edy Suandi Hamid. M.Ec
4. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam, Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum
5. Ketua prodi Ekonomi Islam, Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec
6. Dosen pembimbing akademik, Drs. YUSDANI. M.Ag.
7. Dosen pembimbing skripsi, Dra. Rahmani Timorita Y., M.Ag. Terimakasih atas motivasi, dukungan serta arahan kepada penulis, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh staff di Fakultas Ilmu Agama Islam. Terima kasih atas bantuanya.
9. Kepala BTN Syariah Cabang Yogyakarta Mas Muflih, Didi dan Alwi. Terimakasih atas bantuan dan ijin yang diberikan kepada penulis, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Keluarga besar Alm. Kakek Jumaroh, semoga keluarga kita senantiasa dalam lindungan Allah SWT.
11. Teman-teman organisasi (HIPMALA) satu almamater, satu perjuangan dan satu tujuan. Berkat kalian penulis memperoleh perubahan yang positif sampai sekarang ini. Terima kasih buat semuanya dan sukses selalu.
12. Teman-teman Ekis '07. Budi, Kholis, Fahmi, Amrul dan seluruh teman-teman yang tidak disebutkan. Semoga persahabatan dan perjuangan kita akan terus berlanjut.
13. Dan semua pihak yang belum dapat penulis sebutkan namanya satu-persatu, mohon maaf dan terimakasih buat semua yang telah kalian berikan.

Semoga semua amal baik tersebut mendapatkan balasan dan ridho dari Allah SWT dan semoga juga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta dapat menunjang perkembangan ilmu pengetahuan dan kemajuan masyarakat khususnya ekonomi Islam. Semua yang benar itu adalah dari Allah SWT dan kekurangan itu dari diri pribadi penulis.

**Yogyakarta, 17 Februari 2012**

**BANGKIT PURNAWANTO**



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan bahasa ‘Arab ke bahasa latin. Penulisan transliterasi ‘Arab-Latin di sini menggunakan transliterasi dari keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI no. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### 1. Konsonan

Dibawah ini daftar huruf arab dan transliterasinya dengan huruf latin

| Huruf arab | Nama | Huruf latin        | Nama                       |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا          | Alif | tidak dilambangkan | tidak dilambangkan         |
| ب          | Ba   | B                  | Be                         |
| ت          | Ta   | T                  | Te                         |
| ث          | Sa   | 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          | Ẓal  | ẓ                  | zet (dengan titik di atas) |
| ر          | Ra   | R                  | Er                         |
| ز          | Zai  | Z                  | Zet                        |

|    |        |    |                             |
|----|--------|----|-----------------------------|
| س  | Sin    | S  | Es                          |
| ش  | Syin   | Sy | es dan ye                   |
| ص  | Ṣad    | ṣ  | es (dengan titik di bawah)  |
| ض  | Ḍad    | ḍ  | de (dengan titik di bawah)  |
| ط  | Ṭa     | ṭ  | te (dengan titik di bawah)  |
| ظ  | Ẓa     | ẓ  | 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 yang terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1). Vokal Tunggal

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

| Tanda | Nama    | Huruf Latin | Nama |
|-------|---------|-------------|------|
| —     | fathah  | A           | A    |
| —     | kasrah  | I           | I    |
| —     | dhammah | U           | U    |

### 2). Vokal Rangkap

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

| Tanda  | Nama           | Huruf Latin | Nama    |
|--------|----------------|-------------|---------|
| ... يَ | fathah dan ya  | Ai          | a dan i |
| ... وَ | fathah dan wau | Au          | a dan u |

Contoh:

كَتَبَ - kataba

فَعَلَ - fa'ala

ذَكَرَ - zukira

يَذْهَبُ - yazhabu

سُئِلَ - su'ila

كَيْفَ - kaifa

هُوْلَ - haula

### 3. Maddah

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

| Harkat dan huruf | Nama                    | Huruf dan tanda | Nama                |
|------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|
| ا...ى ...        | fathah dan alif atau ya | A               | a dan garis di atas |
| ى....            | kasrah dan ya           | I               | i dan garis di atas |
| و...ُ            | Hammah dan wau          | U               | u dan garis di atas |

Contoh:

قَالَ - qāla

رَمَى - ramā

قِيلَ - qīla

يَقُولُ - yaqūlu

### 4. Ta'marbutah

Transliterasi untuk ta'marbutah adan dua:

#### 1. Ta'marbutah hidup

Ta'marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta'marbutah mati

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

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta'marbutah 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       | - rauḍah al-aṭfāl          |
| الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ | - al-Madīnah al-Munawwarah |
| طَلْحَة                     | - talḥah                   |

### 5. Syaddah

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

Contoh:

|          |           |
|----------|-----------|
| رَبَّنَا | - rabbanā |
| نَزَّلَ  | - nazzala |
| الْبِرِّ | - al-birr |
| الْحَجِّ | - al-ḥajj |
| نُعَمَّ  | - nu''ima |

## 6. Kata Sandang

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

### 1). Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah

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

### 2). Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah

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

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

Contoh:

الرَّجُلُ - ar-rajulu

السَّيِّدُ - as-sayyidu

الشَّمْسُ - as-syamsu

القَلَمُ - al-qalamu

البَدِيعُ - al-badī'u

الْجَلَالُ - al-jalālu

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu terletak diawal kata, isi dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ - ta'khuḏūna

النَّوْءُ - an-nau'

شَيْءٌ - syai'un

إِنَّ - inna

أَمْرٌ - umirtu

أَكَلَ - akala

## 8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khairrāziqīn

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ Fa auf al-kaila wa-almīzān

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ Ibrāhīm al-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursahā

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا Walillāhi 'alan-nāsi hijjul-baiti manistaṭā'a ilaihi sabīlā

## 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.

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ Wa mā Muhammadun illā rasl

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا  
Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi lallaẓī  
bibakkata mubārakan

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fihil Qur'ānu

وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأَفُقِ الْمُبِينِ Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbil al-'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital hanya untuk Allah bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau tulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ Naṣrun minallāhi wa fathun qarīb

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī'an

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ Wallāha bikulli syai'in 'alīm

## DAFTAR ISI

|                                | Hal      |
|--------------------------------|----------|
| HALAMAN JUDUL.....             | i        |
| LEMBAR PERNYATAAN.....         | ii       |
| REKOMENDASI PEMBIMBING.....    | iii      |
| HALAMAN PENGESAHAN.....        | iv       |
| NOTA DINAS.....                | v        |
| HALAMAN MOTTO.....             | vi       |
| HALAMAN PERSEMBAHAN.....       | vii      |
| ABSTRAK.....                   | viii     |
| KATA PENGANTAR.....            | ix       |
| TRANSLITERASI.....             | x        |
| DAFTAR ISI.....                | xiii     |
| DAFTAR LAMPIRAN.....           | xxii     |
| <br>                           |          |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>  | <b>1</b> |
| A. Latar Belakang.....         | 1        |
| B. Rumusan Masalah.....        | 5        |
| C. Tujuan Penelitian.....      | 5        |
| D. Manfaat Penelitian.....     | 6        |
| E. Telaah Pustaka.....         | 6        |
| F. Sistematika Pembahasan..... | 11       |

|   |        |
|---|--------|
| <b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....                                  | 12     |
| A. Manajemen Pembiayaan.....  | 12     |
| 1. Pengertian Pembiayaan.....                                       | 12     |
| 2. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....                                | 13     |
| 3. Jenis-jenis Pembiayaan.....                                      | 15     |
| 4. Asas-asas Perjanjian Pembiayaan.....                             | 18     |
| 5. Pembiayaan Bermasalah.....                                       | 20     |
| 6. Jaminan Pembiayaan.....  | 22     |
| 7. Hak Tanggungan.....  | 23     |
| B. Prinsip-prinsip Ekonomi Islam dalam penyelesaian pembiayaan..... | 24     |
| C. Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah.....                           | 28     |
| <br><b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....                          | <br>36 |
| A. Metode Penelitian.....   | 36     |
| 1. Jenis Penelitian.....  | 36     |
| 2. Lokasi Penelitian.....   | 36     |
| 3. Sifat Penelitian.....  | 36     |
| 4. Pendekatan Penelitian.....                                       | 37     |
| 5. Sumber Data.....   | 37     |
| 6. Teknik Pengumpulan Data.....                                     | 37     |
| a) Wawancara.....   | 37     |
| b) Dokumentasi.....   | 38     |
| 7. Teknik Analisis Data.....  | 38     |
| a) Analisis Deskriptif Kualitatif.....                              | 38     |

|  |        |
|--|--------|
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....  | 40     |
| A. Profil Bank BTN Syari'ah Yogyakarta.....  | 40     |
| B. Visi dan Misi Bank BTN Syari'ah Yogyakarta.....   | 43     |
| C. Manajemen Kinerja Bank BTN di Abad Ke 21 .....  | 44     |
| D. Struktur Organisasi.....  | 46     |
| E. Produk dan Jasa Pembiayaan Bank BTN Syariah Yogyakarta.....   | 47     |
| F. Analisis Proses Pemberian Pembiayaan dengan Hak Tanggungan di<br>Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.....       | 53     |
| G. Analisis Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah dengan Hak Tanggungan<br>di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta..... | 57     |
| <br><b>BAB V PENUTUP</b> .....   | <br>68 |
| A. Kesimpulan.....   | 68     |
| B. Saran.....  | 69     |
| <br><b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....  | <br>71 |
| <br><b>LAMPIRAN</b>  |        |



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perekonomian Indonesia sejak dahulu berdasarkan pada persatuan usaha kecil baik di daerah kota dan terutama di daerah pedesaan. Mereka adalah para petani kecil, pengusaha kecil, pedagang kecil dan semua kegiatan produksi berskala kecil. Setiap perekonomian merupakan susunan piramidal dengan dasar yang kuat, lebar dan luas, dan merupakan landasan yang luas bagi pembangunan struktur ekonomi. Landasan bagi pembangunan ini adalah pengembangan golongan usaha kecil dengan pemberian pembiayaan untuk usaha-usaha produktif.<sup>1</sup>

Pembinaan pengusaha kecil harus lebih diarahkan untuk meningkatkan kemampuan pengusaha kecil menjadi pengusaha menengah. Namun, perkembangan usaha kecil menghadapi beberapa kendala seperti tingkat kemampuan, ketrampilan, keahlian, manajemen sumber daya manusia, kewirausahaan, pemasaran, keuangan dan kelemahan dalam struktur permodalan dan keterbatasan untuk memperoleh jalur terhadap sumber-sumber permodalan. Bagi pengusaha kecil (PK) dengan omset kurang dari Rp 50 juta per bulan atau lebih dikenal dengan usaha mikro, umumnya tantangan yang dihadapi adalah bagaimana menjaga kelangsungan hidup usahanya. Mereka pada umumnya tidak membutuhkan modal yang besar untuk ekspansi produksi, biasanya modal yang diperlukan sekedar membantu kelancaran *cash flow* saja.<sup>2</sup>

Berkaitan dengan upaya peningkatan perekonomian masyarakat, maka perlu dilaksanakannya program-program yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu program tersebut adalah pemberian pembiayaan kepada masyarakat sehingga dapat memperkuat permodalan yang nantinya dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat pada umumnya. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No 10

---

<sup>1</sup> Faried Wijaya, *Perkreditan Bank dan Lembaga-Lembaga Keuangan*. (Yogyakarta : BPFE, 1999).

<sup>2</sup> Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*. (Yogyakarta : (UPP) AMP YKPN, 2003).

Tahun 1998 tentang perbankan, Fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dari ketentuan tersebut dapat terlihat bahwa fungsi utama bank sebagai perantara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dan memerlukan dana.<sup>3</sup>

Bank Syari'ah pada dasarnya merupakan pengembangan dari konsep ekonomi dalam Islam terutama dalam bidang keuangan yang kegiatannya mengelola dana yang bersifat nirlaba sosial dan menghimpun, menyalurkan dana masyarakat dan bersifat *profit motive*. Penghimpunan dana diperoleh melalui simpanan pihak tiga dan penyalurannya dilakukan dalam bentuk pembiayaan atau investasi, yang dijalankan berdasarkan prinsip syari'at. Sistem bebas bunga atau disebut Bank Syari'ah, memang tidak khusus diperuntukkan untuk sekelompok orang namun sesuai landasan Islam yang "*Rahmatan lil 'alamin*" didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut.

Pihak swasta secara individual ataupun kelembagaan, kepemilikan dananya juga terbatas untuk memenuhi operasional dan pengembangan usahanya, dengan keterbatasan kemampuan finansial lembaga negara dan swasta tersebut, maka penyediaan permodalan pengembangan pada sektor-sektor produktif. Banyak nasabah yang mempunyai problema untuk memulai sebuah usaha. Maka, ada salah satu produk bank syari'ah yaitu dengan mengajukan produk pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan barang modal (*investasi*).<sup>4</sup>

Pada sebagian masyarakat melakukan pembiayaan dengan Bank Syari'ah. Dengan ini. Mulai dari para petani dan pedagang pasar (usaha kecil) meminjam modal untuk kelancaran dan perluasan usahanya. Kebanyakan yang dihadapi masyarakat terletak pada pembiayaan pada dagangannya, kadang-kadang keuntungan dari barang yang dijual tidak sebanding dengan biaya yang mereka keluarkan untuk membeli dagangannya.

---

<sup>3</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, ( Jakarta : Kencana, 2005), Hal. 19.

<sup>4</sup> Muhammad., *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Bandung : Remaja Rosda Karya,2004).

Pembiayaan adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan ditangguhkan pada jangka waktu yang disepakati. Pada sisi penyaluran dana (*landing of Fund*), pembiayaan merupakan pembiayaan yang potensial menghasilkan pendapatan dibandingkan dengan alternatif pendanaan lainnya.

Menurut pasal 1 ayat 11 UU no. 10/1998 tentang perubahan UU no. 7/1992 tentang perbankan; pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>5</sup>

Sedangkan menurut UU no. 21/2008 tentang perbankan Syari'ah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *muḍārabah* dan *musyārahah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijārah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qarḍ*, dan
- d. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syari'ah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujr, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>6</sup>

Pembiayaan di Bank Syari'ah juga mengalami masalah walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama. Seorang analis pembiayaan tidak dapat memprediksi bahwa pembiayaan selalu berjalan dengan baik, banyak faktor penyebabnya diantaranya kesalahan penggunaan pembiayaan, manajemen yang

---

<sup>5</sup> M. Faisal Abdullah, *Manajemen Syari'ah*, (Malang : UMM press, 2003).

<sup>6</sup> Undang-undang Republik Indonesia pasal 1 ayat 25 No. 21 tahun 2008 *tentang Perbankan Syari'ah*.

buruk, dan kondisi perekonomian mempunyai pengaruh yang besar terhadap kesehatan keuangan debitur dan atas kerugian pembiayaan bank.

Persoalan pokok pembiayaan bermasalah adalah ketidaksediaan debitur untuk melunasi atau ketidaksanggupan untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk melunasi pembiayaan seperti yang telah disepakati.

Kasus pembiayaan bermasalah terjadinya tidak secara tiba-tiba, karena pada umumnya sebelum mengalami pembiayaan bermasalah terlebih dahulu akan mengalami tahap bermasalah. Pada tahap ini dari pihak Bank Syari'ah akan memperingatkan secara kekeluargaan apabila tidak bisa maka akan diakad ulang. Lebih lanjut, apabila pembiayaan memasuki tahap kemacetan maka pihak debitur dianggap telah melakukan wanprestasi, yaitu tindakan mewalan hukum. Oleh karena itu setiap pemberian pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syari'ah, dalam prakteknya Bank Syari'ah atau bank selalu meminta kepada nasabah debitur untuk menyerahkan jaminan, guna keamanan dalam pengembalian pembiayaan apabila terjadi kemacetan.

Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan pembiayaan, dan penyempurnaan Hukum Jaminan yang telah ada, seperti telah diaturnya lembaga jaminan untuk benda-benda bergerak yang telah diatur dalam Undang-undang No 42 Tahun 1999 tentang fidusia dan lembaga jaminan untuk benda-benda tidak bergerak seperti tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada pemberi pembiayaan untuk memberikan keyakinan kepada pemberi pembiayaan bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.<sup>7</sup>

Pada penulisan ini, penulis lebih tertarik untuk memilih permasalahan mengenai jaminan Hak tanggungan dibandingkan dengan jaminan Fidusia atau yang lainnya, yang dapat diterima oleh Bank BTN Syari'ah Yogyakarta. Oleh sebab itu, penulis berpendapat bahwa hal-hal tersebut di atas menarik untuk di teliti lebih lanjut

---

<sup>7</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1986, Hal. 31).

yaitu mengenai pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan, yang menimbulkan berbagai implikasi bagi debitur atau bank pemberi pembiayaan oleh karena itu pembiayaan bermasalah harus di tangani dengan baik yang penyelesaiannya dengan menggunakan cara-cara yang berdasarkan kekeluargaan untuk mencapai kesepakatan atau melalui penyelesaian secara Hukum. Dan untuk itulah penulis mengangkatnya dalam suatu penulisan skripsi dengan judul:

**“PENGELOLAAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BTN SYARI’AH CABANG YOGYAKARTA TAHUN 2009-2010”**

**B. Rumusan Masalah**

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang ada serta mempermudah pembahasan agar lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran maka penulis merumuskan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pemberian pembiayaan dengan Hak Tanggungan di BTN Syari’ah Cabang Yogyakarta?
2. Bagaimana pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan di BTN Syari’ah Cabang Yogyakarta?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pengelolaan pemberian pembiayaan dengan Hak Tanggungan di BTN Syari’ah Cabang Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui bagaimana Pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan tersebut di BTN Syari’ah Cabang Yogyakarta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Akademik

Sebagai bahan pertimbangan bagi akademik dalam pengembangan ekonomi Islam mengenai pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan.

2. Bagi Praktisi.

Memberikan pemahaman yang baru dan lebih mendalam tentang pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan pada sebuah Lembaga Keuangan.

3. Bagi BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran tentang upaya pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan.

#### **E. Telaah Pustaka**

Beberapa karya ilmiah yang berhasil penyusun temukan berkaitan dengan judul penelitian ini, diantaranya :

Tesis yang ditulis oleh Dyah Kusumaningrum “Pelaksanaan Perjanjian kredit Dengan Jaminan Fidusia Di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Cabang Semarang”. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa Proses penyelesaian kredit apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, pihak PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk, Cabang Semarang maka Bank berdasarkan surat kuasa substitusi dari debitur dibuat akte Fidusia notariil dan didaftarkan ke Kantor Fidusia. Terhadap barang jaminan akan dilakukan penjualan di bawah tangan dengan meminta kepada debitur untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut. Hal ini dipilih oleh bank karena dianggap cukup cepat dalam proses penyelesaiannya,

efektif, dan lebih efisien, jika dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui lembaga Pengadilan.<sup>8</sup>

Silvia Eny Kristiani dalam tesisnya yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Kerja Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi Di Sleman Yogyakarta”. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi dalam hal mengatasi debitur yang wanpretasi adalah dengan melakukan upaya penyelamatan kredit, hal ini dirasa sangat penting bagi bank untuk menghindari terjadinya kredit macet yang dapat mempengaruhi tingkat kesehatan bank.<sup>9</sup>

Rita Rosmilia dalam tesisnya yang berjudul “Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Cabang Semarang Pattimura”. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa Penyelesaian kredit bermasalah telah dilakukan pula oleh pihak BRI secara maksimal dan prosedural melalui tahapan-tahapan yang cukup panjang, sesuai dengan peraturan intern BRI yaitu Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Ritel PT. BRI (Persero) Tbk. dan SK Direksi Bank Indonesia Nomor No.27/162/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Pedoman Penyusunan Kebijakan Pelaksanaan Perkreditan Bank (PPKPB), namun demikian hasilnya belum maksimal pada beberapa pelaksanaan restrukturisasi sehingga dilakukan restrukturisasi kedua.<sup>10</sup>

Rumiris Ramarito Nainggolan dalam tesisnya yang berjudul “Kajian Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Pada Koperasi Swamitra Di Medan”. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa penyelesaian sengketa apabila debitur wanprestasi sedangkan akta fidusia tidak didaftarkan adalah dengan

---

<sup>8</sup> Dyah Kusumaningrum. *Pelaksanaan Perjanjian kredit Dengan Jaminan Fidusia Di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Cabang Semarang*. Tesis UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2008.

<sup>9</sup> Silvia Eny Kristiani. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Kerja Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi Di Sleman Yogyakarta*. Tesis UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2007.

<sup>10</sup> Rita Rosmilia. *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Cabang Semarang Pattimura*. Tesis UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2009.

mengutamakan penyelesaian secara musyawarah antara kreditur dengan debitur tanpa melibatkan pihak lain. Maksudnya adalah dengan menyelesaikan secara bersama antara pihak koperasi selaku kreditur dengan anggotanya selaku debitur, dengan duduk bersama mencari jalan keluar yang terbaik. Hal ini dikarenakan prinsip koperasi yang mengutamakan kesejahteraan anggotanya dan bersifat kekeluargaan.<sup>11</sup>

Hermanto dalam skripsinya yang berjudul "Faktor-Faktor Kredit Macet Pada PD. BANK BKK Ungaran Kabupaten Semarang". Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet pada BANK Ungaran yaitu :

1. Salah penggunaan kredit

Hal ini disebabkan karena masih banyak debitur dalam menggunakan kredit tidak untuk mengembangkan usaha melainkan untuk kebutuhan lain diluar usaha (38,71 %).

2. Pengelola administrasi pembukuan nasabah (debitur)

Hal ini disebabkan oleh adanya pencatatan pembukuan yang kurang baik.(*Capacity*).

3. Pendapatan debitur

Hal ini disebabkan oleh penghasilan yang menurun, penerimaan lebih kecil dari pada pengeluaran. Karena masih adanya debitur yang kurang memiliki pengalaman dalam mengelola usahanya (48,39 %) (*Capacity*). Serta adanya isu flu burung, tahu formalin (33,87 %) yang mempengaruhi usaha. (*Conditions*).<sup>12</sup>

Nur Hidayah dalam skripsinya yang berjudul "Analisis Kredit pada PD.BANK-BKK Lasem. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa Dari data yang diperoleh PD. BANK-BKK Lasem", dalam pemberian kreditnya tak lepas dari kredit macet. Adapun faktor-faktornya adalah kegagalan usaha debitur, karakter

---

<sup>11</sup> Rumiris Ramarito Nainggolan. *Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Pada Koperasi Swamitra Di Medan*. Tesis UNIVERSITAS SUMATRA UTARA MEDAN 2008.

<sup>12</sup> Hermanto. *Faktor-faktor Kredit Macet pada PD. BANK BKK Ungaran Kabupaten Ungaran*. Skripsi UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG 2006.

yang jelek, pindah dan meninggal. Upaya penyelamatan kredit yang dilakukan oleh PD BANK-BKK Lasem penjadwalan, persyaratan kembali, penataan kembali, peneguran dengan surat teguran dan penjualan agunan.<sup>13</sup>

Wisnu Adi Hidayat dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Kredit Macet Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Di Sentra Konveksi Ulujami Pemasang”. Penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa Faktor yang paling berpengaruh terhadap antisipasi kredit macet yang dilakukan oleh pengusaha adalah faktor pemasaran dan persaingan yaitu sebesar 18,868% dan yang paling kecil adalah faktor pendapatan (2,752%).<sup>14</sup>

Munaji najih yang berjudul “Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah di BANKS Bangun Drajat warga Bantul, dalam perspektif hukm Islam”. Skripsi tersebut menjelaskan bahwa upaya penyelamatan dana pembiayaan yang mengalami permasalahan haruslah didasarkan pada konteks Syari’ah, yaitu sesuai dengan apa yang sudah diakadkan sebelum melakukan transaksi pembiayaan, baik berupa pembiayaan *murābahah*, *musyārahah*, *muḍārahah*, dan *ijārah*.<sup>15</sup>

Naila Saadah yang berjudul “Tinjauan terhadap faktor-faktor penyebab yang memengaruhi pembiayaan bermasalah pada BMT Amratani Group Yogyakarta”, dalam skripsi tersebut menjelaskan tentang seberapa besar pengaruh faktor internal dari pihak debitur dan kreditur. Dari hasil analisisnya diungkapkan bahwa faktor internal debitur mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap timbulnya pembiayaan bermasalah yaitu sebesar 2,497. Sedangkan dari faktor internal kreditur mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan bermasalah sebesar 2,471.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Nur Hidayah. *Analisis Kredit pada PD.BANK-BKK Lasem*. UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG 2007

<sup>14</sup> Wisnu Adi Hidayat. *Analisis Kredit Macet UMK Di Sentra Konveksi Ulujami Pemasang*. UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG 2007

<sup>15</sup> Munaji Najih, *Proses Pembiayaan Bermasalah di BANKS Bangun Drajat Warga Bantul, dalam Perspektif Hukum Islam*, Skripsi UIN SUKA Yogyakarta. 2006

<sup>16</sup> Naila Saadah, *Tinjauan Terhadap Faktor-faktor Penyebab yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah pada BMT Amratani Group Yogyakarta*, Skripsi UIN SUKA Yogyakarta. 2007

Heni Taslimah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan penerapan denda pada pembiayaan bermasalah di KSU BMT Multazam Yogyakarta”, membahas tentang sanksi atau denda yang diterapkan di BMT Multazam sudah sesuai dengan apa yang di Syari’ahkan oleh hukum Islam, yaitu jika debitur atau nasabah yang menunda pembayaran akan tetapi nasabah tersebut mampu untuk membayarnya dalam hukum Islam wajib dikenakan denda karena hal itu merupakan bentuk kedzaliman dan juga dapat merugikan pihak BMT itu sendiri. Selain itu dana denda tersebut digunakan untuk kemaslahatan ammah (umum).<sup>17</sup>

Dahlia Bonang yang berjudul “Analisis Manajemen Pembiayaan *Murābahah* di BMT BIF Gedongkuning (sudut pandang analisis SWOT)”, dari penelitian tersebut memfokuskan pada manajemen pembiayaan *murābahah* melalui sudut pandang SWOT. Dari hasil penelitiannya maka diperoleh bahwa kekuatan (*Strenghts*) yang dimiliki BMT BIF bahwa *murābahah* memberikan keuntungan yang lebih banyak dari pada produk lain, kelemahan (*Weaknesses*) bahwa dalam transaksi *murābahah* pemberian kuasa diberikan kepada pihak nasabah untuk membeli barang yang diinginkannya, sehingga bisa saja terjadi penyalahgunaan dalam penggunaan dana tersebut, peluang (*opportunities*) bahwa anggota *murābahah* dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan, ancaman (*threats*) bahwa kondisi perekonomian masyarakat yang buruk dapat mempengaruhi volume pembiayaan *murābahah*.<sup>18</sup>

Dari penelitian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian lain, perbedaannya adalah peneliti sebelumnya lebih banyak terfokus pada penyelesaian pembiayaan bermasalah menurut Undang-undang hukum dan juga menurut hukum Islam, sedangkan penelitian ini mencoba untuk menggali informasi lebih tentang pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan yang sesuai dengan ekonomi Syari’ah dengan menggunakan informasi yang telah ada di dalam penelitian sebelumnya dengan menggunakan pendekatan kualitatif dengan melihat fakta yang ada.

---

<sup>17</sup> Heni Taslimah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Penerapan Denda pada Pembiayaan Bermasalah di KSU BMT Multazam Yogyakarta*, Skripsi UIN SUKA Yogyakarta. 2008

<sup>18</sup> Dahlia Bonang, *Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah di BMT BIF Gedongkuning (sudut pandang analisis SWOT)*, Skripsi UIN SUKA Yogyakarta. 2008

## **F. Sistematika Pembahasan.**

Sebagai gambaran konkrit dari alur pembahasan penelitian ini, maka penulis mendeskripsikan sistematika pembahasan skripsi ini sebagai berikut:

Penelitian ini berisikan lima bab, dimulai dengan Bab I sebagai pendahuluan yang di dalamnya menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka dan sistematika pembahasan. Bab ini berusaha menjelaskan secara ringkas yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

Dilanjutkan dengan Bab II, berisi landasan teori tentang pembiayaan yang terdiri dari pengertian pembiayaan, Tujuan dan Fungsi Pembiayaan, Jenis Pembiayaan, Asas-asas Perjanjian Pembiayaan, Pembiayaan Bermasalah, Jaminan Pembiayaan, Hak Tanggungan, Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah yang menjelaskan bagaimana Bank mengelola pembiayaan yang bermasalah pada bank tersebut.

Setelah teori yang dipakai dalam penelitian telah disusun, maka dilanjutkan dengan bab III yang menggambarkan tentang metode yang digunakan untuk menganalisis serta digunakan untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian ini yang terdiri dari jenis penelitian, lokasi penelitian, sifat penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan desain penelitian.

Dilanjutkan dengan bab IV yang Berisi hasil penelitian dan pembahasan. Bab empat menerangkan tentang gambaran umum dan penerapan pada Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, dimana didalamnya menjelaskan antara lain : profil Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, visi dan misi Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, Manajemen Kinerja Bank BTN di Abad Ke 21, Struktur Organisasi, Produk dan Jasa Pembiayaan Bank BTN Syariah Yogyakarta. Kemudian analisis proses pemberian pembiayaan dengan hak tanggungan, proses mengajukan permohonan dengan hak tanggungan, dan analisis pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan hak tanggungan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

Bab V. Berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan yang diambil dari pembahasan pada bab IV, serta saran yang diberikan oleh peneliti bagi lembaga Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yang diteliti dan juga bagi peneliti selanjutnya.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Manajemen Pembiayaan.**

##### **1. Pengertian Pembiayaan.**

Istilah pemberian pembiayaan dewasa ini merupakan pinjaman yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional sedangkan dalam syari'ah disebut dengan pembiayaan. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama Bank Syari'ah karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan.

Menurut Undang-undang nomor 21 tahun 2008, pengertian pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *muḍārabah* dan *musyārahah*;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *istiṣna'*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qarḍ*, dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syari'ah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Undang-undang Republik Indonesia pasal 1 ayat 25 No. 21 tahun 2008 tentang *Perbankan Syari'ah*.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.<sup>20</sup>

Menurut Muhammad, pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>21</sup>

Dari pengertian diatas pembiayaan adalah penyediaan/penyaluran dana oleh pihak yang kelebihan dana kepada pihak-pihak yang kekurangan dana (peminjam) dan wajib bagi peminjam untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sebagai upaya memperoleh pendapatan yang semaksimal mungkin, aktivitas pembiayaan Bank Syari'ah juga menganut azas Syari'ah yakni dapat berupa bagi hasil, keuntungan, maupun jasa manajemen. Upaya ini harus dikendalikan sehingga kebutuhan likuiditas dapat terjamin dan tidak banyak dana yang menganggur.

## **2. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan**

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Adapun tujuan pembiayaan secara makro adalah sebagai berikut :

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya : masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi, sehingga dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya : untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan, dan dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan.

---

<sup>20</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta Gema Insani Press, 2001).

<sup>21</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Bandung : Remaja Rosada Karya, 2004).

- c. Meningkatkan produktivitas, artinya : adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha untuk mampu meningkatkan daya produksi.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya : dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- e. Terjadi distribusi pendapatan, artinya : masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk :

- a. Upaya memaksimalkan laba, yaitu setiap usaha yang di buka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha.
- b. Upaya meminimalkan resiko, yaitu usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal maka, pengusaha harus meminimalkan resiko yang mungkin timbul.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, yaitu sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- d. Penyaluran kelebihan dana, yaitu dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan, dalam kaitan dengan masalah dana, maka pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan kepada pihak yang kekurangan.<sup>22</sup>

Sesuai dengan tujuan pembiayaan tersebut diatas, pembiayaan secara umum memiliki fungsi untuk :

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan daya guna barang
- c. Meningkatkan peredaran uang
- d. Menimbulkan semangat berusaha

---

<sup>22</sup> Muhammad., *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Bandung :Remaja Rosada Karya, 2004).

- e. Stabilitas ekonomi
- f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

### 3. Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi<sup>23</sup> :

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan : peningkatan produksi baik secara kuantitatif yaitu jumlah produksi, maupun secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu, pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitas, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru. Ciri-ciri pembiayaan investasi adalah :
  - 1. Untuk pengadaan barang-barang modal
  - 2. Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah
  - 3. Berjangka waktu menengah dan panjang

Pembiayaan konsumtif, Adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi baik yang digunakan sesaat maupun dalam jangka waktu yang relatif panjang. Bank Syari'ah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini :

---

<sup>23</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta Gema Insani Press, 2001).

1. *Al-bai'bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *murābahah*) atau jual beli dengan angsuran.
2. *Al-ijārah al-muntahiya bit-tamlik* atau sewa beli
3. *Al-musyārahah mutanāqhiṣah* atau *decreasing participation* yang mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
4. *Al-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan konsumsi diatas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder, sedangkan kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Karena seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin. Oleh karena itu ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qard al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja tanpa imbalan apapun.

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka jenis pembiayaan dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek diantaranya<sup>24</sup> :

- a. Pembiayaan menurut tujuan, dibedakan menjadi :
  1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
  2. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.
- b. Pembiayaan menurut jangka waktu, dibedakan menjadi :
  1. Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
  2. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
  3. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

---

<sup>24</sup> Muhammad., *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Bandung :Remaja Rosada Karya, 2004).

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 13/14/PBI/2011 pasal 1 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah, jenis-jenis pembiayaan antara lain<sup>25</sup> :

- a. Pembiayaan berdasarkan akad *musyārahah*, yang selanjutnya disebut Pembiayaan *Musyārahah*, adalah Pembiayaan dalam bentuk kerja sama antara Bank dengan nasabah untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.
- b. Pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, yang selanjutnya disebut Pembiayaan *Murābahah*, adalah Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
- c. Pembiayaan berdasarkan akad *salam*, yang selanjutnya disebut Pembiayaan *Salam*, adalah Pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.
- d. Pembiayaan berdasarkan akad *istiṣna'*, yang selanjutnya disebut Pembiayaan *Istiṣna'*, adalah Pembiayaan suatu barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara nasabah dan penjual atau pembuat barang.
- e. Pembiayaan berdasarkan akad *ijārah*, yang selanjutnya disebut Pembiayaan *Ijārah*, adalah Pembiayaan dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
- f. Pembiayaan berdasarkan akad *ijārah muntahiya bittamlik*, yang selanjutnya disebut Pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik*, adalah Pembiayaan dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

---

<sup>25</sup> Peraturan Bank Indonesia NO. 13/14/PBI/2011 Pasal 1. *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah.*

- g. Pembiayaan berdasarkan akad *qard*, yang selanjutnya disebut Pembiayaan *Qard*, adalah Pembiayaan dalam bentuk pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.

#### 4. Asas-asas Perjanjian Pembiayaan

Islam merupakan agama yang bersifat *rahmatan lil 'alamin* artinya agama yang menjadi rahmat bagi seluruh alam. Ajaran Islam telah membuat pengaturan yang komprehensif dan universal sehingga kehidupan manusia senantiasa saling menjaga hubungan baik antara satu individu dengan individu lainnya dan juga menjaga hubungan yang bersifat transendental spiritual dengan Sang Khaliq yakni Allah SWT.

Hubungan vertikal kepada Allah SWT bisa terwujud dengan melaksanakan perintah-Nya dan menjauhi segala larangan-larangan-Nya, di sisi lain manusia senantiasa berhubungan dengan manusia lainnya dalam bentuk muamalah baik di bidang harta kekayaan maupun hubungan kekeluargaan, hubungan sesama manusia khususnya di bidang harta kekayaan biasanya dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian atau akad.<sup>26</sup>

Dalam Al-Qur'an ada terdapat dua (2) istilah yang menyangkut dengan perjanjian, yaitu kalimat al-aqdu (akad) dan al-'ahdu (janji). Al-Qur'an memakai kalimat pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kalimat yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Abdul Ghofur Ansory, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006).

<sup>27</sup> *Ibid*,

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai perjanjian dan perikatan dalam hukum Islam berikut dikemukakan beberapa pendapat kalangan ulama fiqhiyah, antara lain yaitu;

Dalam pandangan ulama syafi'iyah, Hanafiyah dan Hanabilah, akad merupakan segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli dan gadai.<sup>28</sup>

Menurut Abdor Raof mengatakan bahwa pada dasarnya ada tiga tahap yang menimbulkan perikatan (akad) yaitu sebagai berikut<sup>29</sup> :

- a. *Al-'ahdu* (perjanjian), yaitu ada pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain, dalam hal ini janji tersebut mengikat orang yang mengatakannya supaya terlaksananya perjanjian yang telah dibuat tersebut.
- b. Persetujuan yaitu pernyataan dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama kemudian janji tersebut harus sesuai dengan janji pada pihak pertama.
- c. Apabila ada dua buah janji yang dilaksanakan oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan "*al-'aqdu*" yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian dengan kata lain hal tersebut bukan lagi *al-'ahdu* tetapi sudah *Al-'aqdu*.

Di dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad perhimpunan atau penyaluran dan bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah, yaitu dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) dikemukakan bahwa akad adalah perjanjian yang tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul

---

<sup>28</sup> Rachmat Syafi'i, *fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka setia, 2004),

<sup>29</sup> Dewi, Gemala,dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).

(penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syari'ah.<sup>30</sup>

Di dalam Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah disebutkan bahwa Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syari'ah atau Unit Usaha Syari'ah dan pihak lain yang memuat adanya hal dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syari'ah.<sup>31</sup>

Dari definisi Akad sebagaimana tersebut di atas, penulis menyimpulkan bahwa perjanjian atau akad adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri satu sama lainnya, dengan diwujudkan dalam ijab dan qabul yang objeknya sesuai dengan syari'ah, dengan pengertian lain bahwa perjanjian tersebut berlandaskan keridhoan atau kerelaan secara timbal balik dari kedua belah pihak terhadap objek yang diperjanjikan dan tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah.

## **5. Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah didefinisikan sebagai pembiayaan yang telah terjadi kemacetan antara pihak debitur yang tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada pihak bank. Pembiayaan bermasalah ini dapat berupa : pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan dimana debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, serta pembiayaan yang memiliki potensi merugikan pihak Bank Syari'ah.

Pada hampir setiap lembaga keuangan Syari'ah dapat dijumpai adanya pembiayaan yang bermasalah, termasuk di Bank Syari'ah. Pembiayaan bermasalah yang banyak terjadi dikalangan lembaga keuangan terjadi tidak secara tiba-tiba, melainkan disebabkan oleh 2 hal yaitu<sup>32</sup> :

- a. Dari pihak perbankan.

---

<sup>30</sup> Undang-Undang Nomor 7/46/PBI/2005 Pasal 1 ayat (3). Tentang *peraturan Bank Indonesia*.

<sup>31</sup> Undang-undang Republik Indonesia No. 21 tahun 2008 Pasal 1 ayat (13) tentang *Perbankan Syari'ah*.

<sup>32</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007).

b. Dari pihak nasabah.

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu hal yang harus siap dihadapi dari sebuah lembaga perbankan ketika mengucurkan dana kemasyarakat dalam bentuk pembiayaan akan terjadinya pembiayaan bermasalah. Untuk mengetahui sejauh mana tingkat pembiayaan bermasalah diukur dari derajat kolektibilitas pembiayaan tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan kolektibilitas itu sendiri adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan profit bank oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana pembiayaan oleh bank. Mengenai kolektibilitas itu sendiri sudah diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor. 26/22/KEP/DIR tanggal 29 Mei 2003 dan Peraturan Bank Indonesia nomor: 13/14/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah.

Adapun tingkat kolektibilitas pembiayaan menurut Peraturan Bank Indonesia pasal 9 nomor: 13/14/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah terbagi dalam 3 kategori yaitu<sup>33</sup> :

a. Lancar, apabila:

- 1) tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok untuk Pembiayaan Qarḍ; atau
- 2) rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari atau sama dengan 80% (delapan puluh persen) dan/atau tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok untuk Pembiayaan Muḍārabah dan untuk Pembiayaan Musyārah;

b. Kurang Lancar, apabila:

- 1) terdapat tunggakan pembayaran pokok untuk Qarḍ; atau
- 2) rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari 30% (tiga puluh persen) dan kurang dari 80% (delapan puluh persen) atau rasio RBH terhadap PBH sama atau lebih kecil dari 30% (tiga puluh persen) sampai dengan 3 (tiga) periode pembayaran dan/atau terdapat tunggakan pembayaran pokok sampai dengan

---

<sup>33</sup> Peraturan Bank Indonesia NO. 13/14/PBI/2011 pasal 9. *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah.*

5 (lima) hari kerja untuk Pembiayaan Muḍārabah dan untuk Pembiayaan Musyārah;

c. Macet, apabila:

- 1) BANKS atau Bank Umum Syari'ah yang menerima penempatan telah ditetapkan dalam pengawasan khusus, telah dikenakan sanksi pembekuan seluruh kegiatan usaha, atau telah dicabut izin usaha;
- 2) terdapat tunggakan pembayaran pokok untuk Pembiayaan Qarḍ; dan/atau
- 3) rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 30% (tiga puluh persen) selama lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran dan/atau terdapat tunggakan pembayaran pokok selama lebih dari 5 (lima) hari kerja untuk Pembiayaan Muḍārabah dan untuk Pembiayaan Musyārah.

## 6. Jaminan Pembiayaan

Dalam hukum positif istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara bank menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.<sup>34</sup>

Adanya jaminan memang diperlukan oleh penyedia dana, karena dalam suatu perikatan antara penyedia dana dan pengelola, pihak penyedia dana mempunyai suatu kepentingan bahwa pengelola memenuhi kewajibannya dalam perikatan tersebut.<sup>35</sup>

Ini disebut jaminan dari kemungkinan pengkhianatan. Karena, jika terjadi suatu kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ini menjadi tanggung jawab pengelola. Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non-bank, namun

---

<sup>34</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005).

<sup>35</sup> Oey Hoey Tiong, *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985).

benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan pembiayaan itu oleh pihak yang memerlukannya
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) pengelola untuk melakukan atau meneruskan usahanya
- c. Memberikan kepastian kepada penyedia dana, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan, sebagai konsekuensi dari kerugian yang ia buat akibat kelalaiannya.<sup>36</sup>

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi penyedia dana dan pengelola. Manfaat bagi penyedia dana adalah terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup, dan memberikan kepastian hukum bagi penyedia dana. Sedangkan manfaat bagi pengelola dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh pembiayaan dari Bank Syari'ah dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.<sup>37</sup>

Tujuan dari jaminan adalah untuk meyakinkan Bank Syari'ah atau penyedia dana bahwa pengelola bersungguh-sungguh dalam menjalankan usahanya. Jaminan ini untuk mengantisipasi kemungkinan pengkhianatan yang dilakukan oleh pengelola.

## **7. Hak Tanggungan**

Pengertian hak tanggungan menurut pasal 1 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam UUPA nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-

---

<sup>36</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005)

<sup>37</sup> *Ibid.*,

benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Bahwa maksud dari pasal 1 adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk pinjaman kredit pada Bank. Sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada kreditur tertentu, artinya kreditur tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh Undang-undang terhadap jaminan yang dipegang kreditur tersebut. Artinya bilamana hasil penjualan jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan kreditur yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada kreditur-kreditur yang lain atau berdasarkan presentase hutangnya.

Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak tanah baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Hak-hak ini dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri untuk Bank-bank swasta, dan BUPN untuk Bank-bank pemerintah. Sebelum berlaku UUHT Nomor 4 tahun 1996, yang dikenal hak hepotik yang dibebankan pada hak-hak tanah yang diatur dalam pasal 1162 s/d pasal 1232 KUHPerdara dan pasal 224 HIR atau pasal 258 RBG dan untuk Creditverbank diatur dalam Stb. 1908 nomor 452 kemudian dirubah dengan Stb. 1937 nomor 190. Tetapi berdasarkan pasal 29 UUHT, ketentuan tersebut tidak berlaku lagi, kecuali untuk jeminan benda-benda yang tidak bergerak seperti kapal laut masih tetap berlaku sebagian dari peraturan tersebut.<sup>38</sup>

## **B. Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam Dalam Penyelesaian Pembiayaan**

Latar belakang pembiayaan syari'ah adalah karena berkembangnya zaman. Selama beberapa tahun yang silam, dunia hanya mengenal sistem ekonomi kapitalisme. Namun, pada akhir tahun 1970 dan awal-awal tahun 1980 sampai sekarang, sistem ekonomi islam atau yang dikenal juga sebagai sistem ekonomi

---

<sup>38</sup> [http://www.dki.perbarindo.org/artikel\\_detail.php?no=14](http://www.dki.perbarindo.org/artikel_detail.php?no=14) diambil pada tanggal 1 desember 2011

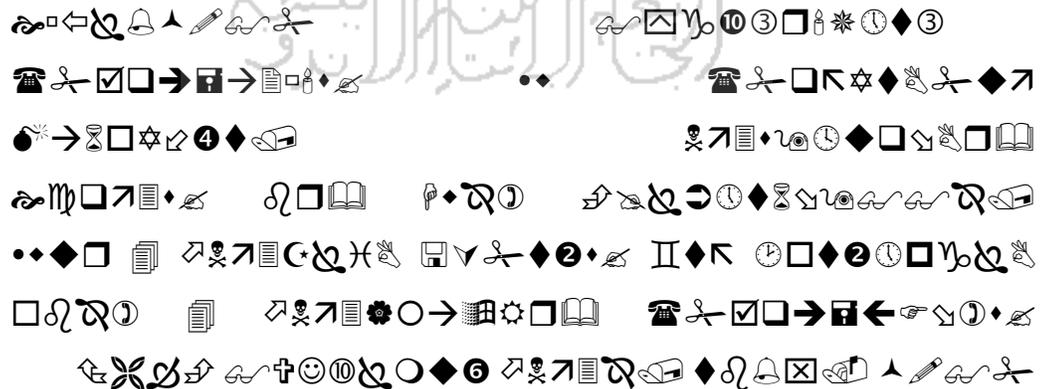
syari'ah mulai bermunculan di negara-negara Islam di sebahagian dunia terutama negara Indonesia ini yang mayoritas penduduknya agama Islam.

Konsep pembiayaan tidaklah berarti bagi sebuah bank atau suatu perusahaan, tetapi bagaimana melihat pasar secara kreatif dan inovatif. Pembiayaan bukan hanya seperti anggapan orang, yaitu hanya untuk member pembiayaan dan mendapat untung semata.

Suatu pekerjaan pasti didasari oleh niat dan tujuan yang ingin dicapai. Ketika bank melakukan kegiatan pembiayaannya, niat yang ada adalah mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin. Namun, dalam prinsip syari'ah, kegiatan pembiayaan ini harus dilandasi oleh semangat ibadah kepada Allah SWT Sang Maha Pencipta, berusaha semaksimal mungkin dengan tujuan untuk kesejahteraan bersama, bukan untuk kepentingan golongan apalagi kepentingan pribadi.<sup>39</sup>

Pembiayaan dalam bisnis Islami adalah aktivitas yang dilandasi oleh saling ridha satu sama lain antara bank dan nasabah dalam sebuah aktivitas pembiayaan, dengan tujuan semata-mata untuk memberikan kepuasan terhadap kedua belah pihak.<sup>40</sup>

Dalam islam, pembiayaan perlu didasari pada nilai-nilai yang dikandung dalam Al-Qur'an, yaitu :<sup>41</sup>



<sup>39</sup> Hermawan Kartajaya, *Prinsip-prinsip* ,hal 139-140  
<sup>40</sup> Muhammad, *Etika & Perlindungan konsumen dalam Ekonomi Islam.*,FE UGM, 2005, hal 75  
<sup>41</sup> *Ibid*, hal 100.

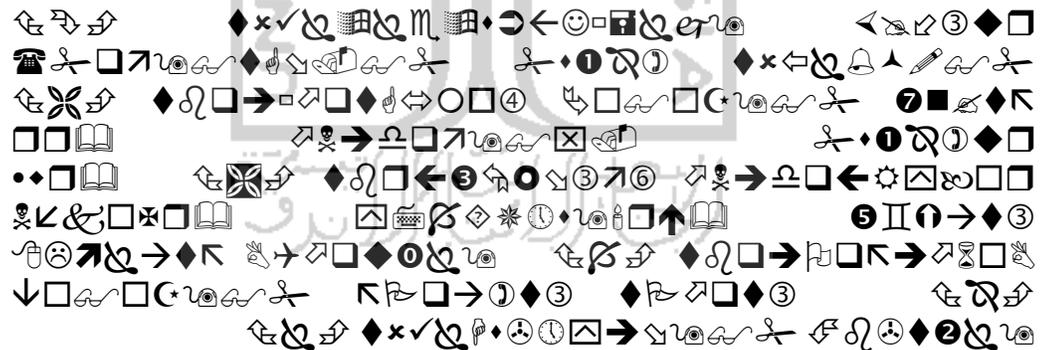
*“Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan saling suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu. ( QS.An-Nisaa: 29 )”<sup>42</sup>*

Dengan demikian prinsip pembiayaan menurut islam, yaitu :<sup>43</sup>

### 1. Kepercayaan (Trust)

Konsep pembiayaan menurut prinsip Islam adalah membangun dan menciptakan kepercayaan yang harus dimiliki oleh perusahaan atas barang atau jasa yang dipasarkan. Bank jika terbangun dan tercipta kepercayaan oleh para konsumennya, artinya nasabah yakin dan percaya terhadap bank atas produk pembiayaan dan jasa yang mereka berikan, maka kepercayaan ini harus dijaga dengan ketat. Bahwa bank tidak mengecewakan atau benarbenar

memberikan produk pembiayaan atau jasa yang memuaskan, dengan memberikan manfaat terbaik bagi konsumennya. Seperti Firman Allah SWT dalam Al-Qur’an yaitu :



*“Kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang, (yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain, mereka minta dipenuhi, dan apabila mereka menakar dan menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi. Tidaklah orang-orang ini menyangka bahwa sesungguhnya mereka akan dibangkitkan pada suatu hari yang besar (yaitu) hari(ketika) manusia berdiri menghadap Tuhan semesta alam ini.*

<sup>42</sup> QS.An-Nisaa (4) : 29.

<sup>43</sup> Muslich, *Bisnis Syariah; Perspektif Mu’amalah dan Manajemen*. Unit Penerbit dan Percetakan YKPN, Yogyakarta, 2007, hal 161

(QS.Al-Muthaffifin : 1-6).<sup>44</sup>

## 2. Kualitas Servis (*Quality Service*)

Pelayanan yang diberikan kepada nasabah sesuai dengan yang diharapkan nasabah. Nasabah merasa lebih senang dengan pelayanan yang diberikan bank. Pelayanan kualitas terutama yang diberikan oleh staf yang ada pada bank menunjukkan dedikasi tinggi dari seluruh staf

sesuai dengan arahan yang diberikan pimpinan bank, tanpa kecuali. Total kualitas pelayanan bagi keseluruhan mulai dari produk pembiayaan atau jasa dari bank. Perilaku yang dimiliki bank diarahkan untuk mengoptimalkan pelayanan dan kepuasan nasabah karena mereka harus menyadari bahwa nasabah merupakan sumber pendapatan bagi bank.

## 3. Amanah (*Responsibility*)

Segala yang terkait dengan kegiatan pembiayaan berujung dan berawal dari niat awal filosofis bahwa dilaksanakan kegiatan bisnis karena amanah atau tanggung jawab kepada *seluruh stake holder*. Salah satu *stake holder* terpenting dalam hal ini adalah para konsumen atau *customers*. Muara dari keseluruhan kegiatan bank berujung pada kepuasan dan kesejahteraan nasabah. Kata kunci sukses bank terletak pada fanatisme, loyalitas dan terjalinnya hubungan atau komunikasi yang baik dengan nasabah.

Ada beberapa contoh, prinsip-prinsip *syari'ah* dalam menjalankan fungsifungsi pembiayaan, yaitu:<sup>45</sup>

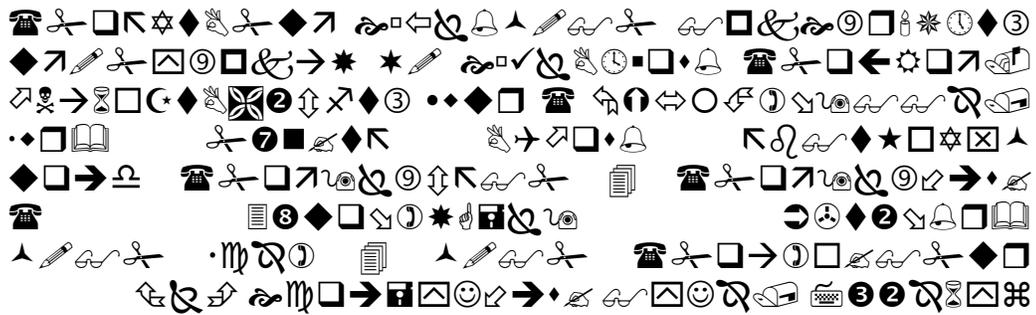
### a. Berlaku adil

Dalam firman Allah bersabda :

---

<sup>44</sup> QS.Al-Muthaffifin (83) : 1-6.

<sup>45</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Syariah Marketing*, Mizan Pustaka, Bandung, 2006, hal 67



“Hai orang-orang yang beriman, tegakkan kebenaran dalam menjadi saksi yang adil karena Allah. Janganlah kebencianmu kepada suatu kelompok mendorongmu untuk berlaku tidak adil. Berlakulah adil, itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, karena Allah sangat mengetahui segala yang kamu lakukan.” ( QS.Al Maaidah : 8 )

Ini adalah salah satu bentuk akhlak yang harus dimiliki seorang muslim. Berbisnis secara adil adalah wajib hukumnya, bukan hanya himbuan dari Allah SWT. Sikap adil termasuk di antara nilai-nilai yang telah ditetapkan oleh Islam dalam semua aspek Ekonomi Islam.<sup>46</sup>

Dalam bisnis modern, sikap adil harus tergambar bagi semua *stakeholder*, semuanya harus merasakan keadilan. Tidak boleh ada satu pihak pun yang hak-haknya terzalimi, terutama bagi tiga *stakeholder* utama, yaitu pemegang saham, pelanggan, dan karyawan. Mereka harus selalu terpuaskan (*satisfied*) sehingga dengan demikian bisnis bukan hanya tumbuh dan berkembang, melainkan juga berkah di hadapan Allah SWT.

#### **b. Jujur dan terpercaya**

Di antara akhlak yang harus menghiasi bisnis syariah dalam setiap gerak geriknya adalah kejujuran. Kadang-kadang sifat jujur dianggap mudah untuk dilaksanakan bagi orang-orang awam manakala tidak dihadapkan pada ujian yang berat atau tidak dihadapkan pada urusan duniawi. Di sinilah islam menjelaskan bahwa kejujuran yang hakiki itu terletak pada muamalah mereka. Jika ingin mengetahui sejauh mana kejujuran seseorang sahabat, ajaklah kerja sama dalam bisnis. Di sana akan kelihatan sifat-sifat aslinya, terutama dalam hal kejujuran.

<sup>46</sup> QS Al-Imran (3):159. Lihat juga QS Al-Anbiya (21):107.

### **c. Berperilaku baik dan simpatik**

Berperilaku baik dan sopan santun dalam pergaulan adalah fondasi dasar dari kebaikan tingkah laku. Sifat ini sangat dihargai dengan nilai tinggi, dan mencakup semua sisi manusia.

## **C. Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah**

Ketika sebuah Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) sudah mengucurkan dana pembiayaan kepada masyarakat maka mau tidak mau mereka harus berhadapan dengan resiko terjadinya pembiayaan bermasalah pada para nasabahnya, dan lebih parah lagi ketika pembiayaan bermasalah tersebut sampai pada katagori pembiayaan macet/bermasalah.

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 KLS 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.<sup>47</sup>

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 pihak bank. Apabila pembiayaan yang dikucurkan pihak bank kepada nasabah kolektibilitasnya masih dalam katagori pembiayaan kurang lancar maka penyelesaiannya adalah :

- a. Jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor bisnis atau faktor alam misalnya kalah dalam persaingan usaha, terjadi krisis moneter atau

---

<sup>47</sup> Dewan Syari'ah Nasional, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah MUI*, Edisi ke-2, (Jakarta : PT Intermedia, 2003).

mungkin nasabah terkena musibah atau bencana maka Dewan Syari'ah menetapkan kebijakan :

- 1) Memberikan perpanjangan waktu kontrak atau akad pembiayaan (*rescheduling and reconditioning*) berupa perpanjangan jangka waktu pembiayaan dengan tanpa menambah jumlah dari pembiayaan bermasalah tersebut.
  - 2) Menghapus (*write off*) sebagian atau seluruh kewajibannya.
- b. Jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor kesengajaan misalnya nasabah menunda-nunda pembayaran padahal dia mampu atau dia melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan-kesepakatan akad maka bank dapat menerapkan sanksi berdasar prinsip *ta'zir* dengan maksud agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi tersebut dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani, dan dana denda tersebut dialokasikan untuk dana sosial.

Adapun langkah penyelesaian untuk pembiayaan yang kolektibilitasnya diragukan atau macet adalah sebagai berikut<sup>48</sup> :

- a. Pembiayaan Musyārahah
  - 1) Musyārahah adalah kerjasama dengan prinsip keuntungan dan kerugian di bagi berdasarkan porsi modal. Jadi ketika terjadi pembiayaan macet yang menyebabkan kerugian dimana itu terjadi bukan kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh nasabah maka kerugiannya dibagi antara pihak bank dan nasabah sesuai dengan porsi modal.
  - 2) Namun jika pembiayaan macet tadi terjadi karena kelalaian dan keteledoran nasabah (*bad character*) maka bank berhak menarik kembali dana yang telah diberikan kepada nasabah salah satunya dengan jalan menjual jaminan yang diberikan nasabah.
- b. Pembiayaan Muḍārahah

---

<sup>48</sup> *Ibid.*,

- 1) Jika pembiayaan macet terjadi karena faktor bisnis dan faktor alam maka kerugian modal sepenuhnya menjadi tanggung jawab *shahib al-mal* dalam hal ini bank.
- 2) Jika kerugian *muḍārabah* tersebut disebabkan faktor *bad character* nasabah maka bank boleh meminta modal yang telah dia berikan kepada *mudharib* salah satunya dengan jalan *sita jaminan*.
- 3) Jaminan hanya dapat disita apabila nasabah benar-benar terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang disepakati bersama dalam akad.

c. Pembiayaan *Murābahah* dan *Ijārah*

- 1) Jika nasabah mengalami kemacetan karena disengaja atau salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka penyelesaiannya adalah melalui kesepakatan musyawarah. Misalnya dengan menjual jaminan yang ada pada nasabah. Karena pada prinsipnya akad *murābahah* adalah akad jual beli tangguh jadi nasabah mempunyai tanggungan hutang kepada bank yang harus tetap dilunasi, dan jika nasabah mengalami kemacetan maka bank bisa saja melakukan penyitaan jaminan.
- 2) Jika nasabah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah sanggup kembali atau berdasar kesepakatan.
- 3) Sedangkan akad *ijārah* adalah akad sewa jadi konsekuensi hukumnya ketika nasabah sudah mendapatkan manfaat dari barang atau tenaga yang dia sewa dari bank maka dia berkewajiban membayar ongkos sewa tersebut. Apabila nasabah tidak memenuhi kewajiban maka penyelesaiannya melalui musyawarah.

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

a. Jalur litigasi (jalur hukum)<sup>49</sup>

Apabila melalui jalur litigasi (jalur hukum) badan yang berwenang menyelesaikan perselisihan jika terjadi sengketa di Perbankan Syariah yaitu pengadilan agama. Menurut amandemen Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 memberikan wewenang kekuasaan Peradilan Agama bertambah luas, yang semula sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 hanya bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : a) perkawinan, b) kewarisan, wasiat dan hibah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam, dan c) wakaf dan shadaqah.

Dengan adanya amandemen Undang-Undang tersebut, maka ruang lingkup tugas dan wewenang Peradilan Agama diperluas. Berdasarkan Pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang ekonomi syariah yang meliputi: a) bank syariah, b) lembaga keuangan mikro syariah, c) asuransi syariah, d) reasuransi syariah, e) reksa dana syariah, f) obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, g) sekuritas syariah, h) pembiayaan syariah, i) pegadaian syariah, j) dana pensiun lembaga keuangan syariah, dan k) bisnis syariah.

Adapun sengketa di bidang ekonomi syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama adalah:

- 1) Sengketa di bidang ekonomi syariah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah dengan nasabahnya;
- 2) Sengketa di bidang ekonomi syariah antara sesama lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah;
- 3) Sengketa di bidang ekonomi syariah antara orang-orang yang beragama Islam, yang mana akad perjanjiannya disebutkan dengan

---

<sup>49</sup><http://www.badilag.net/data/ARTIKEL/EKONOMI%20SYARIAH/PARADIGMA%20PE%20NYELESAIAN%20SENGKETA%20PERBANKAN%20SYARI.pdf> diakses pada tanggal 15 februari 2012

tegas bahwa kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

b. Jalur non litigasi (mediasi/musyawarah)<sup>50</sup>

Di Perbankan Syari'ah penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi di atur dalam satu pasal, yakni Pasal 6 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

1) Arbitrase

Pertama kali arbitrase didirikan oleh Dewan Pimpinan MUI pada tanggal 22 April 1992. Setelah mengadakan penyempurnaan terhadap rancangan struktur organisasi dan prosedur akhirnya pada tanggal 23 Oktober 1993 telah diresmikan Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI), sekarang telah berganti nama menjadi Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) yang diputuskan dalam Rakernas MUI tahun 2002. Perubahan bentuk dan pengurus BAMUI dituangkan dalam SK MUI No. Kep-09/MUI/XII/2003 tanggal 24 Desember 2003 sebagai lembaga arbiter yang menangani penyelesaian perselisihan sengketa di bidang ekonomi syariah.

UU No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman Pasal 10 ayat (1) menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara. Namun demikian, di dalam Penjelasan Pasal 3 ayat (1) undang-undang tersebut disebutkan antara lain, bahwa:

“Penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap diperbolehkan, akan tetapi putusan arbiter hanya mempunyai kekuatan eksekutorial setelah memperoleh izin atau perintah untuk eksekusi (*executoir*) dari pengadilan”

---

<sup>50</sup> Ibid.,

Badan ini dapat memberikan suatu rekomendasi atau pendapat hukum (*bindend advice*), yaitu pendapat yang mengikat tanpa adanya suatu persoalan tertentu yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian” yang sudah barang tentu atas permintaan para pihak yang mengadakan perjanjian untuk diselesaikan.<sup>9</sup> Apabila jalur arbitrase tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka lembaga peradilan adalah jalan terakhir sebagai pemutus perkara tersebut. Hakim harus memperhatikan rujukan yang berasal dari arbiter yang sebelumnya telah menangani kasus tersebut sebagai bahan pertimbangan dan untuk menghindari lamanya proses penyelesaian.<sup>51</sup>

## 2) Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa hanya diatur dalam satu pasal, yakni Pasal 6 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa yang menjelaskan tentang mekanisme penyelesaian sengketa. Sengketa atau beda pendapat dalam bidang perdata Islam dapat diselesaikan oleh para pihak melalui Alternative Penyelesaian Sengketa yang didasarkan pada iktikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi.

Apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil juga mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi lembaga Alternative Penyelesaian Sengketa untuk menunjuk seorang mediator.

---

<sup>51</sup> Ibid.,

Setelah penunjukan mediator oleh lembaga Alternative Penyelesaian Sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai. Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator tersebut dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang terkait. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan iktikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.

Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat tersebut wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan. Tidak seperti arbiter atau hakim, seorang mediator tidak membuat keputusan mengenai sengketa yang terjadi tetapi hanya membantu para pihak untuk mencapai tujuan mereka dan menemukan pemecahan masalah dengan hasil *win-win solution*. Tidak ada pihak yang kalah atau yang menang, semua sengketa diselesaikan dengan cara kekeluargaan, sehingga hasil keputusan mediasi tentunya merupakan konsensus kedua belah pihak. Pemerintah telah mengakomodasi kebutuhan terhadap mediasi dengan mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Kecenderungan memilih Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resulotion*) oleh masyarakat dewasa ini didasarkan pada:

- a) Kurang percayanya pada sistem pengadilan dan pada saat yang sama kurang dipahaminya keuntungan atau kelebihan sistem arbitrase di banding pengadilan, sehingga masyarakat pelaku bisnis lebih mencari alternative lain dalam upaya menyelesaikan perbedaan-perbedaan pendapat atau sengketa-sengketa bisnisnya;

- b) Kepercayaan masyarakat terhadap lembaga arbitrase mulai menurun yang disebabkan banyaknya klausul-klausul arbitrase yang tidak berdiri sendiri, melainkan mengikuti dengan klausul kemungkinan pengajuan sengketa ke pengadilan jika putusan arbitrasenya tidak berhasil diselesaikan.<sup>52</sup>

Model yang dikembangkan oleh Alternatif Penyelesaian Sengketa memang cukup ideal dalam hal konsep, namun dalam prakteknya juga tidak menutup kemungkinan terdapat kesulitan jika masing-masing pihak tidak ada kesepakatan atau wanprestasi karena kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dengan perantara mediator tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Apabila jalur arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka lembaga peradilan atau jalur litigasi adalah gawang terakhir sebagai pemutus perkara.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Metode Penelitian**

Agar suatu penelitian lebih terarah dan sistematis, tentunya diperlukan suatu metode yang jelas, begitu juga penelitian ini, tentunya juga penyusun gunakan untuk memaparkan, mengkaji serta menganalisis data-data yang ada untuk diteliti.

##### **1. Jenis Penelitian**

Dalam membahas skripsi ini penyusun menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang dapat disebut sebagai penelitian empiris. Penelitian ini dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap suatu objek tertentu dengan mempelajari sebagai suatu kasus dengan maksud

---

<sup>52</sup> Ibid.,

untuk mencari kajian data empirik yang ditemukan dilapangan untuk kemudian dianalisis secara deskriptif dengan rujukan bahan pustaka.<sup>53</sup>

## **2. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta. Jln. Faridan M. Noto No. 10 Kotabaru Yogyakarta.

## **3. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat *deskriptif kualitatif*, yaitu menggunakan data yang dapat menggambarkan realitas sosial tentang pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan di Bank BTN Syari'ah kemudian diformulasikan dan dianalisis atau melakukan pengukuran melalui teori-teori yang relevan dengan masalah yang diangkat.

## **4. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif cara mendekati masalah yang diteliti, dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melihat apakah benar atau tidak berdasarkan aturan-aturan yang berlaku.

## **5. Sumber Data**

Salah satu langkah awal yang dilakukan penulis dalam menyusun laporan penelitian ini adalah mengumpulkan data dari perusahaan yang diteliti, dikarenakan data tersebut merupakan salah satu unsur yang sangat penting sebagai masukan (*input*) dalam melakukan pengolahan data dan pembahasan dalam laporan ini. Data yang diperlukan dalam penyusunan tugas akhir ini adalah data primer dan data sekunder. Berdasarkan sumber data-data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>53</sup> Supardi, *Metodologi penelitian ekonomi dan bisnis* (Yogyakarta, UII Press, 2005) hlm. 34

- a) *Data primer* berupa pengumpulan data yang dilakukan secara langsung pada lokasi penelitian dalam bentuk wawancara kepada pihak pengelola pembiayaan, pihak peneliti dan pengembangan pembiayaan dan pihak-pihak yang berkaitan dengan pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan di Bank BTN Syari'ah Yogyakarta, dan
- b) *Data sekunder* adalah pengumpulan data yang dilakukan melalui studi bahan-bahan kepustakaan yang perlu untuk mendukung data primer, merupakan dokumentasi baik dalam bentuk buku tentang pembiayaan yang dikarang oleh beberapa ahli, majalah Sharing, maupun penelitian yang dilakukan orang lain dalam hal pembiayaan bermasalah.

## **6. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik-teknik pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian ini berupa :

### **a. Wawancara/Interview**

Dalam penelitian ini digunakan wawancara mendalam yang mendasarkan pada kriteria teknis wawancara. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, yakni pewawancara hanya membawa pedoman yang merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan. Wawancara tidak selalu dilakukan dalam situasi yang formal, namun juga dikembangkan pertanyaan-pertanyaan aksidental sesuai dengan alur pembicaraan. Sementara ini, informan primer yang akan diwawancarai adalah Staff Bidang Pembiayaan di Bank BTN Syari'ah Yogyakarta, serta Staff Bidang Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah di Bank BTN Syari'ah Yogyakarta .

### **b. Dokumentasi**

Pada penelitian kali ini, metode lain yang digunakan peneliti dalam pengumpulan data yaitu dengan cara dokumentasi yang berupa dokumen-dokumen dari lembaga tersebut seperti laporan pengelolaan pembiayaan

bermasalah, jurnal dan lain sebagainya yang ada pada Bank BTN Syari'ah Yogyakarta.<sup>54</sup>

## **7. Teknik Analisis Data**

Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan keadaan yang diamati.<sup>55</sup> Metode analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yaitu dengan cara memaparkan informasi-informasi faktual yang diperoleh dari Bank BTN Syari'ah Yogyakarta, yang berhubungan dengan metode pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta fenomena yang diteliti.<sup>56</sup> Sehingga mendapatkan keadaan dan praktik yang berlangsung dalam Bank BTN Syari'ah Yogyakarta kemudian mengevaluasinya dengan berbagai teori yang berkaitan dengan pokok masalah dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini, analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk menganalisis:

### **a. Pemberian Pembiayaan dengan Hak Tanggungan di Bank BTN Syari'ah Yogyakarta**

Analisis deskriptif digunakan untuk memaparkan hasil penelitian yang diperoleh dari wawancara untuk menganalisis sistem yang digunakan oleh Bank BTN Syari'ah Yogyakarta dalam pemberian pembiayaan dengan Hak Tanggungan, sehingga dapat diketahui bagaimana operasional pengelolaan pembiayaan bermasalah pada Bank BTN Syari'ah Yogyakarta.

### **b. Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah dengan Hak Tanggungan**

---

<sup>54</sup> Suharsimi, *Prosedur Penelitian*, (Yogyakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm.206.

<sup>55</sup> Lexy j. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1997), hal. 4.

<sup>56</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Ghalia Indonesia, 2003)

Setelah diketahui fakta yang ada dalam pemberian pembiayaan dengan Hak Tanggungan, kemudian peneliti menganalisis apakah pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan sudah sesuai syari'ah ataukah belum, dengan membandingkan fakta yang ada dengan berbagai teori yang berkaitan dengan pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak tanggungan.



## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Profil Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta**

#### **1. Latar Belakang Pendirian**

Bank BTN adalah salah satu lembaga keuangan yang telah eksis dalam beberapa dasawarsa ini di dunia perbankan Indonesia. Selama keberadaannya, BTN selalu berkomitmen pada penyaluran kredit perumahan, khususnya perumahan bagi kelas menengah ke bawah. Dilatar belakangi oleh kesadaran umat Islam yang

mebutuhkan layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah, ditambah lagi dengan komitmen Bank BTN yang ingin selalu memberikan pelayanan yang terbaik bagi nasabahnya, sejak awal tahun 2005 ini BTN telah membuka kantor cabang syariah di beberapa kota, yaitu berturut-turut adalah: Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta yang diresmikan pembukaannya pada tanggal 4 April 2005 dan insya Allah akan dilanjutkan pembukaan di kota Makassar pada tanggal 11 April tahun ini.<sup>57</sup>

Adapun tujuan dari pendirian Unit Usaha Syariah ini adalah sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a. Meningkatkan daya saing melalui penyediaan alternatif layanan perbankan yang sesuai dengan kebutuhan nasabah.
- b. Memperluas jangkauan pasar, yaitu segmen masyarakat yang menghendaki layanan perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- c. Mempertahankan loyalitas sebagian nasabah Bank BTN yang menghendaki layanan transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Selama kurun waktu tahun 2004 kegiatan usaha Bank BTN mengalami peningkatan dibanding tahun sebelumnya, kondisi ini dapat dilihat dengan adanya peningkatan portofolio kredit khususnya KPR sebesar 14,92% dari Rp. 9.022.262 juta pada tahun 2003 menjadi Rp.10.368.382 juta pada tahun 2004.<sup>59</sup>

## 2. Sejarah Bank BTN<sup>60</sup>

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,

---

<sup>57</sup> [http://btn.co.id/profil\\_syariah.asp?intMenuID=0802000000](http://btn.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0802000000), diakses pada tanggal 04 April 2011

<sup>58</sup> *Ibid*

<sup>59</sup> Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

<sup>60</sup> <http://www.btn.co.id/profil.asp?intMenuID=0102000000>, diakses pada tanggal 04 April 2011

Surabaya dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan Tabungan besar-besaran (*rush*) dalam waktu yang amat relatif singkat. Namun demikian keadaan keuangan POSTSAARBANK pulih kembali pada tahun 1941.<sup>61</sup>

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.<sup>62</sup>

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.

Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang (Yen) dengan Oeang 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. Sejak kelahirannya dan sampai berubah nama BANK TABUNGAN RI, lembaga ini bernaung dibawah Kementerian Perhubungan.<sup>63</sup>

Banyak kejadian benilai sejarah sejak Tahun 1950, tetapi yang substantif bagi sejarah BTN adalah sejak tanggal 09 Februari 1950 ditetapkan sebagai Hari dan Tanggal lahir BANK TABUNGAN NEGARA (BTN). Perubahan nama dari BANK

---

<sup>61</sup> Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

<sup>62</sup> *Ibid*

<sup>63</sup> Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA terjadi pada tahun 1963 sampai dengan sekarang. Adapun tugas pokok Bank Tabungan Negara (yang selanjutnya ditulis Bank BTN) disempurnakan sebagai lembaga untuk perbaikan ekonomi rakyat, dan pembangunan ekonomi nasional, dengan jalan menghimpun dana dari masyarakat, terutama dalam bentuk tabungan.<sup>64</sup>

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 ke bawah 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 cq Departemen Keuangan RI.<sup>65</sup>

Kemudian pada tahun 1994 PT. 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.<sup>66</sup>

## **B. Visi dan Misi**

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.

### **a. Visi Bank BTN Syariah<sup>67</sup>**

---

<sup>64</sup> *Ibid*

<sup>65</sup> *Ibid*

<sup>66</sup> *Ibid*

<sup>67</sup> [http://btn.co.id/profil\\_syariah.asp?intMenuID=0801000000](http://btn.co.id/profil_syariah.asp?intMenuID=0801000000), diakses pada tanggal 04 April 2011.

*“Menjadi SBU Bank Syariah terkemuka, sehat dan menguntungkan dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemashlahatan bersama.”*

b. Misi Bank BTN Syariah<sup>68</sup>

1. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
2. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
3. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

### **C. Manajemen Kinerja Bank BTN di Abad Ke 21**

Kapal Bank BTN akhirnya telah berlayar, yang di nahkodai oleh Bp. Kodradi sebagai Direktur Utama. Perkembangan Bank BTN dalam tahun 2004 cukup membanggakan bagi keluarga besar Bank BTN, kombinasi sinergi antara kondusifnya situasi ekonomi makro dan makin solidnya kondisi internal telah membawa Bank BTN mencapai kinerja keuangan yang cukup menggembirakan.<sup>69</sup>

Peranan jajaran Direksi dan seluruh karyawan yang telah bekerja keras untuk membuat kapal itu berlayar dengan cepat dan solid, di dukung dengan loyalitas nasabah yang telah mempercayakan Bank BTN sebagai mitra bisnisnya di tengah

---

<sup>68</sup> *Ibid.*

<sup>69</sup> Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

kompetisi perbankan yang semakin ketat ini, juga adanya “*tangan-tangan*” Allah SWT yang masih memberikan barokah-Nya.<sup>70</sup>

Bank BTN melewati tahun 2004 dengan kondisi finansial yang jauh lebih baik dari pada tahun-tahun sebelumnya. Hal ini antara lain tercermin dari tercapainya laba sebelum pajak (EBT) sebesar Rp. 481 milyar atau lebih tinggi 121,19% apabila dibandingkan dengan laba dalam tahun 2003 sebesar Rp. 217 milyar. Hal ini diikuti dengan tercapainya asset sebesar Rp. 26.743 milyar, pencapaian ini pada gilirannya telah mengangkat tingkat *Capital Adequacy Ratio (CAR)* menjadi 16,64% atau lebih baik dibandingkan tahun 2003 sebesar 12,19%, demikian juga dengan *Non Performing Loan (NPL)* bruto sebesar 3,21% dan *Non Performing Loan (NPL)* netto sebesar 0,22%, dari sisi *Loan to Deposit Ratio (LDR)* tercatat sebesar 67,90% yang lebih baik dibandingkan tahun 2003 sebesar 58,27% yang berarti fungsi intermediasi Bank BTN berjalan baik dan semakin meningkat. Kinerja yang menggembirakan ini diharapkan dapat menjadi pijakan bagi Bank BTN menuju masa depan yang semakin cerah.<sup>71</sup>

Semakin membaiknya kondisi stabilitas perekonomian nasional telah turut mendorong pencapaian kinerja tersebut, kondisi ini ditandai dengan tingkat inflasi yang rendah yang diiringi dengan nilai tukar yang stabil. Pertumbuhan ekonomi juga mencapai 5,13% yang merupakan pencapaian tertinggi sejak tahun 1997.<sup>72</sup>

Membaiknya kondisi ekonomi ini pada akhirnya membawa iklim bisnis yang positif bagi perbankan nasional, dengan ditandai meningkatnya profitabilitas dan fungsi-fungsi intermediasi. Secara internal, Bank BTN juga terus meningkatkan kinerja operasionalnya melalui berbagai perbaikan sistem. Restrukturisasi yang berkelanjutan guna memperkuat landasan untuk menjadikan Bank BTN sebuah Bank Umum dengan fokus pada pinjaman perumahan dan industri ikutannya juga terus didorong untuk semakin diakselerasikan.

---

<sup>70</sup> *Ibid*

<sup>71</sup> *Ibid*

<sup>72</sup> *Ibid*

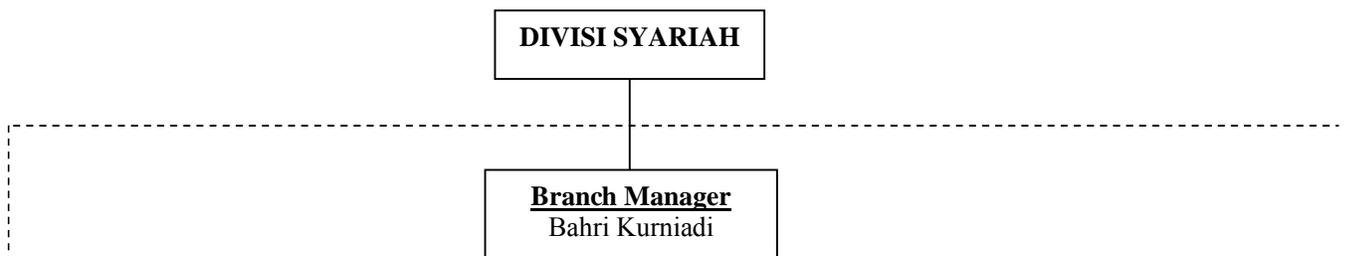
Hal ini juga merupakan antisipasi Bank BTN menanggapi diperkenalkannya konsep Arsitektur Perbankan Indonesia (API) oleh Bank Indonesia sehingga Bank BTN memosisikan dirinya sebagai Bank Fokus dalam arti sebagai Bank Umum dengan fokus pada bisnis pembiayaan perumahan.<sup>73</sup>

Pada kegiatan operasional dalam tahun 2004, untuk mengurangi kesenjangan jangka waktu sumber dana dengan penempatannya (*mismatch maturity*) bank BTN antara lain telah menerbitkan Obligasi X Bank BTN sebesar Rp. 750 milyar dan Obligasi Subordinasi I Bank BTN sebesar Rp. 250 milyar dengan berdasarkan ketentuan “*Prudential Banking Practices*” yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.<sup>74</sup>

#### D. Struktur Organisasi<sup>75</sup>

Gambar: 4.1

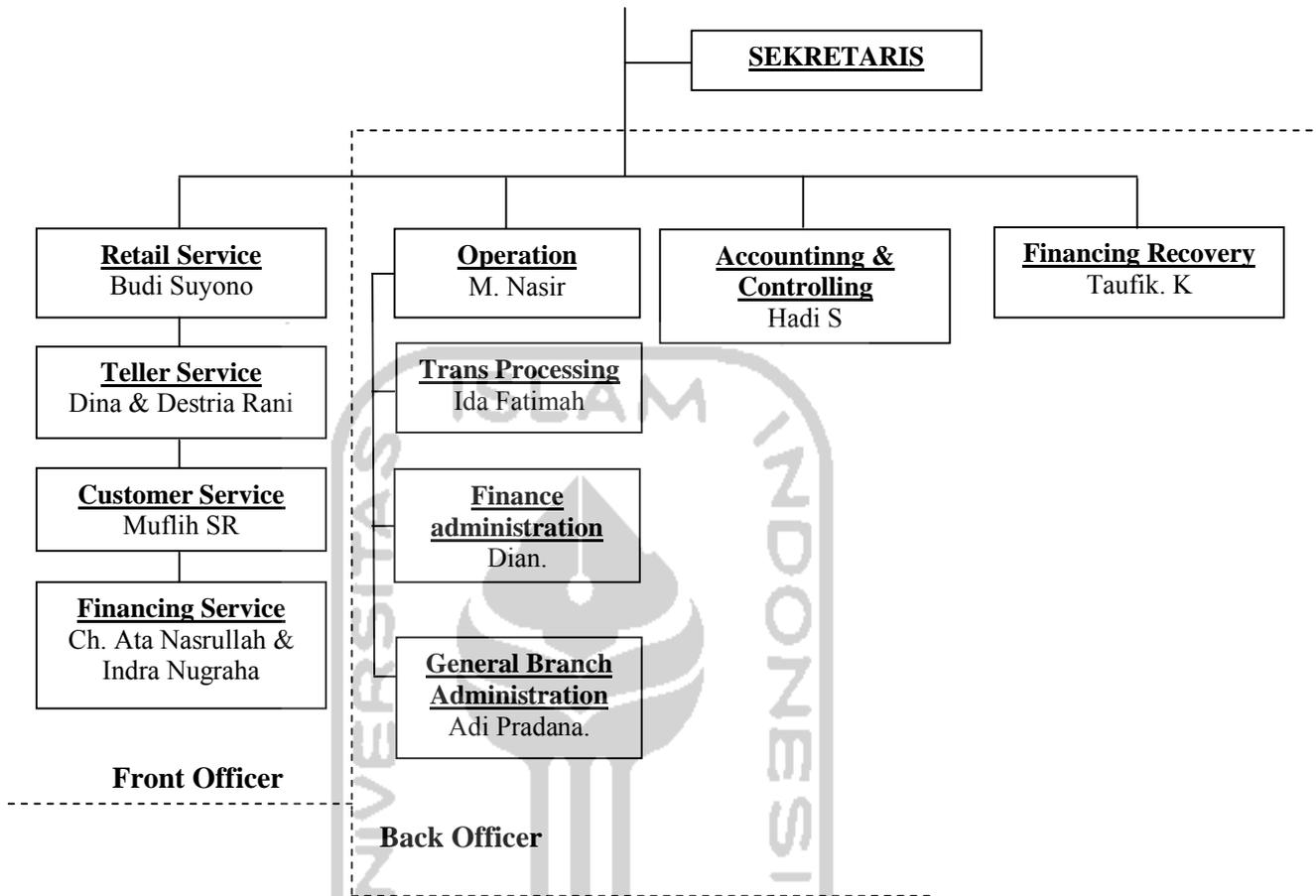
### STRUKTUR ORGANISASI BANK BTN SYARIAH CABANG YOGYAKARTA



<sup>73</sup> Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

<sup>74</sup> *Ibid*

<sup>75</sup> Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.



Pengesahan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan tahun 2004, mengamanatkan pembentukan Unit Usaha Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai unit bisnis dan dalam rangka meningkatkan kualitas dan kuantitas layanan kepada nasabah melalui penyediaan alternatif layanan secara *dual banking system*, dan acara peresmian pembukaan Kantor Cabang Syariah Yogyakarta hari Senin tanggal 04 April 2005.<sup>76</sup>

Untuk menindaklanjuti keputusan RUPS tersebut, pada tanggal 4 November 2004 Bank BTN telah membentuk Unit Usaha Syariah yang bertugas mengelola unit bisnis perbankan berdasarkan prinsip syariah, sekaligus menunjuk konsultan

<sup>76</sup> Kodradi, Direktur Utama Bank BTN. Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

pendamping pembentukan Unit Usaha Syariah Bank BTN yaitu PT. Batasa Tazkia.<sup>77</sup> Bank Indonesia melalui surat No.6/1350/DPBS tanggal 15 Desember 2004, telah memberikan izin prinsip bagi Pembukaan Kantor Cabang Syariah Bank BTN.<sup>78</sup>

Pembukaan Kantor Cabang Syariah Yogyakarta ini merupakan yang keempat, sebelumnya BTN Syariah telah dibuka di Jakarta, Bandung, Surabaya.

#### **E. Produk dan Jasa Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta**

Sebagai bank yang beroperasi berlandaskan prinsip syariah, BTN Syariah menyediakan berbagai jenis produk dan jasa, antara lain.<sup>79</sup>

1. Produk Penghimpunan Dana, berlandaskan pada :
  - a. Prinsip Titipan yaitu Giro Batara Syariah, Tabungan Batara Wadiah.
  - b. Prinsip Investasi, misalnya Tabungan Batara Muḍārabah, dan Deposito Batara Syariah.
2. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan), berlandaskan pada :

Prinsip Jual Beli dengan pembayaran angsuran, yaitu KPR BTN Syariah (baru maksimal jangka waktu 10 tahun dan konversi maksimal jangka waktu 5 tahun), Talangan Haji BTN, MULTI MANFAAT BTN, Pembiayaan Gadai BTN.

- a. Pembiayaan KPR BTN Syari'ah<sup>80</sup>

Produk KPR BTN Syari'ah diberikan untuk pembelian rumah berdasarkan prinsip murābahah sebesar harga beli ditambah margin yang disepakati kedua belah pihak.

  - 1) Manfaat dan Keunggulan
    - a) Aman, karena sesuai dengan prinsip syari'ah.
    - b) Lebih pasti, jumlah cicilan yang telah disepakati.

---

<sup>77</sup> *Ibid*

<sup>78</sup> *Ibid*

<sup>79</sup> Brosur "BTN Syariah Cabang Yogyakarta".

<sup>80</sup> *Ibid*

- c) Proses cepat dan transparan.
- d) Lokasi rumah bebas.
- e) Persyaratan mudah.
- f) Jangka waktu lebih leluasa, hingga 15 tahun.
- g) Lebih aman, otomatis dilindungi asuransi jiwa pembiayaan dan asuransi kebakaran.

2) Persyaratan

- a) WNI, usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- b) Usia pada saat pembiayaan lunas maksimal 65 tahun.
- c) Karyawan atau wiraswastawan dengan masa kerja minimal 1 tahun.
- d) NPWP (nomor pokok wajib pajak) untuk pembiayaan  $\geq$  RP. 100 juta

3) Kelengkapan data:

a) Pemohon berpenghasilan tetap/karyawan:

- (1) Aplikasi permohonan.
- (2) Fotokopi KTP, KK, Surat Nikah dan pasphoto.
- (3) Fotokopi slip gaji.
- (4) Fotokopi rekening giro batara syari'ah dan tabungan batara wadiah.

b). Pemohon penghasilan tidak tetap/wiraswasta:

- (1) Aplikasi permohonan.
- (2) Fotokopi KTP, KK, Surat Nikah dan pasphoto.
- (3) Surat keterangan penghasilan.
- (4) Fotokopi rekening tabungan/giro.
- (5) Fotokopi akte perusahaan, izin usaha, izin praktek, SIUP/TDP, NPWP.
- (6) Laporan keuangan perusahaan.

b. Talangan Haji BTN<sup>81</sup>

Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talngan untuk menunaikan Ibadah Haji sesuai prinsip Syari'ah. Maksimal pembiayaan sampai dengan 100% dari kebutuhan dana talangan haji. Jangka waktu 5 (lima) tahun. Akad pembiayaan berdasarkan akad *Qard* (pinjaman yang diberikan kepada nasabah/*muqtaridh* yang memerlukan).

1) Manfaat dan Keunggulan

- a) Mewujudkan impian menuanikan Ibadah Haji.
- b) Lebih terencana untuk menunaikan Ibadah Haji.
- c) Pengambilan pinjaman fleksibel.
- d) Proses cepat dan mudah.
- e) Tanpa jaminan tambahan.
- f) Online dengan SISKOHAT Kementerian Agama.

2) Persyaratan

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum).
- c) Mempunyai rekening Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji dengan saldo minimal Rp. 1.500.000,-.
- d) Fotocopy kartu identitas diri (KTP/SIM/Paspor yang masih berlaku), fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah/cerai, fotocopy NPWP/SPT, pas foto terbaru nasabah dan pasangan.
- e) Melengkapi formulir permohonan pembiayaan Talangan Haji BTN iB.

---

<sup>81</sup> *Ibid*

c. Pembiayaan MULTI MANFAAT BTN iB<sup>82</sup>

Pembiayaan konsumtif perorangan yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa Payroll BTN Batara. Pembiayaan Multi Manfaat digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang halal yang dibutuhkan oleh Nasabah sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, furniture dan perlengkapan rumah tangga, barang halal lainnya.

Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB menggunakan akad Murābahah. Jangka waktu pembiayaan maksimal adalah 36 (tiga puluh enam) bulan.

1) Persyaratan :

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Usia minimal 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum)
- c) Karyawan/pegawai tetap minimal 1 (satu) tahun
- d) Mempunyai rekening tabungan di BTN Syari'ah
- e) ID BI Checking Clear

2) Kelengkapan Data :

- a) Melengkapi Aplikasi Permohonan Pembiayaan.
- b) Fotocopy kartu identitas diri Nasabah (KTP/SIM/Passport yang masih berlaku)
- c) Fotocopy Kartu Keluarga
- d) Fotocopy Surat Nikah/ Cerai (jika telah menikah/cerai)
- e) Pasfoto terbaru nasabah dan pasangannya (suami/istri)
- f) Fotocopy rekening bank 3 (tiga) bulan terakhir.

---

<sup>82</sup> *Ibid*

- g) Fotocopy NPWP/SPT.
  - h) SKPG, surat rekomendasi dari instansi, surat pernyataan tidak memindahkan gaji sampai dengan pembiayaan lunas, slip gaji asli atau Surat Keterangan Penghasilan/Pensiun, Kartu Pegawai/Kartu Pensiun, SK pengangkatan Awal dan Akhir, Kartu jamsostek, SK Pensiun.
- d. Pembiayaan Gadai BTN<sup>83</sup>
- Peminjaman dana kepada nasabah dengan penyerahan barang jaminan (emas). Maksimal pembiayaan sampai dengan 85% sesuai penaksiran Bank. Jangka waktu minimal 10 (sepuluh) hari dan maksimal 120 (seratus dua puluh) hari dan dapat digadai ulang setelah dilakukan taksasi serta membayar biaya sewa pembiayaan gadai. Akad digunakan ada 3 (tiga) macam yaitu akad *Qard*, akad *Rahn*, akad *Ijārah*.
- 1) Manfaat dan Keunggulan
    - a) Sesuai syari'ah
    - b) Biaya sewa dan biaya administrasi terjangkau
    - c) Proses cepat dan mudah
    - d) Perlindungan Asuransi Kebongkaran dan Jiwa
  - 2) Persyaratan
    - a) Warga Negara Indonesia.
    - b) Usia minimal 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum).
    - c) Mengisi formulir permohonan.
    - d) Menyerahkan barang jaminan (emas).
    - e) Foto copy kartu identitas diri nasabah.

---

<sup>83</sup> *Ibid*

- e. (pembelian mobil dengan maksimal jangka waktu 5 tahun dan motor dengan maksimal jangka waktu 3 tahun).
- f. Prinsip Bagi Hasil, yaitu Pembiayaan Musyārah (pembiayaan modal kerja konstruksi dan usaha kecil menengah/UKM).
- g. Prinsip Sewa/Sewa Beli, yaitu Ijārah dan Ijārah Muntahiyah Bittamlik (akan ditentukan kemudian).
- h. Prinsip Pinjaman, yaitu Qarḍ (akan ditentukan kemudian).
- i. Prinsip Pesanan, yaitu BTN Istiṣna' (pesanan pembelian rumah) dengan pembayaran angsuran dan Salam (pesanan pembelian untuk hasil pertanian atau hasil produksi yang dapat diukur dan jelas ditentukan banyaknya). Untuk produk ini akan ditentukan kemudian.
- j. Produk Jasa perbankan, seperti Kiriman Uang, Kliring dan Inkaso

Dari produk dan jasa yang dimiliki BTN Syariah Cabang Yogyakarta, untuk kedepannya akan menyediakan layanan yang excellent dan fasilitas produk syariah yang akan mengakomodir seluruh kebutuhan kaum muslimin di Yogyakarta dan sekitarnya. Dengan SDM yang masih muda, energik, berpengalaman dan memiliki skill yang memadai, diharapkan mampu mengantar Bank BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta menjadi Bank yang dicintai nasabah, dan mengantar seluruh nasabah untuk maju, tumbuh, dan sejahtera bersama.<sup>84</sup>

## **F. Analisis Proses Pemberian Pembiayaan dengan Hak Tanggungan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.**

### **1. Persyaratan dan Kelengkapan Data**

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan nasabah harus memenuhi persyaratan dan kelengkapan data yang ditentukan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta antara lain<sup>85</sup> :

- a. Warga Negara Indonesia.

<sup>84</sup> Brosur "BTN Syariah Cabang Yogyakarta".

<sup>85</sup> Wawancara dengan Didi tri Wicaksono, (*Account Officer*). Pada hari Selasa 5 Desember 2011 jam 08.30 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang yogyakarta.

- b. Usia minimal 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum).
- c. Karyawan/pegawai tetap minimal 1 (satu) tahun.
- d. Mempunyai rekening tabungan di BTN Syari'ah.
- e. ID BI Checking Clear.
- f. Melengkapi Aplikasi Permohonan Pembiayaan.
- g. Fotocopy kartu identitas diri Nasabah (KTP/SIM/Passport yang masih berlaku)
- h. Fotocopy Kartu Keluarga
- i. Fotocopy Surat Nikah/ Cerai (jika telah menikah/cerai)
- j. Pasfoto terbaru nasabah dan pasangannya (suami/istri)
- k. Fotocopy rekening bank 3 (tiga) bulan terakhir.
- l. Fotocopy NPWP/SPT.
- m. SKPG, surat rekomendasi dari instansi, surat pernyataan tidak memindahkan gaji sampai dengan pembiayaan lunas, slip gaji asli atau Surat Keterangan Penghasilan/Pensiun, Kartu Pegawai/Kartu Pensiun, SK pengangkatan Awal dan Akhir, Kartu jamsostek, SK Pensiun.

Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta mempunyai cara mengendalikan pembiayaan agar tidak mengalami masalah tunggakan pembiayaan yaitu dengan menganalisis terlebih dahulu terhadap calon nasabah di antaranya dengan menggunakan prinsip 5C yaitu<sup>86</sup> :

**a. Character**

Dalam pemberian pembiayaan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta di dasarkan pada kepercayaan, dimana pihak bank menganalisis nasabahnya untuk mengetahui karakter dan sejauh mana tingkat kejujurannya.

**b. Capacity**

---

<sup>86</sup> *Ibid.*,

Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang diperoleh bisa melunasi kewajibannya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati pada awal transaksi atau akad.

**c. Capital**

Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta harus mengetahui terlebih dahulu bagaimana pertimbangan antara jumlah hutang dan jumlah modal sendiri. kemudian Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta menganalisis neraca selama sedikitnya satu tahun terakhir lebih kurang.

**d. Collateral**

Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta meminta jaminan di maksudkan untuk menjaga apabila usaha nasabah yang dibiayai dengan pembiayaan tersebut gagal atau sebab lain yang mengakibatkan pihak nasabah tidak bisa melunasinya pada suatu saat.

**e. Condition**

Dalam memberikan pembiayaan Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta terlebih dulu melihat situasi dan kondisi yang terjadi saat itu seperti kondisi politik, ekonomi, sosial, budaya dan lain-lain, yang mempengaruhi keadaan pada saat tertentu kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari yang memperoleh pembiayaan.

## **2. Proses Mengajukan Permohonan Pembiayaan dengan Pengikatan Hak Tanggungan**

Ada beberapa langkah untuk mengajukan pembiayaan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta antara lain<sup>87</sup> :

- a. Mengajukan permohonan pembiayaan di dalamnya harus ada permohonan pembiayaan secara tertulis (*application form*), harus didukung dengan data pendukung, adanya *verifikasi data*.

---

<sup>87</sup> Wawancara dengan Didi Tri Wicaksono, (*Account Officer*). Pada hari Selasa 8 Desember 2011 jam 07.30 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

- b. Proses analisa pembiayaan. Dalam proses analisa pembiayaan dibagi menjadi tiga bagian yaitu :
- 1) Pengumpulan data yang didalamnya mencakup menyusun rencana, data yang diperlukan, penetapan sumber data, pendekatan, pelaksanaan pengumpulan, dan seleksi data.
  - 2) *Verifikasai* data yang didalamnya mencakup pengecekan dan kelengkapan dan kebenaran data, informasi pihak lain (BI/Bank lain), Instansi dimana pemohon bekerja, dan wawancara.
  - 3) Analisis pilar kelayakan pembiayaan yang didalamnya mencakup kemampuan membayar kembali (*Ability to Repay*), kemampuan membayar (*Willingnes to Repay*), agunan (*Collateral*).
- c. Persetujuan pembiayaan 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.
- d. Akad pembiayaan. Akad pembiayaan menggunakan akad jual beli (*murābahah*).
- e. Tanda tangan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), pengikatan jaminan menjadi Hak Tanggungan. Pihak-pihak yang terlibat dalam pengikatan jaminan menjadi hak tanggungan antara lain :
- 1) Nasabah berdua suami/istri (jika telah menikah), sendiri (jika belum menikah).
  - 2) Kepala cabang Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yang telah diberi kuasa.
  - 3) Notaris sesuai domisili objek yang diakadkan.

Pada Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta dalam pengikatan hak jaminan menjadi hak tanggungan atau SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dapat digunakan pada akad yaitu : Muḍārahah, Musyārakah,

Murābahah, dan Istiṣna'. Jaminan yang menjadi agunan tersebut harus barang yang tidak bergerak (tanah).

Dari hasil penelitian sebagaimana tersebut di atas, penulis menyimpulkan bahwa perjanjian atau akad yang dilakukan pada Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri satu sama lainnya, dengan diwujudkan dalam ijab dan qabul yang objeknya sesuai dengan syari'ah, dengan pengertian lain bahwa perjanjian tersebut berlandaskan keridhoan atau kerelaan secara timbal balik dari kedua belah pihak terhadap objek yang diperjanjikan dan tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah.

Hal itu dibuktikan dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad perhimpunan atau penyaluran dan bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah, yaitu dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) dikemukakan bahwa akad adalah perjanjian yang tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syari'ah.<sup>88</sup>

Di dalam Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah disebutkan bahwa Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syari'ah atau Unit Usaha Syari'ah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syari'ah.<sup>89</sup>

#### **G. Analisis pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan Hak Tanggungan di BTN Syari'ah Yogyakarta.**

Pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta berbasis bagi hasil sesuai dengan syari'ah Islam, berkualitas, dan memastikan bahwa

---

<sup>88</sup> Undang-Undang Nomor 7/46/PBI/2005 Pasal 1 ayat (3). Tentang *peraturan Bank Indonesia*.

<sup>89</sup> Undang-undang Republik Indonesia No. 21 tahun 2008 Pasal 1 ayat (13) tentang *Perbankan Syari'ah*.

pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali serta memberikan penghasilan yang baik. Pembiayaan dikelola oleh manajemen yang Islami, dan berkualitas. Syarat dan cara pengajuan pembiayaan tidak terlalu sulit. Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta mampu menyaring dan mengolah dengan baik peluang yang ada sehingga dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah. Kebanyakan para nasabah memilih pembiayaan dengan bentuk prinsip akad *murābahah*, *murābahah* merupakan sistem pembiayaan jual beli yang memiliki konsekuensi hutang piutang dengan pembayaran tetap.

Dengan pola ini dianggap oleh para nasabah tidak terlalu memberatkan karena mereka merasa tidak terlalu dibebani oleh bank dan memudahkan *cashflow* dalam menjalankan usaha tersebut. Besarnya pembiayaan yang diberikan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta kepada para nasabah tergantung kepada skala usahanya yang diajukan nasabah. Dalam pemberian pembiayaan ada unsur pertimbangan serta kehati-hatian, 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.<sup>90</sup>

### **1. Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta**

Ada beberapa penyebab pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta. Terdapat dua faktor sebagai berikut :

#### **a. Faktor Nasabah / Ekstern**

- 1) Nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang diperolehnya dari Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.
- 2) Nasabah kurang mampu mengelola usahanya.
- 3) Nasabah beritikad tidak baik terhadap segala sesuatu.
- 4) Kondisi ekonomi yang tidak kondusif yang menyebabkan turunnya pendapatan usaha sehingga mempengaruhi

---

<sup>90</sup> Wawancara dengan Alwi Rohtama P, (*Collection and Work Out*). Pada hari Selasa 13 Desember 2011 jam 15.30 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya kepada Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

- 5) Deregulasi peraturan pemerintah pada bidang tertentu yang berpengaruh secara signifikan terhadap usaha nasabah dalam praktek lapangan.

#### **b. Keadaan yang bersifat *Force Majeur***

Faktor ini disebabkan karena suatu peristiwa atau kondisi yang diluar kemampuan Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta dan nasabah untuk mengontrol dan menanggulangnya. Penyebabnya antara lain bencana alam, kebakaran, bermasalah dalam usaha dan pemogokan.<sup>91</sup>

## **2. Proses Penagihan Pembiayaan**

Adapun beberapa proses penagihan pembiayaan yang di terapkan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta dalam pembiayaan bermasalah terhadap nasabah diantaranya yaitu<sup>92</sup> :

#### **a. Pemberitahuan Via Telepon**

Sebelum proses penagihan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, maka akan dikirim pemberitahuan via telepon kepada pihak nasabah terlebih dahulu. Kemudian baru merespon pemberitahuan tersebut oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

---

<sup>91</sup> Wawancara dengan Alwi Rohtama P, (*Collection and Work Out*). Pada hari Selasa 13 Desember 2011 jam 15.30 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang yogyakarta.

<sup>92</sup> Wawancara dengan Alwi Rohtama P, (*Collection and Work Out*). Pada hari Selasa 13 Desember 2011 jam 15.30 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang yogyakarta.

#### **b. Surat Pemberitahuan**

Sebelum proses penagihan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, maka akan dikirim surat pemberitahuan kepada pihak nasabah terlebih dahulu. Kemudian baru merespon surat tersebut oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

#### **c. Surat Teguran Sampai Tiga Kali**

Sebelum dilaksanakan penyitaan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, terhadap nasabah yang sudah menunggak angsuran tiga bulan berturut-turut atau menunggak sampai dengan jatuh tempo, Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta memberikan surat peringatan selanjutnya terlebih dahulu kepada nasabah sebanyak tiga kali, yaitu :

- 1) Surat teguran pertama, tujuh hari setelah tanggal jatuh tempo angsuran terakhir atau setelah tiga kali berturut-turut nasabah tidak melakukan angsuran Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.
- 2) Surat teguran kedua, tujuh hari setelah surat peringatan pertama yang diberikan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.
- 3) Surat teguran ketiga, tujuh hari setelah surat peringatan kedua oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

### **3. Penagihan Langsung**

Staf collection and work out atau tim penagih pembiayaan bermasalah dari Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, dengan mendatangi langsung ke nasabahnya. Baik perorangan, kelompok maupun koperasi.<sup>93</sup>

### **4. Staf Collection and Work Out**

---

<sup>93</sup> Wawancara dengan Alwi Rohtama P, (*Collection and Work Out*). Pada hari Selasa 13 Desember 2011 jam 15.30 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.

Staf Collection and Work Out di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta. Tugasnya adalah menagih angsuran dari para nasabah Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yang sudah menunda-nunda pembayaran. Biasanya kategori hutangnya sudah dalam keadaan bermasalah atau mendekati bermasalah dengan pembiayaan. Apabila sampai dalam kondisi bermasalah, nasabah belum juga memiliki kemampuan dalam hal pembayaran kewajibannya ke pihak Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, maka akan tetap mengedepankan sisi kemanusiaan. Salah satu cara yang biasanya dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta adalah melakukan pendekatan secara kekeluargaan dan komunikasi secara intensif.

Apabila ada nasabah yang sedang mengalami kesulitan dalam membayar angsurannya di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, yang perlu nasabah lakukan adalah tetaplah bersikap kooperatif dengan pihak Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta. Dengan menceritakan kondisi sebenarnya yang sedang nasabah alami dan tunjukkan i'tikad baik bahwa nasabah tetap akan bersungguh-sungguh untuk berusaha melakukan pembayaran kewajiban ke Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta. Karena dengan cara itulah, asas kemitraan dapat terlaksana dengan baik. Hanya dengan cara itulah, kerugian di kedua belah pihak dapat diminimalisir atau bahkan dieliminasi oleh yang bersangkutan.

## **5. Denda**

Adapun denda yang diberikan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta kepada nasabah pembiayaan yang menunda - nunda pembayaran yaitu, dengan cara dikenakan *Ta'wid* ( denda ) sebesar Rp. 67,- per-hari setiap kelipatan Rp. 100.000,- dan *ta'wid* tersebut masuk ke *Qardul Hasan* yang disalurkan kembali untuk dana kebajikan. Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta dalam pemberian denda sendiri terhadap nasabah tidak terlalu ketat, bahkan dengan melihat keadaan dan situasi yang dialami oleh nasabah, atau lebih kepada kemasyarakatan. Yang lebih baik untuk mendekatkan ukwah antara nasabah dengan pihak Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta sendiri dalam permasalahan yang adil menurut peraturan dalam Islam menurut Al-Qur'an maupun fatwa DSN yang telah di atur. Penerapan prinsip syari'ah pada pembiayaan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta dalam

pelaksanaannya dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip syari'ah, dimana nasabah hanya menjalankan perintah atau peraturan yang di sepakati. Prinsip-prinsip syari'ah yang diterapkan pada pembiayaan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta adalah tidak dengan sistem bunga dalam berbagai pembiayaan.

Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta menerapkan sesuatu dalam pembiayaan yang sesuai dengan syari'ah, proses pembiayaan berlandaskan prinsip-prinsip syari'ah, serta didukung oleh fatwa-fatwa DSN, dengan demikian dalam penerapan pembiayaan lebih islami dan bermamfaat bagi orang bayank. Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta menggunakan landasan dengan acuan kepada Fatwa Dewan Syari'ah, Al-Qur'an dan Al-hadist.<sup>94</sup>

## **6. Kebijakan Bank BTN Syari'ah Yogyakarta**

Kebijakan dalam rangka memperbaiki dan menyelamatkan pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta. Kebijakan ini dilakukan untuk pembiayaan yang telah atau sedang memasuki wilayah bermasalah. Kebijakan tersebut antara lain<sup>95</sup> :

### **a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)**

Kebijakan Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yang berbentuk penjadwalan kembali kewajiban nasabah. *Rescheduling* dapat dilakukan untuk kondisi seperti:

- 1) Potensi usaha nasabah masih cukup bagus
- 2) Kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban masih ada terhadap Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.
- 3) Usaha hanya mengalami permasalahan cash flow yang bersifat sementara.

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan Alwi Rohtama P, (*Collection and Work Out*). Pada hari Jum'at 2 Maret 2012 jam 08.00 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang yogyakarta.

<sup>95</sup> Wawancara dengan Alwi Rohtama P, (*Collection and Work Out*). Pada hari Selasa 26 Januari 2012 jam 15.30 WIB, di Kantor Bank BTN Syari'ah cabang yogyakarta.

4) Platform pembiayaan yang tidak berubah.

Maka dengan demikian *Rescheduling* dapat dilakukan dengan beberapa cara oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta seperti:

- 1) Penjadualan kembali jangka waktu pembiayaan
- 2) Perubahan jadual angsuran
- 3) Pemberian grace period
- 4) Perubahan jumlah angsuran

**b. *Restrukturing* (penataan kembali)**

Kebijakan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yang berbentuk penyusunan ulang terhadap seluruh kewajiban nasabah. Kebijakan *Restrukturing* dapat dilakukan untuk kondisi nasabah seperti :

- 1) Potensi usaha nasabah masih cukup bagus
- 2) Kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban masih ada terhadap Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta.
- 3) Usaha hanya mengalami permasalahan cash flow yang bersifat sementara.
- 4) Plafond pembiayaan berubah

Adapun *Restrukturing* yang dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta beberapa macam, yaitu dengan melalui cara-cara sebagai berikut :

- 1) *Suplesi*, yaitu melalui penambahan jumlah maksimum pembiayaan dengan waktu pengembalian yang tetap ada.
- 2) *Subrogasi*, yaitu melalui penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga karena nasabah pembiayaan yang baru telah memenuhi kewajiban kepada nasabah pembiayaan yang lama.
- 3) *Novasi*, yaitu melalui pembuatan perjanjian baru dengan menghapus perjanjian yang ada.

## 7. Eksekusi

Maka dengan demikian, ada dua jenis eksekusi yang dapat dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yaitu<sup>96</sup> :

### a. *Parate Eksekusi (Non Ligitasi)*

Proses eksekusi jaminan yang dilakukan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta secara sukarela tanpa melalui proses peradilan. (Pasal 11 78 KUH Perdata). Ada dua opsi yang dilakukan oleh pihak yang terkait yaitu :

- 1) Nasabah menjual sendiri barang jaminannya
- 2) Nasabah memberi kepercayaan kepada Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta untuk menjual barang jaminan. Dan setelah dikurangi kewajiban sisa pembiayaan, maka sisa uang akan dikembalikan pada nasabah.

### b. *Eksekusi Secara Formal (Ligitasi)*

Proses eksekusi secara paksa oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta melalui lembaga-lembaga yang berlaku seperti di bawah ini :

- 1) Pengadilan Negeri
- 2) Pengadilan Agama
- 3) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
- 4) Pengadilan Niaga untuk Nasabah Pailit
- 5) Panitia Urusan Piutang Negara atau Badan Urusan Piutang dan lelang Negara Untuk Nasabah bank pemerintah

Dari hasil penelitian sebagaimana tersebut di atas, penulis menyimpulkan bahwa pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan hak tanggungan yang dilakukan

---

<sup>96</sup> *Ibid*,

pada Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta adalah sesuai dengan pedoman Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah. Hal ini 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 KLS 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.<sup>97</sup>

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 pihak bank. Apabila pembiayaan yang dikururkan pihak bank kepada nasabah kolektibilitasnya masih dalam katagori pembiayaan kurang lancar maka penyelesaiannya adalah .<sup>98</sup>

- a. Jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor bisnis atau faktor alam misalnya kalah dalam persaingan usaha, terjadi krisis moneter atau mungkin nasabah terkena musibah atau bencana maka Dewan Syari'ah menetapkan kebijakan :

- 1) Memberikan perpanjangan waktu kontrak atau akad pembiayaan (*rescheduling and reconditioning*) berupa perpanjangan jangka

---

<sup>97</sup> Dewan Syari'ah Nasional, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah MUI*, Edisi ke-2, (Jakarta : PT Intermasa,2003).

<sup>98</sup> *Ibid*,

waktu pembiayaan dengan tanpa menambah jumlah dari pembiayaan bermasalah tersebut.

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

Adapun langkah penyelesaian untuk pembiayaan yang kolektibilitasnya diragukan atau macet adalah sebagai berikut:<sup>99</sup>

- a. Pembiayaan Musyārahah
  - 1) Musyārahah adalah kerjasama dengan prinsip keuntungan dan kerugian di bagi berdasarkan porsi modal. Jadi ketika terjadi pembiayaan macet yang menyebabkan kerugian dimana itu terjadi bukan kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh nasabah maka kerugiannya dibagi antara pihak bank dan nasabah sesuai dengan porsi modal.
  - 2) Namun jika pembiayaan macet tadi terjadi karena kelalaian dan keteledoran nasabah (*bad character*) maka bank berhak menarik kembali dana yang telah diberikan kepada nasabah salah satunya dengan jalan menjual jaminan yang diberikan nasabah.
- b. Pembiayaan Muḍārahah

---

<sup>99</sup> *Ibid*,

- 1) Jika pembiayaan macet terjadi karena faktor bisnis dan faktor alam maka kerugian modal sepenuhnya menjadi tanggung jawab *shahib al-mal* dalam hal ini bank.
- 2) Jika kerugian *muḍārabah* tersebut disebabkan faktor *bad character* nasabah maka bank boleh meminta modal yang telah dia berikan kepada *mudharib* salah satunya dengan jalan *sita jaminan*.
- 3) Jaminan hanya dapat disita apabila nasabah benar-benar terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang disepakati bersama dalam akad.

c. Pembiayaan *Murābahah* dan *Ijārah*

- 1) Jika nasabah mengalami kemacetan karena disengaja atau salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka penyelesaiannya adalah melalui kesepakatan musyawarah. Misalnya dengan menjual jaminan yang ada pada nasabah. Karena pada prinsipnya akad *murābahah* adalah akad jual beli tangguh jadi nasabah mempunyai tanggungan hutang kepada bank yang harus tetap dilunasi, dan jika nasabah mengalami kemacetan maka bank bisa saja melakukan penyitaan jaminan.
- 2) Jika nasabah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah sanggup kembali atau berdasar kesepakatan.
- 3) Sedangkan akad *ijārah* adalah akad sewa jadi konsekuensi hukumnya ketika nasabah sudah mendapatkan manfaat dari barang atau tenaga yang dia sewa dari bank maka dia berkewajiban membayar ongkos sewa tersebut. Apabila nasabah tidak memenuhi kewajiban maka penyelesaiannya melalui musyawarah.

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



#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dari penelitian ini mengacu pada rumusan masalah, tujuan penelitian, serta hasil penelitian dan analisis, maka penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Proses pemberian pembiayaan dengan hak tanggungan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yaitu *pertama* : harus memenuhi persyaratan dan kelengkapan data yang ditetapkan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, *kedua* : setelah memenuhi persyaratan dan kelengkapan data kemudian masuk proses analisa pembiayaan dalam analisa pembiayaan terdapat tiga tahap antara lain pengumpulan data, *verifikasi* data dan analisis

data, *ketiga* : persetujuan pembiayaan yang dilakukan oleh staf analis, supervisi, dan kepala cabang, *keempat* : melakukan akad menggunakan akad murābahah, *kelima* : tanda tangan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), pengikatan jaminan menjadi Hak Tanggungan. Dalam penandatanganan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) melibatkan beberapa pihak antara lain : nasabah, kepala cabang Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta, Notaris. SKMHT dapat digunakan pada akad Muḍārabah, Musyārahah, Murābahah, dan Istiṣna'. Jaminan yang menjadi agunan tersebut harus barang yang tidak bergerak (tanah).

2. Pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan hak tanggungan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yaitu: *Pertama* : Proses penagihan pembiayaan yang diterapkan oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta terhadap nasabah yang bermasalah yaitu dengan cara, pertama : pemberitahuan via telepon, kedua : surat pemberitahuan, ketiga : surat teguran sampai tiga kali, keempat : penagihan langsung, kelima : eksekusi jaminan. *Kedua* : Adapun sanksi yang diberikan oleh Bank BTN Syari'ah Yogyakarta kepada nasabah yang menunda - nunda pembayaran dengan cara dikenakan *Ta'wid* atau denda sebesar Rp. 67,- per-hari setiap kelipatan Rp. 100.000,- dan *ta'wid* tersebut masuk ke *Qarḍul Hasan* kemudian disalurkan kembali untuk dana kebajikan. *Ketiga* : Kebijakan yang diambil oleh Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yaitu berdasarkan komite atau badan pembiayaan yang telah ditentukan oleh bank syari'ah. Dalam hal pembiayaan dengan hak tanggungan ada dua kebijakan yang diberlakukan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta yaitu dengan *Rescheduling* (penjadwalan kembali), dan *Restrukturing* (penataan kembali). *Keempat* : Prinsip-prinsip perspektif Ekonomi Islam yang digunakan di Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta dalam pengelolaan pembiayaan bermasalah dengan hak tanggungan berlandaskan pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) yaitu pendekatan negosiasi/musyawahah, dan pendekatan litigasi (jalur hukum).

## B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka sebagai bagian akhir dari tulisan ini peneliti memberikan saran, antara lain:

### 1. Pemerintah

Penulis mempunyai saran agar pemerintah memberikan kemudahan informasi dan dukungan terhadap kemajuan bank syari'ah di Indonesia sehingga bank syariah bisa diterima di semua lapisan masyarakat luas dan lebih *berkontribusi* kepada pemerintah dalam pembangunan di Indonesia ini.

### 2. Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta

Penulis mempunyai saran agar Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta untuk lebih *kreatif, inovatif, dan dinamis* dalam pengelolaan pembiayaan maupun pengeluaran dan pengembangan produk-produk pembiayaan sehingga Bank BTN Syari'ah cabang Yogyakarta bisa bersaing dengan bank konvensional yang ada pada saat ini maupun kedepannya nanti.

### 3. Masyarakat

Penulis mempunyai saran agar masyarakat lebih peduli dan *pro aktif* terhadap pengelolaan pembiayaan perbankan syari'ah yang ada dimasyarakat maupun dengan melakukan aktivitas menabung dan juga penggunaan produk-produk perbankan syari'ah karena sudah jelas keberadaannya saat ini dan mempunyai nilai lebih untuk pengembangan dan pemberdayaan masyarakat dibandingkan dengan perbankan konvensional yang ada di Indonesia ini.

### 4. Akademisi dan Mahasiswa

Penulis mempunyai saran agar para akademisi dan mahasiswa lebih kritis lagi dengan pola pengelolaan pembiayaan bank syari'ah yang kini telah ada sehingga bisa memberikan *kontribusi* terhadap pengembangan dan lahirnya produk-produk pembiayaan perbankan syari'ah yang sesuai dengan tuntutan jaman dan masyarakat Indonesia pada saat ini dan sampai kedepannya.



### **Buku-buku**

- Abdul Ghofur Ansory. 2006. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media.
- Dewi, Gemala.dkk. 2005. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Dewan Syari'ah Nasional. 2003. *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah MUI*. Edisi ke-2. Jakarta : PT Intermasa.
- Faried Wijaya. 1999. *Perkreditan Bank dan Lembaga-Lembaga Keuangan*. Yogyakarta : BPFE.
- Hartono Hadisaputro. 1986. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Yogyakarta: Liberty. Hal. 31.

- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana. Hal. 19.
- Kasmir. 2007. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syari'ah*. Bandung : Remaja Rosda Karya.
- Muhammad Syafi'I Antonio. 2001. *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta Gema Insani Press.
- Moh. Nazir. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Ghalia Indonesia.
- Moleong, Lexy j. 1997. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya. hal. 4.
- M. Faisal Abdullah. 2003. *Manajemen Syari'ah*. Malang : UMM press.
- Rachmat Syafi'i. 2004. *Fiqh Muamalah*. Bandung : Pustaka setia.
- Salim. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Suhardjono. 2003. *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*. Yogyakarta : (UPP) AMP YKPN.
- Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian*. Yogyakarta: Rineka Cipta. hlm.206.
- Supardi. 2005. *Metodologi penelitian ekonomi dan bisnis*. Yogyakarta UII Press. hlm.34.
- Tiong, Oey Hoey. 1985. *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

### **Undang-undang dan Peraturan**

- Peraturan Bank Indonesia NO. 13/14/PBI/2011 *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah*.
- Undang-undang Republik Indonesia pasal 1 ayat 25 No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah.
- Undang-Undang Nomor 7/46/PBI/2005 Pasal 1 ayat (3). Tentang peraturan Bank Indonesia.

Undang-undang Republik Indonesia No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-undang Republik Indonesia pasal 1 ayat 25 No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

### **Skripsi dan Tesis**

Dahlia Bonang. 2008. "*Analisis Manajemen Pembiayaan Murabahah di BMT BIF Gedongkuning (sudut pandang analisis SWOT)*". Skripsi UIN SUKA Yogyakarta.

Dyah Kusumaningrum. 2008. "*Pelaksanaan Perjanjian kredit Dengan Jaminan Fidusia Di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Cabang Semarang*". Tesis UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG.

Heni Taslimah. 2008. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Penerapan Denda pada Pembiayaan Bermasalah di KSU BMT Multazam Yogyakarta*". Skripsi UIN SUKA Yogyakarta.

Hermanto. 2006. "*Faktor-faktor Kredit Macet pada PD. BANK BKK Ungaran Kabupaten Ungaran*". Skripsi UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG.

Munaji Najih. 2006. "*Proses Pembiayaan Bermasalah di BANKS Bangun Drajat Warga Bantul, dalam Perspektif Hukum Islam*". Skripsi UIN SUKA Yogyakarta.

Naila Saadah. 2007. "*Tinjauan Terhadap Faktor-faktor Penyebab yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah pada BMT Amratani Group Yogyakarta*". Skripsi UIN SUKA Yogyakarta.

Nur Hidayah. 2007. "*Analisis Kredit pada PD.BANK-BKK Lasem*". SKRIPSI UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG.

Rita Rosmilia. 2009. "*Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Cabang Semarang Pattimura*". Tesis UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG.

Rumiris Ramarito Nainggolan. 2008. "*Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia Pada Koperasi Swamitra Di Medan*". Tesis UNIVERSITAS SUMATRA UTARA MEDAN

Silvia Eny Kristiani. 2007. "*Pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Kerja Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Bhakti Daya Ekonomi Di Sleman Yogyakarta*". Tesis UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG.

Wisnu Adi Hidayat. 2007. *“Analisis Kredit Macet UMK Di Sentra Konveksi Ulujami Pemalang”*. SKRIPSI UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG.

