



**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI BANK
TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH KANTOR CABANG
PEMBANTU SYARIAH (KCPS) CIPUTAT PADA TAHUN 2019**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)
Manajemen Perbankan Syariah

Disusun oleh :

Nama : YUDHA ANUGRAH MAULANA

NPM : 2016570064

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
1441 H/ 2020 M**

LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yudha Anugrah Maulana
NPM : 2016570064
Program Studi : Manajemen Prebankan Syariah
Fakultas : Fakultas Agama Islam
Judul skripsi : Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat Pada Tahun 2019

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil Penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila saya ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan yang undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Jakarta, 29 Dzulhijjah 1441 H
19 Agustus 2020 M



g menyatakan,

Yudha Anugrah Maulana

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat Pada Tahun 2019*” yang di susun oleh **YUDHA ANUGRAH MAULANA**, Nomor Induk Mahasiswa : **2016570064** Program Studi Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 10 Agustus 2020

Pembimbing,



DR. Nurhidayat S.Ag, MM.

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Skripsi yang berjudul : “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat Pada Tahun 2019”, disusun oleh : Yudha Anugrah Maulana, Nomor Pokok Mahasiswa : 2016570064, telah di ujikan pada hari/tanggal : rabu, 16 september 2020 telah di terima dan disahkan dalam siding Skripsi (munaqasah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Sarjana Starata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM
Dekan,

Dr. Sopa, M.Ag

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Dr. Sopa, M.Ag</u> Ketua		19-10-2020
<u>Drs. Tajudin, M.A</u> Sekretaris		13/10/2020
<u>Dr. Nurhidayat, S.Ag., MM</u> pembimbing		5/10/2020
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., MH</u> penguji I		5-10-2020
<u>Dr. Risdianto, S.HI, MH</u> Penguji II		5-10-2020

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

Skripsi 10 Agustus 2020

Yudha Anugrah Maulana

2016570064

Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat Pada Tahun 2019

V+ 72 halaman+ 5 lampiran

ABSTRAK

Penyelesaian Pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan Pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan bank Indonesia yang memberikan pengertian tentang restrukturisasi Pembiayaan yaitu,, penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali

Rumusan masalah dari Penelitian ini adalah bagaimana penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di Bank Tabungan Negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat pada tahun 2019.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui metode penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat pada tahun 2019.

Skripsi ini menggunakan metode kualitatif dengan sumber data wawancara dan dokumentasi yang didapatkan di lapangan kemudian menganalisa dan mendapatkan kesimpulan dari Penelitian ini.

Hasil Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa bank BTN syariah KCPS ciputat dalam menyelesaikan Pembiayaan bermasalah pada produk KPR subsidiya dengan melakukan tahap-tahap yaitu, penagihan melalui telepon, dan langsung, persyaratan kembali, penjadwalan kembali, pengalihan Pembiayaan, mengeluarkan SP 1, SP 2, SP 3, penyegelan dan terakhir pelelangan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala nikmat yang telah di berikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada baginda besar Muhammad SAW karena atas perjuangan beliau kita bisa sampai pada titik seperti sekarang ini.

Skripsi ini ditulis dalam upaya memenuhi salah satu tugas akhir dalam memperoleh gelar Sarjana Satu (S.1) pada Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, tahun 2020.

Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis di dalam proses penyelesaiannya, namun karena bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, sehingga kendala itu menjadi tidak terlalu berarti. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak berikut :

1. Prof. Dr. Syaiful Bahri, S.H., M.H., rektor universitas muhammadiyah Jakarta
2. DR. Sofa, dekan fakultas agama islam universitas muhammadiyah Jakarta.
3. Dina febriyani, S.E., M.M., ketua program studi manajemen perbankan syariah fakultas agama islam universitas muhammadiyah Jakarta.
4. DR. Nurhidayat, S.Ag., M.M., pembimbing skripsi yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikirannya dalam proses bimbingan.

5. Kedua orang tua tercinta, bapak M. Dahlan dan Ibu Maemunah, yang telah memberikan doa, kasih sayang, dorongan moril dan materil, sehingga memperlancar keberhasilan studi.
6. Ibu Sitta Ahadiyah, Sub Branch Manajer Bank BTN syariah KCPS Ciputat yang telah memberikan pikiran, waktu dan tempat untuk kemudian penulis bisa melakukan wawancara dan melengkapi dokumen pendukung skripsi ini. Tanpa beliau skripsi ini mustahi di selesaikan.
7. Teman-teman anggota Dewan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta yang telah mendo'akan dan memberi dukungan secara lisan untuk penulisan skripsi ini selesai tepat waktu.
8. Teman seperjuangan saya Hilmi, Mujiono, dan yang lainnya. Yang terus memberikan motivasi, dorongan, serta do'a untuk kemudian penulis mampu menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan dan keterbatasan, namun demikian diharapkan karya sederhana ini banyak memberikan manfaat. Amin.

Jakarta, 10 Agustus 2020

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS).....	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang.....	1
B. Fokus dan Subfokus penelitian.....	5
C. Perumusan masalah.....	5
D. Kegunaan penelitian.....	5
E. Sistematika penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Deskripsi Konseptual fokus dan subfokus penelitian.....	9
1. Pembiayaan.....	9
2. Pembiayaan bermasalah.....	15

3. Penyelesaian Pembiayaan bermasalah	20
4. Kredit pemilikan rumah (KPR)	23
5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi	27
B. Hasil penelitian yang relevan	28
BAB II METODOLOGI PENELITIAN	30
A. Tujuan Penelitian	30
B. Tempat dan waktu Penelitian	30
C. Latar Penelitian	30
D. Metode dan prosedur Penelitian.....	31
E. Data dan sumber data	32
F. Teknik dan prosedur pengumpulan data	33
G. Teknik analisis data.....	34
H. Validasi data.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Gambaran umum.....	39
B. Temuan Penelitian.....	57
C. Pembahasan.....	64
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	65
A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Struktur Ban BTN syariah KCPS Ciputat	41
--	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

Permasalahan perumahan dan permukiman di Indonesia, serta kekurangsiapan kota dengan suatu sistem perencanaan dan pengelolaan kota yang tepat, dalam mengantisipasi permasalahan tersebut dapat menjadi penyebab utama yang memicu timbulnya permasalahan perumahan dan permukiman. Secara sederhana permasalahan perumahan dan permukiman tersebut adalah tidak sesuainya jumlah hunian yang tersedia jika dibandingkan dengan kebutuhan dan jumlah masyarakat yang akan menempatinnya. Kebutuhan akan hunian yang semakin tinggi disertai dengan faktor keterbatasan masyarakat dan pemenuhannya, hal ini menyebabkan kecendrungan sarana hunian masyarakat yang tidak mudah untuk di kendalikan sehingga menjadi permukiman kumuh.

Di lain sisi perbankan syariah melihat ini sebagai peluang, karena perbankan syariah memiliki sistem penyaluran dana. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi menjadi empat katagori berdasarkan tujuan penggunaannya. Pertama, pembiayaan dengan prinsip jual beli. Kedua, pembiayaan dengan prinsip sewa. Ketiga, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Keempat, pembiayaan dengan akad pelengkap.¹

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

Bebicara mengenai KPR, mengacuh pada undang-undang pasal 1 ayat 3 nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat di jual kepada konsumen dengan sistem pembayaran lunas, tetapi tidak setiap orang mempunyai kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dengan sistem pembayaran

¹ Nur Melinda Lestari, "*Sistem Pembiayaan Bank Syariah*", (Jakarta Selatan: Grafindo Creative Writing, 2015), h. 124

lunas disebabkan oleh keterbatasan kemampuan ekonomi untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat di tempu dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui KPR.

Mengenai KPR tersebut tidak bisa dilepaskan dari peran Bank Tabungan Negara (BTN). Bank yang merupakan salah satu bagian dari bank BUMN ini sudah lama memfokuskan layanan jasa dan produknya pada masyarakat dalam pemberian KPR, membuka layanan yang sama juga pada BTN Syariah yang mempunyai produk unggulannya yaitu KPR Syariah. Pemohonan dana untuk kepemilikan rumah yang dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan melebihi perkembangan perbankan konvensional. KPR BTN Syariah menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah sesuai tuntunan agama islam. Pembiayaan jenis ini tidak ada sistem bunga, sementara beban atas pengelolaan dana nilainya tepat, bukan seperti jasa BTN konvensional yang mengikuti kondisi pasar uang saat pembayaran²

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar, nasabah mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dan membayar lunas bilamana jatuh tempo. Akan tetapi, bisa terjadi dalam jangka waktu pembiayaan nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran yang berakibat kerugian bagi bank syariah. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus di

² Ipih Fitriani, "Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelsaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam", Yogyakarta, 2018, h. 1-3

penuhi oleh debitur sehingga jika debitur tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi.³

Namun dalam menjalankan suatu bisnis perbankan tentunya penuh dengan suatu resiko, begitupun dengan bank syariah juga tidak bisa terlepas dari resiko pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing/NPF*), sehingga bank syariah perlu mengatur strategi agar tingkat NPF di bank syariah tidak dalam kondisi yang mengkhawatirkan. Pembiayaan di Bank Syariah juga bisa mengalami masalah walaupun telah melakukan berbagai analisis secara seksama, karena seorang analis tidak dapat memprediksikan bahwa suatu pembiayaan itu dapat selalu berjalan dengan baik atau tidak, banyak faktor-faktor penyebabnya mulai dari kesalahan penggunaan pembiayaan, manajemen yang buruk dan bisa juga akibat kondisi perekonomian yang dapat berpengaruh besar terhadap kesehatan keuangan debitur dan atas kerugian pembiayaan Bank.

Penanganan pembiayaan bermasalah wajib dilakukan oleh semua lembaga keuangan, karena bank akan mengalami kerugian jika ternyata kualitas pembiayaan yang telah disalurkan kurang baik. Karena pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan bagi bank itu sendiri. Pembiayaan sendiri merupakan penyediaan dana kepada mudharib berdasarkan akad yang sesuai dengan pembiayaan yang dilakukan.

³ Shomad Abd Dan Trisadini P.Usanti, “*Transaksi Bank Syariah*”, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013), Jilid Pertama, h. 108

Berdasarkan dari latar belakang diatas dapat disimpulkan bahwa penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang *“Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat Pada Tahun 2019”*

B. Fokus Dan Subfokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis memfokuskan pada penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat pada tahun 2019

C. Perumusan Masalah

Agar penelitian dapat mencapai tujuan yang diinginkan dan menghindari kesalahan data dalam penelitian, maka diperlukan perumusan masalah yang akan diteliti. Rumusan masalah adalah “Bagaimana Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Bersubsidi Di Bank BTN Syariah KCPS Ciputat Pada Tahun 2019 ?”

D. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis

Untuk menambah pengetahuan dan wawasan tetang penyelesaian pembiayaan Bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah (KPR)

bersubsidi di bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat pada tahun 2019

2. Bagi Akademisi

Diharapkan untuk menambah informasi dan sebagai bahan perbandingan serta penyempurnaan bagi penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lain dengan tema terkait.

3. Bagi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsi pemikiran tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di bank tabungan negara (BTN) syariah.

4. Bagi Masyarakat

Membantu masyarakat dalam mendapatkan informasi dan bahan pertimbangan untuk menginvestasikan dananya ke bank syariah serta menyadarkan masyarakat untuk tetap konsisten dengan kesepakatan yang telah di akadkan dengan pihak bank.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulis membagi skripsi ini menjadi beberapa bab dan sub-sub agar dapat arah dan gambaran yang jelas untuk mempermudah penulis dalam membahas skripsi ini. Berikut sistematikanya secara lengkap:

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, focus dan sub focus penelitian, perumusan masalah, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan tentang tinjauan pustaka terhadap hal-hal yang akan dibahas, yang berisikan pengertian umum tentang teori penyelesaian kredit macet, teori KPR bersubsidi syariah.

BAB III Metode Penelitian

Bab ini berisikan tujuan penelitian, tempat dan waktu, latar penelitian, metode penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis.

BAB IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini berisikan tentang hasil penelitian penyelesaian pembiayaan macet pada produk kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi di bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat pada tahun 2019

BAB V Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan penelitian yang telah penulis lakukan dan jawaban atas perumusan masalah yang telah dipaparkan dan saran-saran yang bermanfaat bagi penelitian selanjutnya serta bahan perhitungan dalam kontribusi pemikiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut UU No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qard.
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/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 ujarah, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Pengertian lain dari pembiayaan, berdasarkan pasal 1 butir 12 UU No. 10 tahun 1998 jo. UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, setiap nasabah bank syariah yang mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib hukumnya untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan untuk transaksi dalam bentuk qardh telah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴

Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan/piutang yang nilainya sama diukur dengan uang. Kemudian adanya persetujuan atau kesepakatan bersama antara pihak bank (kreditur) dan pihak nasabah peminjam dana (debitur), dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit mencakup kewajiban nasabah peminjam dana atau pihak yang dibiayai melunasi hutangnya

⁴Faturrahman Djamil, “*Penyelsaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*” ,(Jakarta : Sinar Grafika, 2012), Jilid Pertama, h. 64

atau mengembalikan pinjamannya berserta imbalan bagi hasil atau ujah dalam tenggang waktu tertentu yang di sepakati bersama.⁵

Pembiayaan merupakan kegiatan perbankan syariah yang sangat penting dan menjadi penunjang keberlangsungan hidup bank syariah jika dikelola dengan baik. Pengelolaan pembiayaan yang tidak baik akan menimbulkan masalah bahkan akan menyebabkan ambuknya bank syariah. Dana masyarakat seharusnya disalurkan untuk keperluan pembiayaan yang peroduktif, yaitu dalam bentuk pembiayaan dengan memperhatikan kaidah-kaidah aman, lancar, dan menghasilkan.⁶

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.⁷

Dari beberapa pengertian diatas, maka saya dapat simpulkan bahwasanya pembiayaan adalah penyaluran dana dari bank syariah kepada masyarakat dengan perjanjian sesuai akad diawal dan hukum yang belaku. Penyaluran dana ini dimaksudkan agar mempermudah masyarakat dalam hal produktif dan bank syariah mendapatkan keuntungan melalui margin. serta di sisi lain pembiayaan juga merupakan tugas pokok bank dan juga tugas yang sangat penting untuk keberlangsungan bank syariah.

⁵Nur Melinda Lestari, “*Sistem Pembiayaan Bank Syariah*”, (Jakarta Selatan : Grafindo Books Media, 2015), Jilid Petama, h. 85.

⁶ Trisadini P.Usanti Dan Abd.Shomad, *Op. Cit.*,h. 99.

⁷ Muhammad Syafii Antonio, “*Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*”, (Depok, Gema Insani, 2015), h. 160.

b. Jenis-jenis pembiayaan

Dalam penyaluran dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi menjadi kedalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :

- 1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli.
- 2) Pembiayaan dengan prinsip sewa.
- 3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.
- 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap.

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang, sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa. Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus. Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan bank ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah produk yang menggunakan prinsip jual beli seperti murabahah, salam dan istishna serta produk yang menggunakan prinsip sewa yaitu ijarah dan IMBT.

Pada kategori ketiga, tingkat keuntungan bank ditentukan dari besarnya keuntungan usaha sesuai prinsip bagi hasil. Pada produk bagi hasil keuntungan ditentukan oleh nisbah bagi hasil yang disepakati dimuka. Produk perbankan yang termasuk dalam kelompok ini adalah musyarakah dan mudharabah. Sedangkan pembiayaan

dengan alat pelengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip diatas.⁸

Menurut Muhammad Syafii Antonio, pembiayaan menurut sifatnya dapat dibagi menjadi dua hal :

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut :

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan, (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi, dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

⁸ Nur Melinda Lestari, *Op. Cit*, h. 124.

- 2) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.⁹

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini :

- 1) Al-bai'bi tsaman ajil (salah satu bentuk murabahah) atau jual beli dengan angsuran.
- 2) Al-ijarah al-muntahia bit-tamblik atau sewa beli.
- 3) Al-musyarakah mutanaqishah dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- 4) Ar-rahn untuk memenuhi kebutuhan jasa.

⁹ Muhammad Safii Antonio, *Op. Cit.*, h. 160.

Pembiayaan konsumsi tersebut diatas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberikan zakat atau sedekah. Atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (al-qard al-hasan), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.¹⁰

2. Pembiayaan bermasalah

a. Pengertian pembiayaan bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan oleh bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”.namun dalam setiap statistic perbankan syariah yang diterbitkan oleh direktorat perbankan syariah bank Indonesia dapat dijumpai istilah non performing financings (NPFs) yang diartikan sebagai pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.

Berdasarkan peraturan otoritas jasa keuangan (POJK) no.35/POJK.5/2018 tentang penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan pasal 95 ayat 2 dan 3 menyebutkan piutang pembiayaan yang dikategorikan sebagai piutang bermasalah (non performing

¹⁰ Muhammad Syafii Antonio, *Ibid*, h. 168

financing) terdiri atas piutang pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Selanjutnya pasal 3 menyebutkan, perusahaan pembiayaan wajib setiap waktu mempertahankan rasio saldo piutang pembiayaan (outstanding principal) dengan kategori kualitas piutang pembiayaan bermasalah (non performing financing) sebagaimana dimaksud ayat 2 setelah dikurangi cadangan penyisihan penghapusan piutang pembiayaan yang telah dibentuk oleh perusahaan pembiayaan untuk piutang pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet dibandingkan dengan total saldo piutang pembiayaan (outstanding principal) paling tinggi sebesar 5%.¹¹

Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktivitasnya yaitu kaitannya dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bank, sudah berkurang/menurun dan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya pencadangan, yaitu PPAP (penyisihan penghapusan aktiva produktif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

¹¹ [www.ojk.go.id/pojk 35-2018.pdf](http://www.ojk.go.id/pojk%2035-2018.pdf) Di akses pada tanggal 23 september 2020

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.¹²

Adapun golongan kualitas pembiayaan adalah sebagai berikut :

1) Lancar

Apabila pembayaran angsurantepat waktu, tidak ada tunggaka, sesuai dengan persyaratan akada, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

2) Dalam perhatian khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

3) Kurang lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari, penyampaian laporan keuangan yang tidak teratur dan meragukan,

¹² Faturrahman Djamil, *Op. Cit.*, h. 66.

dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

4) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

5) Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan atau pengikatan agunan tidak ada.¹³

b. Faktor-faktor pembiayaan bermasalah

Perlu diketahui adanya anggapan yang salah bahwa pembiayaan bermasalah selalu disebabkan oleh kesalahan debitur. Pembiayaan

¹³ Faturrahman Djamil, *Ibid.*, h. 69

berkembang menjadi bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai hal yang berasal dari debitur, dari kondisi eksternal, bahkan dari bank pemberi pembiayaan sendiri.

Kesalahan bank dapat mengakibatkan pembiayaan bermasalah berawal dari tahap perencanaan, tahap analisi, dan tahap pengawasan. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

a) Faktor internal :

1. Kurangnya pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah.
2. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali.
3. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan.
4. Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah.
5. Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat.
6. Terlalu agresif.
7. Pemberian kelonggaran terlalu banyak.
8. Kurang pengalaman dari pejabat kredit atau account officer.

9. Account officer mudah dipengaruhi, diintimidasi, atau dipaksa oleh calon nasabah.
 10. Kurang berfungsi credit recovery officer.
 11. Keyakinan yang berlebihan.
 12. Kurang mengadakan review, minta laporan, dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi pembayaran lainnya.
 13. Kurang mengadakan on the spot pada lokasi perusahaan nasabah.
 14. Kurang mengadakan kontak dengan nasabah.
 15. Pemberian kredit terlalu banyak tanpa disadari.
 16. Campur tangan yang berlebihan dari pemilik.
 17. Pengikatan agunan kurang sempurna.
 18. Ada kepentingan pribadi pejabat bank.
 19. Kompromi terhadap prinsip pembiayaan.
 20. Tidak punya kebijakan pembiayaan yang sehat.
 21. Sikap memudahkan dari pejabat bank dan account officer.
- b) Faktor internal :

Salah satu kunci menuju pengelolaan sukses dari suatu usaha adalah kemampuan mengantisipasi perubahan dan cukup fleksibel dalam mengelola usahanya. Problem loan akan timbul oleh external environment, sebagai

akibat gagalnya pengelola dengan tepat mengantisipasi dan menyesuaikan diri dengan perubahan tersebut, seperti :

1. Kondisi prekonomian.
2. Perubahan-perubahan peraturan.
3. Bencana alam.¹⁴

3. Penyelesaian pembiayaan bermasalah

Secara garis besar, penanggulangan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat preventif dan upaya-upaya yang bersifat refsesif/ kuratif.

Upaya yang bersifat preventif atau pencegahan dilakukan oleh bank sejak pernohona pembiayaan diajukan oleh nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan atau pengawasan terhadap pembiayaan yang di berikan.

Sedangkan upaya-upaya yang bersifat refsesif/ kuratif adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelsaian terhadap pembiayaan bermasalah non performing financings (NPFs).

Penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-

¹⁴ Veithzal Rivai, Et All. “*Commercial Bank Management : Manajemen Perbankan Dari Teori Ke Praktik*”, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2013), h. 239

langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan bank Indonesia yang memberikan pengertian tentang restrukturisasi pembiayaan yaitu, penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali.¹⁵

Restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meliputi :

- 1) Penurunan imbalan atau bagi hasil.
- 2) Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil.
- 3) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.
- 4) Perpanjangan waktu pembiayaan.
- 5) Penambahan fasilitas pembiayaan.
- 6) Pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

¹⁵ Faturrahman Djamil, *Ibid.*, h. 82-83

- 7) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur.¹⁶

Sedangkan tahapan-tahapan yang dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

- 1) Penjadwalan kembali (rescheduling)

Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS dan UUS. Dengan restrukturisasi tersebut maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsuran lebih panjang dari angsuran semula.

- 2) Persyaratan kembali (reconditioning)

Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan. Antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS dan UUS.

- 3) Penataan kembali (restructuring)¹⁷

¹⁶ Faturrahman Djamil, *Ibid.*, h. 85

4. KPR

a. Pengertian KPR

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.¹⁸

KPR (kredit pemilikan rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.¹⁹

KPR syariah merupakan salah satu produk pembiayaan bank syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Angsuran setiap bulan jumlahnya tetap (flat) tidak akan berubah selama masa perjanjian²⁰

Maka dapat disimpulkan bahwasanya KPR adalah pembiayaan atau kredit yang diberikan bank kepada nasabah untuk fasilitas pemilikan rumah dengan rumah tersebut sebagai jaminannya.

b. Dasar hukum KPR

Allah SWT telah menjelaskan dalam firmanNya :

¹⁷ Wangsawidjaja Z, “*Pembiayaan Bank Syariah*”, (Jakarta : Gramedia Pustaka, 2012), h. 454

¹⁸ www.ojk.go.id Diakses Pada Tanggal 16 Juli 2020

¹⁹ <http://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id> Diakses Pada Tanggal 1 Maret 2020

²⁰ <https://lisensiujkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf> Diakses Pada Tanggal 1 Maret 2020

”...padahal allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..” (al-baqarah: 275)²¹,

1. Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal pembiayaan rumah syariaah.

c. Akad-akad KPR

Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah diantaranya adalah murabahah, istishna, ijarah, ijarah muntahia bittamlik dan musyarakah mutanaqisah.²² Dalam hal ini saya akan menguraikan pengertian dari akad tersebut adalah sebagai berikut :

1. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam murabahah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²³
2. Istihnsa adalah kontrak penjualan antar pembeli dan penjual barang dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain atau membuat barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak sepakat atas harga serta system pembayaran: apakah pembayaran

²¹ Al-Quran Surat Al-Baqarah Ayat 275

²² Hudyanto, Dkk, “*Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan*”, (Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen, 2017), h. 20

²³ Muhammad Syafii Antonio, *Op Cit*, h. 101

dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang.²⁴

3. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.²⁵
4. Ijarah muntahia bittamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan ijarah biasa.²⁶
5. Musyarakah mutanaqisah

d. Aplikasi KPR di bank syariah

Dalam pengaflikasian akad-akad kpr syariah adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian dengan kema jual beli (murabahah dan istisna)

Secara umum, akad yang sering digunakan dalam kpr syariah adalah murabahah (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun. Kpr dengan perjanjian murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bmembeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah marjin

²⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Ibid*, h. 113

²⁵ Muhammad Syafii Antonio, *Ibid*, h. 117

²⁶ Muhammad Syafii Antonio, *Ibid*, h. 118

keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ada juga yang menambah perjanjian wakalah dalam kpr syariah ini.

Selain perjanjian murabahah ada juga perjanjian dengan skema jual beli lainnya yaitu perjanjian istishna. Perjanjian istishna yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula.

2. Perjanjian dengan skema sewa (ijarah)

Skema ini memberi pilihan kepada nasabah untuk menyewa rumah dan pada akhirnya dapat dimiliki hingga akhir masa sewa.

Dalam skema ini, harga sewa ditentukan secara berkala berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Pada umumnya skema ini digunakan untuk kpr berjangka waktu panjang misalnya 15 tahun. Pada akhirnya tahun jatuh tempo, nasabah dapat membeli rumah yang disewa.

3. Perjanjian dengan skema sewa beli (ijarah muntahia bittamlik/IMBT)

Skema lain yang saat ini banyak diminati adalah skema kpr kepemilikan bertahap. Bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambahkan porsi kepemilikannya melalui angsuran setiap bulannya, sementara bank secara bertahap mengurangi porsi

kepemilikannya, sehingga diakhir periode rumah menjadi milik nasabah.

4. Perjanjian dengan skema kepemilikan bertahap (musyarakah mutanaqisah/MMQ)

Pada akad ini bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan persentase tertentu dan nasabah kemudian membeli bagian yang menjadi milik bank secara bertahap sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada ditangan nasabah.²⁷

5. KPR BERSUBSIDI

a. Pengertian KPR bersubsidi

KPR subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS. Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, masyarakat berpenghasilan mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan

²⁷ Hudyanto, Dkk, *Op Cit* h. 21

perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat republic Indonesia nomor 21/Prt/M/2016 tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.²⁸

B. Hasil Penelitian yang relevan

Adapun hasil Penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya adalah sebagai berikut :

1. “ Strategi Bank Btn Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Study Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta) “ yang di tulis oleh Cholidah Hanum, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam), Fakultas Syariah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Pada Tahun 2009.
2. “ Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelsaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank BTN Kcs Yogyakarta) “, yang ditulis oleh Ipih Fitriyani, Program Ekonomi Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Pada Tahun 2018.

²⁸ www.ojk.go.id Di Akses Pada Tanggal 16 Juli 2020

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

a. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui cara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi di bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat .

b. Tempat dan waktu penelitian

1. Tempat penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat.

2. Waktu penelitian

Penelitian berlangsung dalam waktu 2 minggu dimulai pada tanggal 13 juni sampai dengan 26 juli 2020 di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat.

c. Latar penelitian

Latar penelitian ini berdasarkan adanya permasalahan yang terjadi, yaitu banyaknya nasabah yang lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sehingga menyebabkan kemacetan pada pembiayaan KPR-nya di bank BTN syariah KCPS ciputat.

d. Metode dan prosedur penelitian

Metodologi penelitian adalah suatu cara dan rencana dalam melaksanakan sesuatu dalam upaya sistematika untuk jawaban suatu masalah. Jawaban yang dicari tersebut dapat berupa jawaban abstrak umum atau kongkrit dan spesifik.²⁹

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif-analisis, yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara holistic (utuh).³⁰

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Kualitatif merupakan proses yang menitik beratkan pada berbagai fenomena dalam konteks sosial/kehidupan yang nyata.

Adapun prosedur penelitian adalah sebagai berikut :

1. Tahap deskripsi

Dalam tahap ini peneliti membaca berbagai informasi tertulis, gambar-gambar, berfikir serta mendata tentang informasi yang diperoleh, yaitu berupa informasi tentang penyelesaian pembiayaan macet.

²⁹ B. Sandjaya, Dkk, "*Panduan Penelitian*", (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006), h.39

³⁰ Lexy J. Meleong, "*Metodologi Penelitian Kualitatif*", (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002), h.3

2. Tahap reduksi

Pada tahap ini peneliti mereduksi berbagai informasi yang didapatkan pada tahap pertama dan berfikir sehingga menemukan apa yang akan ditanyakan dalam penelitian ini.

3. Tahap seleksi

Setelah pertanyaan diberikan jawaban, peneliti menganalisis apakah jawaban yang diberikan benar apa tidak. Jika jawaban atas pertanyaan dirasakan benar, maka dibutuhkan kesimpulan.

e. Data dan sumber data

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai setting, berbagai cara, dan berbagai sumber. Jika dilihat dari settingnya, data dapat dikumpulkan pada setting alamiah (*natural setting*).

Dalam menyusun skripsi ini, penulis menggunakan dua jenis sumber data , yaitu :

1. Data Primer

Data primer adalah data hasil lapangan yang didapatkan dari sumber pertama, yaitu hasil wawancara secara langsung dengan staf bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat yang berwenang, untuk pengambilan data atau informasi terhadap objek penelitian.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang berasal dari tangan kedua, ketiga dan seterusnya, atau merupakan sumber yang memberikan data secara tidak langsung.

Data sekunder penulis mengambil dari beberapa dokumen, buku-buku, internet dan sumber-sumber tertulis lainnya yang mengandung informasi yang berkaitan dengan masalah yang dibahas pada skripsi ini.

f. Teknik dan prosedur pengumpulan data

Teknik pengumpulan data sangat ditentukan oleh jenis data yang akan dikumpulkan. Terdapat tiga macam teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif yaitu pengamatan (observasi), wawancara, dan dokumentasi.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data adalah sebagai berikut :

1. Observasi

Metode observasi adalah suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati, baik secara langsung maupun tidak langsung serta menggunakan pencatatan hasil pengamatan tersebut secara sistematis.³¹

³¹ Sutrisno Hadi, "*Metodologi Research*", (Yogyakarta: Andi Offset, 2014), h.136

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data-data dengan jalan menjadi partisipan secara langsung dan sistematis terhadap objek yang diteliti, dengan cara mendatangi langsung lokasi penelitian yaitu bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat untuk mengetahui metode penyelesaian pembiayaan macet pada produk KPR bersubsidi.

2. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.³²

Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara secara langsung kepada staf bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS) ciputat mengenai metode penyelesaian pembiayaan macet pada produk KPR bersubsidi.

3. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu teknik pengumpulan data dengan memperoleh data secara langsung dengan objek penelitian guna memperkuat data-data yang telah didapatkan. Adapun dokumen-dokumen tersebut diperoleh dari bank tabungan negara (BTN) syariah kantor cabang pembantu syariah (KCPS)

³² Sugiyono, "*Metode Penelitian Kombinasi*", (Bandung: Alfabeta, 2017), h.316

cuputat, berupa laporan-laporan yang berhubungan dengan objek penelitian.

g. Teknik analisis data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, sehingga dapat dengan mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.³³

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan metode deskriptif, yaitu suatu teknik data dimana penulis terlebih dahulu memaparkan semua data yang diperoleh dari hasil pengamatan secara sistematis. Lalu diklasifikasikan untuk dianalisis sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan Penelitian, untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk laporan ilmiah, prosedur dalam analisis data yaitu: data reduction, data display, dan data conclusion drawing atau verification.³⁴

1. Reduction

Mereduksidata berarti menerangkan, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan data selanjutnya.

2. Display

³³ Sugiyono, “ *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R & D* ”, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 244

³⁴ Sugiyono, *Ibid*, h. 246

Setelah direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data,. Penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk bagan, table, atau sejenisnya yang selajutnya dianalisis dan diambil kesimpulannya.

3. Conclusion

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan diambil dari beberapa perangkat penelitiaanyang ada.

h. Validasi data

Peneliti perlu melakukan pemeriksaan apakah data yang diperoleh memiliki keabsahan atau tidak. Teknik pemeriksaan keabsahan data didasarkanpada empat kriteria yaitu kredibilitas, dependabilitas, transferabilitas, dan konfirmabilitas.

1. Kredibilitas

Kredibilitas merupakan derajat kepercayaan untuk menjelaskan bahwa data hasil Penelitian yang dilakukan benar-benar menggambarkan keadaan objek yang sesungguhnya. Uji kredibilitas data hasil Penelitian kualitatif dapat dilakukan dengan cara :

a. Triangulasi

Dalam pengujian ini, triangulasi dapat diartikan sebagai engecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.

b. Menggunakan bahan referensi

Menggunakan bahan referensi yaitu sebagai pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti, jadi penulis saat wawancara merekamnya sebagai pendukung dari hasil wawancara, sehingga data yang didapat jadi kredibel atau dapat dipercaya.

c. Diskusi teman sejawat

Teknik ini yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang dilakukan dengan cara mendiskusikan hasil sementara atau hasil akhir dengan rekan-rekan sejawat. Melalui diskusi ini peneliti mendapat masukan saran dan koreksi sehingga kemungkinan terjadi kesalahan dapat dikurangi dan dihindari.

2. Dependabilitas

Uji dependabilitas atau reabilitas dengan mengadakan audit terhadap keseluruhan proses Penelitian oleh pembimbing, mulai dari menentukan masalah, menentukan sumber data, pengambilan data, memeriksa keabsahan data dan membuat kesimpulan.

3. Transferabilitas

Transferabilitas atau keteralihan berarti bahwa hasil Penelitian dapat diterapkan atau digunakan pada situasi lain yang mempunyai konteks dan karakteristik yang relative sama. Penelitian kualitatif dapat meningkatkan transferabilitas dengan melakukan suatu pekerjaan yang mendeskripsikan konteks Penelitian tersebut.

4. Konfirmabilitas

Uji konfirmabilitas biasa juga disebut uji obyektifitas Penelitian. Menguji konfirmabilitas berarti menguji keseluruhan proses hasil Penelitian. Dikatakan Penelitian tersebut objektif bila hasil Penelitian telah disepakati banyak orang.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1. Sejarah bank BTN (persero) tbk

BTN syariah merupakan strategic bussines unit (SBU) dai bank BTN yang menjalankan bisnis dengan perinsip syariah. Dengan begitu unit usaha syariah PT bank tabungan negara (BTN), atau disingkat UUS BTN beroperasi secara penuh berdasarkan prinsip-prinsip syariah. UUS BTN hadir dengan dibentuknya Devisi Syariah pada tanggal 04 november 2004 yang merupakan kantor pusat dari seluruh kantor-kantor cabang syariah. UUS BTN mulai beroperasi pada tanggal 14 pebruari 2005 melalui pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta.

Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya fatwa DSN MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

UUS BTN telah banyak mengalami perkembangan yang cukup pesat. Dari tahun 2005 sampai desember juli 2020 telah di buka kantor cabang syariah (KCS) sebanyak 76 kantor.

BTN syariah KCPS ciputat telah berdiri dari tahun 2012 dan masih eksis sampai sekarang, berawal dari berdirinya bank BTN syariah kantor cabang syariah Tangerang, yang dulunya masih berdiri sendiri atau belum ada kantor cabang pembantu syariah. Kemudian mulai didirikan kantor cabang pembantu syariah yang berlokasi di ciputat, Tangerang selatan. Dikarenakan jika silihat secara asset dan alaba kantor cabang syariah Tangerang sudah dikatakan sangat bagus. Maka dari itu dibukalah cabang pembantu syariah di ciputat ini.

Setelah melewati beberapa tahap, bukan hal yang mudah dalam membuka kantor cabang pembantu syariah ciputat ini. Namu, butuh beberapa studi kelayakan dan beberapa tahap lainnya, setelah analisa kelayakan di setujui, maka berdirilah dan berjalanlah KCPS ciputat sampai dengan hari ini. Bisnis KCPS ciputat semakin tinggi dikarenakan daerah ciputat merupakan pangsa pasar yang cukup potensial dengan banyaknya jumlah perumahan, dan ini pun menjadi alasan didirikannya kantor cabang pembantu syariah ciputat ini.³⁵

2. Profil perusahaan

- a. Nama :PT. BTN (persero), tbk KCPS ciputat beralamat di
- b. Alamat :Jl.Ir Juanda no.75 CC, cempaka putih, kecamatan ciputat timur,
kota tangerang selatan, provinsi banten,

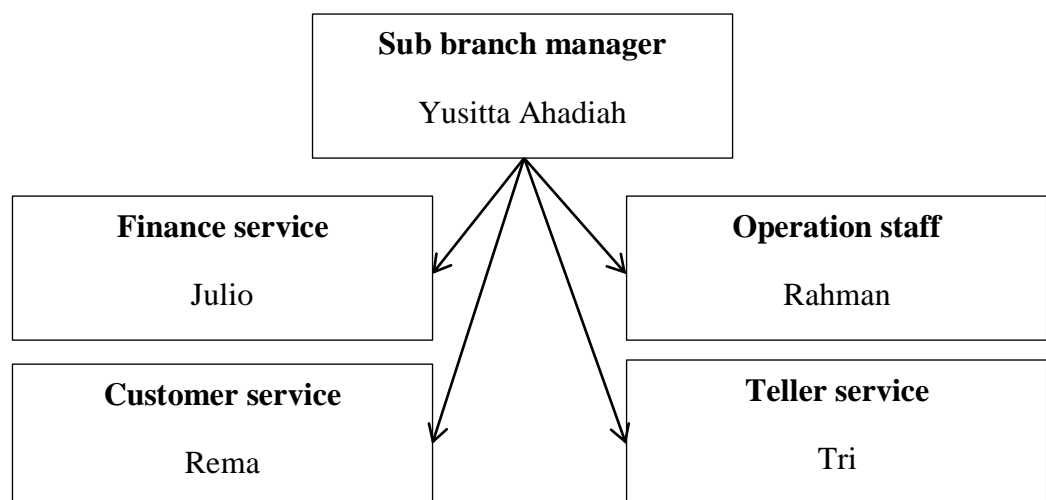
³⁵ Yusitta Ahadiah, Sub Branch BTN Syariah KCPS Ciputat, Wawancara Pribadi Pada Tanggal 20 Juli 2020

- c. Telepon : (021) 7402295
- d. Fak : (021) 74713595
- e. Email : Kepsbatara@btn.co.id
- f. Pendirian : 19 juli 2012
- g. Bidang usaha : Unit Usaha Syariah
- h. Dasar hukum : DPS dan BI

3. Struktur BTN syariah KCPS ciputat

Struktur organisasi dilaksanakan agar system kerjasama berjalan dengan baik, perlu jelasnya pembagian kerja, kewajiban, tanggungjawab, dan wewenang setiap orang didalamnya. Pembagian kerja dan penentuan tanggung jawab ini menciptakan struktur organisasi. Seperti pada struktur BTN syariah KCPS ciputat berikut ini³⁶ :

Gambar 4.1 struktur Bank BTN syariah KCPS ciputat



³⁶ Dokumen BTN Syariah KCPS Ciputat Juli 2020

4. Deskripsi tugas

a. Sub branch manager

Tanggung jawab utamanya adalah :

- 1) Terlaksananya ketentuan-ketentuan yang menyangkut operasional bank di BTN syariah baik ketentuan internal dan eksternal.
- 2) Tercapainya pelayanan, operasional dan administrasi di BTN syariah.
- 3) Terlaksananya open dan close branch di BTN syariah.
- 4) Terjaganya likuiditas harian di BTN syariah sesuai ketentuan yang berlaku.
- 5) Terciptanya dukungan kepada branch office dalam rangka pencapaian target dana, kredit, feedbased dan peningkatan penggunaan fitur produk.
- 6) Terselenggaranya pembinaan, pengembangan, dan penilaian pegawai di BTN syariah.

b. Finance service

Tanggung jawab utamanya adalah :

- 1) Pemberian layanan informasi yang berkaitan dengan kredit secara berkualitas.
- 2) Pendokumentasian aplikasi kredit consumer.

- 3) Kelengkapan berkas dan data serta dokumen untuk realisasi kredit.
- 4) Pelaksanaan realisasi kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 5) Pelaksanaan permononan proses pencairan kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 6) Kelengkapan data dan kebenaran data aplikasi pada system.

c. Customer service

Tanggung jawab utamanya adalah :

- 1) Terlaksananya pemantauan rekening dan transaksi nasabah yang mencurigakan.
- 2) Terlaksananya pemberian pelayanan administrasi CIF serta seluruh produk dana dan jasa.
- 3) Terlaksananya pencetakan laporan akhir harian.
- 4) Terlaksananya pembuatana laporan baik pada kantor pusat maupun atasan di kantor cabang.
- 5) Terlaksananya pelayanan produk dana dan jasa bank.
- 6) Terlaksananya pemberian informasi pph bunga produk dana.
- 7) Terlaksananya pelayanan pencetakan R/K (internal) KPR dan non KPR.

- 8) Terlaksananya pendebitan buku tabungan.
- 9) Terlaksananya maintenance kepada nasabah.
- 10) Terlaksananya monitoring atas update rate counter dan ketersediaan brosur.
- 11) Terlaksananya maintenance kode BI di sistem SIBS.
- 12) Terlaksananya pemeliharaan aplikasi nasabah dana dan feebase.
- 13) Terlaksananya prinsip mengenal nasabah.

d. Teller service

Tanggung jawab utamanya adalah :

- 1) Tersedia layanan transaksi loket (tunai dan non tunai) yang sesuai dengan standar pelayanan front liner.
- 2) Terselenggaranya penerapan anti pencucian uang (APU) dan pencegahan pendanaan terorisme (PPT).
- 3) Kesesuaian antara fisik uang, bukti dasar transaksi dan hasil entry transaksi.
- 4) Terbebasnya kas dari uang paslu/ tidak sah.
- 5) Terselenggaranya administrasi transaksi loket (tunai dan non tunai).

e. Operation staff

Tanggung jawab utamanya adalah :

- 1) Terlaksananya fungsi transaksi processing di BTN syariah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Terlaksananya fungsi general branch administration di BTN syariah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Terlaksananya fungsi loan administration di bank BTN syariah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 4) Terlaksananya fungsi accounting dan control di BTN syariah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

5. Visi dan misi bank BTN

Sejalan dengan visi bank BTN syariah yang merupakan strategis bussines 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 dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.³⁷

a. Visi

“menjadi strategic bussines unit BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”

b. Misi

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.

³⁷ www.btn.co.id/syariah/produk Di Akses Pada Tanggal 20 Juli 2020

- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam Pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait, sehingga dapat meningkatkan 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 stakeholders value.
- 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap stakeholders serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

6. Tujuan pendirian bank BTN syariah

BTN syariah dalam kegiatannya tentu memiliki tujuan-tujuan yang ingin di capai demi kemajuan BTN syariah sendiri dan demi kemaslahatan umat. Adapun tujuan dari pendirian bank BTN syariah ini adalah :

- a. Untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank.
- c. Meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.

d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.³⁸

7. Kegiatan operasional bank BTN KCPS ciputat

a. Produk pendanaan (funding service)

1) Tabungan batara mudharabah adalah tabungan yang bersifat investasi yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu dengan imbalan yang diisyaratkan dana di sepakati dalam bentuk nisbah yang terutang dalam akad pembukuan rekening. Syarat-syaratnya adalah sebagai berikut :

- a) Pemilik rekening dapat perorangan atau lembaga.
- b) Penabungan pertama minimal Rp.100.000-;
- c) Pengambilan kembali bisa dilakukan ketika dana diperjanjikan mengendap di bank sekurang-kurangnya satu bulan.
- d) Saldo yang harus disisahkan di bank minimal Rp.100.000-;
- e) Biaya ganti buku tabungan rusak/hilang Rp.10.000-;
- f) Biaya tutup rekening Rp.25.000-;
- g) Biaya pengelolaan rekening Rp.4.000-;

³⁸ www.syariahbank.com Di Akses Pada 20 Juli 2020

- h) Atas pendapatan bagi hasil yang diperoleh nasabah, dikenakan pajak penghasilan sesuai ketentuan yang berlaku.
 - i) Terdapat opsi pemotongan zakat bagi hasil yang diterima nasabah.
- 2) Tabungan batara wadiah adalah tabungan yang bersifat simpanan yang bisa diambil kapan saja, tidak ada imbalan yang diisyaratkan kecuali dalam bentuk pembelian (*'athaya*) bonus yang bersifat sukarela, tidak disyaratkan dan tidak diinformasikan baik secara lisan maupun tulisan dari pihak bank. Spesifikasi produknya adalah sebagai berikut :
- a) Pemilik rekening dapat perorangan atau lembaga.
 - b) Penabungan pertama minimal Rp.100.000-;
 - c) Sisa saldo minimal Rp.50.000-;
 - d) Ketentuan bonus adalah bank dapat memberikan bonus secara sukarela kepada nasabah, pemberian bonus tidak diisyaratkan atau diinformasikan baik secara lisan maupun tulisan, atas pendapatan bonus dikenakan pajak penghasilan sesuai ketentuan yang berlaku dan atas pendapatan bonus yang diterima nasabah dapat diberikan opsi pemotongan zakat.

- 3) Deposito batara syariah adalah jenis jenis penanaman dana pada bank, yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah dengan bank. Deposito ini menggunakan prinsip al-mudharabah mutlaqqah yakni suatu perjanjian antara dua pihak dimana pihak pertama selaku pemilik dana (shahibul maal) menyediakan dana dan pihak kedua selaku pengelola dana (mudharib) bertanggungjawab atas pengelolaan dana. Hasil keuntungan dari pengelolaan dana akan di bagi sesuai nisbah atau rasio yang telah di sepakatiselbelumnya oleh kedua belah pihak. Spesifikasinya adalah sebagai berikut :
- a) Pemilik rekening dapat perorangan atau lembaga.
 - b) Pilihan jangka waktu deposito adalah 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan dan 24 bulan.
 - c) Penyetoran untuk penempatan deposito perorangan adalah sebesar Rp.500.000 dan lembaga sebesar Rp.2.500.000
 - d) Pencairan deposito sebelum jatuh tempo tidak dikenakan biaya penalty namun deposan tidak mendapatkan bagi hasil untuk periode bulan berjalan.
 - e) Bagi hasil deposito menggunakan bagi hasil secara proposional harian berdasarkan bagi hasil bulan

sebelumnya dan bagi hasil diberikan setiap tanggal jatuh tempo serta dihitung berdasarkan saldo rata-rata harian yang mengendap selama 1 bulan sesuai nisbah yang disepakati.

b. Produk Pembiayaan (financing product)

1) KPR BTN sejahtera iB

Pembiayaan KPR BTN sejahtera iB (murabahah) diperuntukan bagi calon nasabah yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan akad murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah. Manfaat dari KPR sejahtera iB adalah dengan prosesnya yang mudah dan cepat, angsuran ringan sampai dengan lunas dan gratis asuransi jiwa dan kebakaran. Adapun hal-hal lainnya adalah sebagai berikut :

a) Persyaratan umum :

- (1) Warga negara indonesia
- (2) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- (3) saat Pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- (4) Minimum masa kerja/usaha 1 tahun.
- (5) Tidak memiliki kredit/Pembiayaan bermasalah.

(6) Penghasilan untuk tapak \leq Rp.4.000.000,- dan rusun \leq Rp. 7.000.000,-

(7) Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan.

(8) Menyampaikan NPWP pribadi

b) Fitur produk :

(1) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)

(2) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.

(3) Maksimal Pembiayaan 90% dari harga rumah.

(4) Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik atau hak guna bangunan.

(5) Biaya meliputi administrasi, appraisal, notaris, SKMHT.

2) KPR BTN Platinum iB

KPR BTN Platinum adalah Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad murabahah (jual beli) dalam rangka kepemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun second. KPR BTN Platinum memiliki manfaat seperti prosesnya mudah dan cepat, margin kompetitif, angsuran tetap sampai lunas, nilai

Pembiayaan bebas, dan dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran. Adapun hal-hal lainnya adalah sebagai berikut :

a) Fitur produk :

- (1) Harga dan angsuran fied.
- (2) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
- (3) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- (4) Harga acuan yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar (mana yang lebih rendah).
- (5) Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen.
- (6) Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak muluk/hak guna bangunan/ hak milik atas satuan rumah susun (strata title)

b) Persyaratan produk :

- (1) Warga negara Indonesia.
- (2) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- (3) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
- (4) Minimum masa kerja/usaha 1 tahun.
- (5) Tidak memiliki kredit/Pembiayaan bermasalah

- (6) NPWP pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah Pembiayaan > Rp.50.000.000,-

3) KPR BTN Indent

KPR BTN Indent merupakan Pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen dengan akad istishna (pesanan). KPR BTN Indent memiliki manfaat nilai Pembiayaan bebas dan opsi grace period, margin kompetitif, angsuran tetap sampai dengan lunas, dan dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran. Adapun hal-hal lainnya adalah sebagai berikut :

- a) Fitur produk :
- (1) Harga dan angsuran fixed.
 - (2) Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun.
 - (3) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
 - (4) Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen.
 - (5) Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik/hak guna bangunan.

(6) Biaya meliputi administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

b) Persyaratan umum :

(1) Warga negara Indonesia.

(2) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.

(3) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.

(4) Tidak memiliki kredit/Pembiayaan bermasalah.

(5) NPWP pribadi atau SPT Psl 21 form A1 untuk pemohon dengan jumlah Pembiayaan >Rp.50.000.000,-

(6) Fasilitas KPR BTN indent hanya diberlakukan untuk fasilitas kredit/Pembiayaan pemilikan property pertama bagi nasabah yang diterima di bank BTN atau bank lain.

c. Produk jasa (service product)

Fasilitas yang di berikan bank BTN Syariah untuk memenuhi kebutuhan dan memudahkan segala transaksi nasabah. Berikut ini merupakan produk jasa yang ditawarkan oleh BTN Syariah :

1) Kartu debit BTN Syariah adalah fasilitas layanan kartu yang diberikan kemudahan bagi nasabah melalui ATM seperti Tarik tunai dan transfer, yang dapat dilakukan di

seluruh jaringan ATM bank BTN, link, ATM bersama, prima, visa dan plus serta berbelanja di toko-toko berlogo visa di dalam dan luar negeri.

- 2) Kiriman uang adalah fasilitas layanan pengiriman uang secara real time ke sesama bank BTN dan BTN syariah serta pengiriman uang ke bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, link, ATM bersama dan prima.
- 3) iCash management system (iCMS) adalah layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi browser yang berguna untuk membantu nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan secara mandiri, efektif dan efisien.
- 4) Payment Point BTN iB adalah fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air, dan pajak.
- 5) Payroll BTN iB adalah layanan bagi perusahaan, lembaga, atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR, bonus dan kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan.
- 6) Penerimaan biaya perjalanan haji adalah fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan system online dari Siskohat.

- 7) Mobile payment BTN iB adalah fasilitas layanan bagi nasabah lembaga sebagai pengguna jasa untuk penerima setoran (biaya pendidikan, iuran pengelolaan lingkungan perumahan, iuran pedagang pasar, simpanan/tagihan koperasi dan lainnya) melalui seluruh outlet/kantor bank, ATM, media elektronik dan delivery channel lainnya.
- 8) Program pengembangan operasional adalah fasilitas yang diberikan bank dengan melakukan kerjasama untuk pemberian program pengembangan operasional berupa barang, jasa atau fasilitas lainnya yang dapat diberikan diawal maupun diakhir kerjasama yang nilainya dihitung seperti tambahan jasa giro maupun nisbah/bagi hasil deposito.

B. Temuan Penelitian

1. Jumlah KPR subsidi yang terealisasi pada tahun 2019

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan ibu Sita Ahadiyah yang sedang menjabat sebagai sub branch manager di bank BTN syariah KCPS Ciputat, beliau menyatakan bahwa total Pembiayaan KPR subsidi yang terealisasi pada tahun 2019 terhitung dari Januari sampai dengan Desember 2019 adalah sebesar Rp.15.000.000.000 dengan rata-rata harga per unit sebesar Rp.150.000.000. Secara unit artinya terealisasi sebanyak 100 unit rumah di berbagai developer yang bekerjasama dengan bank BTN syariah KCPS Ciputat.

Dan ini menjadi capaian yang baik di manajemen bank BTN syariah KCPS Ciputat akan tetapi selalu ada langkah-langkah yang akan dilakukan untuk terus meningkatkan jumlah realisasi KPR subsidi tiap tahunnya. Selain untuk membantu masyarakat dengan standarisasi ekonomi menengah kebawah untuk memiliki hunian yang layak huni, bank BTN syariah KCPS Ciputat juga membantu program pemerintah untuk memberikan dampak positif terhadap rakyatnya yang masih memiliki hunian yang tidak layak huni.

2. Jumlah KPR subsidi yang mengalami masalah pada tahun 2019

Dalam hal Pembiayaan tidak ada yang sempurna dan berjalan dengan lancar, sehingga pada tahun 2019 terhitung dari Januari sampai dengan Desember 2019 ada 23 unit bermasalah. Hal ini dipengaruhi oleh kurang kooperatifnya nasabah dalam menjalankan amanah yang

sudah di percaya oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat dalam hal Pembiayaan KPR subsidi.

Selain itu, ibu sita ahadiyah juga menjelaskan ada beberapa nasabah yang di PHK oleh perusahaan tempat mereka bekerja yang membuat para nasabah kesulitan dalam melakukan pembayaran cicilan. Hal ini juga menjadi salah itu penyebab dari Pembiayaan bermasalah.

Dan terakhir beliau menjelaskan bahwa ada juga nasabah yang melakukan pengunduran diri dari kantor tempat mereka bekerja karena pribadinya sudah tidak sejalan dengan konsep dan metode pekerjaan di perusahaan tersebut. Ini juga sangat di sayangkan oleh pihak bank BTN syariah KCPS ciputat karena nasabah seperti ini di nilai lalai dalam hal memikirkan angsuran bulanan yang sudah menjadi kewajiban mereka atas dasar kesepakatan KPR subsidi di BTN syariah KCPS ciputat.

3. Indikator yang sering muncul ketika akan terjadi masalah pada pembiayaan KPR subsidi

Melalui wawancara tersebut, ibu sita ahadiyah juga menjelaskan terkait indikator yang sering muncul ketika Pembiayaan akan mengalami kemacetan. Salah satunya nasabah susah di hubungi ketika sudah mendekati tanggal pembayaran angsuran perbulannya. Hal ini mengakibatkan pihak BTN syariah harus menghubungi nasabah

tersebut beberapa kali untuk mengingatkan bahwa tanggal penyetoran angsuran sudah jatuh tempo. dan yang menjadi kendala lebih ketika nomor telpon yang digunakan oleh nasabah dalam pengajuan Pembiayaan KPR subsidi sudah tidak lagi aktif.

Setelah di rasa susah dalam menghubungi nasabah via telpon, pihak BTN syariah KCPS ciputat akan turun langsung ke alamat nasabah tersebut. Dengan tujuan memberikan peringatan dan atau penagihan secara langsung jika di perlukan.

4. Metode penyelesaian KPR subsidi di bawah 5 tahun berjalan

Dalam penyelesaian Pembiayaan bermasalah yang terjadi dibawah 5 tahun pihak BTN syariah KCPS ciputat akan melakukan metode-metode sebagai berikut :

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo Pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank BTN syariah KCPS ciputat.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat Pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian

potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus di bayar kepada BTN syariah KCPS ciputat.

Metode diatas adalah metode yang digunakan ketika nasabah yang dinilai bermasalah masih ada keinginan dan kesanggupan untuk melanjutkan Pembiayaan KPR subsidi yang telah dijalankan. Akan tetapi ketika nasabah sudah tidak lagi memiliki keinginan dan kesanggupan terhadap KPR subsidi yang telah di jalankan, maka bank BTN syariah KCPS ciputat mengambil langkah untuk Pembiayaan tersebut dialihkan kepada orang lain. akan tetapi nama di sertifikat unit KPR subsidi yang dialihkan tetap menggunakan nama nasabah yang mengajukan, dan bisa di balik nama ketika Pembiayaan tersebut selsai.

Dalam pengalihan Pembiayaan KPR subsidi ini, pihak bank memberikan 2 pilihan kepada nasabah yaitu :

- a. Nasabah bersangkutan sendiri yang mencari orang lain untuk melanjutkan Pembiayaan KPR subsidinya.
- b. Pihak bank BTN syariah KCPS ciputat yang mencari orang lain untuk melanjutkan Pembiayaan KPR subsidi tersebut dengan catatan nasabah yang bersangkutan menyetujui bahwa orang yang dipilih oleh pihak bank BTN syariah KCPS ciputat yang akan melanjutkan angsuran pembiyaannya.

5. Metode penyelesaian KPR subsidi bermasalah di atas 5 tahun berjalan

Metode penyelesaian Pembiayaan KPR subsidi bermasalah di atas 5 tahun berjalan berbeda dengan metode penyelesaian Pembiayaan KPR subsidi di bawah lima tahun berjalan. Adapun metodenya adalah sebagai berikut :

a. Penagihan melalui telpon dan secara langsung

Penagihan ini dilakukan untuk memberi peringatan secara lisan kepada nasabah yang bermasalah agar membayar angsurannya. Dan ini menjadi tindakan paling dini untuk penyelesaian Pembiayaan KPR subsidi yang di nilai bermasalah.

b. Memberikan surat peringatan 1 (SP 1)

Tahap pemberian surat peringatan 1 (SP 1) merupakan langkah kedua yang dilakukan oleh pihak bank BTN syariah KCPS ciputat dalam merespon Pembiayaan bermasalah. Ini merupakan peringatan tertulis pertama yang dikeluarkan oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat. Dan jika dalam waktu yang telah ditentukan di dalam surat peringatan 1 (SP 1) tersebut belum juga ada etiked baik dari nasabah untuk membayar angsurannya maka akan di berikan SP 2.

c. Memberikan surat peringatan 2 (SP 2)

Pemberian SP 2 dilakukan oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat adalah bentuk peringatan secara tertulis yang ke dua kalinya. SP 2 ini dilakukan mengingat nasabah KPR subsidi yang dinilai bermasalah tidak merespon surat peringatan 1 (SP 1).

d. Memberikan surat peringatan 3 (SP 3)

Pemberian surat peringatan 3 (SP 3) merupakan peringatan secara tertulis terakhir sebelum dilakukannya penyegelan. Surat peringatan 3 (SP 3) ini di keluarkan oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat setelah surat peringatan 2 (SP 2) tidak mendapatkan respon dari pihak nasabah KPR subsidi bermasalah.

e. Melakukan penyegelan terhadap unit KPR subsidi.

Langkah ini merupakan langkah dimana pihak bank BTN syariah KCPS ciputat turun langsung ke lapangan untuk melakukan penyegelan pada unit rumah KPR subsidi bermasalah tersebut. Hal ini dilakukan ketika nasabah KPR subsidi yang bermasalah tidak merespon surat peringatan 3 (SP 3).

f. Melakukan pelelangan terhadap unit KPR subsidi.

Langkah pelelangan merupakan langkah akhir dalam proses penyelesaian pembiayaan KPR subsidi bermasalah. Hal ini dilakukan untuk menjual unit rumah KPR subsidi secara

terbuka kepada masyarakat umum dan mendapatkan kembali modal yang di biayakan pihak bank BTN syariah KCPS ciputat pada nasabah yang bermasalah tersebut. Hasil pelelangan tersebut akan di ambil oleh bank untuk melunasi angsuran KPR subsidi nasabah dan sisa dari hasil lelang tadi akan di kembalikan kepada nasabah yang bersangkutan.³⁹

C. Pembahasan Temuan Penelitian

Dalam perjalanan Pembiayaan, tidak menutup kemungkinan terjadinya permasalahan. Pembiayaan bermasalah adalah hal yang tidak pernah di harapkan oleh pihak bank karena berdampak pada kerugian bank serta menurunnya pendapatan bank. Apabila terjadi Pembiayaan bermasalah, bank akan berupaya menyelesaikan permasalahan tersebut dengan berbagai tindakan.

Pada tahun 2019 terhitung dari januari sampai dengan desember 2019, bank BTN syariah KCPS ciputat telah merealisasikan Pembiayaan KPR subsidi senilai Rp. 15.000.000.000 dengan rata-rata harga per unit KPR subsidinya sebesar Rp.150.000.000. artinya BTN syariah KCPS ciputat telah merealisasi sebanyak 100 unit rumah subsidi.

Dalam perjalanan Pembiayaan tersebut, hal mustahil terjadi ketika seluruh Pembiayaan berjalan dengan lancar. Seperti Pembiayaan lainnya, Pembiayaan KPR subsidi di bank BTN syariah KCPS ciputat juga

³⁹ Yusitta Ahadiah, Sub Branch BTN Syariah KCPS Ciputat, Wawancara Pribadi Pada Tanggal 20 Juli 2020

mengalami masalah. Total Pembiayaan KPR subsidi bermasalah di BTN syariah KCPS ciputat pada tahun 2019 adalah sebanyak 23 unit. Hal inilah yang membuat bank BTN syariah KCPS ciputat harus mengambil tindakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Bank BTN syariah KCPS ciputat memiliki berbagai tindakan dalam menyelesaikan Pembiayaan bermasalah di produk KPR subsidi ini. Berikut hasil wawancara peneliti dengan ibu sita ahadiyah yang sedang menjabat sebagai sub branch manajer di bank BTN syariah KCPS ciputat.

Ketika nasabah Pembiayaan KPR subsidi sudah mulai telat membayar angsuran sesuai dengan tanggal yang sudah di tetapkan, maka bank BTN syariah KCPS ciputat mulai memberikan perhatian pada nasabah tersebut, karena hal itu merupakan awalan dari masalah pada Pembiayaan KPR subsidi.

Langkah pertama yang akan dilakukan oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat adalah dengan menghubungi nasabah terkait melalui telpon untuk mengingatkan tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran. Hal ini bertujuan agar nasabah segerah melakukan pembayaran angsuran. Jika nasabah tersebut tidak juga membayar angsuran bulanannya maka pihak BTN syariah KCPS ciputat akan melakukan peneguran dan penagihan secara langsung ke alamat rumah nasabah.

Pada saat penagihan secara langsung tersebut, pihak BTN syariah KCPS ciputat akan berdialog dengan nasabah. Hal ini bertujuan agar

pihak BTN syariah KCPS ciputat mampu mendapatkan informasi lebih terkait mengapa bisa terjadi telat bayar pada nasabah tersebut. Setelah itu pihak BTN syariah KCPS ciputat akan tetap melakukan penagihan pada nasabah untuk angsuran yang telat.

Hasil dialog antara bank BTN syariah KCPS ciputat dengan nasabah yang telat bayar akan di jadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan selanjutnya untuk meminimalisir terjadinya tunggakan yang banyak.

Langkah kedua. ketika nasabah tersebut tetap tidak mampu membayar, pihak bank BTN syariah KCPS ciputat akan melakukan penjadwalan kembali untuk tanggal jatuh tempo pembayaran. Artinya pihak bank akan memberikan perpanjangan waktu untuk tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran bulanan nasabah tersebut. Dengan harapan nasabah mampu membayar angsuran.

Langkah ketiga, apabila nasabah tetap tidak mampu membayar angsuran, pihak bank BTN syariah KCPS ciputat akan melakukan langkah persyaratan kembali. Hal ini dimaksudkan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus di bayar kepada BTN syariah KCPS ciputat.

Salah satunya perubahan jadwal pembayaran angsuran adalah menempatkan tanggal jatuh tempo berdekatan dengan tanggal gajian

nasabah tersebut atau tanggal tutup buku buat nasabah yang latar belakang pekerjaannya adalah wirausaha.

Kemudian pengurangan jumlah angsuran dimaksudkan agar nasabah membayar pokok dari Pembiayaan terlebih dahulu baru kemudian membayar secara utuh sesuai kesepakatan jika perjalanan keuangannya sudah mulai stabil.

Selain itu terkait perubahan jangka waktu Pembiayaan, pihak bank akan memberikan perpanjangan jangka waktu Pembiayaan dengan tujuan mampu mengurangi jumlah angsuran perbulannya untuk memberikan kemudahan pada nasabah.

Yang terakhir adalah pemotongan jumlah bagi hasil, pemotongan bagi hasil ini dilakukan sudah melalui perhitungan dan analisis yang kuat dari Pihak BTN syariah KCPS ciputat agar tidak merugikan bank dan tidak memberatkan nasabah. Ini dilakukan untuk lebih memudahkan nasabah dalam membayar angsuran perbulannya. Seluruh metode itu dilakukan ketika nasabah masih memiliki etiked baik dan masih memiliki keinginan serta kesanggupan dalam Pembiayaan KPR subsidi ini.

Namun apabila nasabah tidak mampu lagi melakukan pembayaran angsuran maka langkah pertama yang dilakukan oleh pihak bank BTN syariah KCPS ciputat menyarankan agar unit KPR subsidi tersebut di alihkan kepada orang lain dengan nilai yang sudah di sepakati serta melakukan laporan pada pihak BTN syariah KCPS ciputat. Setelah unit

tersebut sudah di alihkan kepada orang lain maka pihak BTN syariah melakukan penambahan data administrasi untuk memudahkan pihak bank dalam melakukan penagihan dan lain sebagainya.

langkah kedua, jika pihak nasabah tidak mampu mencari orang untuk pengalihan unit KPR subsidi tersebut maka bank BTN syariah KCPS ciputat akan memberikan bantuan untuk mencari orang yang akan menerima pengalihan unit tersebut. Selanjutnya ketika pihak bank sudah menemukan orang untuk pengalihan unit KPR subsidi tersebut, nasabah terkait akan dipanggil untuk meminta persetujuan terkait nilai pengalihan dan lain sebagainya. Catatan penting bahwa nama dari sertifikat unit tersebut adalah nama nasabah yang melakukan pengajuan Pembiayaan di awal bukan nasabah yang menerima pengalihan unit KPR subsidi. Baru kemudian bisa dibalik nama ketika Pembiayaan dikatakan telah selesai.

Langkah ini diambil oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat pada nasabah yang tidak lagi mampu membayar angsuran dan usia pembiayaannya di bawah 5 tahun. Karena mengingat peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 20/PRT/M/2014 yang menyebutkan bahwa penerima KPR subsidi tidak diperbolehkan mengalihkan unit KPR subsidinya pada orang lain jika usia Pembiayaan masih dibawah 5 tahun. Artinya langkah yang diambil oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat untuk mensiasati agar pihak bank tidak mengalami kerugian dan pihak nasabah tidak mengalami pembebanan.

Berbeda halnya dengan Pembiayaan KPR subsidi yang usia pembiayaannya sudah lebih 5 tahun. Pihak bank BTN syariah KCPS ciputat akan melakukan penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada produk KPR subsidi dengan metode yang berbeda. Metodenya tetap diawali dengan penagihan melalui telpon atau secara langsung dengan tujuan bank mampu berdialog dengan nasabah agar bank mengetahui letak permasalahan nasabah yang menyebabkan mereka telat bayar angsuran. Dan tetap melakukan penagihan untuk angsuran yang telah menunggak.

Langkah pertama, apabila dalam jangka waktu yang telah di sepakati oleh pihak bank dengan nasabah, dan nasabah tidak memiliki etika baik untuk melunasi tunggaknya maka pihak bank akan memberikan peringatan tertulis berupa surat peringatan 1 (SP 1). SP 1 ini berisikan teguran yang bersifat formal dan perlu dijadikan pertimbangan oleh nasabah terkait. Selanjutnya jika nasabah tetap tidak memiliki etika baik dalam merespon SP 1 dan melunasi tunggakan angsurannya. Maka pihak BTN syariah KCPS ciputat akan melayangkan SP 2 kepada nasabah tersebut.

Langkah kedua, pemberian SP 2 di peruntukkan sebagai teguran secara tertulis ke dua dengan mempertimbangkan respon nasabah terhadap SP 1 yang sudah diberikan. Sama hal dengan SP 1, SP 2 juga berisikan teguran tertulis agar nasabah melakukan pembayaran tunggakan angsuran kepada pihak BTN syariah KCPS ciputat. Akan tetapi SP 2 berada satu tingkat di atas SP 1.

Langkah ketiga, jika nasabah belum juga mampu membayar tunggakan angsuran sesuai jangka waktu yang tertera di SP 2, maka pihak BTN syariah KCPS ciputat akan memberikan SP 3 kepada nasabah tersebut. SP 3 Ini merupakan surat peringatan terakhir yang diberikan kepada nasabah yang bermasalah untuk segera melakukan pelunasan tunggakan angsuran. Dan jika tetap tidak ada juga etiked baik dari nasabah tersebut untuk melunasi tunggakan angsuran maka pihak bank akan segera menyegel unit KPR subsidi tersebut.

Langkah ke empat yaitu penyegelan. Penyegelan ini dilakukan sebagai bentuk teguran keras kepada nasabah untuk segera melunasi tunggakannya. Dan ini merupakan prosedur yang dilakukan oleh bank BTN syariah KCPS ciputat sebelum unit KPR subsidi tersebut di lelang. serta prosedur ini merupakan salah satu prosedur yang dilakukan oleh BTN syariah KCPS ciputat dalam menyelesaikan Pembiayaan bermasalah.

Langkah kelima dan terakhir yang dilakukan oleh bank BTN syariah KCPS ciputat dalam mengatasi Pembiayaan bermasalah adalah pelelangan. Langkah ini merupakan langkah terakhir yang dilakukan oleh pihak bank BTN syariah KCPS ciputat. Langkah pelelangan adalah penjualan unit KPR subsidi yang dilakukan secara lelang dengan harapan mampu mengembalikan total Pembiayaan yang sudah di berikan oleh bank BTN syariah KCPS ciputat kepada nasabah yang bermasalah serta

mampu mendapatkan harga jual yang baik untuk unit rumah KPR subsidi tersebut.

Secara langsung nasabah yang bermasalah tersebut akan di cabut subsidiya secara permanen oleh pemerintah untuk program rumah subsidi. Yang artinya nasabah yang bersangkutan tidak lagi mendapatkan subsidi untuk pengajuan Pembiayaan KPR selanjutnya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian lapangan yang telah penulis lakukan serta hasil diperoleh seperti yang telah di deskripsikan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa Penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada produk KPR subsidi di BTN Syariah KCPS Ciputat adalah sebagai berikut :

1. Proses penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada produk KPR Subsidi yang usia pembiayaanya di bawah 5 tahun di bagi menjadi 2 yaitu :

a. Nasabah yang masih ingin melanjutkan Pembiayaan KPR subsidinya

Jika nasabah yang bersangkutan masih ingin melanjutkan Pembiayaan maka Bank BTN Syariah KCPS Ciputat akan melakukan 2 metode yaitu penjadwalan kembali (*rescheduling*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*).

b. Nasabah yang tidak mampu lagi melanjutkan Pembiayaan KPR subsidinya.

Jika nasabah yang bersangkutan tidak mampu lagi melanjutkan Pembiayaan maka Bank BTN Syariah KCPS Ciputat akan

melakukan pengalihan Pembiayaan. Penerima pengalihan Pembiayaan ini dapat di pilih oleh nasabah atau pihak bank.

2. Metode penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada produk KPR Subsidi yang usia pembiayaannya di atas 5 tahun adalah sebagai berikut :
 - a. Penagihan melalui telepon dan secara langsung ke alamat nasabah.
 - b. Pemberian surat peringatan 1 (SP 1)
 - c. Pemberian surat peringatan 2 (SP 2)
 - d. Pemberian surat peringatan 3 (SP 3)
 - e. Melakukan penyegelan terhadap unit KPR Subsidi bermasalah.
 - f. Melakukan pelelangan terhadap unit KPR Subsidi bermasalah.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisa dan kesimpulan, maka penulis memberikan saran-saran kepada Bank BTN Syariah KCPS Ciputat dalam hal penyelesaian Pembiayaan masalah pada KPR subsidi sebagai berikut :

1. Untuk selalu menerapkan dan mempertahankan metode penjadwalan kembali (*rescheduling*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Karena metode ini dinilai sebagai metode yang sangat baik untuk menyelesaikan masalah pada Pembiayaan KPR Subsidi. Metode ini juga mampu memberikan solusi terbaik bagi nasabah dan bank.
2. Di harapkan kepada Bank BTN Syariah KCPS Ciputat agar lebih jeli dalam menganalisis calon nasabah KPR Subsidi agar mampu meminimalisir terjadinya Pembiayaan bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- B. Sanjaya, Dkk, *Panduan Penelitian*, Jilid Pertama, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006.
- Djamil Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jilid Pertama, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Fitriani Ipih, *Startegi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Menurut Perspektif Islam*, Yogyakarta, 2018.
- Hadi Sutrisno, *Metodologi Research*, Jilid Pertama, Yogyakarta: Andi Offset, 2014
- Hudiyanto, Dkk, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan*, Jilid Pertama, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen, 2017.
- Lestari Nur Melinda, *System Pembiayaan Bank Syariah*, Edisi Pertama, Jakarta Selatan: Grafindo Creative Writing, 2015.
- Ley J.Meleong, *Meteorodologi Penelitian Kualitatif*, Jilid Pertama, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2002.
- Shomad Abd Dan Trisadini P.Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, Jilid Pertama, Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, Jilid Pertama, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif R & D*, Jilid Pertama, Bandung: Alfabeta, 2014
- Syafii Antonio Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jilid Pertama, Depok: Gema Insani, 2015

Veithzal Rivai, *Et Al, Commercial Bank Management: Manajemen Pebankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jilid Pertama, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013

Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jilid Pertama, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2012.

Website :

<http://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id>

<https://lisensiuinjkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>

www.btn.co.id/syariah/produk

www.ojk.go.id

www.syariahbank.com

Wawancara :

Yusitta Ahadiyah, Sub Branch BTN Syariah KCPS Ciputat, Wawancara Pribadi
Pada Tanggal 20 Juli 2020

Sumber lainnya :

Dokumen BTN Syariah KCPS Ciputat Juli 2020

Pimpinan Pusat Muhammadiyah, Al-Quran, (Gramasurya)

Pedoman Wawancara Penelitian

“Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Ciputat Pada Tahun 2019”

**Prodi Manajemen Perbankan Syariah
Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Jakarta**

Nama : Yusitta Ahadiyah

Jabatan : Sub Branch Manager

1. Pada tahun berapakah produk KPR subsidi mulai di pasarkan oleh BTN syariah KCPS ciputat ?

Jawaban :

KCPS ciputat berdiri pada tahun 2012 dan produk KPR subsidi mulai di pasarkan pada tahun 2013 tepatnya setahun setelah KCPS Ciputat berdiri.

2. Program apa saja yang di tawarkan oleh BTN syariah KCPS ciputat pada KPR subsidi ini ?

Jawaban :

BTN syariah secara langsung berkordinasi dengan Kementrian PUPR dalam rangka menyediakan perumahan layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Jadi ada 3 program yang kami tawarkan yaitu FLPP (fasilitas likuiditas Pembiayaan perumahan), BP2BT (bantuan Pembiayaan perumahan berbasis tabungan), SSM (subsidi selisi margin)

3. Akad apa yang digunakan oleh Mayoritas nasabah KPR subsidi di BTN syariah KCPS ciputat ?

Jawaban :

Akad yang mayoritas digunakan oleh nasabah kami ada 2 jenis yaitu akad KPR Indens (menggunakan akad istishna) dan akad KPR ready stok (menggunakan akad murabahah)

4. Latar belakang pekerjaan apa saja dari Mayoritas nasabah KPR subsidi di BTN syariah KCPS ciputat ?

Jawaban :

Mayoritas pekerjaan dari nasabah KPR Subsidi kami adalah pegawai negeri sipil (PNS) dan Wirausaha

5. Berapa Jumlah KPR subsidi yang sedang dijalankan oleh BTN syariah KCPS ciputat ?

Jawaban :

Yang sedang di jalankan adalah sebesar Rp. 15.000.000.000 dengan rata-rata harga Rp. 150.000.000 yang artinya KPR Subsidi yang sedang berjalan ada 100 unit di tahun 2019

6. Berapa jumlah KPR subsidi yang bermasalah di BTN syariah KCPS ciputat ?

Jawaban :

Ada 23 unit

7. Apa saja penyebab dari terjadinya masalah pada KPR subsidi di BTN syariah KCPS ciputat ?

Jawaban :

Penyebab dari terjadinya masalah pada produk KPR subsidi ini adalah PHK bagi pekerja kantoran, usaha tidak berjalan lancar, resign (pengunduran diri dari pekerjaan yang sedang di geluti), dan terakhir dokumen legalitas (SHM dan IMB) belum diselesaikan oleh pemilik usaha yang berakibat pada jalannya usaha nasabah kami.

8. Akad apa saja yang di nilai lebih besar untuk menimbulkan masalah pada KPR subsidi di bank BTN syariah KCPS ciputat ?

Jawaban :

Yang lebih riskan adalah akad istisna karena ini terkait proses pembangunan. Apabila proses pembangunan sudah selesai dan nasabah sudah terindikasi macet maka bank akan mengalami kerugian.

9. Apakah BTN syariah KCPS ciputat memberikan perbedaan dalam penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada produk KPR subsidi berdasarkan latar belakan pekerjaan nasabah ?

Jawaban :

tidak ada perbedaan perlakuan terhadap seluruh nasabah kita yang bermasalah. Semuanya mendapatkan perlakuan yang sama terkait penyelesaian Pembiayaan KPR subsidi ini.

10. Indikasi apa saja yang sering muncul ketika KPR subsidi tersebut akan mengalami masalah ?

Jawaban :

Biasanya nasabah yang akan mengalami masalah itu, akan terjadi telat bayar dalam masa 1 tahun setelah akad berlangsung dan kami kesulitan dalam menghubungi nasabah tersebut (nasabah tidak cooperative)

11. Apa yang dilakukan oleh pihak BTN syariah KCPS ciputat jika masalah pada KPR subsidi sudah mulai teridentifikasi ?

Jawaban :

Saya sebagai sub branch manager akan melakukan penagihan melalui telpon kepada yang bersangkutan dan jika susah di hubungi melalui telpon saya akan melakukan penagihan langsung ke lokasi.

12. Jika KPR subsidi sudah mengalami masalah dan tidak dapat dihindari lagi, bagaimana pihak BTN syariah KCPS ciputat mengatasi masalah tersebut ?

Jawaban :

Pertama kami akan melihat dulu kemampuan dari nasabah yang terindikasi bermasalah, apabila usia pembiayaannya dibawah 5 tahun maka kami akan melakukan penjadwalan kembali dan persyaratan kembali jika nasabah tersebut masih ingin dan mampu melanjutkan Pembiayaan. Namun jika nasabah tidak mampu lagi melanjutkan Pembiayaan maka kami meminta kepada nasabah agar mencari orang untuk pengalihan Pembiayaan atau kami di pihak bank bisa mencarikannya, tetapi nama di sertifikat unit tersebut adalah nama nasabah yang melakukan pengajuan Pembiayaan di awal.

kedua apabila usia pembiayaannya diatas 5 tahun maka kami akan terus melakukan penagihan melalui telpon atau secara langsung, jika dalam

jangka waktu yang sudah ditentukan nasabah tidak ada etikad baik maka kami akan mengeluarkan SP 1, dalam jangka waktu yang ditentukan nasabah masih belum mapu membayar kami akan memberikan SP 2, jika masih tetap sama tidak mampu lagi membayar sesuai waktu yang ditentukan maka kami akan memberi SP 3, dan kami akan segera melakukan penyegelan terhadap rumah tersebut, terakhir pihak kami akan melakukan pelelangan.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Kampus UMJ Jl. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telp. (021) 7441887, Fax. : (021) 74709269 Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : YUDHA ANUGRAH MAULANA
No. Pokok : 2016570064
Judul Skripsi : Pengaruh Pendapatan Rahn Emas terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syariah (Studi Kasus di PT. Bank Syariah Mandiri pada Tahun 2018-2019).
Pembimbing : Bapak Dr. Nurhidayat, M.M.
Tgl. Berakhir : 10 Februari s.d. 10 Agustus 2020

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
1	18-2-2020	Bab 1	Pembaharuan Judul Penelitian	
2	24-3-2020	Bab 1-3	Sesuaikan dengan Sistematika Penulisan	
3	30-3-2020	Bab 1-3	Perbaiki Judul dan proposal	
4	6-7-2020	Bab 1-3	Langkah awal typing	
5	17-7-2020	Bab 1-3	1. Penulisan 2. Kerangka berpikir 3. Lengkapi bab IV 4. Wawancara.	
6	12-8-2020	Revisi bab	Pembaharuan penulisan akhir buku pedoman.	
7	12-8-2020		Revisi bab 4 lengkapi bab V lengkapi buku pengantar Cover abstrak.	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
8	19 / 8 2020		ke diujikan	

- Catatan :
1. Lembar konsultasi ini agar dibawa dan diserahkan/diminta paraf dari pembimbing setiap konsultasi.
 2. Topik permasalahan diisi oleh mahasiswa yang bersangkutan.
 3. Lembar konsultasi ini harus diserahkan ke Fakultas ketika melakukan pendaftaran ujian skripsi.