

SKRIPSI

**STRATEGI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH
DALAM PENYELESAIAN PEMBIAYAAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH BERMASALAH
(Studi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh)**



Disusun Oleh:

**DEDEK HIDAYAT DELIANTO
NIM: 190603333**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2025 M /1447 H**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Dedek Hidayat Delianto

NIM : 190603333

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 10 Februari 2025

Yang Menyatakan



(Dedek Hidayat Delianto)

PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh)

Disusun Oleh:

Dedek Hidayat Delianto
NIM: 190603333

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah
memenuhi syarat penyelesaian studi pada
Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I

Dr. Nevi Hasnita, M.Ag.
NIP. 197711052006042003

Pembimbing II

Jalilah, S.H.I., M.Ag
NIP. 198806082023212040

جامعة الرانيري
Mengetahui,

Ketua Prodi Perbankan Syariah

Dr. Nevi Hasnita, M.Ag
NIP. 197711052006042003



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: library@ar-raniry.ac.id

FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Dedek Hidayat Delianto
NIM : 190603333
Fakultas/Program Studi : Ekonomi Dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
E-mail : 190603333@student.ar-raniry.ac.id

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir : KKU Skripsi

Yang Berjudul

Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam penyelesaian pembiayaan kredit Pemilikan Rumah Bermasalah (Studi Pada bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh). Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain. Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut. UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 10 Februari 2025

Penulis

Dedek Hidayat Delianto
NIM. 190603333

Mengetahui

Pembimbing I

Dr. Nevi Hasnita, M.Ag
NIP.197711052006042003

Pembimbing II

Jalilah, S.H.P., M.Ag

NIP. 198806082023212040

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“*Alhamdulillah*, Syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan karunia Nya, sehingga saya bisa merasakan apa yang tidak mungkin bisa saya rasakan.”

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya, dia mendapat pahala dari kebijakan yang dikerjakannya dan mendapat siksa dari kejahatannya”
(Q.s Al-Baqarah:286)

“Mungkin kita harus mundur selangkah untuk bisa melompat lebih jauh kedepan”
(Dedek Hidayat)

Setiap langkahmu ada doa ayah dan mama, Jadi jangan ragu untuk melangkah
(ayah&mama)

“Semua orang memiliki gilirannya masing-masing. Bersabarlah dan tunggulah, Itu akan datang dengan sendirinya”
A R - (Gold D Roger)

“Tidak ada yang tahu jalan yang kau pilih benar atau tidak, yang pasti setelah kau memilihnya kau tidak boleh menyesal atas pilihanmu”
(levi Ackerman)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang mencurahkan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Banda Aceh)”**. Shalawat dan salam tak lupa penulis haturkan ke pangkuan Nabi Muhammad SAW yang tidak lelah mengajak umat mendekati diri ke perbuatan yang makruf dan menjauhi diri dari perbuatan yang munkar serta tidak pernah putus doanya untuk mendoakan umat hingga akhir hayatnya, semoga kasih dan sayang selalu dicurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat serta umatnya.

Penulis menyadari untuk membuat suatu penulisan karya ilmiah seperti skripsi, diperlukannya bimbingan moril, pemberian dukungan serta masukan dan saran, supaya penulisan skripsi dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang membantu penulis dalam merealisasikan penyelesaian skripsi ini, diantaranya:

1. Prof Dr. Hafas Furqani, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan

Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag. selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah sekaligus Penasehat Akademik (PA) dan Ana Fitria, SE., M.Sc, selaku sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh..
3. Hafizh Maulana, S.P., S.HI., M.E selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
4. Jalilah S.HI.M.Ag, selaku pembimbing II yang telah bersedia untuk meluangkan waktu dan tenaganya, serta kesabaran yang luar biasa serta memberikan arahan dan motivasi dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh dosen-dosen dan para staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya kepada dosen-dosen Prodi Perbankan Syariah yang telah memberi ilmu dan bimbingan kepada peneliti selama peneliti mengikuti perkuliahan.
6. Teristimewa Kepada Ayahanda tercinta dan Ibunda, atas segala doa dan dukungan yang tiada henti serta kasih sayang yang tiada bermuara yang diberikan untuk penulis, dan kepada keluarga besar yang telah mendukung dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

7. Teruntuk teman-teman saya, saya ucapkan terima kasih telah ikut membantu, memberi motivasi, serta telah sudi mendengar keluh kesah selama ini dan rekan-rekan yang sepejuangan dari S1

Perbankan Syariah sampai dengan Program Studi Perbankan Syariah Angkatan 2017 saya ucapkan terima kasih telah bersama-sama ketika suka dan duka dan teman-teman di Prodi lain telah sudi memberikan dukungan begitu besar

8. Kepada seluruh pihak yang telah membantu dan ikut mendoakan serta memberi nasehat dan motivasi. Kepada seluruh pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang sudah banyak memberikan motivasi serta bantuan demi kelancaran penyusunan skripsi ini. Hanya kepada Allah SWT kita berserah diri, semoga yang kita amalkan mendapat ridhoNya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang sifatnya membangun akan menyempurnakan penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Banda Aceh, 10 Februari 2025
Penulis

Dedek Hidayat Delianto

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/u/1987

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	No.	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	'
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	'
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	D			

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fathah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
ِ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haul*

3. *Maddah*

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
َ ا / ي	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	Ā
ِ ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
ُ ي	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : qīla

يُقُولُ : yaqūlu

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : Raudah al-atfāl/ raudatulatfāl

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : Al-Madīnah al-Munawwarah/ alMadīnatul

Munawwarah

AR - RANIRY

طَلْحَةَ : Ṭalḥah

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.

2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



ABSTRAK

Nama : Dedek Hidayat Delianto
NIM : 190603333
Fakultas/ Prodi : Ekonomi Dan Bisnis Islam/ Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian Bermasalah (Studi Pada Bank BTN Syariah Banda Aceh)
Pembimbing I : Dr. Nevi Hasnita, S.Ag.,M.Ag
Pembimbing II : Jalilah, S.H.I.M.Ag

Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan yang diperuntukkan untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah impian. Dalam penyaluran pembiayaan KPR tidak terlepas dari pembiayaan bermasalah dan tentunya pihak sendiri telah memiliki strategi sendiri dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana strategi Bank BTN Syariah Banda Aceh dalam menangani KPR bermasalah.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis faktor-daktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada produk KPR . Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan menggunakan jenis penelitian lapangan. Penelitian ini dilakukan dengan mewawancarai staf kantor bagian *collection* di BTN Syariah Banda Aceh. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada produk KPR di BTN Syariah Banda Aceh yaitu faktor internal (dari pihak bank) dan faktor eksternal (dari pihak nasabah). Pengelolaan pembiayaan bermasalah pada produk KPR Banda Aceh dilakukan dengan baik, dimana mengutamakan pendekatan yang intensif dengan nasabah, melakukan musyawarah untuk bernegosiasi bersama agar permasalahan dapat di atasi, dan juga menerapkan penyelesaian dengan cara restrukturisasi pembiayaan melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.

Kata Kunci: *Strategi, Bank Tabungan Negara Syariah, Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah.*

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	i
PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI	ii
PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI.....	iii
PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN.....	ix
ABSTRAK.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
DFATAR LAMPIRAN	xx
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Masalah.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1 Konsep Pembiayaan.....	10
2.1.1 Definisi Pembiayaan.....	10
2.1.2 Tujuan dan Manfaat Pembiayaan	12
2.1.3 Bentuk Pembiayaan.....	14
2.1.4 Penetapan Kualitas Pembiayaan.....	16
2.2 Konsep Pembiayaan Bermasalah	19
2.2.1 Definisi Pembiayaan Bermasalah	19
2.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah.....	20
2.2.3 Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.....	24
2.2.4 Prinsip Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.....	27
2.3 Pembiayaan KPR.....	31
2.3.1 Pengertian KPR.....	31

2.3.2	Pengertian KPR Bermasalah	32
2.3.3	Dasar Hukum KPR	35
2.4	Konsep Akad Murabahah	36
2.4.1	Dasar Hukum Murabahah	37
2.4.2	Aplikasi penggunaan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah	38
2.5	Pemikiran Terdahulu	44
2.6	Kerangka Berpikir	49
BAB III METODE PENELITIAN		53
3.1	Desain Penelitian	53
3.2.	Objek Dan Subjek Penelitian	54
3.3	Lokasi dan Waktu Penelitian	54
2.3	Jenis Dan Sumber Data	55
3.3.1	Data Primer	55
3.3.2	Data Sekunder	55
3.4	Teknik Pengumpulan Data	56
3.5	Teknik Analisis Data	57
3.5.1	Analisis Deskriptif	57
3.5.2	Data Reduksi	58
3.5.3	Data Display	58
3.5.4	Penarikan Kesimpulan	58
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		60
4.1	Gambaran Umum Bank BTN Syariah Banda Aceh	60
4.1.1	Visi, Misi, Moto, Logo dan Tujuan BTN Syariah Banda Aceh	62
4.1.2	Landasan Operasional BTN Syariah	63
4.1.3	Nilai Dasar BTN Syariah	64
4.1.4	Struktur Organisasi BTN Syariah Banda Aceh	65
4.1.5	Produk Pembiayaan KPR di BTN Syariah Banda Aceh	68
4.2	Mekanisme penyaluran pembiayaan KPR di BTN Syariah Banda Aceh	72
4.3	Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BTN Syariah Banda Aceh	78
4.4	Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Banda Aceh	79

4.5 Analisis Strategi Penyelesaian pembiayaan KPR Bermasalah Di Bank BTN Syariah Banda Aceh.....	81
BAB V PENUTUP.....	90
5.1 Kesimpulan.....	90
5.2 Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	92
LAMPIRAN	94



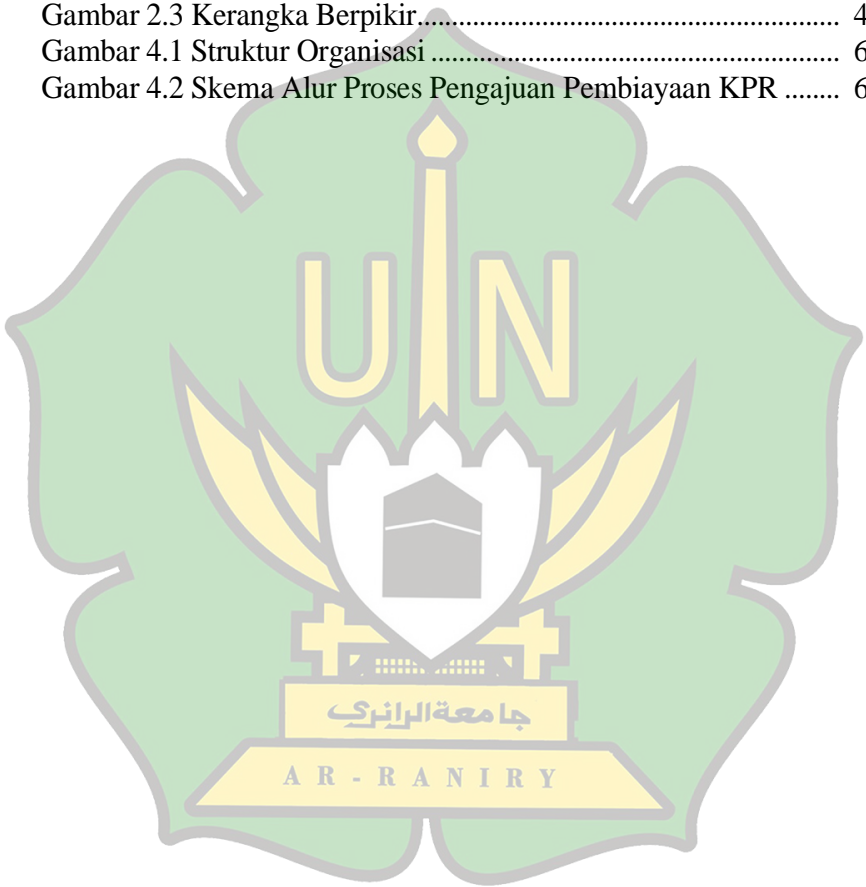
DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Contoh Kualitas Pembinaan	17
Tabel 2. 2 Perbandingan Penelitian Terdahulu	44



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan	36
Gambar 2.2 Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan Dengan Akad Wakalah.....	38
Gambar 2.3 Kerangka Berpikir.....	46
Gambar 4.1 Struktur Organisasi	61
Gambar 4.2 Skema Alur Proses Pengajuan Pembiayaan KPR	69



DFATAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Wawancara Dengan Pihak Bank BTNS	86
LAMPIRAN 2 Dokumentasi Wawancara	88



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan adalah salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting bagi kelangsungan perekonomian Indonesia. Melalui aktifitas perbankan akan memberi akselerasi pada sector lainnya. Laju ekonomi harus diarahkan untuk menaikkan standar pendapatan masyarakat serta mencegah adanya ketimpangan ekonomi. Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan menjelaskan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah menghimpun dan menyalurkan dana yang memiliki tujuan untuk menjuang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu kredit yang ditawarkan oleh Bank dan juga termasuk bagian dari program pemerintah. Rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat dijual kepada konsumen dengan sistem pembayaran lunas, tetapi tidak setiap orang memiliki kemampuan untuk membeli rumah yang dibangun. Untuk memberikan kesempatan kepada konsumen agar dapat memiliki rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat ditempuh dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Adapun mengenai KPR, ini diatur dalam UU

Pasal 1 Angka 3 No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Salah satu Bank Syariah yang menawarkan Kredit Pemilikan Rumah adalah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. Bank milik pemerintah ini sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam penyaluran pemberian Kredit Pemilikan Rumah. Bank Tabungan Negara Syariah secara historis merupakan bank yang berfokus utama pada pembiayaan perumahan (KPR). Pengalaman dan keahlian ini membuatnya lebih unggul dalam menawarkan berbagai produk KPR yang beragam dan sesuai kebutuhan masyarakat. Masyarakat Aceh cenderung memilih KPR di Bank Tabungan Negara Syariah dibandingkan Bank lainnya dikarenakan pengalaman spesialisasi KPR, jaringan luas, dan dukungan program pemerintah. Dominasi Bank Tabungan Negara Syariah dalam penyaluran KPR subsidi pemerintah secara nasional memberikan keunggulan kompetitif tersendiri di pasar pembiayaan perumahan.

Pembiayaan KPR banyak diminati oleh nasabah bank. Penyaluran pembiayaan KPR memiliki peran bagi bank syariah dalam sektor pembiayaan. (Wardana, 2021). Namun pembiayaan tersebut harus melalui proses analisis kredit. Analisis ini bertujuan untuk menilai kelayakan dan kemampuan calon debitur dalam membayar kembali pinjaman dengan mempertimbangkan berbagai aspek seperti integritas pribadi, kemampuan menghasilkan laba, struktur modal, nilai agunan,

kondisi pasar serta lingkungan usaha. Faktor- faktor analisis kredit umumnya mengacu pada prinsip 5C kredit, yaitu *character* (karakter), *capacity*(kapasitas), *capital*(modal), *collateral* (jaminan/agunan), dan *condition* (kondisi). Karena pemberian pembiayaan tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Terlebih halnya akan menyebabkan pembiayaan bermasalah (macet) atau biasa disebut dengan NPF (*Non Performing Financing*).

Informasi mengenai margin KPR Bank Tabungan Negara Syariah di Banda Aceh bervariasi tergantung program, namun secara umum, angkanya dimulai dari 6,75% *fixed rate*. Untuk program KPR Bank Tabungan Negara bersubsidi (baik konvensional maupun syariah), suku bunga/margin yang ditawarkan sangat rendah, yaitu sekitar 5% tetap per tahun. Sementara itu, rasio NPL (*Non-Performing Loan*) KPR Bank Tabungan Negara Syariah secara keseluruhan pada akhir September 2024 adalah 3,2% (*gross*). Angka 3,2% ini perbaikan (penurunan) dari periode yang sama tahun lalu (3,5%). Pihak bank optimis rasio NPL akan terus menurun melalui berbagai strategi, termasuk penjualan aset bermasalah (*bulk asset sales*).

Direktur Utama Bank BTN Syariah Nixon LP Napitupulu mengatakan peningkatan aset BTN Syariah memiliki rekam jejak yang cemerlang terhitung sejak 2018 hingga 2022, BTN Syariah mencatatkan tingkat pertumbuhan aset per tahun selama lima tahun terakhir (*compound annual growth rate/CAGR*) sebesar

9,8%. Nixon meyakini BTN Syariah akan mampu menjadi salah satu bank syariah besar yang dapat melayani berbagai kebutuhan nasabah untuk memiliki rumah dengan skema pembiayaan syariah. (btn.co.id).

Pertumbuhan KPR Bank Tabungan Negara Syariah untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. Permohonan dana untuk kepemilikan rumah dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan melebihi perkembangan perbankan konvensional (BTN.co.id).

Bank Tabungan Negara Syariah yang merupakan salah satu bagian dari Bank BUMN ini sudah sejak lama memfokuskan layanan jasa dan produknya pada masyarakat dalam pemberian KPR Syariah, membuka layanan yang sama juga pada Bank Tabungan Negara Syariah yang mempunyai produk unggulannya yaitu Kredit Pemilikan Rumah Syariah. Permohonan dana untuk kepemilikan rumah yang dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan melebihi perkembangan perbankan konvensional. KPR Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah sesuai tuntunan agama. Pembiayaan jenis ini tidak ada sistem bunga, sementara beban atas pengelolaan dana nilainya tetap, bukan seperti jasa Bank Tabungan Negara konvensional yang mengikuti kondisi pasar uang saat pembayaran (www.btn.co.id).

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Banda Aceh juga menawarkan pembiayaan KPR untuk pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad murabahah (jual beli). Dengan akad tersebut maka kesepakatan harga akan tetap terjaga pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir (Wardana, 2021).

Namun penyaluran pembiayaan KPR tentunya tidak terlepas dari pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah memberikan dampak yang kurang baik bagi negara, masyarakat, dan perbankan Indonesia. Adanya rentang waktu pengembalian pinjaman menimbulkan resiko yang sangat besar yang mungkin ditanggung bank terhadap ketidakpastian pengembalian pinjaman dari peminjam. Timbulnya pembiayaan bermasalah selanjutnya dapat mengakibatkan kesulitan dari bank tersebut untuk memenuhi kewajibannya kepada para deposan. Disamping itu kegiatan pembiayaan berupa bagi hasil tetap menjadi sumber pendapatan utama bagi bank, sekalipun mempunyai sumber pendapatan lain melalui proses pendanaan jasa dan perbankan.

Penanganan pembiayaan bermasalah wajib dilakukan oleh semua lembaga keuangan termasuk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah, karena bank akan mengalami kerugian jika ternyata kualitas pembiayaan yang telah disalurkan kurang baik. Karena pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan bagi bank itu

sendiri. Oleh karena itu, terjadinya pembiayaan bermasalah tidak hanya akan dirasakan dalam jangka pendek namun juga jangka panjang apabila tidak segera diselesaikan.

Dampak-dampak tersebut tentunya akan sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur, dan pada akhirnya akan dapat menyebabkan kerugian juga pada nasabah/debitur apabila tidak dapat melunasinya. Risiko dari pembiayaan macet bagi bank sangat signifikan, mencakup penurunan profitabilitas akibat hilangnya pendapatan bunga, peningkatan cadangan kerugian kredit, penurunan reputasi, hambatan pertumbuhan kredit baru, dan gangguan likuiditas. Secara kolektif, tingginya rasio kredit macet (*Non-Performing loan/NPL*) dapat mempengaruhi kesehatan ekonomi secara keseluruhan karena bank menjadi lebih berhati-hati dalam menyalurkan dana, menghambat ekspansi usaha dan investasi. Dalam hal ini Bank Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah telah memiliki strategi dalam menyalurkan pembiayaan KPR maupun menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah yang terjadi, yang tentunya dengan analisis secara baik untuk menghindari dan meminimalisir pembiayaan bermasalah. Sehubungan dengan masalah tersebut maka penulis tertarik mengangkat permasalahan tersebut dengan judul **“Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Bermasalah (studi kasus pada Bank Tabungan Negara Banda Aceh).**

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana mekanisme penyaluran pembiayaan KPR rumah di BTN Syariah Banda Aceh?
2. Apa saja faktor yang menyebabkan terjadinya KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Banda Aceh ?
3. Bagaimana strategi penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Banda Aceh

1.3 Tujuan Masalah

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

1. Untuk mengetahui penyaluran pembiayaan KPR rumah di Bank BTN Syariah Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Banda Aceh.
3. Untuk mengetahui strategi penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Banda Aceh.

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Secara Akademis

Diharapkan dapat menjadi khazanah keilmuan terkait bagaimana

Strategi Dalam Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah di

Bank BTN Syariah Banda Aceh. Serta diharapkan juga dapat menjadi sumber bagi peeliti selanjutnya.

b. Secara Praktisi

Diharapkan dapat menjadi tambahan dan masukan bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKM) terkhusus perbankan terkait dalam mengimplementasikan Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah.

c. Bagi Pembuat Kebijakan

Penelitian ini diharapkan mampu bagi pemangku kebijakan mampu memberikan sumbangan pemikiran tentang upaya Strategi Dalam Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat dari hasil penelitian dan sistematika pembahasan yang digunakan. Yang mana latar belakang masalah disini berisikan tentang alasan perlunya dilakukan penelitian dan juga mengandung inti dari permasalahan yang akan diangkat menjadi topik dalam

penelitian sehingga akan menghasilkan tujuan dan manfaat dari penelitian yang dilakukan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II Landasan Teori. Bab ini membahas tentang teori yang melandasi dan memperkuat penelitian yang relevan dengan penelitian, penelitian terdahulu yang terkait serta kerangka pemikiran.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini dikemukakan tentang jenis penelitian, ruang lingkup penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, definisi dan pengukuran variabel dan teknis analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang gambaran umum objek penelitian, analisis data, dan pembahasan hasil analisis data serta pembahasan yang lebih lanjut tentang hasil temuan dari pengolahan data.

BAB V PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang berisi tentang penguraian kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian yang telah dilakukan dan juga berisikan saran-saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Pembiayaan

2.1.1 Definisi Pembiayaan

Pembiayaan yang dilakukan bank sering disebut kredit. Kredit suatu kalimat yang diambil dari bahasa Latin yaitu *kredium* yang berarti kepercayaan akan kebenaran atau *crede* yang berarti saya percaya dalam Bahasa Yunani kredit adalah *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan ini berdasarkan atas sebuah perjanjian bank yang dilakukan secara sah di depan pejabat kredit yang berwenang (secara notarial) maupun dilakukan tanpa ketentuan hukum yang kuat (dibawah tangan). Adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai janji untuk membayar uang atau sebagai izin menggunakan dana orang lain (Frianto, 2005).

Menurut Kasmir (2010), pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Untuk itu, sebelum masuk ke masalah pengertian pembiayaan, perlu diketahui apa itu bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang (produksi). Pelaku bisnis dalam menjalankan bisnisnya

sangat membutuhkan sumber modal. Jika perlu tidak memiliki modal secara cukup maka akan berhubungan dengan pihak lain, seperti bank, untuk mendapatkan suntikan dana, dengan melakukan pembiayaan (Muhammad, 2005).

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak- pihak yang merupakan *deficit unit*. Disebut pembiayaan karna Bank Syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya. Bank harus mempersiapkan strategi penggunaan dana-dana yang dihipunnya sesuai dengan rencana alokasi berdasarkan kebijakan yang telah digariskan. Alokasi ini mempunyai beberapa tujuan, diantaranya, yaitu: (Firdaus, 2006).

1. Mencapai tingkat profitabilitas yang cukup dan tingkat risiko yang rendah.
2. Mempertahankan kepercayaan masyarakat dengan menjaga agar posisi likuiditas tetap aman.

Alokasi penggunaan dana Bank Syariah pada dasarnya dapat dibagi dalam dua bagian penting dari aktiva bank, yaitu:

1. *Earning Assets* (aktiva yang menghasilkan) adalah berupa investasi dalam bentuk:
 - a. Pembiayaan yang berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
 - b. Pembiayaan yang berdasarkan penyertaan (*musyarakah*)
 - c. Pembiayaan yang berdasarkan prinsip jual-beli (*al-ba'i*)

- d. Pembiayaan yang berdasarkan prinsip sewa (*ijarah dan ijarah wa iqtina/ ijarah muntahia bi tamlik*)
- e. Surat-surat berharga syariah dan investasi lainnya². *Non Earning Assets* (aktiva yang tidak menghasilkan)

berupa:

- a. Aktiva dalam bentuk tunai (*cash assets*)
- b. Pinjaman (*qard*)
- c. Penanaman dana dalam aktiva tetap dan inventaris

2.1.2 Tujuan dan Manfaat Pembiayaan

Menurut Muhammad (2011;305) setiap kegiatan pemberian memiliki tujuan yang tentunya memiliki tujuan yang berbeda setiap pihak. Tujuan pemberian juga mengacu pada visi dan misi setiap pihak. Berikut penjelasan tentang tujuan pembiayaan secara umum:

1. Mencari Keuntungan

Tujuan utama pemberian pembiayaan adalah untuk mencari keuntungan. Keuntungan didapat dari bunga pembiayaan yang diterima oleh bank atas jasa yang telah diberikan serta biaya administrasi pembiayaannya yang dibebankan kepada nasabah.

2. Membantu Usaha Bank

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu nasabah yang memerlukan modal untuk keberlangsungan usahanya. Dalam hal ini nasabah dan bank sama-sama mendapat keuntungan. Nasabah dapat memperlancar usahanya

sedangkan pihak bank mendapatkan keuntungan dari transaksi pemberian pembiayaan tersebut.

3. Membantu Pemerintah

Dalam sebuah pemerintah, semakin banyak pembiayaan yang disalurkan akan semakin baik. Hal ini disebabkan karena

semakin banyak pembiayaan berarti dana untuk pembangunan mengalami peningkatan.

Adapun selain tujuan Pembiayaan juga ada manfaat dari pembiayaan tersebut, di antaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya ke tempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Produsen yang membutuhkan pembiayaan akan dapat diatasi melalui bank sehingga setiap usaha untuk peningkatan produktivitas masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang ehat langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha yang produktif.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
Pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa negara.

2.1.3 Bentuk Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut: (Syafi'i, 2001)

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. Merupakan pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi

atau dipakai secara pribadi. Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokan menurut beberapa aspek, diantaranya: (Kasmir: 2012)

1. Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi:

a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha. Secara umum yang dimaksud pembiayaan modal kerja (PMK) syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

2. Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

a. Pembiayaan jangka waktu pendek. Pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun. Biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.

c. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun. Biasanya pembiayaan ini digunakan untuk investasi

jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit, atau manufaktur dan juga untuk pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan perumahan.

2.1.4 Penetapan Kualitas Pembiayaan

Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek prospek usaha, kinerja (*performance*) nasabah, dan kemampuan menyerahkan barang pesanan. (Pasal 9 PBI No. 8/21/PBI/2006 dan PBI No. 10/24/PBI/2008). Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut, kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 golongan yaitu lancar (*current*), dalam perhatian khusus (*under special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*, dan macet/loss).

Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), untuk golongan dalam perhatian khusus golongan II, untuk golongan kurang lancar disebut golongan III, untuk golongan diragukan golongan IV dan untuk golongan macet disebut golongan V.

Selanjutnya untuk menetapkan golongan pembiayaan, masing- masing komponen ditetapkan kriteria masing-masing kelompok produk pembiayaan (contoh dalam tabel). (lampiran 1 SEBI No. 8/22/DPbS tanggal 18 oktober 2006) sebagai contoh untuk produk murabahah, dari aspek kemampuan membayar angsuran nasabah maka pembiayaan digolongkan kepada:

- a. Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran 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.

c. Kurang lancar

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

d. 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.

e. Macet

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran dan pokok atau margin yang telah melewati 270 hari dan dokumentasi atau pengikatan agunan tidak ada.

Tabel 2. 1
Contoh Kriteria Penilaian Kualitas Pembinaan Dari Segi Kemampuan Bayar Berdasarkan Kelompok Produk

Jenis	Lancar	DPK	Kurang	Diragukan	Macet
Mudarabah Dan Musyarakah	Pembayaran angsuran Pokok Pembiayaan Tepat	Terdapat Tunggakan Angsuran Pokok pembiayaan	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan
Murabahah, istisna, Multijasa	Pembayaran Angsuran tepat waktu dan tidak ada Tunggakan	Terdapat Tunggakan pembayaran Angsuran pokok dan	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan	Terdapat tunggakan pembayara n angsuran pokok	Terdapat tunggakan pembayara angsuran pokok
Ijarah	Pembayaran tepat waktu	Terdapat Tunggakan sewa s/d 90	Terdapat tunggakan sewa yang	Terdapat tunggakan sewa	Terdapat tunggakan sewa
Salam	Piutang belum jatuh	Piutang salam telah jatuh	Piutang salam telah	Piutang salam telah	Piutang salam

2.2 Konsep Pembiayaan Bermasalah

2.2.1 Definisi Pembiayaan Bermasalah

Menurut Widjanarto (2003:41), pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak dapat atau berpotensi untuk tidak dapat mengembalikan pinjaman sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui dan ditetapkan bersama secara tiba-tiba, tanpa menunjukkan tanda-tanda atau gejala-gejala lebih dahulu. Kredit yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai target yang diinginkan oleh pihak bank. Menurut Muhammad (2005) pembiayaan bermasalah yaitu jumlah pembiayaan yang tergolong non lancar dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet berdasarkan ketentuan Bank Indonesia tentang kualitas aktiva produktif.

Menurut Suhardjono (2015:20) definisi pembiayaan bermasalah adalah Suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan/kredit. R Ismail (2010:123) juga mendefinisikan pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan yang telah disalurkan oleh bank, dan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah.

Dalam hal pembiayaan ada nasabah yang tidak dapat mengembalikan pembiayaan kepada bank yang telah

meminjamkannya. Akibatnya nasabah telat dalam membayar pinjaman tersebut dan tidak dapat membayar lunas hutangnya, maka terjadi pembiayaan terhenti dan bermasalah. Untuk mengatasi kredit macet atau pembiayaan bermasalah pihak bank melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Berdasarkan beberapa definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah yaitu: (Suhardjono, 2015)

1. Jumlah pembiayaan yang tergolong non lancar dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet berdasarkan ketentuan Bank Indonesia tentang kualitas aktiva produktif
2. Suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas pembiayaan pada bank tepat pada waktunya.
3. Pembiayaan yang tidak dapat atau berpotensi untuk tidak dapat mengembalikan pinjaman sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui dan ditetapkan bersama secara tiba-tiba, tanpa menunjukkan tanda-tanda atau gejala lebih dahulu.
4. Pembiayaan yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai target yang diinginkan oleh pihak bank.

2.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Terjadinya pembiayaan bermasalah tentunya disebabkan oleh beberapa faktor. Adapun penyebab utama terjadinya risiko

kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas. Akibatnya penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan resiko usaha yang dibiayainya (Bambang, 2013).

Menurut Djamil (2005:73) secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor faktor intern dan factor-faktor ekstern. Faktor intern adalah factor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, permodalan yang tidak cukup. Faktor ekstern adalah faktor-faktor yang berbeda di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini (2005), pembiayaan bermasalah disebabkan karena nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank karena faktor-faktor internal nasabah, faktor-faktor internal bank, dan karena faktor eksternal bank dan nasabah. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Faktor-faktor Internal Bank

Faktor-faktor internal bank yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah antara lain:

- 1) Kemampuan dan naluri bisnis analis kredit belum memadai.
- 2) Analis kredit tidak memiliki integritas yang baik.
- 3) Para anggota komite kredit yang tidak mandiri.
- 4) Pemutus kredit “takluk” terhadap tekanan yang datang dari pihak eksternal.
- 5) Pengawasan bank setelah kredit diberikan tidak memadai.
- 6) Pemberian kredit yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhan yang sesungguhnya.
- 7) Bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik.
- 8) Pejabat bank, baik yang melakukan analisis kredit maupun yang terlibat dalam pemutusan kredit, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha yang dimintakan kredit oleh calon nasabah.
- 9) Bank tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak calon debitur.

b. Faktor-faktor internal nasabah

Faktor-faktor internal nasabah yang dapat menyebabkan kredit bermasalah di antara lain:

- 1) Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya.
- 2) Perpecahan di antara para pemilik/pemegang saham.
- 3) *Key person* dari perusahaan, orang yang sakit atau meninggal yang tidak dapat digunakan oleh orang lain dengan segera.
- 4) Tenaga ahli/yang menjadi tumpuan proyek/perusahaan meninggalkan perusahaan.
- 5) Perusahaan tidak efisien, yaitu terlihat dari *overhead cost* yang tinggi sebagai akibat pemborosan.

c. Faktor-faktor eksternal bank dan nasabah

Faktor- faktor yang dapat menyebabkan kredit bermasalah: (Wangsawidjaja:2012).

- 1) *Feasibility study* yang dibuat konsultan, yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit, telah dibuat tidak benar.
- 2) Laporan yang dibuat oleh akuntan public yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit, tidak benar.
- 3) Kondisi ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan berubah.
- 4) Terjadi perubahan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku menyangkut proyek atau sektor ekonomi nasabah.

- 5) Terjadi perubahan politik dalam negeri.
- 6) Munculnya produk pengganti yang dihasilkan oleh perusahaan lain yang lebih baik dan murah.
- 7) Terjadinya musibah proyek nasabah karena keadaan (*force majeure*).
- 8) Kurang komperatifnya pihak perusahaan asuransi yang tidak cepat memenuhi tuntutan ganti rugi nasabah yang mengalami musibah.

2.2.3 Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Secara garis besar penanggulangan pembiayaan bermasalah, dapat dilakukan dengan upaya yang bersifat preventif (pencegahan) serta bersifat represif atau kuratif. Upaya yang bersifat preventif, dilaksanakan oleh bank sejak dari permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Pelaksanaan analisis yang akurat terhadap data pembiayaan serta pembuatan perjanjian yang benar dimana pengikat agunan yang menjamin kepentingan bank sampai pada pengawasan akan pembiayaan yang telah diberikan. Sedangkan untuk upaya yang bersifat penyelamatan serta penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah (*Non Performing*s atau *NPFs*).

Dalam pembiayaan bermasalah, upaya penyelesaian yang dapat dilakukan pihak bank dapat berupa *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, penyelesaian melalui jaminan serta hapus buku dana atau hapus tagih.

- (1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- (2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/ atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- (3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:
- (a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
 - (b) Konversi akad pembiayaan
 - (c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah
 - (d) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Risiko lain yang ditimbulkan yaitu risiko hazard. Faktor-faktor yang mempengaruhi akibat yang ditimbulkan dari suatu peristiwa. Dan kerugian adalah penyimpangan yang tidak diharapkan. Manajemen risiko dengan *moral hazard* berfokus pada imitigasi perilaku tidak etis atau ceroboh dari satu pihak

(agen) yang risiko kerugiannya ditanggung oleh pihak lain akibat informasi asimetris.

Moral Hazard dalam manajemen risiko KPR merujuk pada situasi dimana nasabah (debitur) dengan sengaja atau karena kelalai tidak memenuhi kewajiba pembayarannya, karena merasa beban risiko telah dialihkan kepada Bank. Dalam konteks penyelesaian KPR, moral hazard sering kali menjadi penyebab utama kredit macet. Yang berasal dari faktor internal karakter nasabah, bukan sekadar ketidak mampuan.

Analisis dan penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut: (Muhammad, 2016)

- 1) Analisis sebab kemacetan. Analisis sebab-sebab kemacetan pembiayaan dapat dilakukan pada aspek internal dan eksternal a) Aspek internal
 1. Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut
 2. Manajemen tidak baik atau kurang rapi
 3. Laporan keuangan tidak lengkap
 4. Penanggungan dana tidak sesuai dengan perencanaan
 5. Perencanaan kurang matang
 6. Dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebutb)
- b) Aspek eksternal
 - (1) Aspek pasar kurang mendukung
 - (2) Kemampuan daya beli masyarakat kurang

- (3) Kebijakan pemerintah
 - (4) Pengaruh lain diluar usaha
 - (5) Kenakalan peminjam
- 2) Menggali potensi peminjam

Anggota yang mengalami kemacetan dalam memenuhi kewajiban harus dimotivasi untuk memulai kembali atau membenah dan mengantisipasi penyebab kemacetan usaha atau angsuran. Untuk itu perlu digali potensi yang ada pada peminjam agar dana yang telah digunakan lebih efektif digunakan. Hal-hal yang perlu diperhatikan:

- a. Adakah peminjam memiliki kecakapan lain?
 - b. Adakah peminjam memiliki usaha lain?
 - c. Adakah penghasilan lain peminjam
- 3) Melakukan perbaikan akad (*remedial*)
- 4) Memberikan pinjaman ulang, mungkin dalam bentuk pembiayaan *al-Qardhatul Hasan, Murabahah* atau *Mudharabah*.
- 5) Penundaan pembiayaan
- 6) *Reshceduling* (memperkecil angsuran dengan memperpanjang waktu atau akad dan margin baru)
- 7) Memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil

2.2.4 Prinsip Syariah Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Dalam prinsip syariah pembiayaan adalah menyediakan uang/ tagihan yang berdasarkan dengan persetujuan/ kesepakatan

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

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

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan UUS dan pihak lain yang mewajibkan suatu pihak yang dibiayai atau diberi

fasilitas dana untuk mengembalikan kembali dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Dalam perbankan syariah pembiayaan atau dalam istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik itu dalam bentuk rupiah maupun valuta asing dalam segi pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI).

Adapun prinsip pembiayaan menurut Islam, yaitu: (Muslich, 2007)

1. Kepercayaan (*Trust*)

Kepercayaan yang dimaksud disini, jadi pembiayaan menurut islam harus dapat membangun dan menciptakan kepercayaan yang harus dimiliki oleh setiap perusahaan atas suatu barang dan jasa yang dipasarkannya. Jika terciptanya kepercayaan pada suatu bank oleh para konsumennya, artinya nasabah yakin dan percaya terhadap bank tersebut atas produk pembiayaan dan jasa yang bank tersebut berikan terhadap nasabah, oleh karena itu kepercayaan ini harus dijaga dengan baik. Jadi bank harus benar-benar memberikan produk pembiayaan atau jasa yang memuaskan nasabah dan tidak mengecewakan nasabah, dengan memberikan suatu manfaat yang terbaik bagi para konsumennya.

2. Kualitas Servis (*Quality Service*)

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

3. Amanah (*Responsibility*)

Setiap yang berkaitan dengan kegiatan pembiayaan tersebut semua berawal dan berujung dari niat awal filosofi bahwa dilaksanakannya kegiatan bisnis karena amanah dan tanggung jawab kepada seluruh stakeholder. Tujuan dari keseluruhan kegiatan bank berujung untuk mendapatkan kepuasan dan kesejahteraan bagi nasabah. Loyalitas dan

terjalannya suatu hubungan atau komunikasi yang baik dengan nasabah merupakan kunci suksesnya suatu bank.

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

1. *Al-Sulh* (Secara Damai), apabila terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka harus ada penyelesaian masalah yang harus diambil yaitu, secara damai (*al-sulh*), ialah akad dimana yang berselisih bermusyawarah

bersama-sama memecahkan masalah yang dihadapi dengan menggunakan jalan damai, tanpa merugikan pihak lain.

2. *At-Tahkim*, apabila dengan cara damai (*al-sulh*) tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase (*at-tahkim*) yaitu, mengangkat seseorang sebagai penengah yang ditunjuk oleh kedua belah pihak yang berselisih, guna menyelesaikan perselisihan kedua belah pihak secara damai, orang yang menyelesaikan masalah tersebut adalah hakim.
3. *Al-Qadha* (Peradilan), apabila kedua belah pihak yang bersengketa, tidak berhasil melakukan secara damai (*as-sulh*) atau secara arbitrase (*at-tahkim*), atau pihak bank dan nasabah tidak mau menyelesaikan perselisihan melalui kedua cara tersebut, maka pihak bank ataupun nasabah bisa mengajukan masalahnya melalui lembaga peradilan (*al-Qadh*).

2.3 Pembiayaan KPR

2.3.1 Pengertian KPR

KPR adalah singkatan dari Kredit Kepemilikan Rumah. Jadi KPR adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli rumah berikut tanah untuk dihuni sendiri. Berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan. Rumah merupakan objek dari KPR

berdasarkan prinsip murabahah yang dilaksanakan antara bank dan nasabah. Pemasok atau pengembang merupakan pihak yang ditunjuk dan atau disetujui untuk menyediakan dan menyerahkan rumah yang dipesan nasabah. Menurut Hardjono (2008), memberikan pengertian bahwa, KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

Pada perbankan konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema ijarah muntahia bitamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema murabahah).

2.3.2 Pengertian KPR Bermasalah

KPR bermasalah dapat diartikan sebagai suatu pembiayaan kepemilikan rumah yang mengalami kemacetan antara pihak debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah dijanjikan kepada pihak Bank atau Perusahaan. KPR bermasalah ini juga dapat berupa beberapa kemungkinan diantaranya yaitu: pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang mana debiturnya

tidak memenuhi persyaratan apa yang telah dijanjikan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, atau pembiayaan yang memiliki potensi dapat merugikan pihak Bank Syariah. Hampir pada setiap lembaga keuangan dapat ditemukan adanya pembiayaan bermasalah, begitu juga pada Bank Syariah. Di kalangan lembaga keuangan pembiayaan bermasalah itu sendiri tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan disebabkan oleh dua hal yaitu diantaranya: (Kasmir, 2012)

- a. Faktor Internal (berasal dari pihak perbankan)
- b. Faktor Eksternal (berasal dari pihak nasabah)

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

1. Kolektibilitas tergolong lancar selama 12 bulan terakhir berturut turut
2. Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan konsumsi kecuali kredit pemilikan rumah dan/atau pembiayaan pemilikan rumah.

3. Dijamin dengan agunan tanah dan bangunan dan/atau tanah dengan nilai paling rendah 110% (seratus sepuluh persen) dari plafon kredit dan/atau plafon pembiayaan.
4. Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan kepada pihak terkait bank.
5. Tidak pernah direstrukturisasi dalam waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
6. Sisa jangka waktu jatuh waktu kredit dan/atau pembiayaan paling singkat 9 (sembilan) bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian PLJP.
7. Baki debit kredit atau saldo pokok pembiayaan tidak melebihi batas maksimum pemberian kredit atau penyaluran dana pada saat diberikan dan tidak melebihi plafon kredit atau pembiayaan.
8. Memiliki perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan serta pengikatan agunan yang mempunyai kekuatan hukum.
9. Telah menjadi objek atau sampel pemeriksaan atau audit oleh kantor akuntan publik terhadap Bank paling lama 1 (satu) tahun terakhir.
10. Dalam perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan antara Bank dan debitur atau nasabah tercantum klausul bahwa kredit dan/atau pembiayaan dapat dialihkan kepada pihak lain.

11. Telah tercantum dalam laporan daftar Aset Kredit dan/atau Aset Pembiayaan terkini yang disampaikan secara berkala kepada Bank Indonesia.

2.3.3 Dasar Hukum KPR

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/ DSN-MUI/VI/2000, tanggal 1 April 2000, tentang Murabahah.
2. 2. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000, tanggal 16 September 2000, tentang Uang Muka dalam Murabahah.
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/X/2001, tanggal 17 Oktober 2000, tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah.
4. Peraturan Edaran Direksi Nomor 34/DIR/DPKK/2004, tanggal 28 Oktober 2004. Perihal petunjuk Pelaksana Administrasi Dokumentasi Kredit.
5. Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DPKK/2001, tanggal 19 Desember 2000, perihal Pedoman Kebijakan Perkreditan Bank.
6. Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DPKK/2005, tanggal 14 Februari 2005, tentang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
7. Surat Edaran Direksi BTN Nomor 05/DIR/DSYA/2005, tanggal 1 April 2005, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah BTN Syariah (KPR BTN Syariah).

2.4 Konsep Akad Murabahah

Akad murabahah terdiri dari dua kata yakni “akad dan *Murabahah*” dimana masing-masing kata tersebut memiliki makna yang berbeda. Istilah akad terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun

2008 tentang Perbankan Syariah dinyatakan dalam Pasal 1 angka 13 yakni Akad adalah kesepakatan tertulis antara bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Murabahah* adalah menjual suatu barang kepada nasabah (pembeli) dengan memberitahukan harga beli awal ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada pembeli awal kepada nasabah (pembeli).

Jadi dari beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa akad *Murabahah* adalah perikatan dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya dalam kegiatan transaksi jual-beli barang antara penjual dan pembeli dimana penjual menjual barangnya kepada pembeli dengan mengatakan secara jujur harga awal barang tersebut dan laba yang diambil dari hasil penjualan.

Murabahah berbeda dengan jual beli biasa (musawamah) dimana dalam jual beli musawamah terdapat proses tawar menawar antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, dimana penjual juga tidak menyediakan harga beli dan keuntungan yang diinginkan. Berbeda dengan murabahah harga beli dan keuntungan yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli.

2.4.1 Dasar Hukum Murabahah

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem mendominasi produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli merupakan salah satu sarana tolong menolong antar sesama umat manusia yang di ridhai oleh Allah SWT. Dasar hukum ditinjau dari aspek hukum Islam, makna praktik *murabahah* ini dibolehkan baik menurut Al-Quran, Hadits, maupun ijma' ulama. Dalil-dalil yang dijadikan dasar hukum pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di antaranya adalah sebagai berikut: Surat Al-baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ^ق
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ^ق
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ^ج
هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “ orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila, keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat),

sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai mengambil riba, maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan jurusannya (terserah) kepada Allah orang yang Kembali (mengambil), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah (2) : 275).

Ayat di atas menjelaskan bahwasanya Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli sewa umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syara' dan sah untuk dioperasionalisasikan dalam praktik pembiayaan karena ini merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung riba.

2.4.2 Aplikasi penggunaan Akad Murabahah Di Perbankan

Syariah

Murabahah secara praktik diistilahkan dengan *bai al-murabahah liamir busy-syria*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri- ciri yang ditentukan. Mekanisme ini dinamakan dengan *Murabahah Permintaan/Pesanan Pembeli (MPP)*. Menurut Yusuf Qardhawi dalam MPP terdapat dua unsur utama, yaitu janji (*waad*) dan bersifat mengikat (*iltizam*). unsur janji menekankan kepada janji untuk membelikan barang yang diminta pembeli dan janji penjual untuk meminta keuntungan dari barang

tersebut. janji ini bersifat mengikat atas penjual dan pembeli yang kemudahan akan dibayar secara mencicil.

Dalam perbankan syariah, produk murabahah digunakan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumen seperti pembelian kendaraan, barang-barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga renovasi rumah dll). Produk ini juga bisa digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dan investasi (faturrahman, 2012).

Aplikasi teknis pembiayaan murabahah di bank syariah bisa dilihat pada skema/mekanisme pembiayaan murabahah sebagai berikut:

1) Skema Pembiayaan Murabahah Murai

Mekanisme pertama ini akan digunakan jika bank syariah telah melakukan Kerjasama dengan supplier/Developer dan hanya untuk pembelian barang yang masih baru. Adapun, untuk pembelian dengan supplier/developer lain yang tidak bekerja sama dengan bank syariah dan pembelian rumah/barang *second* maka skema yang digunakan adalah skema *murabahah bii wakalah*.

Gambar 2.1

Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan

Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan



Keterangan:

- Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli rumah rumah seharga 250 juta kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses Analisa pembiayaan.
- Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian bank syariah melakukan pembelian rumah yang diminta nasabah kepada supplier/penjual/developer sebesar Rp 250 juta. Dalam contoh ini, nasabah telah melakukan pembayaran uang muka kepada bank syariah sebesar Rp 25 juta.
- Bank syariah dan nasabah melakukan akad pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah selama 10 bulan untuk pembelian rumah dengan total pembiayaan

sebesar Rp 247,5 juta (sudah termasuk keuntungan bank Rp 22,5 juta yang dihitung dari Rp 225 (harga awal rumah setelah dikurangi DP).

- d) Developer menyerahkan kunci rumah kepada nasabah, sehingga nasabah sudah menempati rumah.
 - e) Nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan pertama sebesar Rp 24,75 juta/ bulan kepada bank syariah hingga sembilan bulan kedepan.
- 2) Skema Pembiayaan Murabahah bil Wakalah
Mekanisme kedua ini akan digunakan jika bank syariah belum melakukan Kerjasama dengan Supplier/Developer untuk pembelian rumah/barang *second*.

Gambar 2.2
Aplikasi Teknis Pembiayaan Perbankan
Dengan Akad Wakalah



Keterangan:

- a) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli rumah seharga 250 juta kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses Analisa pembiayaan.
- b) Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian melakukan Akad Wakalah dengan Nasabah untuk (transfer) pembayaran uang transaksi pembelian rumah atas nama bank syariah kepada Developer yang berasal dari rekening nasabah. Kemudian nasabah menyerahkan asli kwitansi pembelian rumah kepada bank syariah. Nasabah melakukan akad pembiayaan berdasarkan prinsip Murabahah selama 10 bulan untuk pembelian rumah dengan total pembiayaan sebesar Rp 247,5 juta { harga awal rumah setelah dikurangi DP nasabah sebesar Rp 25 juta }.
- c) Nasabah mendapatkan kunci beserta asli kwitansi pembelian rumah dari developer.
- d) Nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan pertama sebesar Rp 24, 75 juta/ bulan kepada bank syariah hingga Sembilan bulan ke depan.

Berdasarkan ilustrasi penerapan akad murabahah di bank syariah tersebut di atas, maka terdapat perbedaan antara praktek

akad murabahah di lapangan dengan akad murabahah yang ada di teori perbankan syariah, yaitu pada:

1. Bank syariah bukan sebagai penjual murni

Posisi bank syariah bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang sebelum melakukan murabahah dengan nasabah. Bank syariah hanya akan melakukan pembelian rumah sebagai syarat untuk melakukan murabahah kepada nasabah bilamana sudah dapat dipastikan ada nasabah yang akan membeli kembali (secara murabahah) rumah tersebut. pada konteks inilah terlihat bahwa bank syariah merupakan lembaga *intermediary institution* dan/atau lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni. Secara teoritik dalam akad murabahah, baik pada saat transaksi maupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk dimurabahahkan.

2. Penggunaan Akad Wakalah

Selain melakukan akad murabahah, bank syariah ternyata juga melakukan akad wakalah untuk mendelegasikan tugas pembelian kepada nasabah sebelum dilakukan akad murabahah. Artinya, terdapat indikasi bahwa nasabah tidak akan mendapatkan barang dari bank melainkan hanya sejumlah uang pembiayaan. Secara teoritik dalam akad murabahah. Tidak dikenal penggunaan akad wakalah pada saat transaksi murabahah antara penjual dan pembeli

dilaksanakan. Penggunaan akad wakalah dalam pembiayaan murabahah bukanlah suatu hal yang salah karena akadnya jelas terpisah dari akad murabahah. Begitu juga halnya dalam Fatwa DSN tentang murabahah, bank syariah dibolehkan menggunakan akad wakalah. (Wirosa, 2005).

3. Pembayaran Uang Muka/ *Down Payment* (DP)

Seluruh pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah dengan menggunakan beraneka ragam akad wajib tunduk pada satu ketentuan dalam SOP pembiayaan bank syariah yang menyatakan bahwa setiap nasabah pembiayaan wajib melakukan pembayaran uang muka (dalam rangka *self financing*) yang besarnya bervariasi.

4. Denda Bagi Nasabah yang Sengaja Menunda-nunda Pembayaran Angsuran Kewajiban membayar denda bagi nasabah yang sengaja menunda-nunda pembayaran angsuran ini, menimbulkan persepsi yang salah di kalangan nasabah. Mereka menyamakan denda yang ada di bank syariah dengan denda yang ada di bank konvensional. Padahal denda tersebut jauh berbeda. (Syukri,2019)

2.5 Pemikiran Terdahulu

Sejauh penelusuran penulis terhadap beberapa referensi baik itu dari buku, skripsi, jurnal, dan lain sebagainya terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait dengan tema penelitian ini namun di lokasi yang berbeda. Adapun referensi

yang penulis maksud di antaranya: Penelitian yang dilakukan oleh Siti Rohamah (Rohmah Siti, 2021) pada tahun 2021 dengan judul Analisis Hukum Ekonomi Syariah Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian KPR di Bank BTN Syariah di Kota Pare-pare. Dalam pembahasan pembiayaan macet pada kredit kepemilikan rumah di bank BTN Syariah dengan fokus pada bagaimana pihak bank menangani nasabah yang tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran.

Penelitian yang dilakukan oleh Lailatun Nur Zain (Zain, 2025) pada tahun 2025 yang berjudul Strategi Penyelesaian Pembiayaan Macet Pada Kredit Pemilikan Rumah ((KPR) Bank Tabungan Negara Syariah KCP Jombang. Strategi penyelesaian yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah dalam menghadapi pembiayaan macet pada kPR meliputi pendekatan yang berbasis syariah. Memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai kewajiban pembayaran angsuran secara tepat waktu. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa strategi yang diterapkan cukup efektif dalam mengurangi jumlah pembiayaan macet, meskipun tantangan terkait ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya masih tetap ada. Komunikasi yang baik dan pemahaman terhadap kondisi debitur menjadi faktor penentu dalam keberhasilan penyelesaian pembiayaan macet.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Fani Firmansyah (Negara, Tbk, Cabang, & Malang, 2016) pada tahun

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

Penelitian yang dilakukan oleh Ipih Fitriani yang dilakukan pada tahun 2018 ini yang berjudul, Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank BTN KCS Yogyakarta). Hasil dari penelitian ini yaitu strategi penyelesaian KPR bermasalah di Bank BTN KCS Yogyakarta yaitu dengan cara, melakukan pembinaan nasabah, melakukan rekonstruksi dan tahapan akhir yang dilakukan oleh pihak bank BTN KCS Yogyakarta dalam menghadapi KPR bermasalah yang sudah tidak bisa diselamatkan lagi adalah

dengan melakukan eksekusi. Ada dua jenis eksekusi yang dapat dilakukan oleh Bank BTN KCS Yogyakarta, yaitu diantaranya sebagai berikut: Parate Eksekusi (Non Litigasi) dan Eksekusi Secara Formal (Litigasi). Strategi penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif ekonomi Islam di Bank BTN KCS Yogyakarta dilihat secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam, dengan melakukan tindakan-tindakan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, diantaranya sebagai berikut: Al-Sulh (Secara Damai), At-Tahkim, Al-Qadha (Peradilan).

Penelitian yang dilakukan oleh Megawati pada tahun 2019 ini yang berjudul Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Produk KPR Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare. Hasil penelitian ini menyimpulkan ketentuan akad murabahah di Kantor Cabang Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare adalah berdasarkan prinsip syariah, penerapan akad murabahah pada produk KPR adalah berdasarkan pada jual beli dengan menggunakan sistem murabahah yang telah ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak di awal perjanjian. Untuk lebih memperjelas terkait penelitian terdahulu, dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2. 2
Perbandingan Penelitian Terdahulu
Dengan Penelitian Peneliti

No.	Nama dan Judul Penelitian	Metode Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1.	Megawati (2019). “Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Produk KPR DI Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare.	Metode penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada pedoman penulisan karya ilmiah yang di terbitkan oleh STAIN Pare-Pare, jenis penelitian ini menggunakan metode kualitatif.	Perbedaannya yaitu pada sasaran objek yang diteliti dan hasil data yang diperoleh.	Persamaannya adalah penggunaan metode penelitian yang sama.
2.	Ipih Fitriani (2018). “ strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam.”	Pada skripsi ini penyusun menggunakan jenis penelitian lapangan (<i>field research</i>) dapat disebut sebagai penelitian empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu menggunakan data yang dapat menggambarkan suatu realitas sosial.	Perbedaannya yaitu pada subjek penelitiannya.	Persamaannya yaitu pada metode yang digunakan dan data yang dihasilkan.
3.	Fani Firmansyah (2016). “Strategi Penanganan Pembiayaan bermasalah KPR Pada PT. Bank	Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan subyek penelitian	Perbedaannya yaitu pada subjek yang digunakan yaitu dengan melibatkan 3 informasi	Persamaannya yaitu pada metode yang digunakan dan data yang dihasilkan.

	tabungan Negara (Persero) TBK Kantor Cabang	<i>and Work Out</i> (CWO) serta nasabah.	penting.	
4.	Siti Rohmah (2021). “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Dalam Penyelesaian Kredit Macet PadanPerjanjian KPR di Bank BTN Syariah Kota Pare-pare”	Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode deskriptif analisis dengan pola pikir deduktif.	Perbedaannya yaitu terletak pada akad yang digunakan yaitu musyarakah muta'iqash.	Persamaannya yaitu pada metode yang digunakan dan data yang dihasilkan.
5.	Zain (2025). “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Macet Pada Kredit Pemilikan Rumah ((KPR) Bank Tabungan Negara Syariah KCP Jombang”	Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan melihat objek yang dialami. Teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan. Data yang dihasilkan bersifat deksriptif dan analisis dilakukan secara induktif penelitian ini lebih menekankan makna daripada generalisasi.	Perbedaannya yaitu pada sasaran objek yang diteliti dan hasil data yang diperoleh.	Persamaannya yaitu metode yang digunakan.

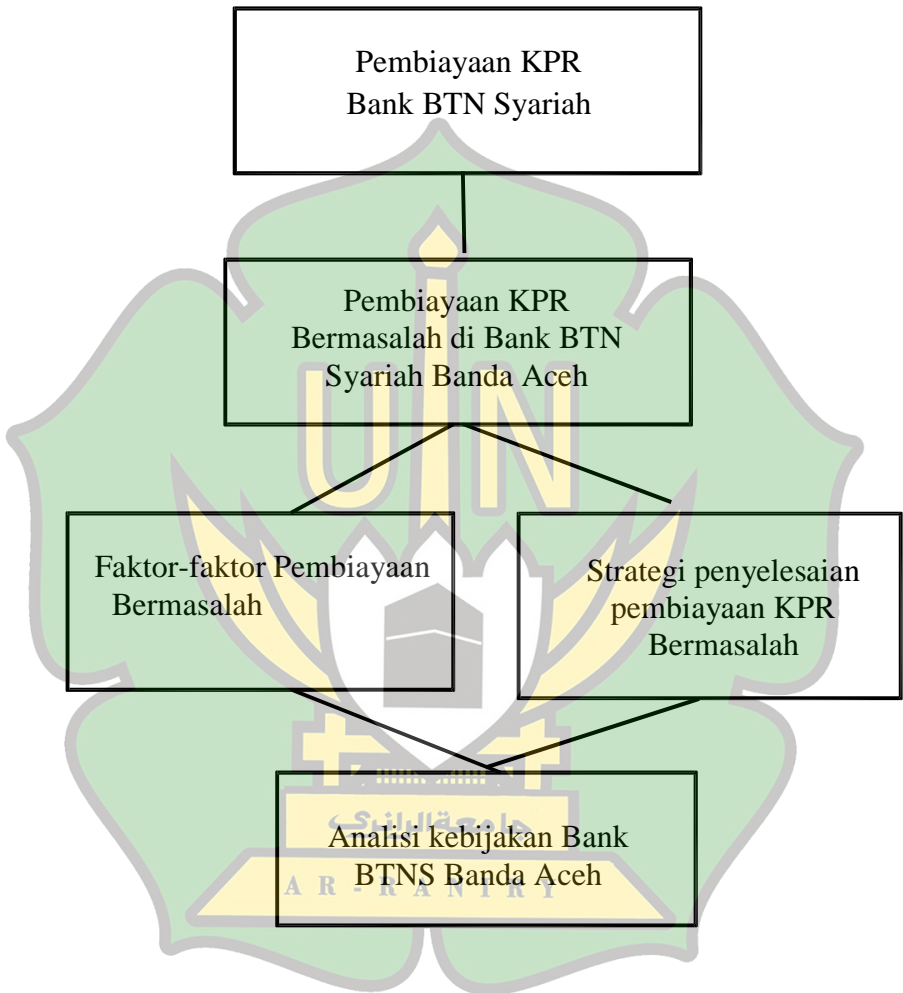
2.6 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir sebagai model konseptual yang dimanfaatkan sebagai teori yang ada kaitannya dengan beberapa faktor yang diidentifikasi sebagai masalah

penting. Konteks yang dimaksudkan untuk kerangka penelitian. Dalam menjalankan sebuah penelitian yang membutuhkan kerangka berpikir, alangkah lebih baiknya jika hal tersebut mampu menjelaskan secara teoritis (Sugiyono, 2009). Adapun yang menjadi kerangka berfikir dalam penelitian ini yaitu:

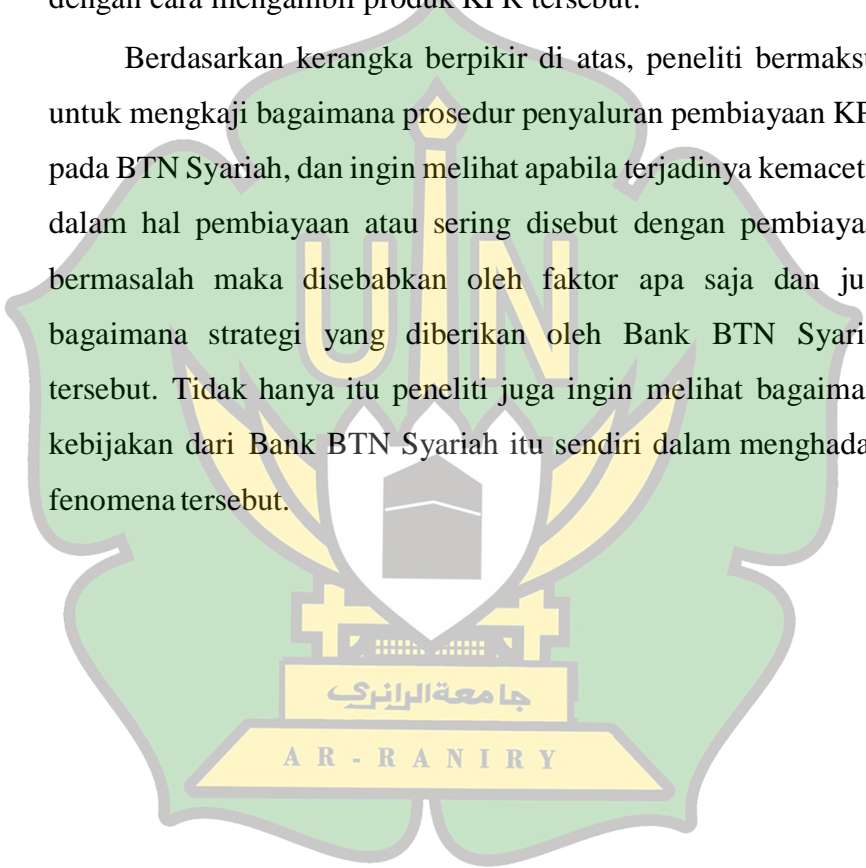


Gambar 2.3
Kerangka Berpikir



Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah impian, dengan adanya produk KPR di Bank BTN Syariah dapat mempermudah masyarakat untuk mendapatkan rumah impian yang diinginkan dengan cara mengambil produk KPR tersebut.

Berdasarkan kerangka berpikir di atas, peneliti bermaksud untuk mengkaji bagaimana prosedur penyaluran pembiayaan KPR pada BTN Syariah, dan ingin melihat apabila terjadinya kemacetan dalam hal pembiayaan atau sering disebut dengan pembiayaan bermasalah maka disebabkan oleh faktor apa saja dan juga bagaimana strategi yang diberikan oleh Bank BTN Syariah tersebut. Tidak hanya itu peneliti juga ingin melihat bagaimana kebijakan dari Bank BTN Syariah itu sendiri dalam menghadapi fenomena tersebut.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penelitian

Penelitian ini akan lebih terarah dan sistematis, apabila menggunakan suatu metode yang jelas, oleh karena itu penelitian ini akan menggunakan beberapa metode, dan penyusun juga tentunya akan memaparkan, mengkaji serta menganalisis data-data yang ada untuk kemudian diteliti. Pada skripsi ini penyusun menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dapat disebut sebagai penelitian empiris. Kemudian penelitian ini dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap suatu objek tertentu dengan mempelajari sebagai sebuah kasus yang bermaksud untuk dapat mencari kajian data empirik yang ditemukan di lapangan untuk kemudian dapat dianalisis secara deskriptif dengan rujukan bahan pustaka.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu menggunakan data yang dapat menggambarkan suatu realitas sosial tentang strategi penyelesaian KPR bermasalah menurut perspektif syariah di Bank BTNS Banda Aceh yang kemudian akan diformulasikan dan dianalisis atau melakukan pengukuran melalui beberapa teori yang relevan dengan masalah yang diangkat.

3.2. Objek Dan Subjek Penelitian

Objek penelitian merupakan hal yang menjadi titik perhatian penelitian. Titik perhatian tersebut berupa substansi atau materi yang diteliti atau dipecahkan permasalahannya menggunakan teori-teori yang bersangkutan yaitu teori pemberdayaan masyarakat, nilai-nilai budaya dan kearifan lokal. Adapun objek yang akan diteliti dalam penelitian ini yaitu tentang strategi penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah itu sendiri.

Sedangkan subjek penelitian menurut Moleong (2010) yaitu informan yang artinya orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi tempat penelitian. Berdasarkan pengertian tersebut peneliti mendeskripsikan subjek penelitian adalah staf khusus bagian penanganan KPR bermasalah pada Bank BTNS Banda Aceh.

3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi penelitian

Adapun lokasi penelitian yang dipilih penulis yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Jl. Tgk. Moh. Daud Bereueh No.39, Kuta Alam, Kec.Kuta Alam, Kota Banda Aceh, Aceh 24415

2. Waktu Penelitian

Adapaun waktu penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini mulai 9 Juni 2022.

2.3 Jenis Dan Sumber Data

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

3.3.1 Data Primer

Menurut Sugiyono (2018;456), data primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan. Data primer disebut juga data asli atau data baru. Adapun yang menjadi data primer dalam penelitian ini yaitu bersumber dari wawancara.

3.3.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini biasanya diperoleh dari perpustakaan atau laporan-laporan penelitian terdahulu. Contoh:

yang sudah tersedia di tempat-tempat tertentu, seperti perpustakaan, BPS, kantor-kantor, dan sebagainya.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

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

a) Wawancara/Interview

Wawancara menurut sugiyono (2015:72), wawancara adalah pertemuan yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi maupun suatu ide dengan cara tanya jawab, sehingga dapat dikerucutkan menjadi sebuah kesimpulan atau makna dalam topik tertentu. Pada penelitian ini digunakan wawancara mendalam yang berdasarkan dengan kriteria teknis wawancara. Metode wawancara yang digunakan yaitu wawancara bebas terpimpin, yakni pewawancara hanya membawa pedoman mengenai tentang hal-hal apa saja yang akan ditanyakan. Kemudian wawancara tidak selalu dilakukan dalam situasi yang formal, namun dapat di kembangkan juga mengenai pertanyaan- pertanyaan aksidental yang sesuai dengan alur pembicaraan. Sementara ini, informan primer yang akan diwawancarai adalah Staf Bidang KPR di Bank BTNS Banda Aceh, serta Staff Bidang Pengelolaan KPR Bermasalah di Bank BTN Banda Aceh.

b) Dokumentasi

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

3.5 Teknik Analisis Data

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

3.5.1 Analisis Deskriptif

Dalam analisis data Peneliti menggunakan analisis deskriptif, yaitu metodologi kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Oleh karena itu peneliti memilih menggunakan metode penelitian kualitatif untuk menentukan cara mencari, mengumpulkan, mengolah, dan menganalisis data hasil penelitian tersebut (Sugiyono, 2017).

Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru. Jadi dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif kualitatif yaitu metode penelitian yang berusaha melukiskan keadaan objek, suatu kondisi atau lingkungan tertentu untuk menggambarkan,

melukiskan dan menganalisis secara umum permasalahan serta fenomena yang terjadi secara sistematis. Dengan kata lain penelitian ini hanya menggambarkan fenomena penelitian apa adanya dari sumber data berupa tulisan, perilaku atau lisan tanpa adanya suatu uji hubungan variabel.

3.5.2 Data Reduksi

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

3.5.3 Data Display

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

3.5.4 Penarikan Kesimpulan

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

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



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Bank BTN Syariah Banda Aceh

Sejarah singkat PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bank BTN dimulai dengan didirikannya postspaarkbank di Batavia pada tahun 1897. Pada tahun 1942, sejak masa pendudukan Jepang Indonesia, bank ini dibekukan dan digantikan dengan *Tyokin Kyoku* atau *Chokinkyoku*. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia dan diubah menjadi kantor Tabungan Pos. Nama dan bentuk perusahaan selanjutnya berubah beberapa kali hingga akhirnya pada tahun 1963 diubah nama dan bentuk resmi yang berlaku saat ini. Bank BTN memiliki 88 kantor cabang (termasuk 23 kantor cabang syariah), 279 cabang pembantu (termasuk 36 kantor cabang pembantu syariah), 483 kantor kas (termasuk 6 kantor kas syariah), dan 2.951 SOPP (*system on-line payment point/kantor pos online*).

Bank BTN mendirikan BTN Syariah yang merupakan *Strategic Business Unit (SBU)* yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 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 dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. PT. Bank

Tabungan Negara Syariah yang merupakan bagian dari Bank BTN Konvensional yang merupakan Bank BUMN. Di Aceh sendiri khususnya Banda Aceh BTN tercatat memiliki 7 unit kantor dengan rincian 1 kantor Cabang Syariah, 4 KCP Syariah, 1 Kantor Kas, dan 1 Payment Point. Dengan armada tersebut, Bank BTN mencatatkan aset kantor cabang Bank BTN Syariah Banda Aceh sebesar Rp. 397 miliar pada Juli 2021. Adapun realisasi ini tumbuh 39 persen dibandingkan periode sama tahun sebelumnya Rp. 286 miliar. BTN sebagai induk akan memperkuat permodalan UUS melalui penyertaan modal yang direncanakan dalam satu-dua tahun kedepan sehingga jumlah penyertaan ini akan meningkat dua kali lipat. Bank BTN Syariah Banda Aceh pada akhirnya diharapkan akan dapat memberikan kontribusi terhadap program sejuta rumah yang digalakan pemerintah. Pangsa pasar BTN Syariah di Aceh terhadap rumah subsidi mencapai di atas 70 persen.

Bank BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkannya kembali ke sektor rill melalui berbagai produk pembiayaan KPR Multiguna, Investasi dan Modal Kerja. Sesuai dengan motonya “Maju dan Sejahtera Bersama”. Maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbalan bagi hasil antara nasabah dan bank.

4.1.1 Visi, Misi, Moto, Logo dan Tujuan BTN Syariah Banda Aceh

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan Strategic Business Unit dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani (www.btn.co.id.2022).

A. Visi

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

B. Misi

1. Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah.
2. Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak *Menjadi home of Indonesia's best talent*
3. Meningkatkan shareholder value dengan berfokus pada pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan blue chip dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh
4. Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan

menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.

C. Moto

Maju dan Sejahtera Bersama

D. Logo



E. Tujuan

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

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

4.1.2 Landasan Operasional BTN Syariah

Landasan Operasional BTN Syariah terdiri dari:

1. Al-quran dan As-Sunnah sebagai landasan utama penerapan prinsip syariah dalam kegiatan ekonomi.

2. Fatwa DSN-MUI saat ini ada 49 fatwa tentang Lembaga Keuangan Syariah
3. Undang-undang tentang Perbankan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan terutama pasal 8 mengenai kegiatan usaha bank berdasarkan prinsip syariah
4. PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum berdasarkan Syariah oleh Bank Umum Konvensional
5. PSAK (Persyaratan Standar Akutansi Keuangan) No. 59 tentang Akutansi Perbankan Syariah Murabahah
6. PAPSI (Pedoman Akutansi Perbankan Syariah Indonesia)

4.1.3 Nilai Dasar BTN Syariah

1. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusus
2. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN Syariah.
3. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang terbaik.

4. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN Syariah dan semua *Stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
5. Selalu bekerja secara profesional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

4.1.4 Struktur Organisasi BTN Syariah Banda Aceh

Berdasarkan pasal 30 Anggaran Dasar Perseroan yang termuat dalam Akta No. 136 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat di hadapan Muhani Salim, SH, Notaris di Jakarta, serta Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 145/KMK.01/2000 tanggal 16 Mei 2000 dan No. 150/KMK.01/2000 tanggal 17 Mei 2000.

Dasar struktur Organisasi Kantor Cabang BTN Syariah mengacu pada Keputusan Direksi No. 15/DIR/DSY A/2004, tanggal 04 November 2004, tentang: Struktur Organisasi Kantor Cabang BTN Syariah Konsep Dasar dan Metodologi Struktur Organisasi Kantor Cabang BTN Syariah:

1. Susunan Core Unit di Struktur Organisasi Kantor Cabang adalah suatu unit kerja yang harus ada di kantor cabang adalah sebagai berikut:
 - a. *Branch Manager* (Kepala Cabang)
 - b. *Retail Service* (Layanan Ritel)
 - c. *Operation* (operasional)
 - d. *Accounting dan Control* (Akutansi dan Kontrol)

- e. *Financing Recovery* (Pembinaan dan Penyelamatan Pembiayaan)
2. Dibawah Core Unit Kerja Retail Service (*teller service, customer service, financing service*) dan operation (*transaction processing, financing administration, general branch administration*) maksimal dijabat oleh *Assistant Manager* atau *Supervisor* (penyedia) yang akan disesuaikan dengan jumlah rasio supervise terhadap jumlah *staffing* atau cabang tumbuh
3. Branch Manager (Kepala Cabang) Mempunyai tanggung jawab sebagai berikut:
- Bertanggung jawab atas pelaksanaan otorisasi sesuai batas kewenangan.
 - Bertanggung jawab atas pengabdian resiko bisnis, baik yang dilakukan oleh cabang syariah, kantor cabang pembantu syariah dan kantor kas syariah.
 - Bertanggung jawab atas pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang menyangkut operasional bank, baik ketentuan intern maupun ekstren.

Misi yang hendak dicapai:

- Memberikan kontribusi laba yang sesuai dengan target yang telah ditetapkan divisi syariah.
- Menjaga tingkat efisiensi operasional Kantor Cabang BTN Syariah.

- c. Memberikan pelayanan yang terbaik kepada nasabah syariah.

4. Retail Service

Misi yang hendak dicapai:

- a. Mencapai standar pelayanan prima yang berbasis kepada *customer* fokus.
- b. Meningkatkan pangsa pasar baik dana, pembiayaan, *feebased* yang berbasis kepada *customer* fokus. Tanggung jawab harus dilakukan sebagai berikut:
 - 1. Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenai nasabah.
 - 2. Bertanggung jawab atas perencanaan dan penetapan strategi bisnis di unit kerja yang menjadi tanggung jawabnya kebijakan bank.

5. Operasional

Misi yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

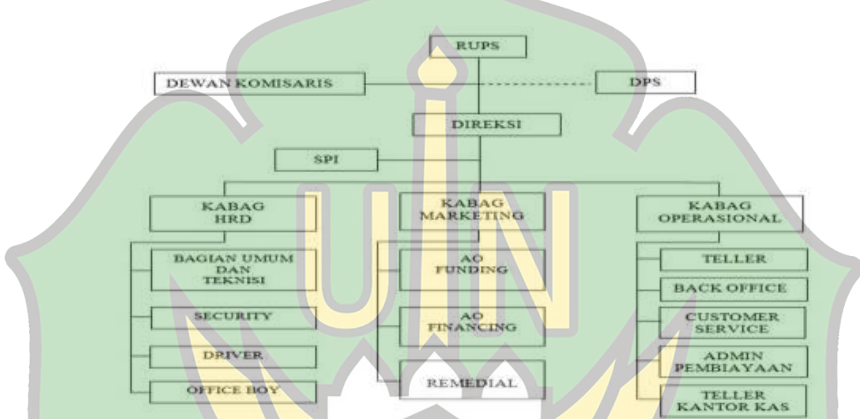
- a. Memproses transaksi non tunai secara efisien dan akurat.
- b. Menyediakan pelayanan administrasi pembiayaan dan umum yang tepat waktu dan efisien kepada cabang.

Tanggung jawab yang harus dilakukan sebagai berikut:

- a. Bertanggung jawab terhadap pengelolaan operasional untuk menjamin efektivitas dan efisiensi.

- b. Bertanggung jawab terhadap standar kualitas yang tinggi dalam bidang pemrosesan transaksi, administrasi pembiayaan dan administrasi umum cabang.

Gambar 4.1
Struktur Organisasi



4.1.5 Produk Pembiayaan KPR di BTN Syariah Banda Aceh

Bank BTN syariah menyediakan berbagai jenis produk pembiayaan KPR yang berlandaskan prinsip syariah, antara lain (www.btn.co.id.2025)

1. KPR BTN Platinum iB

KPR BTN Platinum iB adalah pembiayaan KPR untuk jenis hunian seperti rumah, apartemen, rukan, ruko dan lain sebagainya. Jenis KPR ini menggunakan Akad Murabahah (jual beli). Pihak Bank BTN Syariah sebagai pemberi dana pembiayaan, akan pembelian properti yang diinginkan nasabah. Kemudian, nasabah selanjutnya

akan membayar cicilan kepada Bank BTN Syariah dengan margin yang telah ditentukan dalam kesepakatan awal.

Persyaratannya yaitu antara lain :

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

2. KPR BTN Indent iB

Pembiayaan KPR ini khusus untuk nasabah yang ingin membeli rumah secara Indent atau berdasarkan pesanan nasabah itu sendiri. Dalam hal ini pihak Bank BTN Syariah menggunakan Akad Istishna (pesanan). Pembiayaan untuk perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan menggunakan akad '*Istishna*' (pesanan). Persyaratannya yaitu antara lain:

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

- f. NPWP pribadi atau SPT PsI 21.
- g. Fasilitas KPR BTN Indent iB hanya diberlakukan untuk fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti kedua bagi nasabah yang diterima di Bank BTN KCS Yogyakarta maupun Bank lain.

3. KPR BTN Bersubsidi iB

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

Persyaratannya yaitu antara lain:

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

Tapak \leq Rp. 4.000.000,- Rusun \leq Rp. 7.000.000,-

Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan.

g) Menyampaikan NPWP pribadi atau SPT PsI 21.

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

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

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

4.2 Mekanisme penyaluran pembiayaan KPR di BTN Syariah Banda Aceh

Produk KPR ini menggunakan akad murabahah (Kamil, 2018). Syarat dan cara pengajuan pembiayaan KPR di BTN Syariah tidak terlalu sulit guna untuk mempermudah pihak nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan.

Untuk pengajuan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Banda Aceh sama saja seperti tahapan-tahapan pengajuan pembiayaan pada umumnya, namun bedanya untuk KPR itu sendiri,

pihak pemohon terlebih dahulu memilih rumah yang akan dibeli, setelah menentukan pilihan, kemudian pemohon daftar ke pihak developer, nanti dari pihak developer baru mengajukan ke pihak bank, itu prosedur untuk rumah baru. Sedangkan untuk pengajuan rumah second pihak pemohon langsung mengajukan ke pihak bank. Kebanyakan para nasabah memilih pembiayaan KPR di BTN Syariah dengan prinsip akad *murabahah* dan akad *Istishna'* (jual beli atas dasar pesanan) (BTNS Banda Aceh).

Penyaluran pembiayaan KPR pada BTN Syariah ini tentunya memiliki ketentuan tersendiri. Dimana pihak Bank BTN Syariah tentunya mempunyai unsur pembangunan serta kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan. Agar kepercayaan yang merupakan unsur-unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan dapat mengenai sasaran dan terjamin pengembalian pembiayaan tersebut tepat pada waktu sesuai dengan perjanjian. Dalam penyaluran pembiayaan KPR pihak perbankan biasanya akan terlebih dahulu memberikan persyaratan-persyaratan tertentu ketika nasabah tersebut mengajukan pembiayaan KPR kepada pihak Bank BTN Syariah. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

- 1) Warga Indonesia
- 2) Menjadi nasabah di Bank BTN Syariah
- 3) Telah berusia minimal 21 tahun dan maksimal 70 tahun

- 4) Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 70 tahun atau usia pensiun
- 5) Belum memiliki rumah
- 6) Memiliki penghasilan yang cukup menurut perhitungan Bank(Maksimal gaji pokok Rp. 4 juta/ bulan)
- 7) Mempunyai pekerjaan/ usaha dengan masa kerja minimal 1 tahun
- 8) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah
- 9) Melampirkan SPT tahunan atau NPWP

Adapun mekanisme penyaluran pembiayaan KPR yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah tentunya sesuai dengan ketentuannya. Hal ini sesuai dengan pernyataan Pak Agus selaku bagian *Collection*: untuk mekanisme sesuai dengan ketentuan. Nasabah datang menyampaikan apa yang di inginkan. Setelah nasabah memberitahukan keinginannya maka pihak Bank BTN Syariah akan memberikan syarat- syarat dalam hal pengambilan pembiayaan. Setelah memenuhi syarat tersebut pihak nasabah akan kembali ke Bank dan pihak Bank menyetujui permohonan tersebut maka nasabah akan menunjukan lokasi tersebut. setelah itu pihak Bank akan mengevaluasi permintaan nasabah tersebut. Selanjutnya akan di pertimbangkan oleh pihak Bank untuk mengecek berkas itu sudah sesuai atau tidak, dengan begitu permintaan nasabah tersebut bisa dilanjutkan ke tahap selanjutnya maka akan dilakukan out on the spot, pemeriksaan langsung

kelapangan terhadap agunan yang diberikan. Dan juga akan di teliti kesanggupan nasabah dalam hal pembayarannya.

Setelah itu evaluasi kembali. Kalau sudah sesuai dengan ketentuan semua yang ada maka pihak Bank akan menjumpai nasabah untuk membicarakan permintaan pembiayaan KPR tersebut dan mewawancarai pihak nasabah. Setelah semuanya sesuai dengan persyaratan dan ketentuan maka pihak Bank akan melakukan akad dengan nasabah. Hal ini juga disesuaikan dengan agunan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak Bank BTN Syariah Banda Aceh. Berdasarkan hasil wawancara di atas maka dapat di simpulkan beberapa langkah untuk mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Banda Aceh antara lain:

1. Mengajukan permohonan pembiayaan di dalamnya harus mencakup permohonan pembiayaan secara tertulis (*application form*), harus didukung data pendukung, adanya verifikasi data.
2. Proses analisis pembiayaan. dalam proses analisa pembiayaan dibagi menjadi tiga bagian yaitu:
 - a) Pengumpulan data, dimana didalamnya yaitu mencakup penyusunan rencana, data yang diperlukan, penetapan sumber data, pendekatan, pelaksanaan pengumpulan dan data seleksi data.
 - b) *Verifikasi* data, yaitu didalamnya mencakup pengecekan kelengkapan dan kebenaran data,

informasi pihak lain (BI/Bank lain), Instansi dimana permohonan bekerja dan wawancara.

- c) analisa pilar kelayakan pembiayaan, yaitu didalamnya mencakup kemampuan membayar kembali (*Ability to Repay*), kemampuan membayar (*Willingnes to Repay*), agunan (*collateral*).
3. Persetujuan pembiayaan yaitu meliputi harus memperhatikan analisis dan rekomendasi, keputusan yang berbeda dengan rekomendasi, harus dijelaskan secara tertulis oleh pemutus pembiayaan, harus dijelaskan secara tertulis oleh pemutus pembiayaan, harus disampaikan secara tertulis kepada pemohon pembiayaan.
4. Akad pembiayaan KPR yang digunakan di Bank BTNS Banda Aceh yaitu akad *Murabahah* (jual beli) dan atau menggunakan akad *Istishna'* (Jual beli atas dasar pesanan).

Gambar 4.2
Skema Alur Proses Pengajuan Pembiayaan KPR



Sumber: (www.btn.co.id)

Adanya produk KPR tentunya membantu nasabah untuk memiliki rumah impian tersebut, dengan begitu banyaknya permintaan dari nasabah dalam hal produk KPR ini meningkat. Dari hasil wawancara dengan Pak Agus selaku bagian Collection: jumlah nasabah di Bank BTN mengalami peningkatan setiap tahunnya, karena juga permintaan kebutuhan KPR di Aceh terus mengalami peningkatan. Peningkatan jumlah nasabah dalam hal pengambilan KPR biasanya setiap bulannya berjumlah 50 sampai dengan 70 nasabah. Jadi otomatis dengan permintaan dari masyarakat membuat pertumbuhan KPRnya mengalami peningkatan. Seperti yang diketahui KPR BTN Syariah ini tidak hanya ada di Banda Aceh,

bahkan sudah ada di seluruh aceh. Jadi pertumbuhannya besar dan tumbuh.

4.3 Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BTN Syariah Banda Aceh

Pada hakikatnya Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dalam pemberian KPR kepada nasabah merujuk pada 3 pilar analisa BTN Syariah dalam pembiayaan yaitu (Muclis, 2009) :

1. Kemampuan membayar kembali (*ability to repay*)
2. Kemauan untuk membayar (*willingness*)
3. Kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan lebih dari harga agunan.

Berdasarkan tiga pilar tersebut, maka pada hakikatnya pihak bank telah berupaya menghindari risiko dengan menganalisis kepada kemampuan nasabah dalam menyelesaikan cicilan pembiayaan. Oleh karena itu terdapat beberapa prosedur analisis yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Namun demikian, walaupun pihak Bank BTN Syariah Banda Aceh telah melakukan berbagai analisis secara seksama ketika menyalurkan, tentunya pembiayaan bermasalah tetap akan terjadi karna pada hakikatnya pemberian pembiayaan dapat mengalami yang namanya risiko permasalahan. Seperti kita ketahui pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet (Djamil, 2012). Sesuai hasil wawancara dengan Pak

Agus selaku bagian Collection di Bank BTN Syariah menjelaskan bahwasanya setiap yang namanya pembiayaan pastinya ada permasalahan atau tentunya bermasalah dari segi pembiayaannya. Jika terjadi pembiayaan bermasalah pihak bank akan menanganinya sesuai dengan prosedur yang ada di Bank BTN Syariah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Agus selaku bagian *collection* menjelaskan bahwa faktor eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah Banda Aceh, faktor tersebut berasal dari nasabah. Terutama ketika terjadi covid-19, dimana wirausaha dan pekerja di sektor swasta banyak berdampak, yang mengakibatkan terjadinya penurunan penghasilan. Ketika penghasilan menurun maka berdampak bagi kemampuan nasabah dalam menyelesaikan cicilan pembiayaan. Dan ini merupakan salah satu faktor eksternal faktor yang sulit untuk dikontrol oleh pihak bank.

4.4 Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Banda Aceh

Mekanisme penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah di BTN Banda Aceh melibatkan upaya persuasif seperti penangguhan cicilan bagi debitur yang kooperatif dan memiliki niat baik untuk melunasi, serta opsi penjadwalan ulang pembayaran. Jika debitur tidak mampu membayar, tindakan

yang lebih keras seperti eksekusi jaminan (properti KPR) dapat diambil sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Proses awal dimulai dari komunikasi debitur dengan bank untuk mengajukan solusi, dan BTN akan mengevaluasi kondisi debitur untuk menentukan skema penyelesaian yang tepat.

Berikut adalah langkah-langkah umum penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah:

- 1) Identifikasi Masalah dan Pengajuan solusi oleh debitur
Hubungi Bank: jika mengalami kesulitan pembayaran, segera komunikasikan kondisi anda kepada pihak BTN.
 - 2) Ajukan Permohonan Restrukturisasi: sebagai debitur, anda dapat mengajukan permohonan restrukturisasi kredit. Ini bisa berupa penangguhan angsuran (menunda pembayaran cicilan) atau penurunan suku bunga untuk meringankan beban cicilan.
2. Evaluasi dan Persetujuan Bank
- (1) Penilaian Kondisi Debitur: pihak bank, dalam hal ini BTN, akan menganalisis kondisi dan kemampuan debitur untuk melunasi utang di masa mendatang, serta melihat niat baik dan kooperatif debitur.

(2) Penentuan Skema Penyelesaian: berdasarkan evaluasi, bank akan menawarkan skema penyelesaian yang sesuai. Ini bisa meliputi:

- a) Penangguhan KPR: Menunda pembayaran angsura untuk periode tertentu.
- b) Restrukturisasi Suku Bunga: Menurunkan suku bunga kredit menjadi lebih ringan.
- c) Perpanjangan Jangka Waktu: Memperpanjang jangka waktu pinjaman untuk mengecilkan nominal cicilan per bulan.
- d) Pelunasan Dipercepat: jika debitur memiliki dana, ia bisa melunasi sisa pokok pinjaman untuk mengakhiri perjanjian kredit.

3. Tindakan Lanjutan

- (1) Penyitaan Agunan (*collateral*): jika debitur tidak mampu memenuhi kewajiban kredit dan tidak dapat mencapai kesepakatan penyelesaian yang lain, bank berhak melakukan penyitaan terhadap agunan (properti) yang dijadikan jaminan pinjaman.

4.5 Analisis Strategi Penyelesaian pembiayaan KPR Bermasalah Di Bank BTN Syariah Banda Aceh

Ketika terjadinya pembiayaan bermasalah tentunya perbankan sendiri sudah memiliki manajemen yang mana manajemen ini digunakan untuk menyelesaikan permasalahan

pembiayaan KPR bermasalah. Ini termasuk dalam strategi dalam menyelesaikan permasalahan. Strategi ini sendiri biasanya telah ditetapkan perbankan ketika pembiayaan itu diberikan. Adapun strategi yang diberikan oleh Bank BTN Syariah Banda Aceh yaitu seperti halnya dinyatakan oleh Pak Agus selaku bidang *Collection* menyatakan bahwasanya: pihak Bank BTN Syariah Banda Aceh dalam memberikan strategi penanganan pembiayaan bermasalah tersebut. Upaya penanganan yang dilakukan yaitu pihak bank akan menghubungi nasabah via telepon.

Perbankan akan bertanya kenapa terjadinya permasalahan ini. Kemudian pihak Bank BTN Syariah akan menguraikan masalah- masalahnya. Pihak Bank BTN Syariah berharap masalah yang dihadapi tidak besar sehingga nasabah mampu membayar kembali pembiayaan KPR. Kalau memang tidak bisa, pihak Bank akan memberikan stimulus atau relaksasi pembayaran pembiayaannya. Hal itu diberikan agar nasabah bisa membayar pembiayaan tersebut.

Berdasarkan pernyataan Pak Agus di atas dapat diketahui bahwasanya pihak BTN Syariah akan menelepon pihak nasabah dengan maksud memberitahukan tanggal pembayaran atau mengingatkan pihak nasabah agar melakukan pembayaran tidak lewat dari tanggal jatuh temponya. Dengan begitu akan mengurangi namanya pembiayaan bermasalah dalam produk KPR

itu sendiri. Jadi bisa kita simpulkan bahwasanya Bank BTN Syariah Banda Aceh melakukan pembinaan dengan cara:

- a. Menelepon nasabah yang terlambat membayar angsuran.
- b. Mengirim pemberitahuan atau surat peringatan terhadap nasabah yang menunggak.
- c. Menagih langsung dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak
- d. Menerbitkan Surat Peringatan Sampai Tiga Kali

Sebelum dilakukan penyitaan oleh Bank BTN Syariah Banda Aceh terhadap nasabah yang sudah menunggak angsuran tiga bulan berturut-turut atau menunggak sampai dengan jatuh tempo,

Bank BTN Syariah Banda Aceh memberikan surat peringatan terlebih dahulu kepada nasabah sebanyak tiga kali, yaitu diantaranya:

1) Surat Peringatan Pertama

Dikeluarkan tujuh hari setelah tanggal jatuh tempo angsuran terakhir atau setelah tiga kali berturut-turut nasabah tidak melakukan angsuran pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.

2) Surat Peringatan Kedua

Tujuh hari setelah surat peringatan pertama yang diberikan oleh Bank BTN Syariah Banda Aceh.

3) Surat Peringatan Ketiga

Tujuh hari setelah surat peringatan kedua oleh Bank BTN Syariah Banda Aceh.

4) Eksekusi Agunan

Eksekusi agunan dilakukan dengan cara pelelangan atau penjualan maupun penyitaan jaminan, atas kesepakatan antara bank dengan nasabah bahwa untuk pelunasan pembiayaan ditempuh dengan cara penjualan tunai atas agunan pembiayaan.

Pembinaan yang dilakukan oleh pihak bank terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh nasabah, jika nasabah jujur dan mempunyai itikad baik maka bank akan mengetahui masalah nasabah dan dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikannya dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku, tetapi tidak semua mempunyai itikad baik dan ada juga yang nasabahnya menghindar ketika ditemui dirumahnya

Sesuai dengan pernyataan yang diberikan oleh Pak Agus selaku bagian *Collection*: untuk bagian pembiayaan KPR sudah ada petugas *collection* atau penagihan akan melakukan pembinaan terhadap nasabah- nasabah yang ada. Standarnya melakukan call (telepon), menelepon para nasabah untuk memberitahukan bahwasanya pembayaran dilakukan sebelum jatuh tanggal tempo. Dengan begitu mempermudah nasabah untuk pemberitahuan di awal. Apabila nasabah telat membayar akan memperberat nasabah

itu sendiri dalam hal pembayaran. Jika nasabah sudah melewati tanggal jatuh tempo pembayaran maka pihak bank akan mengirimkan surat peringatan pertama, namun jika tidak sanggup juga akan diberikan surat peringatan kedua dan tidak sanggup juga maka akan diberikan surat peringatan ketiga dan jika tidak sanggup juga maka terpaksa akan diberikan penempelan stiker ataupun memang tidak sanggup sama sekali maka pihak bank akan membantu untuk menjual anggunan nasabah tersebut. Sehingga tidak memberatkan nasabah terhadap pembayaran penagihan tersebut.

Di Perbankan segala sesuatu yang dilakukan dan tindakan yang diambil semuanya telah diperhitungkan dan dilakukan secara struktural sesuai dengan prosedur perbankan yang berlaku. Pihak Bank BTN Syariah Banda Aceh juga mempunyai cara untuk dapat mengendalikan pembiayaan agar tidak mengalami masalah tunggakan pembiayaan yaitu dengan cara menganalisis terlebih dahulu calon nasabah dengan menggunakan prinsip 5C yaitu:

1. Character

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

2. *Capacity*

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

3. *Capital*

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

4. *Collateral*

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

5. *Condition*

Dalam pemberian pembiayaan Bank BTN Syariah Banda Aceh harus terlebih dahulu melihat situasi dan kondisi yang terjadi pada saat itu seperti misalnya kondisi politik, ekonomi, budaya, sosial, dan lain sebagainya, yang dapat mempengaruhi keadaan pada saat tertentuyang kemungkinan akan berpengaruh

terhadap kelancaran usaha dari yang memperoleh pembiayaan tersebut (Dian, 2018)

Dalam pandangan Islam penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat ditempuh dengan tindakan-tindakan dan berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, sebagai berikut (Djamil, 2012): Al-Sulh (Secara Damai), jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka harus ada penyelesaian masalah yang harus diambil yaitu, secara damai (al-sulh), ialah akad dimana yang berselisih bermusyawarah bersama-sama memecahkan masalah yang dihadapi dengan menggunakan jalan damai, tanpa merugikan pihak lain.

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

Secara prinsip sebuah LKS ketika menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang terjadi menggunakan dua pendekatan yaitu negosiasi dan litigasi. Pendekatan negosiasi dilaksanakan pada nasabah yang masih ada kemungkinan untuk diajak bermusyawarah dengan baik. Apabila pembiayaan yang

dikururkan pihak bank kepada nasabah kolektibilitasnya masih dalam kategori pembiayaan kurang lancar maka penyelesaiannya adalah:1. Jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor bisnis atau faktor alam misalnya saja kalah dalam hal persaingan bisnis atau usaha, terjadi krisis moneter atau mungkin nasabah terkena musibah atau bencana alam maka Dewan Syari'ah akan menetapkan kebijakan sebagai berikut:

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

Adapun penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dengan dua cara yaitu melalui jalur litigasi (jalur hukum) dan jalur

non litigasi (mediasi/musyawarah). Langkah-langkah tersebut ditempuh ketika cara- cara melalui musyawarah antara pihak bank dan nasabah menemui jalan buntu. Dari penelitian yang telah diuraikan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa Bank BTN Syariah Banda Aceh sudah memenuhi beberapa tahapan yang sesuai dengan apa yang telah di ajarkan dalam Islam yaitu Al-Sulh (Secara Damai) dan bermusyawarah sehingga tidak ada yang merasa dirugikan antara dua belah pihak tersebut.

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

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di Bank BTN Syariah Banda Aceh, dan terkait pembahasan yang telah dibahas dan diuraikan sebelumnya mengenai pembiayaan KPR bermasalah yang ada di Bank BTN Syariah Banda Aceh, maka dapat diambil kesimpulan bahwa BTN Syariah sudah efektif dalam melauka penanganan pembiayaan bermasalah karena sudah menjalankan prsedur penanganan yang sesuai dengan peraturan BTN Syariah Banda Aceh. Sistem dan prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad *Murabahah* yang diterapkan pada Bank BTN Syariah Banda Aceh yang telah sesuai dengan aspek-aspek hukum, fatwa DSN dan Pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan macet pada KPR Bank BTS Syariah Banda Aceh terbagi menjadi dua faktor yaitu faktor eksternal (Pihak Nasabah) dan faktor internal (Pihak Bank). Strategi penyelesaian KPR bermasalah di BTN Syariah Banda Aceh yaitu dengan cara melakukan pembinaan nasabah, melakukan restrukturisasi, dan tahapan terakhir yang dilakukan oleh pihak BTN Syariah Banda Aceh dengan melakukan eksekusi. Dimana pihak Bank akan melelang agunan nasabah.

5.2 Saran

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

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

DAFTAR PUSTAKA

- Amir, K. M. (2017). Peran Agunan Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Mikro Bermasalah pada Bank BRI Syariah KCP Metro dalam Perspektif Islam.
- Chapra, M. U. (2001). Masa depan ilmu ekonomi. Yogyakarta. Direksi PT BTN (Persero), surat Edaran Peraturan Direksi No.41/VIII/2007, Jakarta: PT Bank Tabungan Negara (Persero)
- Ghozali, Ahmad. *Serba-serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga Diantara Kita*, Jakarta: Alex Media Komputindo, Edisi Pertama.
- Haris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah). *Ekonomi Islam*, V(I), 115.
- Ismail. (2018). *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamelia Group. Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2012. Kasmir. (2019). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta
- Muhammad. (2020). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta : Akademik Manajemen Perusahaan YKPN
- Moelong, (2020). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung:PT Remaja Rosdakarya
- Rezha. (2019,20 juni). Sesak Mendesak Akibat Asap. *Kapital Indonesia*, h. 11

Rivai, Veithzal dan Andria Pertama Veithzal. *Credit Management Handbook Teori, Konsep dan Aplikasi panduan Praktis Mahasiswa, Bankir dan Nasabah*, Jakarta: PT Raja Grafindo

Suharsimi. (2002). *Prosedur Penelitian*. Yogyakarta. Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017 tentang Kolektibilitas

Suharsimi. (2002). *Prosedur Penelitian*. Yogyakarta. Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017 tentang Kolektibilitas UUD Pasal 1 Angka 3 No.4 tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman

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

Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian kombinasi (Mix Methods)*. Bandung: Alfabeta.

Siswanto, Sutojo. *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, Jakarta: Damar Mulia Pustaka, tanpa tahun.

Syukri, Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia Dalam perspektif Fiqh Ekonomi*, Yogyakarta: Fajar Media Press, 2019.

UUD Pasal 1 Angka 3 No.4 tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman www.btn.co.id Dokumen BTN Syariah DSN No. 17/DSN MUI/IX/2000

Wiros, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UUI Press, 2005.

Blok [http:// Alihozi77.blogspot.com](http://Alihozi77.blogspot.com), “Kiat-Kiat Menekankan Non Performing Financing (NPF) Di Bank Syariah”. Artikel diakses pada 27 Januari 2022.

<http://www.btn.co.id>, “Pesat Pertumbuhan KPR BTN Syariah”, artikel diakses pada 27 Januari 2022.

LAMPIRAN 1 Wawancara Dengan Pihak Bank BTNS

Hasil Wawancara dengan Pihak Bank BTN Syariah
Banda Aceh

Nama : Bapak Agus
Divisi : Bagian Collection
Lokasi Wawancara : BTN Syariah Banda Aceh
Hari/ Tanggal : Kamis/ 9 Juni 2022

Peneliti	Bagaimana mekanisme penyaluran pembiayaan KPR di Bank BTNS Banda Aceh?
Informan	Mekanisme yang ada di Bank BTN Syariah Banda Aceh yaitu hampir sama juga dengan mekanisme penyaluran di bank syariah lainnya. Nasabah datang ke bank, sampaikan apa keinginannya, mengisi biodata dan syarat-syarat ketentuannya. Setelah itu nasabah akan di proses oleh pihak Bank dan akan dilakukan evaluasi oleh pihak Bank BTN Syariah. Jika sudah memenuhi maka akan dilakukan akad dan evaluasi terhadap pembiayaannya.
Peneliti	Apakah jumlah nasabah KPR di Bank BTNS Banda Aceh terus mengalami peningkatan? Terutama pada tahun 2020- 2021?
Informan	jumlah nasabah setiap bulannya mengalami kenaikan. Dimana permintaan rumah setiap harinya bertambah. Banyak nasabah yang ingin memiliki rumah impian. Dimana hal ini produk KPR di Bank BTN Syariah ini sangat membantu masyarakat untuk memiliki rumah impian. Kenaikan pada tahun 2021 saja nasabah yang mengambil produk KPR sebanyak 200 nasabah. Dengan ini membuktikan bahwasanya banyak nasabah yang ingin memiliki rumah impian.
Peneliti	Faktor-faktor apa sajakah yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTNS Banda Aceh?

Informan	Biasanya faktor-faktor ini disebabkan oleh nasabah itu sendiri. Faktor utamanya yaitu dari segi penghasilan. Faktor ini sangat mempengaruhi nasabah dalam hal membayar tagihan pembiayaan. Namun memang tidak bisa kita pungkuri setiap yang namanya pembiayaan tentunya memiliki masalah.
Peneliti	Bagaimana Upaya penanganan pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTNS Banda Aceh? upaya penanganan yang dilakukan yaitu pihak Bank akan menghubungi nasabah via telepon. Kita akan bertanya kenapa terjadinya permasalahan ini. Kemudian kita akan menguraikan masalah-masalahnya. Kita berharap masalah yang dihadapi tidak besar sehingga nasabah mampu membayar kembali pembiayaan KPR. Kalau memang tidak bisa, biasanya ada memang stimulus atau relaksasi terhadap pembayara pembiayaannya.
Peneliti	Strategi apa yang akan ditempuh oleh Bank BTNS Banda Aceh dalam mencegah dan menangani permasalahan tersebut?
Informan	Menelepon nasabah yang terlambat membayar angsuran. Mengirim pemberitahuan atau surat peringatan terhdap nasabah yang menunggak. Menagih langsung dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.
Peneliti	Apakah strategi yang diterapkan telah mampu menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang terjadi selama ini?
Informan	setiap strategi yang telah dilakukan sampai saat ini berhasil, bisa dikatakan cukup berhasil. Karenakan dalam sistem perbankan ini semua itu secara prosedural dan terstruktur, memang apa yang dilakukan itu tidak sembarangan dan telah di ukur.

LAMPIRAN 2 Dokumentasi Wawancara

