

**STRATEGI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG
PEKANBARU DALAM MENYELESAIKAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH PERUMAHAN RAKYAT BERMASALAH
DALAM PERSEFEKTIF EKONOMI ISLAM**

TESIS

*Tesis ditulis untuk Memenuhi Persyarata dalam Meraih Gelar
Magister Ekonomi Syariah*



UIN SUSKA RIAU

**M. BIWA PRATAMA H.
NIM. 21890315474**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2021**



PENGESAHAN PENGUJI

Kami yang bertanda tangan dibawah ini selaku Tim Penguji Tesis, mengesahkan dan menyetujui bahwa tesis berjudul **“STRATEGI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG PEKANBARU DALAM MENYELESAIKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN RAKYAT BERMASALAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM”** yang ditulis oleh:

Nama : M.Biwa Pratama.H.
 NIM : 21890315474
 Program Studi : Ekonomi Syariah
 Konsentrasi : Ekonomi Syariah

Telah diuji dan diperbaiki sesuai dengan saran Tim Penguji Tesis pada Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Syarif Kasim Riau, yang telah diujikan pada tanggal 12 November 2021.

Penguji 1,

Dr. Agustiar, M.Ag
 NIP .197108051998031004

Penguji 2,

Dr. Khairil Anwar, MA.
 NIP .197407132008011011

Mengetahui:
 Ketua Program Studi Ekonomi Syariah

Dr. Budi Azwar, SE, M.Ec
 NIP . 198001042008011005

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruhnya atau tuis in tanpa mencantumkan sumber.
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN PEMBIMBING

Kami yang bertanda tangan dibawah ini selaku pembimbing tesis, mengesahkan dan menyetujui bahwa tesis berjudul "**STRATEGI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG PEKANBARU DALAM MENYELESAIKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN RAKYAT BERMASALAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM**" yang ditulis oleh:

Nama : M.Biwa Pratama.H.

NIM : 21890315474

Program Studi : Ekonomi Syariah

Konsentrasi : Ekonomi Syariah

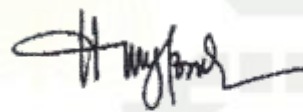
Telah diuji dan diperbaiki sesuai dengan saran Tim Penguji Tesis pada Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Syarif Kasim Riau, yang telah diujikan pada tanggal 12 November 2021.

Pembimbing 1,



Dr. Mahendra Romus, SP, M.Ec
NIP.197111192005011004

Pembimbing 2,



Dr. Mahyarni, SE, MM
NIP.197008261999032001

Mengetahui:
Ketua Program Studi Ekonomi Syariah



Dr. Budi Azwar, SE, M.Ec
NIP.198001042008011005

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Biwa Pratama H.
 NIM : 21890315474
 Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 3 Maret 1995
 Program Studi : Ekonomi Syariah
 Konsentrasi : Ekonomi Syariah

Bersama ini saya nyatakan bahwa tesis saya dengan berjudul "*Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Murabahah Perumahan Rakyat Bermasalah Dalam Perspektif Ekonomi Islam*" yang merupakan salah satu persyaratan dalam meraih gelar Magister Ekonomi Syariah pada Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau adalah sung hasil karya tulis saya sendiri. Sedangkan pada pengutipan dari karya tulisan orang lain, saya cantumkan sumbernya sesuai dengan kaidah, norma, dan etika ilmiah.

Saya juga menyatakan bahwa jika pada kemudian hari ditemukan sebagian atau keseluruhan dari tesis ini bukan karya tulis saya sendiri atau terbukti plagiat pada bagian-bagian tertentu, maka saya sanggup untuk mengakuinya dan memperbaikinya sesuai dengan ketentuan yang ada, demikian itu untuk menghindari gelar yang telah saya sandang, dan meghindari sanksi lain sesuai dengan tata perundangan yang berlaku.

Pekanbaru, 11 Oktober 2021

Hormat Saya,



M. Biwa Pratama H.

M. Biwa Pratama H.
 NIM. 21890315474

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



NOTA DINAS PEMBIMBING I

Dr. Mahendra Romus, SP., M.Ec
DOSEN PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS SYARIF KASIM RIAU
SULTAN SYARIF KASIM RIAU

NOTA DINAS

PERIHAL : Tesis Saudara
M. Biwa Pratama H.

Kepada Yth :
Direktur Program Pascasarjana
UIN Suska Syarif Kasim Riau
Pekanbaru

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarokatuh

Setelah kami membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan terhadap isi

tesis saudara:

Nama : M. Biwa Pratama H.
 NIM : 21890315474
 Program Studi : Ekonomi Syariah
 Konsentrasi : Ekonomi Syariah
 Judul : *Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Murabahah Perumahan Rakyat Bermasalah Dalam Perspektif Ekonomi Islam*

Maka dengan ini dapat disetujui untuk diuji dan diberikan penilaian, dalam siding ujian tesis Program Pascasarjana UIN Suska Riau.

Demikian kami sampaikan dan atas perhatiannya diucapkan banyak terima kasih.

Pekanbaru, Senin, 11 Oktober 2021

Pembimbing I

Dr. Mahendra Romus, SP., M.Ec
 NIP. 19711119 200501 1 004

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
 1. Dilarang menyalin sebagian atau seluruhnya tanpa izin dari pihak UIN Suska Riau
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta dilindungi Undang-Undang
 UIN Suska Riau
 State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

NOTA DINAS PEMBIMBING II

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang menyalin sebagian atau seluruhnya tanpa izin dari pihak UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta dilindungi Undang-Undang
UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Dr. Mahyarni, SE, MM
DOSEN PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS SYARIF KASIM RIAU
SULTAN SYARIF KASIM RIAU

NOTA DINAS

PERIHAL : Tesis Saudara
M. Biwa Pratama H.

Kepada Yth :

Direktur Program Pascasarjana
UIN Suska Syarif Kasim Riau
Pekanbaru

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarokatuh

Setelah kami membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan terhadap isi tesis saudara:

Nama : M. Biwa Pratama H.
NIM : 21890315474
Program Studi : Ekonomi Syariah
Konsentrasi : Ekonomi Syariah
Judul : Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Murabahah Perumahan Rakyat Bermasalah Dalam Perspektif Ekonomi Islam

Maka dengan ini dapat disetujui untuk diuji dan diberikan penilaian, dalam sidang ujian tesis Program Pascasarjana UIN Suska Riau.

Demikian kami sampaikan dan atas perhatiannya diucapkan banyak terima kasih.

Pekanbaru, Senin, 11 Oktober 2021

Pembimbing II



Dr. Mahyarni, SE, MM

NIP. 197008261999032001



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

BAB I	: PENDAHULUAN.....	1
	A. Latar Belakang Masalah	1
	B. Identifikasi Masalah.....	13
	C. Pembatasan Masalah.....	13
	D. Rumusan Masalah	14
	E. Tujuan Penelitian.....	14
	F. Manfaat Penelitian.....	15
	G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II	: KERANGKA TEORI.....	17
	A. Landasan Teori.....	17
	1. Definisi Bank.....	17
	2. Fungsi dan Peran Bank.....	18
	3. Bank Syariah.....	21
	4. Dewan Pengawas Syariah	27
	5. Kepemilikan Rumah Murabahah.....	29
	6. Pembiayaan Bermasalah dan Faktor Penyebabnya.....	32
	7. Pengertian dan Tingkatan Strategi.....	37
	8. Strategi dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah.....	44
	9. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah menurut Hukum Islam.....	47
	B. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	51
BAB III	: METODE PENELITIAN.....	62
	A. Jenis Penelitian.....	62
	B. Jenis dan Sumber Data	62
	C. Teknik Pengumpulan Data.....	63
	D. Teknik Analisa Data.....	65
	E. Rencana dan Waktu Penelitian.....	67



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	68
A. Deskripsi Lokasi Penelitian.....	68
1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah.....	68
2. PT. Bank Tabungan Negara.....	71
B. Hasil Penelitian.....	80
1. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Perumahan Bermasalah.....	80
2. Strategi Penanganan Pembiayaan Perumahan Bermasalah.....	83
C. Analisa Data	90
 BAB V : PENUTUP.....	 101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran-Saran.....	102
 DAFTAR PUSTAKA.....	 103
LAMPIRAN:	
Kisi-Kisi Instrumen	
Daftar Pertanyaan	
Instrumen Penelitian (<i>Pedoman Wawancara</i>)	



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Teriring rasa syukur yang dalam dihaturkan kepada Allah *ta'ala* yang telah memberikan secercah kekuatan dan kesempatan pada diri yang lemah ini, juga Ia yang memberikan harapan untuk menjalani kehidupan ini dengan penuh kebahagiaan. Atas kehendak-Nya pula, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas karya ilmiah tesis ini.

Tidak lupa disampaikan shalawat beriring salam kepada suri tauladan kita yakni Nabi Muhammad SAW. serta keluarganya dan para sahabat termasuk pengikutnya yang loyal terhadap ajaran beliau.

Penelitian ini sengaja dibuat untuk memenuhi kewajiban sebagai mahasiswa Pasca Sarjana UIN SUSKA Riau dengan Program Studi Ekonomi Syariah. Dalam penulisan ini, penulis berupaya meneliti dan menjelaskan sebuah permasalahan yang mana pokok masalah dalam penyusunan tesis ini berjudul: "***Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Murabahah Perumahan Rakyat Bermasalah Dalam Perspektif Ekonomi Islam.***"

Penulisan tesis ini juga merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi untuk meraih gelar Sarjana Strata 2 (S2) (M.Sy.) di Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Dalam penyelesaiannya, penulis tentu mendapat hambatan, tantangan, serta godaan. Namun sekali lagi berkat pertolongan Allah *ta'ala*, dan dukungan serta motivasi orang tua serta dari

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

berbagai pihak, akhirnya segala hambatan itu bisa terlewati, hingga penulisan tesis inipun bisa diselesaikan.

Terselesaikannya penulisan karya ilmiah ini bukan berarti pula ini adalah akhir dari kreatifitas saya selaku penuntut ilmu. Apa yang penulis harapkan adalah dapat menulis lebih banyak lagi. Penulis juga mengharap kritik dan saran guna memperbaiki kualitas penulis dalam menulis karya ilmiah.

Pada penyelesaian penulisan karya tesis ini penulis banyak mendapatkan dukungan moril dari keluarga besar penulis serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulis menyatakan rasa hormat serta ucapan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Khairunnas, M.A. sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, yang telah mendukung sarana dan prasarana selama penulis melakukan penelitian ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Ilyas Husti, M.A, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah member izin untuk penelitian dan penulisan tesis ini.
3. Bapak Dr. Budi Azwar, SE., M.Ec, selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
4. Bapak Dr. Mahendra Romus, SP., M.Ec dan Dr. Mahyarni, SE, MM selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang juga senantiasa tidak pernah bosan memberikan bimbingan, masukan dan saran yang sangat membantu serta

selalu meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam penulisan tesis ini

5. Terimakasih yang tiada terhingga penulis haturkan kepada ayah dan Ibu kami selaku orang tua yang merupakan motivator terbesar, selalu mendoakan kami dengan penuh kekhjukan, serta saudara-saudara saya dan keluarga besar lainnya yang telah memberikan dukungan yang tak terhingga nilainya.
6. Terima kasih kepada Syarifah Rizky Aulia yang selalu memberi dukungan dan doa dalam penyelesaian tesis ini sampai selesai.
7. Seluruh pimpinan dan karyawan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru yang telah memberikan kemudahan dalam kegiatan pengumpulan data.
8. Seluruh pimpinan dan karyawan Bank Mandiri KCP Kandis yang memberikan motivasi dan dukungan dalam penyelesaian studi ini.
9. Seluruh sahabat mahasiswa/i seperjuangan kami yang selalu mendo'akan dan memotivasi perjalanan penulis.

Semoga penulisan karya ilmiah memberikan manfaat yang besar bagi kita

Semua, akhir kalam penulis mengucapkan terima kasih.

Pekanbaru, 11 Oktober 2021

M. Biwa Pratama H.
NIM. 21890315474



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi pada tesis ini mempedomani Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dengan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158/1987 dan 0543b/1987, tertanggal 10 September 1987, sebagai berikut:

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Tsa'	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ĥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ž	Zet titik di atas
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

س	Sad	Ṣ	Es titik di bawah
د	Dad	Ḍ	De titik di bawah
ت	Ta'	Ṭ	Te titik di bawah
ز	Za'	Ẓ	Zet titik di bawah
ء	'Ayn	...'	Koma terbalik (di atas)
غ	Gayn	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	...'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena *tasydid* ditulis rangkap

متعطين	Ditulis	<i>Muta' aqqidin</i>
عاه	Ditulis	<i>'iddah</i>



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ta' marbutah di akhir kata

a. Bila dimatikan, ditulis h:

هبة	Ditulis	Hibah
جزية	Ditulis	Jizyah

(ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia seperti Zakat, Shalat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya)

b. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan “h”

كرامة الأولياء	Ditulis	Karāmah al-auliya'
----------------	---------	--------------------

c. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah, maka ditulis dengan t.

زكاة الفطر	Ditulis	Zakatul-fiṭri
------------	---------	---------------



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Vokal pendek

ـَ (fathah)	ditulis a	ضَرَبَ	Ditulis	<i>Daraba</i>
ـِ (kasrah)	ditulis i	فَهِمَ	Ditulis	<i>Fahima</i>
ـُ (dammah)	ditulis u	كُتِبَ	Ditulis	<i>Kutiba</i>

5. Vokal Panjang

- a. Fathah + alif, ditulis ā (garis di atas)

جاهلية ditulis jāhiliyyah

- b. Fathah + alif maqsur, ditulis ā (garis di atas)

يسعى ditulis yas'ā

- c. Kasrah + ya mati, ditulis ī (garis di atas)

مجيد ditulis majīd

- d. Dammah + wau mati, di tulis ū (dengan garis di atas)

فروض ditulis furūd

6. Vokal Rangkap

- a. Fathah + ya mati, ditulis ai

بينكم ditulis bainakum

- b. Fathah + wau mati, ditulis au

قول ditulis qaulun



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

7. Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata, dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ ditulis a'antum

أَعْدَاتُ ditulis u'iddat

لَنْ شَكَرْتُمْ ditulis la'in syakartum

8. Kata sandang alif + lam

- a. Bilia diikuti huruf qamariyah ditulis al-qamariyah

الْقُرْآنُ ditulis al-Qur'ān

الْقِيَاسُ ditulis al-Qiyās

- b. Bila diikuti huruf syamsiyah, ditulis dengan menggandengkan huruf syamsiyah yang mengikutinya serta menghilangkan huruf (el-)nya

الشَّمْسُ ditulis asy-syams

السَّمَاءُ ditulis as-samā'

9. Huruf Besar

Huruf besar dalam tulisan Latin digunakan sesuai dengan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD)

10. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat dapat ditulis menurut penulisannya

ذَوِي الْفُرُوضِ ditulis zawi al-furūd

أَهْلُ السُّنَّةِ ditulis ahl as-sunnah

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK**Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru
Dalam Menyelesaikan Pembiayaan Murabahah Perumahan
Rakyat Bermasalah Dalam Perspektif Ekonomi Islam**

Kredit macet atau *Non Performing Financing* pada perbankan syariah khusus pada berbagai program pembiayaan masih saja terjadi, termasuk pada pembiayaan murabahah perumahan rakyat di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru. Diperlukan strategi yang tepat dalam mengatasi permasalahan ini agar tidak mengganggu kinerja perbankan.

Penelitian dengan metode kualitatif melalui penelitian lapangan ini bertujuan untuk mendeskripsikan strategi yang telah dilakukan BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam penyelesaian pembiayaan murabahah perumahan rakyat bermasalah. Teknik pengumpulan data adalah wawancara dan observasi serta pemeriksaan dokumentasi.

Hasil penelitian mengungkapkan fakta bahwa: *Pertama*: Faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan perumahan bermasalah di BTN Syariah Pekanbaru secara umum ada dua yakni faktor intern bank, dan faktor ektern bank. Faktor intern diantaranya ketidaktepatan analisa terhadap kondisi dan potensi calon debitur, serta kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring. Sedangkan faktor ekstern bank meliputi kesengajaan dari debitur, kebijakan pemerintah masa pandemi, dan musibah kebakaran. *Kedua*: Strategi yang dijalankan oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru sangat efektif. Strategi yang diutamakan adalah *penyelamatan pembiayaan bermasalah* dengan jumlah penyelesaian sebanyak 115 unit atau 63,19%, dengan asumsi dapat menguntungkan kedua belah pihak. Sedangkan penggunaan strategi kedua yakni *penyelesaian pembiayaan bermasalah* sebanyak 67 unit atau 36,81%. *Ketiga*: Sesuai dengan analisis tinjauan hukum Islam, strategi yang diterapkan BTN Syariah Cabang Pekanbaru telah sesuai dengan syariat Islam yakni berlandaskan musyawarah mufakat, bersikap lemah lembut dalam mempererat silaturahmi, namun tetap tegas dalam menjalankan putusan bersama, serta menghindari memakan harta secara bathil. Kaidah yang dijalankan dari *maqasid asy-syari'ah* yakni untuk memelihara kemaslahatan (*maṣlahah*) manusia dan sekaligus menghindari kerusakan (*mafsadah*).

Kata Kunci: Strategi, Penyelesaian, Pembiayaan Bermasalah

ABSTRACT

Strategy of Bank Tabungan Negara Syariah of Pekanbaru Branch in Resolving the Murabahah Financing Housing of Troubled Public in the Islamic Economic Perspective

Bad loans or *Non-Performing Financing in Islamic banking specifically in various financing programs still occur, including the financing of public housing murabahah* at the Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah of Pekanbaru Branch. *An appropriate strategy is needed to overcome this problem so as not to interfere with banking performance.*

Research with qualitative methods through field research aims to describe the strategy that has been carried out by BTN Syariah of Pekanbaru Branch in solving murabahah financing for problematic public housing. Data collection techniques are interviews and observations as well as examination of documentation.

The results of the study reveal the facts that: *First: There are two factors that cause problem housing financing at BTN Syariah Pekanbaru in general, namely the bank's internal factors, and the bank's external factors. Internal factors include inaccurate analysis of the conditions and potential of prospective debtors, as well as weaknesses in conducting coaching and monitoring. Meanwhile, external bank factors include the intentionality of the debtor, government policies during the pandemic, and fire accidents. Second: The strategy implemented by BTN Syariah of Pekanbaru Branch is very effective. The preferred strategy is to rescue non-performing financing with a total settlement of 115 units or 63.19%, with the assumption that it can benefit both parties. While the use of the second strategy, namely the settlement of non-performing financing as many as 67 units or 36.81%. Third: In accordance with the analysis of the review of Islamic law, the strategy implemented by BTN Syariah of Pekanbaru Branch is in accordance with Islamic law, namely based on deliberation and consensus, being gentle in strengthening friendship, but remaining firm in carrying out joint decisions, and avoiding consuming wealth in a false sense. The rule that is run from *maqāṣid ash-shari'ah* is to maintain the benefit (*maṣlahah*) of humans and at the same time avoid damage (*mafsadah*).*

Keywords: Strategy, Solution, Troubled Financing

مختصرة نبذة

الشرعي التوفير لبنك بيكانبارو فرع إستراتيجية السكنية المرابحة تمويل استكمال في الإسلامي الاقتصادي المنظور في المتابعون

برامج في التحديد وجه على الإسلامية المصرفية الخدمات في المتعثر التمويل أو المعدومة القروض تحدث تزال لا الشرعية (ب تي ن) الحكومي التوفير بنك فرع في الناس لسكن المرابحة تمويل ذلك في بما ، المختلفة التمويل المصرفي الأداء مع تتعارض لا حتى المشكلة هذه على للتغلب مناسبة إستراتيجية إلى حاجة هناك بيكانبارو

فكن قبل من تنفيذها تم التي الاستراتيجية وصف إلى الميداني البحث خلال من النوعية الأساليب باستخدام البحث يهدف المقابلات هي البيانات جمع تقنيات. الإشكالي العام للإسكان المرابحة تمويل حل في ب تي ن فرع الشرعية برو الوثائق فحص وكذلك والملاحظات.

فرع الشرعية برو فكن في الإسكان تمويل مشكلة بسببان عاملان هناك :أولاً :التالية الحقائق عن الدراسة نتائج تكشف غير التحليل الداخلية العوامل تشمل للبنك الخارجية والعوامل ، للبنك الداخلية العوامل وهما ، عام بشكل ب تي ن نفسه الوقت وفي .والمراقبة التوجيه إجراء في الضعف نقاط عن فضلاً ، المحتملين المدينين وإمكانيات لظروف الدقيق :ثانياً .الحريق وحوادث الوباء أثناء الحكومية والسياسات المدين قصد الخارجية المصرفية العوامل تشمل ، المتعثر التمويل إنفاذ هي المفضلة الاستراتيجية.جداً فعالة ب تي ن فرع الشرعية برو فكن نفذتها التي الإستراتيجية استخدام تم بينما .الطرفين كلا يفيد أن يمكن أنه افتراض مع ، ٦٣,١٩٪ أو وحدة ١١٥ قدرها إجمالية بتسوية الشرعية مراجعة لتحليل وفقاً :ثالثاً. ٣٦,٨١٪ أي وحدة ٦٧ بحدود المتعثر التمويل تسوية وهي الثانية الإستراتيجية تستند وهي ، الإسلامية الشرعية مع تتوافق ب تي ن فرع الشرعية برو فكن نفذتها التي الاستراتيجية فإن ، الإسلامية والابتعاد ، المشتركة القرارات تنفيذ في حازمة تظل ولكنها ، الصداقة تقوية في لطيفة وهي ، والإجماع المداولات إلى الوقت نفس وفي البشر منفعة على المحافظة هي الشرعية مقاصد من المأخوذة والقاعدة. الكاذب بالمعنى الثروة أكل عن الضرر تجنب.

UIN SUSKA RIAU

المشكلات تمويل ، الحل ، الإستراتيجية :المفتاحية الكلمات

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tidak bisa dipungkiri memang lembaga perbankan merupakan salah satu institusi keuangan yang memiliki nilai strategis pada peningkatan kualitas perekonomian negara. Tugas lembaga perbankan sebagai sebagai perantara antara pemodal sebagai penabung yang memiliki dana tenang atau kelebihan dana untuk disimpan, dan terhubung dengan peminjam modal atau yang membutuhkan dana untuk berbagai keperluan, baik produksi maupun konsumsi.

Dari uraian di atas jelas bahwa perbankan memiliki fungsi penting dalam sistem perekonomian yang memberi dukungan pada kelancaran peredaran modal. Pemilik uang yang berlebih atau yang memiliki modal dapat menabung atau dengan sistem lain semisal program deposito di bank, kemudian pihak bank dapat meminjamkan uang tersebut untuk keperluan modal atau kebutuhan lain kepada masyarakat yang memerlukannya. Arus sistem inilah yang dimodifikasi pihak bank untuk memperoleh keuntungan. Penarikan keuntungan dengan sistem yang berbeda menjadikan sebuah bank berbeda jenisnya antara perbankan konvensional dan perbankan syariah.

Sistem perbankan di Indonesia disebut dengan *dual banking system*, yakni meliputi pertama perbankan konvensional, dan kedua perbankan syariah. Keduanya saat ini merupakan sistem layanan perbankan yang mampu berdampingan dalam menyediakan jasa layanan perbankan kepada masyarakat.

Tentunya operasional kedua sistem perbankan ini diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Perbankan syariah merupakan salah satu bagian dari kegiatan ekonomi.² Ekonomi adalah bagian dari *mu'amalah* dan *mu'amalah* adalah turunan dari syariah, dan syariah adalah bagian yang menyusun Islam. Islam tidak bisa dipisahkan dari perbankan dan perbankan tidak bisa dibenturkan dengan Islam.³ Dengan demikian pada ajaran Islam jelas mengatur seluruh tata aturan kehidupan manusia termasuk masalah perekonomian bidang perbankan. Ilmuwan Islam terus melakukan diskursus sehingga melahirkan sistem perbankan syariah yang benar-benar sesuai dengan tuntunan ajaran syariah Islam. Penyempurnaan tentu saja harus selalu dilakukan seiring dengan perkembangan wawasan dan ilmu pengetahuan masyarakat yang mengiringi perkembangan zaman yang begitu cepat dengan kemajuan alat teknologi dan sistem teknologi informasi

Perbankan syariah pada operasionalnya selalu berpegang erat pada tata nilai dan prinsip ekonomi syariah sesuai dengan ajaran Islam, menggunakan konsep demokrasi, serta kinerja yang penuh dengan sifat hati-hati. Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁴

¹Trisadini P. Usanati dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Depok: Kencana, 1917, hlm. 1

²Nurnasrina, *Kegiatan Usaha Bank Syariah, Cetakan Pertama*, Yogyakarta, Kelimedia, 2017, hlm. 1

³Veithzal Riva'i *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Menghadapi Perbankan dan Ekonomi Global Sebuah Teori, Konsep dan Aplikatif*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, hlm. 16

⁴Nurnasrina, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, hlm. 24

Tentu saja aspek yang terpenting dalam perbankan syariah adalah mengamalkan seluruh aspek sifat dan perilaku kebaikan yang diajarkan oleh agama Islam, aspek demokarasi, kejujuran, peduli, tolong-menolong, saling menghargai, persaudaraan, kebersamaan, dan saling menguntungkan adalah nilai-nilai yang menjadi pondasi dasar kinerja perbankan syariah.

Masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam ingin sekali mengamalkan seluruh tata nilai aturan Islam secara keseluruhan dalam kehidupan sehari-hari. Sejak merdeka terus diupayakan oleh para ulama di Indonesia untuk mencari bentuk perekonomian yang membantu umat Islam Indonesia mengamalkan ajaran agamanya secara penuh. Dukungan seluruh masyarakat pada usaha ini terus berlanjut tanpa elah untuk mewujudkan sistem ekonomi yang sesuai syariah yang akhirnya dalam tahun 1992 telah muncul berbagai unit usaha yang dikelola secara mandiri maupun korporasi di kalangan masyarakat yang melayani kebutuhan akan keuangan secara syariah. Artinya sistem syariah telah ada di tengah masyarakat sebelum adanya perundangan perbankan syariah. Inilah makna pentingnya lembaga keuangan syariah yang memang disukai dan dibutuhkan masyarakat. Hal ini sejalan dengan apa yang disebutkan oleh Adrian Sutedi bahwa fakta tersebut mendeskripsikan kebutuhan masyarakat akan hadirnya institusi-institusi keuangan yang dapat memberikan jasa keuangan yang sesuai dengan syariah.⁵

Tuntunya antusias umat Islam Indonesia untuk membangun sistem ekonomi yang lebih syariah mendapat dukungan dari pemerintah. Oleh karena

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



⁵ Adrian Sutedi, *Perbankan Syari'ah: Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2009, hlm. v

itu sejalan dengan semangat syariah masyarakat maka pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang memberi peluang seluar-luasnya bagi kegiatan usaha perbankan yang berprinsip operasionalnya dengan bagi hasil sesuai syariah. Selanjutnya perundangan ini dijabarkan lagi lebih jelas pada Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Dengan demikian lembaga perbankan syariah telah memiliki landasan hukum yang jelas. Muhamad Turmudi menjelaskan bahwa perbankan syariah dijalankan sesuai dengan skema bagi hasil, sedangkan bank konvensional dijalankan sesuai skema bunga. Skema dengan program bunga saat menghimpun dana ataupun menyalurkannya dalam bentuk kredit/pembiayaan dikategorikan riba dalam sistem ekonomi Islam yang sudah jelas larangannya.⁶ Jadi jelaslah bahwa kedua prinsip dan sistem operasional yang berbeda inilah yang menjadi pembeda diantara kedua sistem perbankan ini.

Perbankan syariah sebagaimana perbankan konvensional terus memantau keperluan masyarakat pada aspek pemenuhan hidup dan kehidupannya. Baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Pemenuhan kebutuhan pokok maupun kebutuhan membangun usaha baru atau pengembangan usaha lama. Salah satu yang banyak mendapat perhatian perbankan syariah di Indonesia adalah aspek perumahan. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam kehidupannya. Bagi sebuah keluarga rumah merupakan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

⁶Muhamad Turmudi, *Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah*, Jurnal Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 1 Nomor 1, Juni 2016, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kendari, hlm.

kebutuhan pokok yang memiliki fungsi sebagai tempat berkumpul, berteduh, beristirahat, berbagi ide, tempat tumbuh kembang anak, dan lain sebagainya. Setiap orang atau keluarga berusaha mendapatkan rumah dengan menyediakan finansial yang memadai. Namun tidak semua orang dengan beragam tingkat penghasilannya dapat memenuhi kebutuhan akan rumah. Bagi orang yang tidak memiliki cukup dana secara *cash* dalam membeli atau membangun rumah, maka disinilah hadir layanan perbankan dalam menyiapkan program kepemilikan rumah, termasuk perbankan syariah. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru. Secara umum Bank BTN Syariah memiliki program *murabahah* dalam kepemilikan rumah yakni dengan pembelian rumah siap, dan pembelian material bangunan.

Perbankan syariah banyak mengembangkan pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁷ *Murabahah* merupakan salah satu dari akad/kontrak yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi waktu dan jumlah sehingga ketika kita mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, jumlah dan waktunya telah pasti dan sudah ditentukan di awal (*Clasflow-Prendetemined*) yang formulanya, harga pokok ditambah dengan harga perolehan barang (biaya-biaya lain dalam perolehan barang) ditambah dengan margin yang disepakati.⁸

Memahami istilah pembiayaan *murabahah* diurai satu persatu. Kata pembiayaan diartikan sebagai pemberian fasilitas penyiapan pendanaan guna

⁷Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 113.

⁸Nurnasrina, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, hlm. 74.

kebutuhan orang yang mengalami defisit. Untuk lebih terkelolanya sistem pembiayaan syariah termasuk dalam pembiayaan murabahah, maka diperlukan tata aturan yang jelas untuk dipedomani oleh para pihak yang membutuhkan. Sejalan dengan inilah pada Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 ayat 12 dijelaskan bahwa pembiayaan syariah merupakan penyiapan dana atau tagihan yang bisa dipersamakan. Prosesnya harus didasari atas suka sama suka atau persetujuan dan kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa adanya paksaan. Pihak peminjam dana diharuskan mengembalikan sejumlah pembiayaan yang telah diperoleh ditambah dengan skema sistem bagi hasil yang telah disepaki dan diketahui secara jelas pada awal perjanjian. Pihak bank juga diharuskan memberikan bimbingan disamping pengawasan untuk menjaga stabilitas dan peningkatan kemampuan peminjam modal agar dapat memenuhi kewajiban bayarnya.

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Pekanbaru juga menyelenggarakan produk pembiayaan *murabahah*. Dalam pandangan fikih, *murabahah* yaitu sesuatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.⁹ Jadi pembiayaan perumahan secara *murabahah* dapat dipahami sebagai penyediaan pembiayaan guna kebutuhan nasabah dalam kepemilikan rumah yang dijalankan sesuai dengan program yang

⁹*Ibid*, hlm. 74.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



dipersiapkan oleh pihak bank syariah, dan dipilih oleh pihak nasabah dalam rangka memenuhi kebutuhannya akan perumahan.

Memang dalam pelaksanaannya pembiayaan *murabahah* khususnya masalah pembiayaan perumahan secara syariah perlu masih mendapatkan analisis tinjauan lebih lanjut. Nurna Srina menjelaskan bahwa jika dilihat secara sekilas tampak bahwa *murabahah* adalah akad jual beli seharga barang ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati.¹⁰ Aspek akad sangat penting pada sistem *murabahah*, kemudian aspek uang muka dan iuran perbulan jga penting diketahui sejak awal. Bagaimana kemudian penerapan ketiga aspek ini dalam perbankan syariah ketika diaktualisasikan. Perjanjian dalam bentuk akad menjadi aspek legalitas kedua belah pihak dalam menjalankan serta memenuhi perjanjiannya. Pembelian secara tidak tunai menghasruskan pembeli melakukan pembayaran angsuran perbulan yang dihitung sesuai kesepakatan ditambah selisih yang menjadi keuntungan pihak perbankan sebagai pemodal.

Dalam pengajuan usulan pembiayaan, nasabah harus menempuh tahap-tahap yang mulai melalui pengajuan usul pembiayaan hingga proses guna memperoleh persetujuan pembiayaan perumahan *murabahah*, yakni:

1. Calon nasabah mengajukan aplikasi pembiayaan sesuai dengan fasilitas yang diinginkan,
2. Pemberi modal dalam hal ini perbankan syariah menganalisa dokumen yang diajukan..

¹⁰Nurnasrina, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, hlm. 73

3. Perbankan syariah menerbitkan surat keputusan program pembiayaan yang telah sesuai dengan hasil analisis.
4. Dilanjutkan dengan tanda tangan akta akad pembiayaan, juga dilakukan proses pencatatan pengikatan jaminan pembiayaan.
5. Tahapan pengawasan awal setelah pembiayaan diberikan.¹¹

Hal yang perlu diperhatikan juga adalah bagaimana penerapan aspek pemahaman *murabahah* terhadap aplikasi manajemen usaha bidang pembiayaan perumahan di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. Apakah penerapan dalam sistem *murabahah* di BTN Syariah telah sesuai dengan konsep *murabahah* dalam Islam, sehingga mampu menjalankan syariat Islam secara benar. Konsekuensinya adalah seluruh personal di BTN syariah harus memiliki kompetensi yang baik berkaitan dengan sistem ekonomi syariah, serta memiliki niat yang baik dan tulus untuk menjalankannya dalam operasional kerja meraka setia harinya. Allah SWT. berfirman dalam Al-Quran:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا



Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. Surah An Nisa:29)*

¹¹Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gremedia Pustaka Utama, 2012, hlm. 104-112

Sesuai dengan ayat di atas jelas bahwa memakan harta secara batil jelas dilarang dalam Islam, termasuk dengan jalan riba. Umat Islam diharuskan mencari rejeki dengan cara yang baik tanpa merugikan orang lain. Berbagai cara memperoleh rejeki harus ditempuh dengan jalan yang halal, tidak dibenarkan berjudi, menipu, mencuri, dan dengan paksaan. Bahkan tipuan sering terjadi seolah hal yang ditawarkan telah sesuai dengan hukum Islam, padahal tetap saja mengandung unsur kemudaratan karena adanya tipuan atau yang ditutup-tutupi. Allah *ta'ala* mahamengetahui praktek seperti itu hanya suatu tipu muslihat dari sipelaku untuk menghindari ketentuan hukum yang telah digariskan oleh syariat Allah *ta'ala*, dan ini hukumnya diharamkan. Untuk itu diperlukan penerapan yang sebenarnya tentang ketentuan atau hukum ekonomi Islam dalam kehidupan keseharian umat Islam agar terwujudkan kedamaian dan kesejahteraan yang merata.

Dari uraian di atas jelas bahwa ajaran syariah Islam yang juga mengatur aspek sistem ekonomi memiliki peran dalam menggiring manusia untuk selalu berbuat baik dalam bidang *muamalah*. Tata aturan yang dijalankan sesuai syariah, atau apabila mayoritas umat Islam menjalankan sistem syariah termasuk dalam tatanan perekonomian, maka akan hadir sebuah peradaban Islam yang megah yang membawa kebaikan bagi seluruh umat Islam. Untuk itulah jelas bahwa perbankan syariah memiliki peran penting dalam memberikan dukungan tentang hal tersebut.

BTN Syariah Cabang Pekanbaru adalah lembaga perbankan syariah yang masih eksis hingga saat ini dalam melayani keperluan masyarakat, terutama

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



umat Islam yang menginginkan pelayanan perbankan secara syariah. Pada pembiayaan *murabahah* dibidang properti, pihak manajemen BTN Syariah Cabang Pekanbaru menyelenggarakan program penalangan pembiayan perumahan dengan 3 bentuk yakni: Pertama; pembelian rumah yang telah jadi. Kedua; pembelian bahan bangunan serta ongkos pengerjaannya. Ketiga; pembiayaan pembangunan rumah dari awal atau dapat juga melanjutkan rumah yang bangunannya belum siap atau guna renovasi rumah. Pada tahun 2020, BTN Syariah Cabang Pekanbaru telah menyalurkan pembiayaan perumahan dari 822 unit. Namun dalam pelaksanaan pembayaran oleh masyarakat kreditur terdapat 91 (11,07%) unit menunggak, atau dalam status kredit macet.¹² Untuk lebih jelasnya data yang peneliti peroleh berkaitan dengan nasabah perumahan yang bermasalah selama 5 tahun terakhir di BTN Syariah Cabang Pekanbaru adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Pembiayaan Perumahan Rakyat Bermasalah
BTN Syariah Pekanbaru

Tahun	Pembiayaan Unit	Bermasalah	Terselesaikan
2016	684	62 (9,06%)	48 (77,41%)
2017	772	46 (5,96%)	37 (80,43%)
2018	720	48 (6,67%)	40 (83,33%)
2019	834	59 (7,07%)	42 (71,19%)
2020	822	91 (11,07%)	44 (48,35%)

¹²Asep Wahyuman, Kepala Kancab BTN Syariah Pekanbaru, *Wawancara*, 12 Desember 2020

Sumber: Dokumen Penindakan Kredit Perumahan BTN Syariah Cabang Pekanbaru

Pada tabel 1.1 di atas dapat diamati jumlah pembiayaan perumahan rakyat dalam lima tahun terakhir jumlahnya cenderung meningkat, hanya pada tahun terakhir yakni 2020 terjadi sedikit penurunan. Pada kolom data unit pembiayaan rumah yang bermasalah diketahui pada tahun 2016 lebih banyak dari tiga tahun berikutnya, namun pada tahun 2020 unit bermasalah semakin meningkat, hal ini dimungkinkan pengaruh pandemi covid-19. Pada kolom data penyelesaian yang terjadi selama empat tahun, aktivitas penyelesaian pembiayaan perumahan bermasalah cukup berhasil dengan tingkat keberhasilan antara 71,19% hingga 83,33%. Pada tahun terakhir yakni tahun 2020 penyelesaian pembiayaan kredit perumahan bermasalah terjadi penurunan tajam yakni hanya 48,35%, dan ini tentu menjadi beban kerja pada program penyelesaian tahun berikutnya. Dengan demikian diperlukan usaha lebih dari pihak bank untuk mencari solusi terbaik dalam mengurai permasalahan ini.

Berdasarkan paparan data di atas, maka peneliti berpendapat bahwa perlu dicermati bagaimana manajemen BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam menangani permasalahan ini. Disamping data ini, pada studi pendahuluan yang peneliti lakukan juga ditemukan gejala sebagai berikut:

1. Terdapat saling tidak kesepahaman antara kreditur KPR murabahah dengan pihak BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam penyelesaian KPR murabahah bermasalah, hingga akhir tahun 2020 masih terdapat 91 unit rumah yang dibiayai tetapi masih bermasalah.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



2. Ada kreditur yang diambil rumahnya oleh BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru tetapi merasa kecewa dan tidak puas dengan sistem penanggulangan kredit bermasalah yang dijalankan oleh pihak bank.
3. Terdapat 44 unit rumah KPR murabahah BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru yang sudah masuk dalam proses lelang tetapi masih dihuni oleh kreditur penunggak kredit.
4. Tenaga atau staf ahli dalam penindakan yang berkumlah 5 orang masih kurang dalam segi jumlah dibanding dengan jumlah kasus perumahan bermasalah yang cukup banyak terjadi di BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru.¹³

Pada program pembiayaan yang dijalankan, para pihak yang berkaitan dengan pembiayaan perumahan rakyat syariah yang diselenggarakan oleh BTN Syariah Pekanbaru tentunya tidak menginginkan adanya permasalahan dalam proses angsuran pelunasan pembiayaan. Namun memang pada kenyataannya tetap saja terdapat atau muncul pembiayaan bermasalah tersebut. Hal ini tentu menjadikan para pihak seharusnya memiliki komitmen yang sama dalam upaya mencari cara atau strategi terbaik dalam penyelesaian masalah, hal ini tentunya menarik untuk dikaji lebih dalam dengan sebuah penelitian. Untuk itu penulis tertarik meneliti dengan judul *“Strategi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru dalam Menyelesaikan Pembiayaan Murabahah Perumahan Rakyat Bermasalah dalam Perspektif Ekonomi Islam.”*

¹³Didi S., Staf Bagian Penindakan Kredit Perumahan BTN Syariah Pekanbaru, Wawancara, 12 Desember 2020

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

B. Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang masalah, maka penulis mengidentifikasi adanya beberapa masalah yang muncul, yakni:

1. Faktor-faktor apa saja penyebab yang menyulitkan kreditur KPR BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam melakukan pembayaran kredit?
2. Bagaimana strategi BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam upaya penyelesaian permasalahan pembiayaan murabahah KPR bermasalah?
3. Bagaimana perspektif ekonomi Islam terhadap strategi BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam menanggulangi permasalahan pembiayaan murabahah KPR bermasalah?
4. Apa saja akibat negatif yang ditimbulkan dari konflik yang terjadi antar kreditur penunggak pembiayaan murabahah KPR dengan BTN Syariah Cabang Pekanbaru?
5. Pendidikan apa saja yang perlu dilakukan BTN Syariah Cabang Pekanbaru untuk mencegah pembiayaan murabahah KPR bermasalah?

C. Pembatasan Masalah

Agar fokus penelitian ini terarah dengan baik, maka ditetapkan batasan masalah penelitian yakni hanya berfokus pada kajian analisis faktor penyebab kredit KPR syariah bermasalah, serta strategi BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan murabahah KPR bermasalah, dan tinjauan pelaksanaan strategi tersebut secara ekonomi Islam.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah, maka dapat ditetapkan rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab yang menyulitkan kreditur KPR BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam melakukan pembayaran kredit?
2. Bagaimana strategi BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan murabahah KPR bermasalah?
3. Bagaimana perspektif ekonomi Islam terhadap strategi BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam menanggulangi permasalahan pembiayaan murabahah KPR bermasalah?

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan fokus yang menjadi inti dari arah penelitian, maka tujuan yang ingin dicapai dalam kegiatan penelitian ini yaitu:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab yang menyulitkan kreditur KPR BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam melakukan pembayaran kredit?
2. Mendeskripsikan strategi BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan KPR bermasalah.
3. Menganalisis secara perspektif ekonomi Islam tentang strategi BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan murabahah KPR bermasalah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

F. Manfaat Penelitian

Jika penelitian ini selesai dan dipublikasikan, maka diharapkan ada manfaat yang ditimbulkannya, diantaranya yang penulis harapkan adalah:

1. Manfaat ilmiah

- a. Kegiatan riset ini hendaknya dapat melengkapi berbagai hasil penelitian yang telah ada sebelumnya sehingga memperkaya khazanah pengetahuan di bidang perbankan syariah.
- b. Memberikan sumbang saran kepada lembaga yang diteliti dalam menganalisa permasalahan yang ada di lapangan serta mencari desain solusi terbaik.
- c. Riset ini merupakan kegiatan untuk meperkaya khazanah bacaah bagi praktisi dan mahasiswa ekonomi syariah, dan juga diharapkan bermanfaat bagi lembaga atau instutisi yang berkaitan dengan objek penelitian.

2. Manfaat praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan memberikan peluang perluasan wawasan dan peningkatan pengetahuan dalam hal mencari startegi terbiak untuk penyelesaian pembiayaan murabahah bidang perumahan rakyat.
- b. Hasil penelitian diharapkan memberikan dukungan nyata pada pengembangan wawasan dan peningkatan ilmu pengetahuan di Program Studi Ekonomi Syariah pada Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan penelitian yang disajikan menjadi karya tulis ilmiah berupa skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan, memuat penjelasan latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematikan penulisan.

BAB II: Kerangka teoriis, berisikan landasan teori, dan penelitian terdahulu yang relevan.

BAB III: Metode Penelitian, berisikan jenis penelitian, populasi dan sampel, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data termasuk pengecekan keabsahan data, dan terakhir adalah tahap-tahap atau jadwal penelitian.

BAB IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan, berisikan tentang penyajian data hasil penelitian lapangan serta analisis data dan pembahasan.

BAB V: Penutup, berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan gambaran konkrit yang menjawab rumusan masalah dan pencapaian tujuan penelitian, Sedangkan saran adalah anjuran tindaklanjut hasil penelitian bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

KERANGKA TEORITIS

A. Landasan Teori

1. Definisi Bank

Secara arti kata, term bank berasal dari bahasa Italia “*banco*” yang memiliki arti meja yang digunakan dalam kegiatan pertukaran dan penitipan uang di pasar. Terdapat beberapa arti secara istilah term bank yang sebenarnya satu sama lainnya sejalan, yakni:

- a. Bank adalah badan usaha yang memiliki tujuan guna melayani kebutuhan perkreditan. Objeknya adalah alat-alat pembayaran atau uang yang berlaku dari orang lain maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pertukaran baru berupa uang giral.¹⁴
- b. Bank adalah institusi keuangan, penciptaan uang, pengumpulan dana dan pemberian perkreditan, sehingga mempermudah pembayaran dan penagihan, sifatnya menstabilkan kondisi pasar moneter dan mendorong pertumbuhan ekonomi.¹⁵
- c. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, istilah bank diartikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada

¹⁴Simorangkir, *Dasar-Dasar Mekanisme Perbankan*, Jakarta: Aksara Persada, 2009, hlm. 121

¹⁵Maleyu Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Akasaa, 2012, hlm.

masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹⁶

Dari beberapa definisi yang diungkapkan di atas jelas bahwa yang dimaksud dengan bank adalah lembaga keuangan berupa badan usaha yang menyelenggarakan penghimpunan dana dari masyarakat, dan dana yang terkumpul diusahakan melalui program pinjaman atau pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan. Program pinjaman atau pembiayaan yang diselenggarakan oleh bank dijalankan dengan prinsip asas saling menguntungkan para pihak yang terlibat, sesuai dengan aspek kebermanfaatan, pemenuhan kebutuhan dan hal lain yang berkaitan dengannya.

2. Fungsi dan Peran Bank

Sebuah institusi atau badan usaha yang dibangun tentunya memiliki fungsi dan perannya dalam masyarakat. Perbankan yang bergerak dibidang ekonomi tentunya jelas memiliki fungsi dan perannya dalam memberi dukungan stabilitas sistem ekonomi. Secara khusus dapat dijelaskan bahwa bank memiliki fungsi sebagai lembaga keuangan yang bertugas sebagai perantara keuangan antara pihak penabung yang memiliki dana lebih dan pihak yang membutuhkan karena kurang dana. Lewat bank, dana yang terkumpul dari penabung disalurkan kepada perorangan, kelompok, atau lembaga usaha yang memerlukan modal, sehingga uang tersebut mendatangkan manfaat atas kedua belah pihak. Penabung atau masyarakat

¹⁶Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

yang menyipkan uang menjadi pemodal, dan uang tersebut dasalurkan oleh pihak bank kepada peminjam dalam bentuk kredit.¹⁷ Dengan demikian dapat dipahami bahwa fungsi bank adalah sebagai *agent of trust*, *agent of development*, serta *agent of services*.¹⁸ Kesemuanya ini bertujuan untuk memberikan layanan sistem keuangan secara penuh kepada masyarakat.

Sektor riil yang bergerak dalam bidang perekonomian atau perdagangan sangat memerlukan layanan perbankan. Hal ini memberikan peluang kepada masyarakat yang memiliki kelebihan uang untuk mengembangkan uangnya melalui investasi atau menabung ke bank. Imbasnya kegiatan pembangunan ekonomi masyarakat semakin berkembang. Hal inilah yang menurut Djumhana bahwa perbankan merupakan badan usaha atau lembaga yang memiliki sifat sebagai agen pembangunan dengan perannya sebagai penunjang pembangunan melalui pemerataan, dukungan pada pertumbuhan perekonomian, dan menjaga kestabilan stabilitas ekonomi yang pada akhirnya menunjang meningkatnya kesejahteraan rakyat banyak.¹⁹

Begitu pentingnya fungsi perbankan sehingga diperlukan tata kelola yang baik. Jika perbankan dikelola dengan baik dan profesional, maka akan memberikan dukungan positif bagi pengembangam perekonomian bangsa dan negara, dan tentu sebaliknya, apabila sistem perbankan dikelola secara

¹⁷Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Jakarta: Bumi Aksara, 2000, hlm. 6

¹⁸Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2006, hlm. 16

¹⁹Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000. hlm. 3



tidak profesional, maka akan mengganggu jalannya perekonomian sehingga menghadirkan kemerosotan dalam sistem ekonomi suatu negara. Untuk itulah jelas bahwa tata aturan yang telah di buat pemerintah termasuk pada perbankan syariah patut dipedomani secara baik, agar fungsi dan peran perbankan dalam pembangunan nasional di negara Indonesia ini dapat berjalansesuai dengan yang diinginkan.

Bank sangat diharapkan mampu menyiapkan dana yang lebih dalam mendukung sisi pertumbuhan perekonomian karena adanya modal yang cukup besar. Sumber dana dari masyarakat harus tersalurkan pada pihak yang tepat, sehingga sangat diperlukan analisis sebelum menyalurkan kredit pembiayaan permodalan. Sistem perekonomian yang berjalan secara baik dengan dukungan tata kelola atau manajemen perbankan yang profesional akan meningkatkan kelancaran sistem ekonomi yang berimbas pada peningkatan kesejahteraan hidup masyarakat secara luas. Inilah sesungguhnya peran yang diambil oleh institusi perbankan yakni mendukung kinerja sistem ekonomi dalam mensejahterakan masyarakat secara luas.

Asas kepercayaan sangat penting bagi perbankan menjalankan tugasnya sebagai *agent of trust*, penyaluran dana dapat dilakukan apabiladana tersedia memadai hasil dari kepercayaan investor pada profesionalisme bank. Keyakinan dari masyarakat perlu dijaga, dengan fakta bahwa bank adalah penyalur keuangan yang dapat mengatasi problema kesalahan, sehingga ada jaminan bahwa bank tidak akan bangkrut.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Sebaliknya pihak bank baru boleh menyalurkan dananya apabila debitur memang dianalisis memiliki kejujuran yang menumbuhkan kepercayaan analis bank. Jadi sistemkepercayaan yang dibangun haruslah timbal balik antar para pihak yang terlibat.

Sejalan dengan hal di atas Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso menjelaskan bahwa kepercayaan bank muncul apabila debitur mampu memberikan keyakinan bahwa ia sungguh akan menggunakan pinjaman sesuai kebutuhan, peminjam harus bisa menggunakan dana pinjaman secara efektif, peminjam dapat membayar cicilian sesuai dengan jumlah yang disepati saat jatuh tempo.²⁰ Apabila kejalesan identitas dari pihak bank dan dari pihak calon nasabah transfaran dan berkualitas baik, niscaya masalah dikemudian hari kemungkinan tidak akan ditemui, semisal pembiayaan bermasalah dan hal mudarat lainnya.

3. Bank Syariah

Dana masyarakat yang dihimpun bank dalam bentuk simpanan harus disalurkan kembali kepada masyarakat melalui kredit, atau dalam bentuk lainnya, yang tujuan akhirnya adalah peningkatan kesejahteraan hidup rakyat. Kata *Syariah* berasal dari bahasa Arab, dari akar kata *syara'a* yang berarti jalan, cara, dan aturan. Dalam arti luas, syariah diartikan sebagai keseluruhan ajaran, tuntunan, dan norma-norma yang diajarkan oleh Nabi Muhammad SAW,. Ketentuan itu berisi tata aturan kehidupan manusia

²⁰ Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, hlm.16

mulai dari hal keimanan hingga aspek perilaku praktis. Jadi jelaslah bahwa term syariah merupakan seluruh ajaran Islam yang secara umum meliputi dua bidang yakni ajaran tentang keimanan (aqidah), dan ajaran perilaku (*amaliah*). Bank syariah merupakan lembaga yang seluruh aktivitas program dan produknya sesuai dengan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.²¹

Dalam menjalankan fungsinya secara operasional perbankan syariah memiliki prosedur yang disusun secara lokal dan nasional. Untuk itu kegiatan operasional bank syariah secara global meliputi tiga bentuk aktivitas yakni:

- a. *Funding*, yakni aktivitas penghimpunan dana. mekanisme yang dilakukan biasanya berupa tabungan, giro, serta deposito.
- b. *Lending*, yakni aktivitas penyaluran dana. Bentuk aktivitasnya adalah program pembiayaan *mudharabah*, *murabahah*, *musyarakah*, *ijarah*, dan *qardh*.
- c. Jasa Bank, yakni aktivitas bank dalam bidang usaha jasa, dapat berupa penyediaan bank garansi (*kafalah*), *letter of credit* (L/C), *hiwalah*, wakalah dan jual beli valuta asing.²²

Pada perbankan syariah terdapat ciri khasnya yang berbeda dibanding perbankan konvensional, diantaranya yakni selalu patuh pada sistem penerapan jual beli, dan penerapan pencarian sisi keuntungan dengan skema



²¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Bank Indonesia, 2006, hlm. 11

²² Abdul Ghafur Anshori, *Tanya Jawab Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press, 2008, hlm.85

bagi hasil. Jadi perbankan syariah tidak menggunakan istilah kredit dan bunga. Dengan demikian penerapan jual beli dan skema bagi hasil menjadi alternatif yang dapat dipilih masyarakat dalam hal menghindari perkreditan dan bunga yang sebagian besar masyarakat muslim menganggapnya perbuatan *riba* yang dilarang keras dalam ajaran Islam. Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Butir 25 huruf a secara eksplisit menyatakan adanya frase imbalan atau bagi hasil sebagai manfaat yang bisa diambil bank dari skema pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam perundangan tersebut yang termaktub pada Pasal 1 dikatakan bahwa pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berupa:

- a. Bentuk transaksi yang dijalankan *mudarabah* dan *musyarakah* dengan skema sistem bagi hasil;
- b. Menjalankan transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli, dan dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*;
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*;
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara bank syariah dan/atau unit usaha syari'ah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.²³

Aktivitas penyaluran modal pada sistem perbankan syariah merupakan sarana penyediaan dana atau pinjaman yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan suka sama suka dan persetujuan antar bank dengan pihak peminjam. Pihak peminjam memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah ditentukan, biasanya cicilan perbulan, ditambah imbalan atau bagi hasil.²⁴

Pada sistem pembiayaan perbankan syariah tidak ada istilah paksaan, jelas bahwa prinsip yang dijalankan adalah transparansi, kejujuran, dan saling menyetujui apa yang telah disepakati dengan kesukarelaan. Program pembiayaan yang berjalan harus tetap berjalan sesuai dengan ketentuan syariah yang telah disepakati. Pengawasan dari kedua belah pihak harus tetap dijalankan, walaupun telah ada asas kepercayaan yang dibangun sejak awal kesepakatan.

Program pembiayaan merupakan salah satu produk perbankan syariah yakni program penyaluran dana kepada nasabah (*debitur*) baik untuk keperluan produktif maupun konsumtif. Jadi jelaslah bahwa program pembiayaan merupakan tugas utama bank dengan memberikan fasilitas

²³Adrian Sutedi, *Perbankan Syari'ah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, hlm. 67

²⁴Abdul Ghafur Anshori, *Tanya Jawab Perbankan Syari'ah*, hlm. 53

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



penyiapa uang modal untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.²⁵

Secara operasionalnya, perbankan syariah menyeimbangkan dua aspek yang mesti terpenuhi yakni selalu sesuai dengan tuntutan syar'i, dan menganalisis untuk mendapatkan keuntungan dalam setiap program atau produk bank. Aspek syar'i maksudnya adalah selalu sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Aspek syar'i dijalankan dengan menghindari segala unsur negatif yang dilarang seperti gharar, maisir, dan riba. Sedangkan arti pencapaian keuntungan dari sisi ekonomi adalah selalu menimbang akan mendapatkan keuntungan bagi bank syariah dan azas ini juga memperhatikan manfaat dan keuntungan bagi nasabah.²⁶

Dalam setiap proses pembiayaan, aspek persetujuan atau kesepakatan suka sama suka kedua belah pihak terus menjadi pantauan dan menjadi syarat sahnya pembiayaan. Seperti telah dijelaskan pada uraian sebelumnya bahwa dalam pembiayaan oleh perbankan syariah tidak ada mengandung unsur paksaan. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan bahwa tinjauan keuntungan harus mementingkan kedua belah pihak. Proses pengelolaan modal oleh peminjam akan diperhitungkan secara baik, dan sesuai dengan kesepakatan dilakukan bagi hasil yang layak.²⁷

²⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 168

²⁶ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2008, hlm.16

²⁷ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Kebaikan atau kebermanfaatan untuk umat secara umum merupakan tujuan akhir dari lembaga perbankan syariah. Selanjutnya secara rinci tujuan-tujuan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Peningkatan perekonomian umat; Pembiayaan terhadap masyarakat akan meningkatkan kesempatan baginya untuk terlibat dalam sistem ekonomi yang pada akhirnya meningkatkan kesejahteraannya
- b. Usaha dapat ditingkatkan kualitasnya dengan penambahan modal; Seorang pengusaha dapat mengembangkan unit usahanya dengan tambahan dana dari bank syariah.
- c. Peningkatan produksi usaha; Modal dapat digunakan menambah bahan baku dan jumlah SDM pekerja sehingga produksi semakin meningkat secara signifikan.
- d. Tersedianya lapangan kerja baru; Pengembangan unit usaha baru akan membuka peluang kerja bagi masyarakat yang membutuhkan pekerjaan.²⁸

Dari beberapa tujuan yang diungkapkan di atas yang merupakan tujuan hadirnya perbankan syariah jelas bahwa kesemuanya sebenarnya merupakan satu kesatuan tujuan yang saling berkait, tidak bisa diurai pencapaian tujuannya satu persatu. Kesemuanya merupakan pencapaian yang akan diperoleh apabila sistem perekonomian masyarakat berjalan secara baik dengan dukungan sistem perbankan syariah yang tepat dan benar.

²⁸Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, hlm. 17

Memang tidaklah jauh berbeda konsepsi pembiayaan bank syariah dengan konsep kredit bank konvensional. Kedua lembaga ini tentunya sama-sama mengharapkan keuntungan. Perbedaan menurut Kasmir bahwa bank syariah untung dengan skema bagi hasil, sedangkan bank konvensional keuntungannya diharapkan dari sistem bunga.²⁹ Dengan skema sistem bagi hasil menjadikan kebermanfaatannya sebuah program pembiayaan jelas akan meliputi kedua belah pihak yang terlibat.

4. Dewan Pengawas Syariah

Sebuah badan usaha yang baik diperlukan badan pengawas yang menjadi kontrol terhadap seluruh aktivitas institusi agar berjalan sesuai dengan amanah pendirian organisasi atau badan usaha. Pada dunia perbankan fungsi ini diemban oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS). Dewan Pengawas Syariah diajib dibentuk pada Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki Unit Usaha Syariah maupun BPRS. Dewan Pengawas Syariah dibentuk melalui Rapat Umum Pemegang Saham dengan rekomendasi Majelis Ulama Indonesia (MUI). Dewan Pengawas Syariah tugasnya adalah untuk memberikan saran dan nasihat kepada Direksi Bank serta melakukan pengawasan kegiatan Bank agar selalu berjalan pada penerapan prinsip syariah.

²⁹Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 73

Tugas dan tanggung jawab Dewan Pengawas Syariah secara rinci dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Melakukan penilaian dan memastikan terpenuhinya prinsip syariah atas pedoman operasional serta produk perbankan yang ditawarkan;
- b. Mengawasi proses pengembangan produk baru yang diluncurkan pihak bank;
- c. Membantu pihak bank dalam usulan mendapatkan fatwa kepada Dewan Syariah Nasional atas produk baru yang memang belum ada fatwanya;
- d. Bertindak sebagai reviewer secara berkala terhadap kinerja bank dalam memenuhi prinsip syariah terhadap skema atau sistem penghimpunan dana berikut memantau penyaluran dana serta mengawasi beraham jenis layanan jasa bank;
- e. Memerintahkan seluruh unit kerja bank untuk memberikan laporan berupainformasi kinerja yang terkait dengan aspek syariah sesuai dengan jabatan dan tugasnya masing-masing..

Anggoa Dewan Pengawas Syariah diwajibkan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Memiliki Integritas, yang meliputi:
 - 1) Pribadi dengan moral dan akhlak yang baik.
 - 2) Berkomitmen dalam mematuhi peraturan bank dan prinsip syariah, serta perundangan lain yang berlaku;

3) Berkomitmen untuk aktif mengembangkan bank syariah menuju bank yang sehat, kuat, dan tangguh dalam menghadapi persaingan dari kompetitor.

4) Lulus dalam uji kemampuan dan kepatutan (*fit and proper test*) yang diselenggarakan oleh Bank Indonesia (sekarang OJK).

b. Memiliki kompetensi pengetahuan serta pengalaman di bidang *syariah mu'amalah* serta wawasan di bidang perbankan dan/atau keuangan secara umum.

c. Memiliki reputasi catatan keuangan yang baik, dengan kriteria:

- 1) Tidak memiliki tunggakan bermasalah atau kredit macet.
- 2) Tidak pernah terlibat dalam unsur personal suatu badan usaha yang dinyatakan pailit atau dinyatakan bersalah dalam waktu lima tahun terakhir, baik sebagai pemegang saham, anggota Direksi dan anggota Komisaris.

5. Pemilikan Rumah Murabahah

Pembiayaan kepemilikan rumah atau biasa dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *murabahah* merupakan program pembiayaan yang diperuntukkan guna kepemilikan rumah atau digunakan dalam pemenuhan kebutuhan untuk konsumtif lainnya dengan jaminan rumah yang telah ditempati. Pembiayaan KPR memang mirip dengan kredit konstruksi dan renovasi, namun berbeda dalam operasionalnya, yakni secara syariah.

Tidak dipungkiri bahwa rumah merupakan kebutuhan primer yang mesti dimiliki sebuah keluarga. Untuk itu setiap kepala keluarga berusaha

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memiliki rumah dengan menempuh cara apapun agar tercapai tujuannya tersebut. Makna rumah dalam sebuah keluarga sangatlah dalam, pada rumah terdapat unsur bersatu dua insan dalam membentuk keluarga *sakinah mawaddah warahmah*, di dalam rumah juga ada unsur pembinaan pembentukan keluarga kecil berupa pendidikan anak yang tanggungjawabnya diambil oleh kedua orang tua, ayah dan ibu pada satu keluarga. Kewajiban seorang ayah adalah menjaga anggota keluarga lain untuk selamat di dunia dan juga selamat di akhirat. Sebagaimana yang telah digariskan oleh ketentuan syariat tentang kewajiban seorang pimpinan sebuah keluarga.

Perbankan syariah hadir dalam memberikan jalan bagi sebuah keluarga dalam kepemilikan rumah untuk tetap berpegang kepada ketentuan syariah dengan jalan pembiayaan perumahan. Inilah salah satu fungsi perbankan syariah yang menjadi wadah tetap sesuai jalur yang ditempuh oleh seorang muslim agar terhindar dari sistem ekonomi yang dilarang dalam Islam. Kehidupan dalam sebuah rumah akan berjalan dengan baik menuju kesejahteraan apabila menjalankan syariat Islam secara benar. Allah *ta'ala* menjanjikan keberkahan bagi sebuah keluarga yang berkomitmen secara baik menjalankan syariat Islam yang pada akhirnya apa yang dicita-citakan dalam sebuah perkawinan akan terwujud yakni pembentukan keluarga bahagia dan sejahtera.

Kredit Pembiayaan Perumahan (KPR) yang diselenggarakan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Pekanbaru prosesnya dilaksanakan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



secara murabahah atau disingkat KPR murabahah BTN Syari'ah. Program KPR murabahah BTN Syari'ah Cabang Pekanbaru telah hadir di tengah masyarakat dengan peran pentingnya untuk penyediaan kepemilikan perumahan secara syariah dengan proses yang mudah serta pendampingan penuh dari pengawas yang ditugaskan bank.

KPR murabahah syari'ah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang dijalankan dengan prinsip ekonomi syariah. Diantara kelebihan dengan sistem syariah adalah rincian jumlah cicilan bersifat tetap hingga akhir masa pengembalian modal pinjaman. Jelas hal Ini sangat berbeda dengan bank konvensional yang besar cicilan dapat berubah, naik turun seiring dengan adanya perubahan pada bunga kredit yang dipengaruhi oleh ketetapan suku bunga.

Tetapnya cicilan hingga lunas pada sistem pembiayaan perumahan secara syariah dikarenakan penggunaan sistem bunga sangat dihindari. Hanya digunakan sistem bagi hasil yang telah dihitung sejak awal ditambah dengan modal lalu dibagi sesuai bulan pada jangka waktu pembayaran. Tidak ada keresahan nasabah yang meminjam dana perumahan akan kenaikan cicilan secara tiba-tiba dan sepihak. Dengan demikian sangat jauh dari sifat yang akan merugikan pihak lain, yakni memakan harta orang lain secara batil. Jadi jelaslah sistem syariah menjaga keselamatan dan keuntungan semua pihak yang bertransaksi secara transparan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hebatnya lagi sistem murabahah pada pembiayaan perumahan syariah pada BTN Syariah Pekanbaru adalah dengan skema sewa beli, sehingga pada akhirnya pembayaran seolah sewa padahal pada hakikatnya adalah pembelian yang akhirnya nasabah memiliki rumah yang ditempatinya. Pada sistem ini, besarnya biaya penyewaan ditentukan secara berkala berdasarkan kesepakatan antara bank dengan peminjam. Umumnya digunakan untuk pembiayaan KPR iB berjangka waktu panjang, misalnya 15 tahun. Pada 3 tahun pertama harga sewa rumah misalnya ditetapkan sebesar Rp. 1.500.000 perbulan. Kemudian tahap 3 bulan kedua menjadi murah sebesar Rp. 1.300.000, dan terus berlanjut. Diupayakan harga tagihan menurun agar memudahkan pemakai program pembiayaan perumahan semakin lancar membayar cicilannya sampai lunas.

6. Pembiayaan Bermasalah dan Faktor-Faktor Penyebabnya

Setiap badan usaha perbankan saat menjalankan realisasi pembiayaan secara fakta memang ada saja diringi dengan kemungkinan munculnya beberapa nasabah menunggak pembayaran atau yang mengalami masalah dalam pengembalian pinjaman pembiayaan. Tentunya munculnya pembiayaan bermasalah tidaklah hadir begitu saja, tetapi adanya beberapa hal yang berproses dan juga adanya beberapa faktor yang mengakibatkannya. Analisis memahami pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah dapat dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif. Dari sisi kuantitatif pembiayaan bermasalah dapat dipandang dari publikasi perbankan syariah dengan bentuk rasio *Non-Performing Finance* (NPF).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

NPF merupakan sejumlah pembiayaan bermasalah yang masuk dalam kategori pembiayaan tidak lancar, diragukan dan macet dibanding sehingga tidak dapat memenuhi pembayaran angsuran sebagaimana yang telah ditetapkan. Apabila program pembiayaan yang disalurkan perbankan banyak menghadapi bermasalah sehingga melampaui batas kemampuan bank itu sendiri, maka akan menjadi stabilitas dan kesehatan bank, bahkan likuiditas bank bisa saja terjadi.

Dipandang secara kualitatif program pembiayaan bermasalah adalah dari sudut semisal kekurangtepatan analisis bank atau personal pegawai bank yang salah dalam menganalisa karakter nasabah, dapat juga berupa analisis pembiayaan dari bank kemampuannya yang tidak kompeten sehingga memunculkan kekeliruan dalam perjanjian terkait perikatan dan perjanjian yang ditetapkan. Akibat dari hal ini bisa saja melemahkan posisi pihak bank dimata hukum pada proses perjanjian dan penyelesaian pembiayaan. Oleh sebab itu, pihak bank sangat memerlukan aturan yang ketat atau regulasi guna melestarikan proses pembiayaan tetap berjalan secara lancar, karena pada hakikatnya dana yang disalurkan bank pada proses pembiayaan milik pihak ketiga yakni masyarakat, dan harus dipertanggungjawabkan secara cermat, dengan demikian potensi kemunculan pembiayaan bermasalah dapat diminimalisir.

Pada program pembiayaan yang disalurkan oleh pihak perbankan diharapkan berjalan sesuai dengan yang direncanakan. Namun pada kenyataannya pada penyaluran pembiayaan perbankan termasuk

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



pembiayaan perumahan murabahah, jelas secara fakta selalu saja memungkinkan adanya ketidaklancaran sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini tentunya disebabkan oleh beberapa faktor yang mengakibatkan hal tersebut terjadi. Secara umum ada dua faktor utama yang menyebabkan kredit bermasalah, yaitu faktor internal bank dan faktor eksternal bank.

a. Faktor Intern Bank

- 1) Ketidaktepatan analisa, prediksi yang dilakukan tidak tepat mengakibatkan problema macetnya cicilan bulanan. Analisis dari pihak bank harus mampu menganalisa kondisi dan potensi calon nasabah dalam kemampuannya membayar.
- 2) Terjadinya kolusi yang diprakarsai oleh pejabat bank bidang kredit dengan nasabah, padahal secara fakta pembiayaan semestinya tidak lulus analisa dan dibatalkan. Misalnya, bank melakukan *over taksasi* terhadap nilai agunan.
- 3) Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur, yang diakibatkan terbatasnya pengetahuan dan kemampuan analisa tidak tepat atau tidak akurat.
- 4) Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 5) Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.³⁰
 - b. Faktor Ekstern Bank
 - 1) Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah
 - a) Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya. Hal ini bisa saja terjadi karena memang sifat nasabah yang dari awal memiliki niat yang tidak baik, atau akibat tekanan kehidupan perekonomiannya nasabah berubah sifat atau kepribadian menjadi orang yang tidak komitmen dalam berjanji.
 - b) Adanya ekspansi dari nasabah yang mungkin terlalu besar, sehingga kebutuhan dana semakin besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan nasabah dalam memenuhi kebutuhan kredit pemilikan rumah (KPR). Nasabah bisa saja salah perhitungan dalam pengembangan usahanya, sehingga menemui kesulitan bahkan kebangkrutan, dan tentunya akhirnya berimbas pada kemampuan bayar yang menjadi kewajibannya.
 - c) Nasabah menyelewengkan nilai guna pinjaman dengan mengabaikan kesempatan kegunaan di awal proses pengajuan. Misalnya, dalam pengajuan kredit, disebutkan kredit untuk

³⁰Ismail, *Manajemen Perbankan: Faktor-Faktor Kredit Macet*. Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 83

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembelian rumah, ternyata dalam praktiknya setelah dana kredit dicairkan, digunakan untuk pengembangan usaha atau investasi dibidang lain yang pada kenyataanya tidak berkembang atau mengalami kerugian. Hal ini biasanya berpengaruh pada tingkat kemampuan bayar nasabah.

2) Unsur ketidaksengajaan

- a) Nasabah bersedia tetap mentaati kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan usaha individu atau kelompok pada perusahaan semakin terbatas, yang mengakibatkan ketidakmampuan mengangsur tagihan. Setiap orang, individu atau kelompok tentu memiliki keinginan untuk berkembang dari sisi usaha untuk mendapatkan penghasilan yang semakin baik, namun perhitungan peluang terkadang berbeda dengan apa yang terjadi di lapangan.
- b) Perusahaannya tidak mampu lagi berkompetisi dalam persaingan yang semakin ketat. Hal ini biasanya ditandai dengan menurunnya jumlah penjualan. Menurunnya jumlah penjualan tentunya berpengaruh pada pendapatan yang akhirnya menyulitkan dalam pembayaran pinjaman.
- c) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha nasabah. Kebijakan pemerintah dibidang perekonomian tentunya selalu berlandas pada dukungan terhadap usaha publik agar lebih baik. Namun seiring perbedaan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

analisa, terkadang kebijakan tersebut malah berbuah kurang baik bagi usaha masyarakat. Inilah yang menyebabkan kemunduran usaha yang pada akhirnya perorangan atau badan usaha kelompok semakin sulit berkembang.

- d) Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian nasabah. Hal ini tentunya sulit diprediksi, sebab ketentuan kapan terjadinya bencana alam dan menimpa siapa, ada dalam ranah takdir. Jadi analisis sebelum proses pembiayaan juga sulit menjangkau hal ini, oleh keran itu faktor ini bisa saja terjadi dan menjadi penyebab munculnya pembiayaan bermasalah, termasuk dalam bidanh pembiayaan perumahan.³¹

7. Pengertian dan Tingkatan Strategi

Definisi strategi melekat pada istilah pelaksanaan gagasan, perencanaan serta eksekusi dalam aktivitas yang memiliki kurun waktu tertentu. Koordinasi antar personal tim kerja (*team work*) sangat menentukan kualitas strategi yang dijalankan. Hal yang patut dilakukan secara cermat dalam menjalankan sebuah strategi adalah melakukan identifikasi faktor pendukung dan penghambat dengan analisa yang mengedapankan prinsip efektif dan efisien serta rasional. Penggunaan modal berupa dana dan personal haruslah tepat sasaran sehingga mendatangkan keuntungan dan manfaat yang menjadi tujuan. Aris Kurniawan menjelaskan bahwa setiap strategi yang digunakan selalui saja ada perbedaan dalam

³¹*Ibid.* hlm. 84

taktik yang dimilikinya, ruang lingkup lebih sempit serta waktu yang dimiliki lebih singkat, meskipun secara umum orang sering mencampuradukan ke dua kata itu.³²

Strategi merupakan kebijakan yang diterjemahkan perusahaan ke dalam aktivitas operasional harian dengan mematuhi standar operasional prosedur yang terukur. Strategi biasanya memuat program-program aktivitas yang berisikan taktik yang dibutuhkan dengan penyesuaian pada situasi dan kondisi.³³ Sejalan dengan T. Hani Handoko, berpendapat bahwa strategi adalah program umum untuk pencapaian tujuan-tujuan organisasi dalam pelaksanaan misi perusahaan.³⁴ Jadi dalam penelitian ini maksud strategi adalah teknik berupa pedoman atau acuan dalam rangka mencapai *goals* perusahaan secara bijaksana oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam mengatasi kredit pemilikan rumah yang mengalami masalah. Analisis penelitian dilakukan terhadap penerapan atau keterlaksanaan strategi sesuai dengan teori yang digunakan.

Palaksanaan sebuah strategi pada setiap waktuyang dilaluinya harus meningkat seiring dengan pengalaman menjalankan strategi itu sendiri. Jelas pihami sejak lama bahwa pengalaman adalah modal yang sangat berharga, untuk itu haruslah dijadikan sumber daya yang menjadi potensi kekuatan guna selalu melakukan perbaikan. Sebuah lembaga hendaknya

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



³²Aris Kurniawan, *Pengertian Strategi – Tingkat, Jenis, Bisnis, Integrasi, Umum, Para Ahli*, <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-strategi/> diakses 20 November 2020

³³Reksohadiprodjo, *Manajemen Strategi*, Yogyakarta: BPFE, 2011, hlm. 11

³⁴Handoko, *Manajemen*, Yogyakarta: BPFE, 2012, hlm. 86

memiliki tim pengawas yang selalu mengalisa keterlaksanaan strategi yang telah dirumuskan. Segala faktor pendukung akan dijaga, sedangkan faktor yang menghambat hendaklah diatasi dengan modifikasi yang tepat sehingga menjadi sebuah peluang yang berpotensi memberikan dukungan akan kesuksesan pelaksanaan strategi. Dengan demikian sewajarnya sangat dipesyaratkan personal analis yang berkualitas, sehingga dapat menjalankan perannya secara profesional yang membantu kelancaran pelaksanaan strategi yang didesain atau terpilih.

Strategi memiliki empat tingkatan, sesuai dengan pendapat Schendel dan Charles Hofer yang menetapkan terdapat empat tingkatan strategi yang disebut *Master Strategy*, yaitu:

a. *Enterprise Strategy*

Strategi ini sangat dengan dengan aspek response masyarakat. Setiap lembaga tentunya memiliki hubungan yang akrab kepada masyarakat, dan ini harus dibina, sebab masyarakat merupakan lahan usaha yang memilihi perasaan untuk memilih. Pada hakikatnya masyarakat adalah faktor yang sulit dikontrol oleh sebuah lembaga usaha, namun tetap perlu diupayakan. Masyarakat yang tidak terkontrol dengan baik akan menjadi penghalang dalam pelaksanaan sebuah strategi.

Jadi dalam strategi *enterprise* berkaitan dengan sebuah hubungan antar organisasi dan masyarakat luar. Proses interaksi haruslah terkontrol sehingga menguntungkan badan usaha. Strategi ini

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



mendeskripsikan diperlukannya layanan yang berkualitas kepada masyarakat agar terbina hubungan harmoni yang saling menguntungkan.

b. Corporate Strategy

Strategi perusahaan sangat berkaitan dengan amanat awal pendirian badan usaha yang dirumuskan dalam sebuah visi (*vision*). Oleh karena itu *Corporate Strategy* sering disebut *Grand Strategy*. Visi kemudian dijabarkan dalam beberapapoin kalimat operasional yang disebut dengan misi. penyusunan misi dilakukan oleh tim yang memahami inti utama dari sebuah visi.

c. Business Strategy

Strategi ini merupakan tahapan kemampuan sebuah organisasi dalam berkompetisi merebut pasar. Pemilik usaha haruslah bisa menempati hati konsumen, sehingga dengan mudah dapat memasarkan produk atau jasanya. Apabila strategi ini berhasil, maka sangat memungkinkan organisasi atau unit usaha semakin berkembang.

d. Functional Strategy

Strategi ini pada hakikatnya pendukung dari seluruh strategi terdahulu Terdapat tiga jenis *functional strategi* yakni:

- 1) Strategi *functional* ekonomi yakni meliputi fungsi-fungsi yang memungkinkan sebuah organisasi berjalan kuat dan sehat yang meliputi kesehatan sumber daya, produk dan pemasarannya, serta penelitian dan pengembangan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 2) Strategi *functional* manajemen, yang meliputi fungsi-fungsi manajemen yaitu *planning, organizing, implementating, controlling, staffing, leading, motivating, communicating, decision making, representing*, dan *integrating*.
- 3) Strategi isu strategik, merupakan fungsi utamanya yang mengontrol lingkungan. Lingkungan ada yang jelas diketahui dan ada yang tidak diketahui, sifat lingkungan selalu berubah yang membawa efek pada organisasi, untuk itu perlu dikontrol.

J. Salusu memberikan penjelasan bahwa seluruh tingkatan strategi yang diuraikan di atas jelas bahwa seluruhnya merupakan kesatuan yang bulat, tidak bisa terpisah satu dengan yang lainnya, sifatnya saling dukung dan melengkapi. Namun demikian beliau mengingatkan juga perlu selalu memperhatikan aspek keuntungan ekonomi agar organisasi atau badan usaha tetap dalam kualitas sehat.³⁵

Dari beberapa konsepsi yang menjelaskan tentang makna strategi yang diuraikan di atas, maka dapat dibuat penjelasan bahwa strategi merupakan cara atau tindakan yang terpadu serta komprehensif yang dilaksanakan oleh sebuah organisasi atau badan usaha untuk mewujudkan tujuan (*goals*) mereka masing-masing. Dengan demikian sebuah strategi menjadi pedoman atau acuan organisasi atau badan usaha dalam upaya mengatasi tantangan serta perubahan lingkungan. Penyusunan strategi diarahkan dalam skema yang jelas untuk menggapai keunggulan serta fleksibilitas yang

³⁵ J. Salusu, *Pengambilan Keputusan Strategik untuk Organisasi Publik dan Organisasi Non Profit*, Jakarta: Grasindo, 2006, hlm. 104



semuanya ini menuntut komitmen tinggi dan inisiatif kreatif dari seluruh personil.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa strategi memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Pandangan jauh ke depan; diperlukan penetapan visi dan misi serta tujuan yang jelas agar arah yang akan dituju tergambar sehingga pemilihan dan perumusan strategi dapat dijalankan secara tepat sasaran.
- b. Mengutamakan kepentingan perusahaan; tidak dipungkiri bahwa segala aktivitas penggunaan strategi tetap mengedepankan keuntungan dan keterjagaan aset perbankan.
- c. Memiliki skop wilayah yang cukup luas; desain strategi harus dapat digunakan pada seluruh bidang atau aspek yang menjadi fokus penyelesaian permasalahan.
- d. Tahapan yang mesti dilaksanakan guna mencapai tujuan; langkah-langkah yang ditempuh harus jelas, sehingga kinerja personal dapat terukur.
- e. Optimalisasi mencapai sasaran; selalu menanamkan pemikiran agar penyelesaian permasalahan dilakukan secara tepat dan berhasil dengan kualitas terbaik.
- f. Desain waktu yang efektif; waktu dalam pelaksanaan strategi harus efektif, tidak menyianyikan atau membuang waktu hanya untuk

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



- menunggu yang tak pasti. Ketegasan dalam keputusan sangat mempengaruhi efektifitas waktu.
- g. Menganalisa lingkungan serta kompetitor; diperlukan tim analisa yang mengamati badan usaha sejenis yang harus dipandang sebagai pesaing, untuk itu perbankan harus terus meningkatkan kemampuannya.
 - h. Kesejahteraan masa depan menjadi acuan; hasil akhir harus mendukung keuntungan dan kesuksesan seluruh personil perbankan.
 - i. Unsur utama perusahaan dalam mencapai sukses; hakikat pentingnya sebuah strategi terpilih menjadikannya sebagai unsur terpenting dalam sebuah lembaga perbankan.
 - j. Analisa situasi dan kondisi *customer* secara tepat; strateggi mengharuskan ketepatan dalam analisis situasi, kondisi, dan karakter calon nasabah. Apabila terjadi kekeliruan dan mendatangkan masalah dikemudian harinya, maka tetap saja dilakukan analisa ulang agar penyelesaian masalah dapat diputuskan secara tepat.
 - k. Pengelolaan sumber daya manusia dan sumber daya alam; strategi mengandung sumber daya manusia dan alam yang mesti dianalisa dan ditetapkan sebagai sumber kekuatan dalam mendukung ketercapaian hasil penerapan strategi.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Keseluruhan unsur yang terkandung dari makna sebuah strategi yang teruraicara rinci di atas sesungguhnya merupakan satu kesatuan yang terpadu yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya. Keseluruhan unsur menyatu sehingga memberi makna pada sebuah definisi atau hakikat sebuah strategi

8. Strategi dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah

Terdapat dua macam bentuk strategi dalam penanganan pembiayaan bermasalah, yakni cara *penyelamatan pembiayaan* dan *penyelesaian pembiayaan*.

a. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan) merupakan bentuk teknis dalam mengatasi pembiayaan bermasalah melalui peninjauan kembali dengan syarat terdapat potensi dan itikad baik dari debitur dalam memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan UUS dengan mempedomani beberapa peraturan Bank Indonesia yang diberlakukan berkaitan dengan hal ini, yakni:

- 1) Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 13/9/PBI/2011 tanggal 8 Februari 2011.
- 2) Surat Edaran Bank Indonesia No.10/35/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/35/DPbS tanggal 22

Oktober 2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBI No. 13/18/DPbS tanggal 30 Mei 2011.

Jadi jelaslah bahwa restrukturisasi merupakan sebuah jalan penyelesaian pembiayaan bermasalah. Bahkan mengingat permasalahan ini sering kali muncul, maka pemerintahpun membuat tata aturan melalui perundangan agar jelas dasar hukum dan prosedur yang digunakan oleh pihak perbankan dalam proses restrukturisasi. Dari ketentuan-ketentuan Selanjutnya Bank Indonesia mempertegas cara restrukturisasi bagi pembiayaan bermasalah berdasarkan prinsip syariah dilakukan antara lain melalui:

1) Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

Rescheduling maksudnya dilakukannya penjadwalan ulang dengan merubah jadwal pembayaran kewajiban debitur serta memperpanjang jangka waktu pembayaran.

2) Persyaratan Kembali (*reconditioning*)

Reconditioning merupakan dilakukannya perubahan persyaratan sebagian atau keseluruhan. Namun tidak dilakukan penambahan sisa pokok kewajiban debitur. Cara ini diantaranya :

- a) Perubahan jadwal pendaftaran
- b) Perubahan jumlah angsuran
- c) Perubahan jangka waktu

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



- d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*
- e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*
- f) Pemberian potongan

3) Penataan Kembali (*restructuring*)

Restructuring merupakan perubahan struktur yang meliputi ketentuan sebagai berikut:

- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS.
 - b) Konversi akan pembiayaan.
 - c) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah.
- ### 4) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal

Penyertaan modal merupakan perubahan dana yang disalurkan pihak bank kepada debitur dijadikan penyertaan modal kepada usaha yang sedang dijalankan debitur. Jadi sisa pinjaman dalam pembiayaan dianggap penyertaan modal oleh bank kepada pengusaha peminjam dana bank, dan dilakukan kesepakatan dalam bagi hasilnya dalam sebuah perjanjian yang jelas akadnya.

b. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian pembiayaan bermasalah merupakan usaha pihak bank sebagai pihak yang mengeluarkan pembiayaan untuk menarik kembali dana dari pihak debitur bermasalah yang telah sampai saat pembayaran

atau tempo sesuai Pasal 55 Undang-Undang Perbankan Syariah. Proses ini sudah masuk dalam kawasan sengketa, dana dapat diselesaikan di Peradilan Agama. Namun, bank dan nasabah dapat membuat perjanjian penyelesaiannya di luar Pengadilan Agama dengan tetap selalu mengedepankan prinsip syariah. Jalan yang bias ditempuh dalam penyelesaian masalah ini adalah:

- a) Musyawarah
- b) Mediasi Perbankan
- c) Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain.
- d) Melalui peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum

Penyelesaian pembiayaan macet dapat dilakukan dengan cara:

- a) Penyelesaian oleh bank sendiri.
- b) Penyelesaian oleh *debt collector*.
- c) Penyelesaian melalui kantor lelang.
- d) Penyelesaian melalui badan peradilan.³⁶

9. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah menurut Hukum Islam

Tidak ada alasan seseorang atau kelompok yang gagal bayar dalam proses sebuah pembiayaan ditahan atau dipenjaranan. Karena sesungguhnya seseorang pada dasarnya merupakan makhluk yang merdeka yang patut dihormati dan dibantu dalam apabila menghadapi kesusahan. Memenjarakan

³⁶ A. Wangasidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 14

merupakan perbuatan yang menyengsarakan dan patut dihindari, oleh karena itu dalam hal ini hukum di Indonesia lebih dekat pada kasus bidang perdata. Sejalan dengan hal ini Imam Abu Hanifah mengungkapkan bahwa hakim dilarang memaksa debitur yang bangkrut untuk menjual hartanya tetapi hakim boleh memerintahkannya untuk melunasi hutangnya. Perintah hakim harus diikuti, apabila tidak, maka hakim boleh menahannya sampai ia melunasi hutangnya, atau hakim menganjurkan agar debitur pailit ini menjual sisa hartanya untuk membayar hutang.³⁷

Imam Hanifah, mazhab Syafi'i, Imam Malik, Abu Yusuf, Imam Muhammad, dan al-Shaukani berpendapat bahwa orang tersebut harus dipenjarakan sehingga ia memberikan apa yang menjadi kewajibannya, atau ia mati dalam penjara kemudian penguasa menjual harta bendanya dan membagi-bagikannya kepada para kreditur.³⁸

Kedua pendapat pendapat di atas sebenarnya tidak ada pertentangan karena intinya adalah pihak peminjam meskipun pailit ia masih berkewajiban untuk menyelesaikan urusan-urusannya dengan pihak pemberi pinjaman. Karena adanya itikad baik inilah, maka diperlukan jalan penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak, sehingga hal yang menyangkut kemudharatan dapat dihindari, penyelesaian diupayakan hanya mendatangkan kemaslahatan.

Ulama Mazhab Syafi'i dan Hambali berpendapat: Seharusnya proses yang dilakukana dalam menyelesaikan masalah pembayaran hutang yang

³⁷Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000, hlm. 260

³⁸*Ibid*, hlm. 260

macet adalah dengan penjualan aset. Jika aset sudah seluruhnya dijual namun belum mampu melunasi seluruh hutang, maka ketentuannya adalah dianggap sudah lunas seluruh hutangnya. Hal ini sejalan dengan kaidah ushul fiqh yang menyatakan: “hukum itu beredar sesuai dengan penyebabnya, apabila ada penyebabnya maka ada hukumnya, dan apabila penyebabnya sudah hilang, keadaannya kembali seperti semula.”³⁹ Pendapat ini lebih lunak karena apabila harta yang ada dari milik peminjam yang bermasalah telah dijual seluruhnya tetapi tidak mampu melunasi hutang pembiayaan dari pihak yang memberi hutang, maka hutang disebut dianggap sudah lunas, tanpa adanya tuntutan lain dikemudian hari, apalagi ancaman penahanan atau kurungan.

Wahbah az-Zuhaili memberikan pernyataan bahwa ketetapan hakim dalam menentukan status seseorang berada di bahwa pengampunan harus mempunyai syarat. Apabilah syarat tersebut terpenuhi oleh orang yang dinyatakan pailit, maka secara otomatis statusnya bebas dari pengampunan tanpa harus melalui ketetapan hakim terlebih dahulu. Namun kebebasan statusnya ini perlu disebarluaskan agar masyarakat mengetahuinya, sehingga tidak merugikan dirinya dalam melakukan transaksi ekonomi.⁴⁰ Publikasi seperti ini merupakan upaya pembersihan nama sehingga nasabah yang pernah gagal dalam bertransaksi tetap

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



³⁹Nur Azizah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Pada Nasabah Yang Pailit di PT. BNI Syari'ah Cabang Ngagel Surabaya*, Jurnal Maliyah: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Ampel, Surabaya, Volume 5 Nomor 1 Juni 2015, hlm. 965-966

⁴⁰Nur Azizah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Pada Nasabah Yang Pailit di PT. BNI Syari'ah Cabang Ngagel Surabaya*, hlm . 966

memiliki kesempatan untuk melakukan transaksi lain agar dapat terpenuhi kebutuhannya.

Mazhab Hanafi memberikan pedoman bahwa jika harta peminjam telah habis dijual untuk membayar hutang kepada pihak yang menghutangnya, maka debitur dibebaskan dari segala tuntutan. Hal ini sejalan dengan surat al-Baqarah: 280 yang artinya *“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”*

Berdasarkan ayat di atas jelas bahwa masalah pembiayaan bukan hanya memiliki kecenderungan untuk pengambilan keuntungan duniawi, tetapi tata aturan Islam atau hukum syara' yang digariskan oleh Allah SWT juga menganjurkan pelaksanaan sisi ibadah. Pihak pemberi pinjaman atau yang memberikan hutang ditantang untuk beribadah dengan mengikhlasakan sisa hutang yang menjadi haknya sebagai sebuah sedekah. Tentu saja Allah SWT. telah menjanjikan kebajikan yang berlipat ganda yang mungkin saja dianugerahkan dan diterima dalam kehidupan dunia dalam bentuk lain dan dalam waktu berikutnya.

Mazhab Syafi'i, Malik, Abu Yusuf dan Muhammad, penjualan harta benda milik terutang dapat dilakukan dan dibolehkan. Namun sebaliknya Abu Hanifah menyatakan tidak dibenarkan melakukan pengawasan apalagi tekanan atau intimidasi kepada orang yang gagal membayar hutang serta dilarang melakukan penjualan hartanya. Intinya berbuat baik kepada orang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



yang dalam kesusahan dengan memberikan kelonggaran waktu pembayaran sangat dianjurkan dalam syariat ekonomi Islam. Pengamalan ajaran ini diyakini dapat memberikan faedah yang sangat luas bagi semua pihak.

Sejalan dengan beberapa pendapat di atas, Al-Syaukani membenarkan upaya penyitaan oleh pihak pemberi hutang terhadap seseorang yang mengalami kebangkrutan (*pailit*) namun harta yang disita dihitung secara wajar guna pembayaran hutangnya, jika tidak terpenuhi keseluruhan pembayaran, maka tetap saja dipandang sudah lunas. Inilah sebuah prinsip ekonomi yang memberikan peluang kepada pelakunya untuk melihat sesuatu hal permasalahan dari berbagai sisi. Walaupun sisi keuntungan menjadi aspek yang dituju dalam sebuah pembiayaan, namun aspek kemanusiaan dan kepedulian juga harus dikedepankan.

B. Penelitian Terdahulu yang Relevan

1. Penelitian yang dilakukan oleh Munadi Idris, dengan judul *Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah: Studi Kasus pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar*, Tesis, UIN Alauddin Makassar, 2014.

Penelitian ini bertujuan memaparkan hasil implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Griya Ar-Roya di Kota Makassar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Griya Ar-Roya menggunakan akad *istisna'* yang dipandang terhindar dari skema bunga serta denda yang dilarang secara syariah. Proses pembiayaan ini juga dipandang murah dan terjangkau bagi masyarakat. Tinjauan sisi ekonomi Islam PPR Syariah Griya Ar-Roya telah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



telah sejalan dengan tata kelola pembiayaan syariah. Secara faktual pembiayaan yang telah terealisasi berjalan dengan sangat efektif sesuai dengan visi program yang telah dicanangkan. Saran dari peneliti atas implementasi program PPR Griya Ar-Roya ini adalah: (1) Pihak bank hendaknya lebih cepat tanggap dalam penyelesaian masalah hingatuntas. (2) Pihak developer pada program Griya Ar-Roya sebaiknya tetap teguh ikut serta menjalankan prinsip syariah. Dengan demikian hal telah dilakukan dalam program kerjasama ini, dapat dijadikan contoh atau acuan pada pelaksanaan program lain pada seluruh perbankan syariah.⁴¹

Pada penelitian yang dilakukan Munadi Idris ini lebih fokus pada analisa kemanfaatan dari program pembiayaan perumahan syariah. Berbeda dengan peneliti yang berusaha mengungkap strategi pihak bank dalam penyelesaian pembiayaan perumahan bermasalah, dan kesesuaian strategi tersebut dengan hukum Islam.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Bunga Novita Sari dengan judul *Strategi dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Medan*, Tesis, UIN Sumatera Utara, 2018.

Hasil penelitian memaparkan temuan sebagai berikut: Pertama, *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali) yaitu perubahan jadwal pembayaran kembali dan jangka waktu kredit yang memperoleh fasilitas *rescheduling* hanyalah debitur yang memenuhi persyaratan tertentu antara lain usaha

⁴¹ Munadi Idris, *Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah: Studi Kasus pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar*, tesis, UIN Alauddin Makassar, 2014.

debitur memiliki prospek untuk bangkit kembali dan debitur menunjukkan itikad baik. Kedua, *Reconditioning* (Persyaratan Kembali) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak hanya dilakukannya penjadwalan pembayaran kembali, tetapi juga penambahan jangka waktu pembayaran dan pemenuhan persyaratan tambahan sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimal saldo pembiayaan. Ketiga, *Restructuring* (Penataan Kembali) yaitu perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut penambahan dana bank, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertakan dengan penjadwalan kembali atau persyaratan kembali. Kesemua strategi ini telah pernah ditempuh oleh pihak perbankan. Intinya adalah untuk menyelesaikan permasalahan, dan tetap dengan asas saling menguntungkan dan saling membantu dalam balutan sisi aspek ibadah atau syariah.⁴²

Pada penelitian Bunga Novita Sari tergambar bahwa fokusnya masih bersifat umum, tidak hanya perumahan. Berbeda dengan penelitian yang peneliti lakukan yang hanya berfokus pada pembiayaan perumahan. Pada fokus dan analisa strategi bank yang digunakan tidak menyeluruh. Analisa hanya pada bagian pertama yakni strategi penyelamatan pembiayaan bermasalah, belum menyentuh teknik strategi yang kedua yakni penyelesaian pembiayaan bermasalah. Sedangkan penelitian yang peneliti

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

⁴²Bunga Novita Sari, *Strategi dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Medan*, tesis, UIN Sumatera Utara, 2018



lakukan melakukan analisa terhadap keterpakaian kedua strategi tersebut oleh pihak bank.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Mochamad Nordin Zaenuri dengan judul *Penyelesaian Kredit Macet di Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2011.

Hasil penelitian menyajikan bahwa guna penyelesaian macetnya pembiayaan kredit di Bank Rakyat Indonesia telah ada SOP yang tetap. SOP ini didarkanpada hukum preventif dan upaya hukum represif. Secara hukum preventif dilakukan pencegahan beberapa bentuk uapya penyelesaian dengan meninjau atau menganalisis secara seksama kelengkapan persyaratan administratif nasabah, penilaian jaminan dan penilaian kelayakan usaha dari calon nasabah, apabila sudah layak, baru kredit dikucurkan. Sedangkan sistem represif dijalankan pihak bank dengan cara penyitaan atau pengambolan jaminan untuk selanjutnya dibawa kepada proses lelang. Ini dilakukan apabila nasabah peminjam memang telah dtetapkan *wan prestasi* yang memang sama sekali tidak ada kemungkinan ditempuhnya melalui jalan preventif. Namun dalam upaya menjaga strabilitas kesejahteraan nasabah, stategi yang kedua sangat jarang dilakukan. Startegi pertama apabila ditidak berhasil dilakukan pada langkah awal, maka akan diberi kelonggaran waktu, dan selanjutnya ditawarkan kembali solusi terbaiknya.⁴³

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



⁴³ Mochamad Nordin Zaenuri, *Penyelesaian Kredit Macet di Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2011

Penelitian yang dilakukan oleh Mochamad Nordin Zaenuri fokus pada kredit macet pada semua jenis pembiayaan dan bersifat konvensional, berbeda dengan penelitian peneliti yang memfokuskan analisis pada strategi penanganan pembiayaan perumahan, bersifat syariah, dan dilengkapi dengan tinjauan hukum Islam.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Nur Azizah dengan judul, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Pada Nasabah yang Pailit di PT. BNI Syari'ah Cabang Ngagel Surabaya*, 2015, Jurnal Maliyah: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Ampel, Surabaya, Volume 5 Nomor 1 Juni 2015.

Hasil penelitian mendeskripsikan bahwa pembiayaan mudarabah pada nasabah pailit akibat faktor diluar kesalahan mudarib di BNI Syari'ah dilakukan dengan cara menjual atau mengeksekusi objek jaminan. Ujungnya diselesaikan dengan proses pelelangan. Sedangkan bank menjualnya dengan menetapkan harga yang dianggap baik dan sudah diperhitungkan oleh bank. Secara syariah Islam proses penyelesaian pembiayaan mudarabah pada nasabah yang pailit akibat faktor diluar kesalahan mudarib itu tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan hukum Islam.⁴⁴

Pada penelitian yang dilakukan Nur Aziah hanya memfokuskan pada tinjauan hukum Islam dengan para debitur yang failit pada

⁴⁴Nur Azizah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Pada Nasabah yang Pailit di PT. BNI Syari'ah Cabang Ngagel Surabaya*, Jurnal Maliyah: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Ampel, Surabaya, Volume 5 Nomor 1 Juni 2015

pembiayaan secara umum. Sedangkan peneliti menganalisis strategi penyelesaian pembiayaan khusus perumahan, serta analisa strategi tersebut menurut tinjauan hukum Islam.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Muhamad Turmudi dengan judul *Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah*, Jurnal Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 1 Nomor 1, Juni 2016, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kendari

Penelitian ini bersifat library research dengan hasil penelitian digambarkan bahwa pertama, upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah diusakan melalui penerapan standar pengendalian risiko. Upaya pencegahan risiko dan penyelesaian pembiayaan diupayakan melalui proses analisa pada karakter yaitu penilaian terhadap kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa peminjam bisa membayar kewajibannya, *capacity* yaitu penilaian kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kedua, dapat dilakukan dengan langkah-langkah (1) penjadwalan kembali (*rescheduling*), (2) persyaratan kembali (*reconditioning*), (3) penataan kembali (*restructuring*), (4) penyelesaian melalui jaminan, dan (5) *write off* (hapus buku dan hapus tagih). Kesemua strategi ini telah dijalankan oleh pihak perbankan dengan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



perhitungan yang cukup cermat sehingga menghasilkan penyelesaian masalah yang efektif..⁴⁵

Penelitian yang dilakukan oleh Muhamad Turmudi berjenis penelitian pustaka dengan berusaha mengkaji berbagai teori dari buku-buku sumber dan menetapkan konsepsi dengan tekanan lebih pada teori manajemen dan penerapannya. Sedangkan peneliti melakukan penelitian yang bersifat penelitian lapangan (*field research*), namun juga dilengkapi dengan penelitian kepustakaan.

6. Penelitian yang dilakukan oleh Rantika Yeni dengan judul *Analisis Pemberian Kredit Pada Usaha Ekonomi Desa Simpan Pinjam (UED-SP) Tunas Harapan Desa Mudik Ulo Kecamatan Hulu Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi*. e-journal.uniks, 2021, Universitas Kuantan Singingi

Penelitian ini menggunakan prinsip 5C pada proses pembiayaan pada Usaha Ekonomi Desa Simpan Pinjam (UED-SP) Tunas Harapan Desa Mudik Ulo. Hasil penelitian disimpulkan bahwa analisis pemberian kredit pada Usaha Ekonomi Desa Simpan Pinjam (UED-SP) Tunas Harapan Desa Mudik Ulo Kecamatan Hulu Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi sudah dilakukan dengan cukup baik. Seluruh aspek pembiayaan dijalankan secara baik, namun dalam perjalanan masa, pada saat proses pembayaran oleh nasabah tetap saja terjadi permasalahan. Permasalahan yang muncul adalah macetnya pembayaran dari nasabah karena berkurangnya kemampuan bayar

⁴⁵Muhamad Turmudi, *Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah*, Jurnal Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 1 Nomor 1, Juni 2016, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kendari

akibat melemahnya sisi perekonomian nasabah. Untuk itu telah dilakukan penanganan yang baik dengan tetap mengedepankan prinsip mencari solusi terbaik yang menguntungkan kedua belah pihak.⁴⁶

Penelitian yang dilakukan Rantika Yeni hanya bersifat deskriptif yang menggambarkan proses pemberian pembiayaan pada usaha ekonomi desa dalam bentuk simpan pinjam. Berbeda dengan penelitian yang fokus pada analisa strategi yang dilakukan pihak bank dalam penanganan pembiayaan perumahan bermasalah dan tinjauan hukum Islam.

7. Razaq M. Yasin dan Rifqi Muhammad, *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah: Tinjauan Aspek Hukum (Studi Pada BPRS di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)*, Jurnal Human Falah: Volume 7. No. 2 Juni–Desember 2020

Penelitian yang dilakukan oleh Razaq M. Yasin dan Rifqi Muhammad Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan melalui dua jalur, yaitu nonlitigasi dan litigasi. Namun, masih banyak BPRS yang memiliki angka pembiayaan bermasalah yang tinggi. Diantara penyebabnya adalah kurangnya pengetahuan tentang litigasi. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif menggunakan riset lapangan. Subyek penelitian adalah BPRS di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Data diperoleh dari wawancara dengan pihak terkait, observasi laporan keuangan dan studi dokumentasi terkait proses penyelesaiannya pembiayaan bermasalah. Hasil

⁴⁶Rantika Yeni, *Analisis Pemberian Kredit Pada Usaha Ekonomi Desa Simpan Pinjam (UED-SP) Tunas Harapan Desa Mudik Ulo Kecamatan Hulu Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi*, e-journal.uniks.ac.id 2021, Universitas Kuantan Singingi

penelitian menunjukkan bahwa ketika jalur non-litigasi atau garis keluarga tidak mencapai kesepakatan antara BPRS dan nasabah, maka BPRS dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan sederhana sebesar gugatan kurang dari Rp 200 juta. Adanya peraturan PERMA baru tentang Gugatan Sederhana merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan bprs dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah terhadap kasus wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelanggan. BPRS perlu mempelajari tata cara pengajuan Gugatan Sederhana dapat solusi lain dalam mengatasi tingginya angka NPF di BPRS. Fakta wanprestasi harus disikapi secara tegas dan cepat, sebab cukup banyak kasus yang mana pihak bank kehilangan jejak, dan bahkan aset yang menjadi jaminan juga tidak terlacak, atau masih ada tetapi dalam bentuk yang kurang layak. BPRS telah dipandang mampu meminimalisir permasalahan ini.⁴⁷

Penelitian yang dilakukan oleh Razaq M. Yasin dan Rifqi Muhammad sama dengan peneliti dalam hal fokus penelitian yakni analisis strategi penanganan pembiayaan bermasalah, namun berbeda dari segi objek dan analisisnya. Tekanan penelitian Razaq M. Yasin dan Rifqi Muhammad lebih pada analisa aspek hukum, sedangkan peneliti lebih pada pendalaman penerapan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah bidang perumahan oleh pihak bank.

⁴⁷Razaq M. Yasin dan Rifqi Muhammad, *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah: Tinjauan Aspek Hukum (Studi Pada BPRS di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)*, Jurnal Human Falah: Volume 7. No. 2 Juni–Desember 2020

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

8. Melianda Visca Wulandari, Suryana, and Suci Aprilliani Utami, *Determinant of Non-performing Financing in Indonesia Islamic Bank*, KnE Social Sciences Journal, 2018.

Penelitian Melianda Visca Wulandari, Suryana, and Suci Aprilliani Utami menunjukkan bahwa rasio berada pada 5 poin atau 27%. Ini menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah pada bank syariah telah terselesaikan sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh BI sebesar 5%. Fenomena ini menunjukkan bahwa kita harus memikirkan sebuah cara untuk meningkatkan kualitas keuangan dan pembiayaan. Riset ini bertujuan menganalisis pembiayaan bermasalah selama periode 2013-2018. Penelitian ini menggunakan data sekunder dari 6 bank syariah. Pendekatan analisis yang digunakan adalah teknik regresi dengan variabel terikatnya pembiayaan bermasalah (NPF), sedangkan variabel bebasnya adalah CAR, FDR, dan SBIS.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa CAR dan FDR menunjukkan pengaruh yang negatif signifikan terhadap NPF. Sedangkan SBIS tidak memiliki pengaruh sama sekali terhadap NPF. Namun ketika diuji regresi ketiga variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel terikat, hasilnya memberikan pengaruh. Selanjutnya disimpulkan bahwa ketika CAR dan FDR meningkat, akan membuat penurunan pada NPF. Sedangkan ketika ketika SBIS meningkat, ini tidak memberi pengaruh pada NPF.⁴⁸

⁴⁸Melianda Visca Wulandari, Suryana, dan Suci Aprilliani Utami, *Determinant of Non-performing Financing in Indonesia Islamic Bank*, KnE Social Sciences Journal, Dubai,UAE, 2018

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Penelitian tersebut di atas secara umum sama dengan yang peneliti lakukan mengkaji masalah pembiayaan bermasalah pada bank syariah, namun peneliti lebih bersifat khusus pada pembiayaan perumahan bermasalah. Perbedaan lainnya pendekatan penelitian di atas adalah metode kuantitatif dengan teknik regresi. Sedangkan peneliti menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan *field research* dan *library research*.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III**METODE PENELITIAN****A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian adalah penelitian kualitatif dalam bentuk analisis deskriptif. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Bodgan dan Taylor menjelaskan bahwa metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara utuh.⁴⁹ Data yang didapatkan disini sangat dibutuhkan untuk menganalisis kesesuaian melalui tinjauan hukum ekonomi Islam tentang strategi yang dilakukan BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam menangani pembiayaan KPR murabahah yang mengalami masalah.

B. Jenis dan Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian dan pendekatan yang dipilih, maka jenis data yang dibutuhkan adalah data naratif dan teks. Sumber data adalah semua keterangan yang diperoleh dari responden maupun yang berasal dari dokumen-dokumen baik dalam bentuk statistik atau dalam bentuk lainnya guna keperluan penelitian tersebut.⁵⁰ Dalam penelitian ada dua sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer berasal dari pimpinan, karyawan bidang KPR murabahah BTN Syariah

⁴⁹Lexy J Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 2010, hlm. 3

⁵⁰Sugiyono, *Statistik Untuk Penelitian*, Bandung: Alfabet, 2012, hlm. 34

Cabang Pekanbaru, dan nasabah. Sedangkan sumber data sekunder adalah dokumen perbankan, dan literatur buku yang mendukung peneliti sebagai dasar teoritik dalam melakukan analisis.

C. Teknik Pengumpulan Data

Adapun tehnik yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penyusunan skripsi ini antara lain:

1. Observasi

Teknik observasi adalah aktivitas pengamatan yang peneliti lakukan secara langsung dengan mengunjungi lokasi penelitian guna memperoleh data yang sesuai fokus penelitian. Peneliti menggunakan teknik *observasi partisipan*, teknik ini menurut Sugiyono mengharuskan peneliti terlibat secara langsung pada aktivitas keseharian orang atau nara sumber yang sedang diamati secara langsung atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian.⁵¹

Observasi atau pengamatan pada penelitian ini diupayakan dengan mencatat semua fenomena yang berhasil dimati. Fokus pengamatan adalah masalah tentang bagaimana strategi yang diterapkan dalam mengatasi pembiayaan KPR murabahah bermasalah pada BTN Syariah Cabang Pakanbaru.

2. Wawancara

Teknik wawancara merupakan cara pencarian data melalui penyampaian pertanyaan terhadap nara sumber yang mana peneliti bertemu

⁵¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, R&D, dan Penelitian Pendidikan)*, Bandung: Alfabeta, 2019, hlm. 412

langsung dan melakukan tanya jawab. Wawancara yang peneliti lakukan pada penelitian ini adalah *wawancara semiterstruktur*, oleh karena itu disiapkan instrumen penelitian berupa pedoman wawancara.

Saat proses jalannya wawancara yang sedang berlangsung, pembicaraan untuk pencarian informasi atau diskusi bisa dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi percakapan dan melihat kepada semangat nara sumber dalam memberikan data yang peneliti inginkan sesuai titik fokus kajian. Sugiyono menjelaskan bahwa wawancara semacam ini termasuk pada kategori *in-dept interview*, sifatnya cenderung bebas terpimpin yang dapat dikembangkan. Dalam wawancara peneliti harus dapat mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.⁵²

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data berupa dokumen penting yang diperlukan untuk penelitian, seperti catatan, data arsip, serta catatan lain yang berkaitan dengan objek penelitian di lapangan.⁵³ Pada penelitian ini peneliti mengumpulkan semua data dari dokumen apa saja yang diperlukan dari berbagai sumber tercetak pada BTN Syariah Cabang Pekanbaru.guna mendukung penguatan data utama penelitian.

⁵²*Ibid*, hlm. 421

⁵³Masyhuri dan Zainuddin, *Metode Penelitian, Pendekatan Praktis dan Aplikatif*, Jakarta: Rajawali Press, 2010, hlm.30

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

D. Teknik Analisa Data

Pekerjaan analisis data merupakan usaha untuk memberikan interpretasi terhadap data yang telah di peroleh dan disusun untuk mendapatkan kesimpulan yang valid. Dalam pengelolaan ini penulis menempuh beberapa cara yang dapat digunakan dalam menganalisa data yang telah di peroleh diantaranya sebagai berikut:

1. Analisis Induktif

Analisis induktif merupakan aktivitas penganalisaan berdasarkan data yang terkumpul dari analisa yang sifatnya khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum.

2. Analisis Deduktif

Analisis deduktif adalah proses berpikir adari hal-hal yang sifatnya umum dari proses penginputan data sesuai dengan teknik pengumpulandata, kepudian menetapkan kesimpulan yang bersifat khusus. Dengan demikian langkah awal berangkat dari konsepsi yang bersifat umum mengenai suatu fenomena dan menggeneralisasikan kebenaran itu pada suatu peristiwa atau data tertentu yang berindikasi sama dengan fenomena yang bersangkutan.⁵⁴

3. Keabsahan Data

a. Triangulasi

Triangulasi adalah proses penguatan bukti dengan *cross check* menguji setiap sumber informasi dengan membandingkan kesamaan fakta dan fakta yang ditemukan guna mendukung sebuah tema.

⁵⁴Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Cet.II, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 40.

Tiangulasi akan memberikan jaminan semakin akuratnya informasi yang diperoleh, karena didapat dari berbagai sumber yang dikroscekkan. Dengan jalan seperti ini, maka peneliti terdorong mampu mengembangkan bentuk laporan yang lebih akurat dan kredibel.⁵⁵

b. Perpanjangan Pengamatan

Perpanjangan pengamatan berarti peneliti melakukan pengamatan kembali ke lapangan atau lokasi penelitian untuk memastikan tingkat kontinuitas data. Peneliti melakukan wawancara kembali pada informan yang lama maupun informan baru yang dapat memberikan informasi tabahan. Melalui perpanjangan pengamatan ini berarti hubungan peneliti dengan informan semakin akrab dan saling percaya, sehingga informan semakin terbuka dalam menyampaikan data.

c. Pemeriksaan Sejawat

Pemeriksaan sejawat dimaksudkan untuk melakukan diskusi tentang data dan analisisnya dengan sesama teman atau orang yang berkompeten. Teknik ini menurut Lexi J. Meleong dapat berguna bagi peneliti untuk selalu bersifat jujur dan terbuka, serta adanya kesempatan awal yang baik dalam mulai penjajakan dan pengujian hipotesis atau dugaan sementara yang muncul dari pemikiran peneliti.⁵⁶

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

⁵⁵Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisa Data*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 82

⁵⁶*Ibid*, hlm. 333

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

E. Rencana dan Jadwal Penelitian**Tabel 3.1. Skedul Rencana dan Waktu Penelitian**

No	Kegiatan	2021						
		Mar	Apr	Mei	Juni	Juli	Agst	Sept
1	Tahap Persiapan							
	a. Pengajuan dan Persetujuan Judul							
	b. Penulisan Proposal							
	c. Pengajuan Proposal dan bimbingan							
2	Seminar Proposal							
3	Penyusunan Instrumen							
4	Perizinan Penelitian							
5	Tahap Pelaksanaan							
	a. Pengumpulan Data							
	b. Analisa Data							
6	Penyusunan Laporan dan bimbingan							
7	Ujian Tesis							

perdagangan yang bathil, semuanya sudah disesuaikan dengan syariat Islam

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan perumahan bermasalah di BTN Syariah Pekanbaru secara umum ada dua yakni faktor intern bank, dan faktor ektern bank. Faktor intern diantaranya ketidaktepatan analisa terhadap kondisi dan potensi calon debitur, dan kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring. Sedangkan faktor ekstern bank meliputi kesengajaan dari debitur, kebijakan pemerintah masa pandemi, dan musibah kebakaran.
2. Strategi yang dijalankan oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru sangat efektif dalam penyelesaian pembiayaan murabahah perumahan rakyat bermasalah. Strategi yang diutamakan adalah *penyelamatan pembiayaan perumahan bermasalah* dengan jumlah penyelesaian sebanyak 115 unit atau 63,19%, dengan asumsi dapat menguntungkan kedua belah pihak. Sedangkan penanganan dengan strategi kedua yakni *penyelesaian pembiayaan bermasalah* sebanyak 67 unit atau 36,81%.
3. Sesuai dengan analisis tinjauan hukum Islam, strategi yang diterapkan BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah telah sesuai dengan syariat Islam yakni dengan berlandaskan musyawarah mufakat, bersikap lemah lembut dalam mempererat

silaturrahim, namun tetap tegas dalam menjalankan putusan bersama, serta menghindari memakan harta secara bathil. Kaidah yang dijalankan dari *maqasid asy-syari'ah* yakni untuk memelihara kemaslahatan (*maṣlahah*) manusia dan sekaligus menghindari kerusakan (*mafsadah*).

4. Keunikan penyelesaian permasalahan pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Cabang Pekanbaru adalah adanya program *cashsie*, dimana pihak bank mencarikan pihak ketiga sebagai pembeli rumah secara cash atau kontan, dan nasabah dapat menjualnya dengan harga yang layak. Sisa tunggakan dibayarkan ke bank, sementara pihak ketiga juga memberikan uang hibah atau hadiah kepada nasabah, sehingga nasabah mendapatkan manfaat sementara rumah menjadi milik pihak ketiga.

B. Saran-Saran

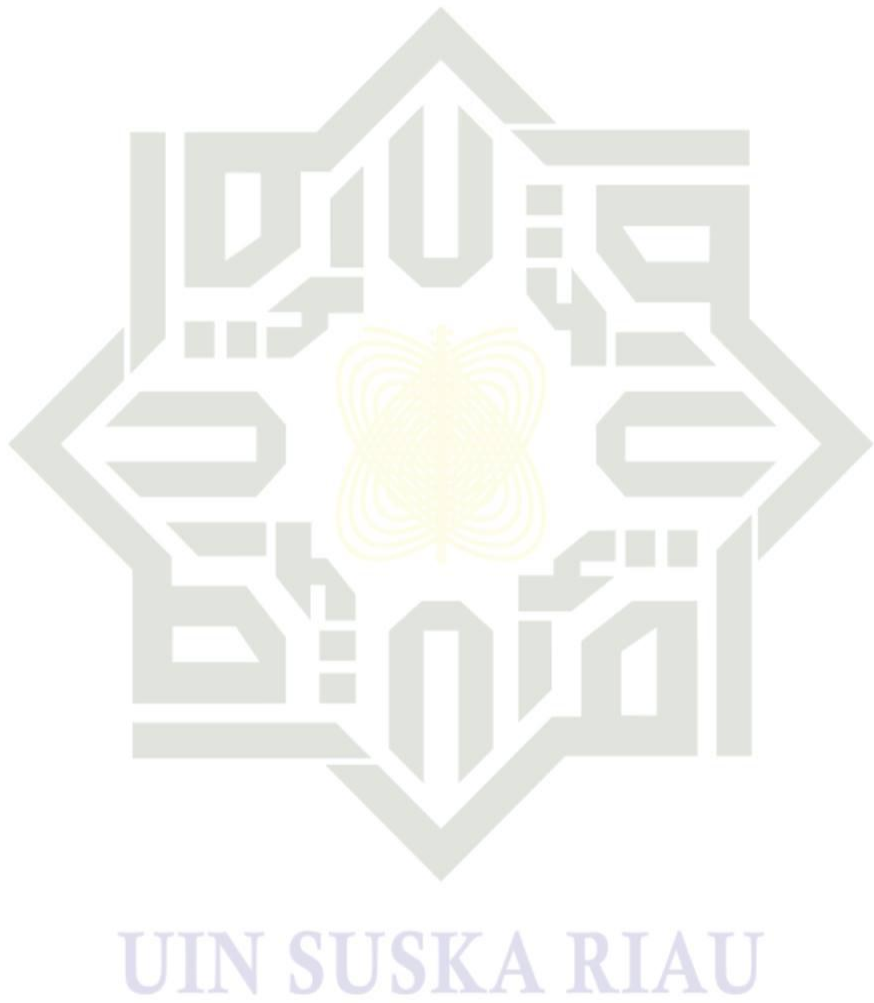
1. Kepada manajemen BTN Syariah Cabang Pekanbaru tetap mempertahankan bahkan meningkatkan kualitas pelayanan terhadap nasabah. Strategi yang telah ditetapkan dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah agar dapat dipertahankan karena telah terbukti dapat memberikan solusi terhadap debitur KPR bermasalah.
2. BTN Syariah Cabang Pekanbaru hendaknya lebih membuka diri dalam memberikan layanan KPR serta menjelaskan berbagai prosedurnya kepada masyarakat, termasuk masalah kemudahan apabila terjadi masalah pengangsuran kredit KPR. Hal ini akan bermanfaat dengan semakin banyaknya masyarakat yang akan berhasil memiliki rumah idamannya.
3. Kepada nasabah debitur KPR bermasalah hendaknya selalu memiliki itikad baik, dan mematuhi segala kesepakatan dalam penyelesaian KPR

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



bermasalahnya. Debitur juga mesti memanfaatkan pihak bank untuk belajar agar memperluas wawasan dan ilmu pengetahuan tentang KPR syariah.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdur Rahman, *Dampak Pemberian Kredit Tanpa Agunan pada Bank Riau Kepri Kantor Kedai Bank Riau Sail Pekanbaru*, UIN Suska Riau, 2015
- Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014
- Adrian Sutedi, *Perbankan Syari'ah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2009
- Agus Sabardi, *Manajemen Pengantar*, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2001
- Aris Kurniawan, *Pengertian Strategi-Tingkat, Jenis, Bisnis, Integrasi, Umum, Para Ahli*, <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-strategi/> diakses 20 November 2020
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Bank Indonesia, 2006
- Bunga Novita Sari, *Strategi dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Medan*, tesis, UIN Sumatera Utara, 2018
- Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000
- Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisa Data*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012
- Handoko, *Manajemen*, Yogyakarta: BPFE, 2012
- <https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Platinum> diakses tanggal 20 November 2019.
- <https://www.btn.co.id>. diakses tanggal 2 Maret 2021
- <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx>, website resmi OJK, diakses pada 3 Juli 2021
- <https://blog.amartha.com/sejarah-dan-perkembangan-bank-syariah-di-indonesia/> diakses pada 3 Juli 2021
- Ismail, *Manajemen Perbankan: Faktor-Faktor Kredit Macet*. Jakarta: Kencana, 2010

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Salusu, *Pengambilan Keputusan Strategik untuk Organisasi Publik dan Organisasi Non Profit*, Jakarta: Grasindo, 2006
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- KPR: Beragam Pilihan Semua Menguntungkan (PDF), *Bank Indonesia*, Diakses tanggal 12 November 2020
- Lexy J Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 2010
- M. Nur Rianto Al-Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah; Teori dan Praktek*, Bandung: Pustaka Setia, 2015
- Maleyu Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Akasra, 2012
- Masyhuri dan Zainuddin, *Metode Penelitian, Pendekatan Praktis dan Aplikatif*, Jakarta: Rajawali Press, 2011
- Mahda Reza Kurniawan, *Konsep Keberagaman Muhajirin Dan Anshar*, *Journal of Islamic Studies and Humanities*, Vol. 2 No. 1, 2017
- Melianda Visca Wulandari, Suryana, dan Suci Aprilliani Utami, *Determinant of Non-performing Financing in Indonesia Islamic Bank*, *KnE Social Sciences Journal*, Dubai,UAE, 2018
- Mochamad Nordin Zaenuri, *Penyelesaian Kredit Macet di Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang*, tesis, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2011
- Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Jakarta: Bumi Aksara, 2000
- Muhamad Turmudi, *Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah*, *Jurnal Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume 1 Nomor 1, Juni 2016, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Kendari
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2008
- Muhammad Abdurrahman Qasim, *Majmu' Fatawa Syekhul Islam, Ibnu Taimiyah*, Beirut: Dar al-Fikr, t.th.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Muhibbuddin, *Kredit: Suatu Kajian Perspektif Hukum Islam*, *Jurnal Al-Mizan* Vol. 13 No. 2, 2017

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Munadi Idris, *Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah: Studi Kasus pada Griya Ar-Roya Di Kota Makassar*, tesis, UIN Alauddin Makassar, 2014.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000
- Nur Azizah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Pada Nasabah Yang Pailit di PT. BNI Syari'ah Cabang Ngagel Surabaya*, Jurnal Maliyah: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Ampel, Surabaya, Volume 5 Nomor 1 Juni 2015
- Nurnasrina, *Kegiatan Usaha Bank Syariah, Cetakan Pertama*, Yogyakarta: Kelimedia, 2017
- Rantika Yeni, *Analisis Pemberian Kredit Pada Usaha Ekonomi Desa Simpan Pinjam (UED-SP) Tunas Harapan Desa Mudik Ulo Kecamatan Hulu Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi*, ejournal.uniks.ac.id 2021
- Reksohadiprodo, *Manajemen Strategi*, Yogyakarta: BPFE, 2011
- Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian, Cet.II*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010
- Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2006
- Simorangkir, *Dasar-Dasar Mekanisme Perbankan*, Jakarta: Aksara Persada, 2009
- Sugiyono, *Statistik untuk Penelitian*, Bandung: Alfabet, 2012
- Trisadini P. Usanati dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Depok: Kencana, 2017
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Veithzal Riva'i, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Menghadapi Perbankan dan Ekonomi Global Sebuah Teori, Konsep dan Aplikatif*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010
- Wangawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gremedia Pustaka Utama, 2012
- www.BI.go.id. *Survei Harga Properti Residensial*, (pdf). Bank Indonesia. Diakses tanggal 14 November 2020

KISI-KISI INSTRUMEN

Variabel: Strategi Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Perumahan Bermalah

No	Deskriptor	Indikator
A	Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah	
	1. Penjadwalan kembali (<i>rescheduling</i>)	Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya
	2. Persyaratan kembali (<i>reconditioning</i>)	a. Perubahan jadwal pendaftaran b. Perubahan jadwal angsuran c. Perubahan jangka waktu d. Perubahan proyeksi bagi hasil e. Pemberian potongan
	3. Penataan kembali (<i>restructuring</i>)	a. Penambahan dana fasilitas pembiayaan b. Konversi akan pembiayaan c. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga. d. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal.
B	Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	
	1. Penyelesaian sengketa	a. Musyawarah b. Mediasi perbankan c. Melalui badan Arbitrase Syariah Nasional atau lembaga Arbitrase lainnya. d. Melalui peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum
	2. Penyelesaian pembiayaan	a. Penyelesaian oleh bank sendiri b. Program alternatif c. Penyelesaian oleh <i>debt collector</i> d. Penyelesaian melalui lelang e. Penyelesaian melalui Peradilan

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR PERTANYAAN

No	Indikator	Pertanyaan
1	Perubahan jadwal pembayaran atau jangka waktunya	Apakah pihak bank melakukan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya pada pembiayaan murabahah perumahan?
2	Perubahan jadwal pendaftaran	Apakah pihak bank perubahan pendaftaran ulang bagi nasabah murabahah perumahan, apabila nasabah terlambat melapor untuk mendaftar ulang?
3	Perubahan jumlah angsuran	Apakah pihak bank memberikan kemudahan dengan perubahan jumlah angsuran kepada nasabah murabahah perumahan bermasalah?
4	Perubahan jangka waktu	Apakah pihak bank merubah jangka waktu pembayaran terhadap nasabah murabahah perumahan bermasalah yang mengajukan untuk perubahan?
5	Perubahan nisbah dalam pembiayaan	Apakah pihak bank merubah nisbah nasabah murabahah perumahan bermasalah?
6	Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan	Apakah pihak bank merubah proyeksi dalam pembiayaan murabahah perumahan bermasalah?
7	Pemberian potongan	Apakah pihak bank memberikan potongan terhadap nasabah murabahah perumahan bermasalah?
8	Penambahan dana fasilitas pembiayaan	Apakah pihak bank memberikan penambahan dana fasilitas pembiayaan bagi nasabah murabahah perumahan bermasalah?
9	Konversi akan pembiayaan	Apakah pihak bank mengadakan konversi bagi nasabah murabahah perumahan bermasalah?
10	Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah	Apakah pihak bank memberikan pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah kepada nasabah murabahah perumahan bermasalah?
11	Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal	Apakah pihak bank memberikan konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal kepada nasabah murabahah perumahan bermasalah?

© H a n u m i l i k U I N S u s k a R i a u S t a t e I s l a m i c U n i v e r s i t y o f S u l t a n S y a r i f K a s i m R i a u

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

12	Musyawarah	Pada penyelesaian sengketa, apakah pihak bank mengadakan musyawarah?
13	Mediasi perbankan	Dalam menyelesaikan sengketa, apakah pihak bank membentuktim mediasi guna menengahi persoalan sengketa?
14	Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga Arbitrase lainnya	Dalam menyelesaikan sengketa, apakah pihakbank pernah melibatkan Basyarnas atau badan lainnya?
15	Penyelesaian oleh bank sendiri	Pada penyelesaian pembiayaan murabahan perumahan bermasalah, apakah pihak bank pernah menyelesaikannya secara mandiri?
16	Penyelesaian dengan program alternatif	Apakah pihak bank memiliki program alternatif lain?
17	Penyelesaian dengan <i>dept collector</i>	Apakah pihak bank pernah menggunakan jasa <i>dept collector</i> ?
18	Penyelesaian melalui kantor lelang	Apakah pernah terjadi penyelesaian melalui kantor lelang?
19	Penyelesaian melalui badan	Apakah pihak bank pernah menggunakan badan peradilan dalam penyelesaian pembiayaan murabahah perumahan bermasalah?

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



INSTRUMEN PENELITIAN

Pedoman Wawancara

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah pihak bank melakukan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya pada pembiayaan murabahah perumahan?	
2	Apakah pihak bank perubahan pendaftaran ulang bagi nasabah murabahah perumahan, apabila nasabah terlambat melapor untuk mendaftar ulang?	
3	Apakah pihak bank memberikan kemudahan dengan perubahan jumlah angsuran kepada nasabah murabahah perumahan bermasalah?	
4	Apakah pihak bank merubah jangka waktu pembayaran terhadap nasabah murabahah perumahan bermasalah yang mengajukan untuk perubahan?	
5	Apakah pihak bank merubah nisbah nasabah murabahah perumahan bermasalah?	
6	Apakah pihak bank merubah proyeksi dalam pembiayaan murabahah perumahan bermasalah?	
7	Apakah pihak bank memberikan potongan terhadap nasabah murabahah perumahan bermasalah?	
8	Aakah pihak bank memberikan penambahan dana fasilitas pembiayaan bagi nasabah murabahah perumahan bermasalah?	
9	Apakah pihak bank mengadakan konversi bagi nasabah murabahah perumahan bermasalah?	

© Hân v r p i a m m

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan satu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

10	Apakah pihak bank memberikan pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah kepada nasabah murabahah perumahan bermasalah?	
11	Apakah pihak bank memberikan konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal kepada nasabah murabahah perumahan bermasalah?	
12	Pada penyelesaian sengketa, apakah pihak bank mengadakan musyawarah?	
13	Dalam menyelesaikan sengketa, apakah pihak bank membentuktim mediasi guna menengahi persoalan sengketa?	
14	Dalam menyelesaikan sengketa, apakah pihakbank pernah melibatkan Basyarnas atau badan lainnya?	
15	Pada penyelesaian pembiayaan murabahan perumahan bermasalah, apakah pihak bank pernah menyelesaikannya secara mandiri?	
16	Apakah pihak bank memiliki program alternatif lain?	
17	Apakah pihak bank pernah menggunakan jasa <i>dept collector</i> ?	
18	Apakah pernah terjadi penyelesaian melalui kantor lelang?	
19	Apakah pihak bank pernah menggunakan badan peradilan dalam penyelesaian pembiayaan murabahah perumahan bermasalah?	

State Islamic University of Sultan Syarif Qasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



الشهادة

اختبار كفاءات اللغة العربية لغير الناطقين بها

يشهد العلق بأن:

M. Biwa Pratama.H : سيد/ة
1401060303950006 : رقم الهوية
9 November 2021 : تاريخ الاختبار
9 November 2023 : الصلاحية

قد حصل/ت على النتيجة في اختبار الكفاءات في اللغة العربية لغير الناطقين بها

الاستماع : 55
القواعد : 50
القراءة : 48
المجموع : 510




Izin No: 420/BID.PAUD.PNF.2/VIII/2017/6309

Under the auspices of:
Global Languages Course
At: Pekanbaru
Date: 11 November 2021

الترقيم التعريفي

No. 565/GLC/XI/2021



Powered by 

الأمين العام

أدي خير الدين الماجستير



Akreditasi B

SK No: 197/BAN PAUD DAN PNF/AKR/2019

Certificate Number: 553/HOMIE/XI/2021

TOEFL[®]**CERTIFICATE OF ACHIEVEMENT**

This is to certify that

Name : M. Biwa Pratama.H
ID Number : 1401060303950006
Test Date : 9 November 2021
Expired Date : 9 November 2023

achieved the following scores:

Listening Comprehension : 55
Structure and Written Expression : 50
Reading Comprehension : 49
Total : 513



Robi Kurniawan, M. A.
Homie English Director





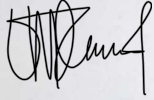
Izin No: 37/06.06/DPMP/TSP/IX/2021

Under the auspices of:
HOMIE ENGLISH

At: Pekanbaru

Date: 11 November 2021

KONTROL KONSULTASI BIMBINGAN TESIS / DISERTASI*

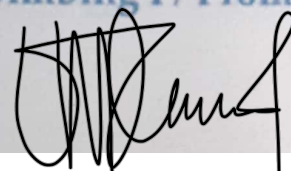
No.	Tanggal Konsultasi	Materi Pembimbing / Promotor *	Paraf Pembimbing / Promotor *	Keterangan
1.	9/9.2021	1. Selaraskan antara identifikasi masalah, rumusan, dan tujuan 2. Cek Format dan penulisan		Masih revisi
2.	9/9.2021	1. Masukkan faktor kredit bermasalah jadi salah satu tujuan spt di identifikasi; agar hasil penelitian jadi lebih dalam		Masih revisi
3.	14/10.2021	Perbaikan yang masih harus dilengkapi		Sudah Oke
4.				
5.				
6.				

Catatan :




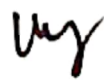


*Coret yang tidak perlu

Pekanbaru,2021

Pembimbing I / Promotor*



KONTROL KONSULTASI BIMBINGAN TESIS / DISERTASI*

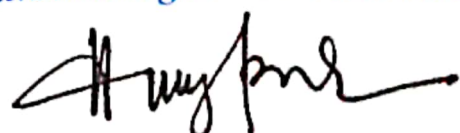
No.	Tanggal Konsultasi	Materi Pembimbing / Promotor *	Paraf Pembimbing / Co Promotor *	Keterangan
1.	13/9-2021	1. Secara ganti dengan berdasarkan 2. Penelitian terdahulu ini disebutkan sumbernya apakah jurnal, skripsi, atau tesis		Masih proses revisi
2.	14/9-2021	1. Menterjemahkan ke bahasa Indonesia 2. Untuk isinya agar dikoreksi dengan yang mudah dipahami		Masih proses revisi
3.	14/9-2021	1. Kalimat-kalimat yg salah harus diperbaiki kembali		Masih proses revisi
4.	15/10-2021	1. Perbaiki abstrak		Masih revisi
5.	16/10-2021	1. Perbaiki yg masih kurang		Sudah Oke
6.		Selesai		

Catatan:

*Coret yang tidak perlu

Pekanbaru,2021

Pembimbing II / Co Promotor*



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



M. Biwa Pratama.H. Adalah penulis tesis ini. Lahir pada tanggal 3 Maret 1995, di Pekanbaru Provinsi Riau. Penulis merupakan anak pertama dari 4 bersaudara, dari pasangan Harmansyah dan Ita Novilita. Penulis pertama kali masuk pendidikan di SD 001 Rintis Pekanbaru, dan melanjutkan pendidikan ke SMP Negeri 4 Pekanbaru. Setelah tamat di SMP, penulis melanjutkan pendidikan ke SMK Negeri 1 Pekanbaru. Sesudah tamat di SMK, penulis melanjutkan pendidikan S1 di STAI Lukman Edy Pekanbaru dan selesai pada tahun 2019. Dan sesudah wisuda S1 pada tahun yang sama penulis terdaftar sebagai mahasiswa pasca sarjana UIN Sultan Syarif Qasim Riau.

Dengan ketekunan dan motivasi tinggi untuk terus belajar, penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan tugas akhir tesis ini. Semoga dengan penulisan tugas akhir tesis ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya tesis yang berjudul **“STRATEGI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG PEKANBARU DALAM MENYELESAIKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PERUMAHAN RAKYAT BERMASALAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM”**.


 UIN SUSKA RIAU