

## 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 IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Lokasi Penelitian

##### 1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah

Pembahasan akan kebutuhan sistem perbankan yang sesuai syariaah dengan menghindari skema bunga yang dipandang riba yang dilarang dalam agama Islam muncul pada awal abad ke-20. Hal ini didengungkan oleh kaum muslimin yang memiliki dasar pemikiran dan prinsip yang kuat memegang serta mengamalkan ajaran Islam pada seluruh sendi kehidupannya termasuk dalam masalah perekonomian dan perbankan. Tujuannya adalah untuk menghindari sistem bunga yang dipandang riba yang terlarang dalam ajaran Islam. Oleh karena itu menurut M. Nur Rianto Al-Arif bahwa dasar pendirian bank syariah adalah untuk mengaplikasikan prinsip syariah Islam sesuai dengan Al-Quran dan hadi pada pergerakan perekonomian umat.<sup>57</sup>

Diskursus yang berjalan puluhan tahun tentang keperluan akan sistem perbankan syariah akhirnya berbuah juga. Pakistan adalah negara pertama yang mengupayakan pendirian bank syariah di era modern, yakni saat dilakukannya pengelolaan dana haji pada pertengahan tahun 1940-an, walaupun pada kenyataannya upaya yang dilakukan ini kurang berhasil. Selanjutnya Mesir mengambil inisiatif mendirikan bank syariah, dan terbilang sukses yakni pada tahun 1963 dengan pendirian Mit Ghamr

<sup>57</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah; Teori dan Praktek*, (Bandung: Pustaka Setia, 2015), hlm. 317

Lozal Saving Bank, dan pada tahun 1978 Mesir mendirikan *Faisal Islamic Bank*.. Kemudian di Uni Emirat Arab tahun 1975 dengan didirikannya Dubai Islamic Bank. Kuwait-pun tidak ketinggalan yakni mendirikan bank syariah pada tahun 1977.

Tidak luput tentunya perkembangan perbankan syariah masuk ke kawasan Asia Tenggara yang memang mayoritas penduduknya beraga Islam, dan Malaysia mengambil peran pertama dengan mendirikan Bank Syariah pada tahun 1983 dengan berdirinya bank Islam *Malaysia Berhad* (BIMB), dan pada tahun 1999 lahir pula Bank Bumi Putera Muamalah.

Selanjutnya di wilayah Timur Tengah muncul Iran untuk memprakarsai sistem syariah pada perbankan mereka dengan pendirian *Islamic Development Bank* (IDB) merupakan rintisan hasil sidang Menteri Luar Negeri Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi Pakistan tahun 1970.<sup>58</sup>

Akhirnya pemikiran pendirian bank Islam berbasis syariah di Indonesia dimulai pada tahun 1980 melalui diskusi-diskusi bertemakan bank Islam sebagai pilar ekonomi umat.sebagai raalisasi dari pemikiran melalui berbagai diskusi tersebut dilakukan pendirian bank Islam dalam skala masih kecil dan relatif terbatas diantaranya di Bandung (Bait At-Tamwil Salman ITB) dan di Jakarta (Koperasi Ridho Gusti). Barulah pada tahun 1990, Majelis Utama Indonesia (MUI) membentuk kelompok untuk mendirikan Bank Islam di Indonesia. Pada tanggal 18 sd. 20 Agustus

#### 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.



<sup>58</sup><https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx>, website resmi OJK, diakses pada 3 Juli 2021

1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyelenggarakan lokakarya bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Kegiatan pada Munas IV MUI di Jakarta 22 sd. 25 Agustus 1990, berhasil membentuk kelompok kerja pendirian bank Islam.<sup>59</sup>

Hasil rapat Tim Perbankan MUI telah merumuskan pendirian bank syariah pertama di Indonesia yaitu PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI), dengan modal awal RP. 106.126.382.000, tepatnya pada tanggal 1 Mei 1992.<sup>60</sup>

Dalam memberikan pertimbangan terhadap seluruh bank syariah yang ada di Indonesia maka dibentuklah Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada dalam tahun 1999 memiliki anggota ahli hukum syariah serta praktisi ekonomi perbankan. DSN MUI menjalankan fungsinya untuk memajukan ekonomi umat, penanganan masalah-masalah pada aktivitas kelembagaan keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali dan merumuskan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah) dalam bentuk fatwa sebagai pedoman transaksi di lembaga keuangan syariah.

Sejak akhir tahun 2013 hingga sekarang perbankan syariah telah diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan, berpindah dari pengawasan Bank Indonesia. Visi dan misi kelembagaan perbankan syariah terus

<sup>59</sup>*Ibid.*

<sup>60</sup><https://blog.amartha.com/sejarah-dan-perkembangan-bank-syariah-di-indonesia/> diakses pada 3 Juli 2021

dikembangkan oleh OJK, dan terakhir terdapat *roadmap* yang diluncurkan pada pasar Rakyat Syariah tahun 2014 sebagai acuan bagi pengembangan bank syariah di Indonesia..

## 2. PT. Bank Tabungan Negara

### a. Sejarah PT. Bank Tabungan Negara

Sejarah organisasi atau lembaga perlu dipelajari, termasuk sejarah lembaga perbankan. Ini bertujuan agar personel yang ada di dalamnya bekerja dengan sungguh-sungguh untuk mengingat perjuangan pendahulunya dalam memajukan lembaganya. Sejarah juga dapat dijadikan i'tibar atau acuan pertimbangan dalam menetapkan berbagai kebijakan. PT. Bank Tabungan Negara didirikan tahun 1897 pada masa pemerintahan kolonial Belanda yang memiliki 4 cabang utama di Surabaya, Jakarta, Medan, dan Makasar. Pada tahun 1940 kegiatan berhenti karena penyerbuan Jerman yang kegiatan kembali pilih mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran, namun pada tahun 1941 kegiatan kembali pilih. Tahun 1942 Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang. Jepang membekukan aktivitas Postapaar Bank serta menggantikannya dengan Tyokin Kyoku mempunyai satu cabang yaitu di Yogyakarta.

Sejak kemerdekaan Indonesia 17 Agustus 1945, Pemerintah Soekarno mengambil alih Tyokin Kyoku dan mengganti namanya menjadi Kantor Tabungan Pos. Proses pertama dan utama saat itu adalah aktivitas pertukaran mata uang Jepang ke mata uang Republik



Indonesia. Saat agresi Belanda tahun 1946 aktivitasnya terhenti, dan buka kembali pada tahun 1949 dengan nama Bank Tabungan Pos.

Selanjutnya pemerintah menerbitkan perundangan nomor 9 tahun 1950 Tentang Perubahan Nama Postpaark Bank menjadi Bank Tabungan Pos, serta memindahkan pengelolaannya dari Kementerian Perhubungan kepada Kementerian Keuangan yang baru dibentuk. Kemudian perkembangan selanjutnya pemerintah mengeluarkan Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1963 yang menyatakan pergantian naman Bank Tabungan Pos kepada nama Bank Tabungan Negara.

Program pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dimulai Bank Tabungan Negara pada tahun 1974 tepatnya pada tanggal 10 Desember 1974, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN..<sup>61</sup>

PT. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan BUMN, yang menjalankan bisnis berdasarkan prinsip syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan 5 Muharram 1426 H dengan Kantor Cabang Syariah yang pertama di Jakarta. Selanjutnya pembukaan BTN Kantor Cabang Syariah yang kedua di Bandung tanggal 28 Februari 2005, dan ketiga di Surabaya tanggal 17 Maret 2005, keempat di Yogyakarta tanggal 4

<sup>61</sup><https://www.btn.co.id>. diakses tanggal 2 Maret 2021

April 2005, kelima di Makasar pada tanggal 11 April 2005, hingga Agustus 2009 dibuka 20 Kantor di beberapa kota di Indonesia, dengan 119 Kantor Layanan Syariah.

BTN Syariah Kantor Cabang Pekanbaru didirikan pada tanggal 3 Maret 2008 atau pada 25 Shafar 1429 yang diresmikan oleh bapak Sani Pardede selaku Direktur BTN Syariah yang berlokasi di Jl. Tuanku Tambusai Blok A No.10-11 Labuh Baru Timur Payung Sekaki Pekanbaru. Dan pada tanggal 15 Januari 2018 Bank Tabung Negara (BTN) Syariah Pekanbaru, melakukan relokasi kantor cabang dan kantor kas syariah mereka ke Jalan Arifin Ahmad Pekanbaru.

UUS Bank Tabungan Negara bertujuan guna memenuhi permintaan nasabah yang ingin taat menjalankan prinsip syariah Islam dalam kehidupannya termasuk dalam layanan perbankan. Jadi tujuannya adalah untuk memberikan layanan prima kepada nasabah agar memiliki kemampuan mengembangkan potensinya dalam berusaha serta pemenuhan kebutuhan pokok dimisalkan perumahan.

PT. Bank Tabungan Negara Syariah yang merupakan bagian dari Bank Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan Bank BUMN, BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkannya kembali melalui sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan

#### 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.

modal kerja. Sesuai dengan Mottonya “*Maju dan Sejahtera Bersama*“, maka Bank Tabungan Negara Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetiaan dalam penerapan imbalan bagi hasil antara nasabah dan bank.

## **b. Visi, Misi, dan Semboyan**

### **1) Visi**

Mendukung visi PT. Bank Tabungan Negara Konvensional, yakni menjadi “*Strategic Business Unit (SBU) BTN yang sehat, terkemuka dan menguntungkan dalam penyediaan jasa keuangan Syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.*”<sup>62</sup>

### **2) Misi**

- a) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- b) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

<sup>62</sup>*Ibid.*

- d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

### 3) Semboyan

Pola Prima adalah semboyan dan pedoman bagi seluruh karyawan PT. Bank Tabungan Negara dalam melaksanakan tugasnya yang merupakan singkatan dari:

- a) Pelayanan Prima (*Service Excellence*)
- b) Inovasi (*Innovation*)
- c) Keteladanan (*Role Model*)
- d) Profesionalisme (*Professionalism*)
- e) Integritas (*Integrity*)
- f) Kerjasama (*Teamwork*)<sup>63</sup>

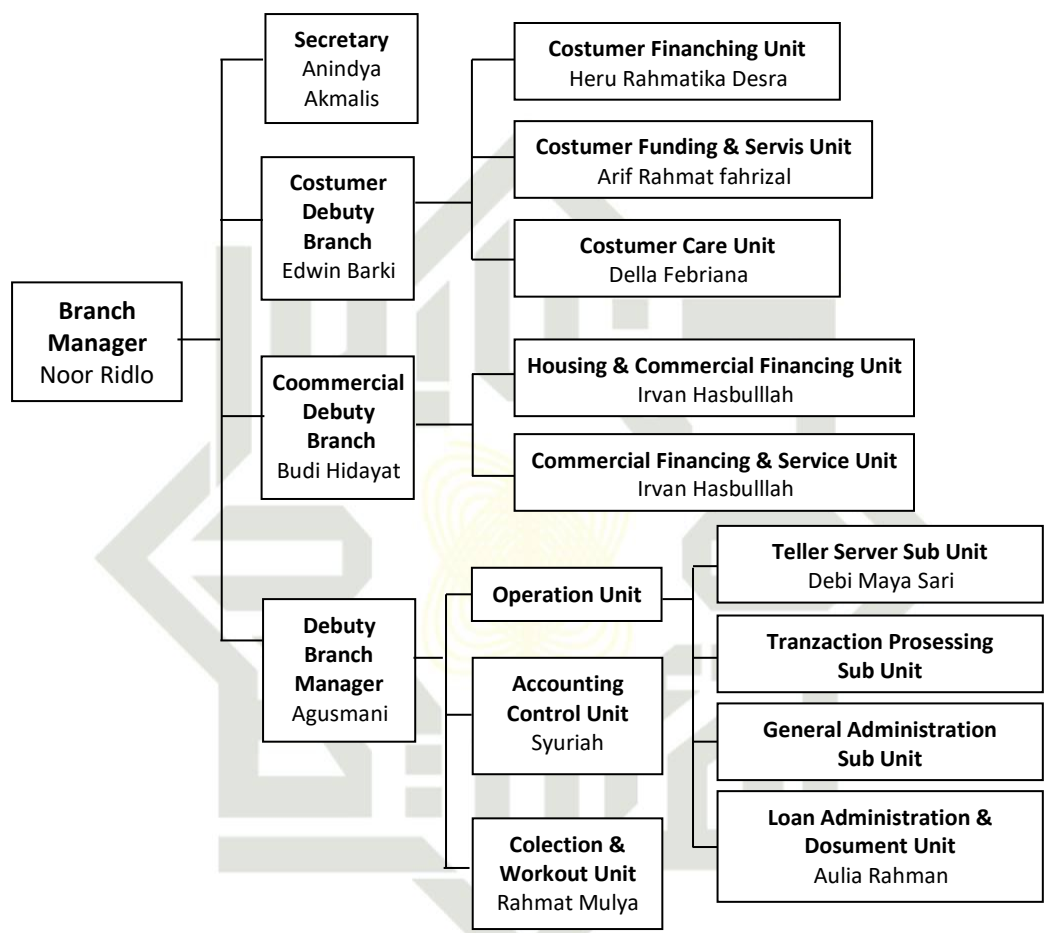
### c. Struktur Organisasi

Untuk lebih jelasnya struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Syariah Pekanbaru adalah sebagai berikut:

<sup>63</sup>*Ibid.*



Gambar 4.1. Struktur Organisasi BTN Syariah Pekanbaru



Penyusunan Struktur organisasi dan penempatan personal organisasi merupakan bagian dari desain strategi sebuah organisasi yang memiliki arti penting yang menggambarkan alur struktural operasional personal dengan wewenang dan tanggung jawabnya masing-masing. Struktur organisasi memperlihatkan kejelasan sehingga tidak ada lagi hambatan dalam pelaksanaan pekerjaan yang akiibatkan kekeliruan alur yang membingungkan. Komunikasi dan koordinasi jelas tergambar pada struktur Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru. Hal ini akan

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 mengumumkkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



memudahkan arah kinerja personal pejabat masing-masing bidang. Seluruh personal bertanggungjawab untuk menjaga arah ketercapaian visi, misi dan tujuan Bank Tabungan Negara secara unit dan nasional.

#### d. Produk

PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru dalam melakukan kegiatan dan bidang usaha terdiri dari produk pendanaan, produk pembiayaan dan produk jasa. Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai produk-produk PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Pekanbaru tersebut, dapat dilihat sebagai berikut:

- 1) Produk Penghimpunan Pendanaan BTN Syariah Cabang Pekanbaru
  - a) Tabungan Batara iB
  - b) Tabungan Prima iB
  - c) Tabungan Haji iB
  - d) Tabungan Qurban iB
  - e) Tabungan KU iB
  - f) Tabungan BTN Simple
  - g) Giro BTN iB
  - h) Giro Investa Batara iB
  - i) Deposito Batara iB
- 2) Produk Pembiayaan BTN Syariah Cabang Pekanbaru
  - a) Pembiayaan KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idainan, baik untuk pertama kali,

#### 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 kedua, atau bahkan yang ketiga melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad "*Murabahah*" (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

b) Pembiayaan KPR BIN Indent iB

Fasilitas pembiayaan untuk memihki rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen berdasarkan pesanan melalui akad "*Istishna*" (Jual Beli berdasarkan Pesanan).

3) Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad "*Murabahah*" (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

4) Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB

Solusi bagi pegawai dan pensiunan untuk keperluan pembelian jenis barang elektronik, furniture, dan kebutuhan lainnya tanpa uang muka, angsuran ringan dan tetap sampai dengan lunas dan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 tahun melalui akad "*Murabahah*" (Jual Beli).

5) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan yang dapat mewujudkan pembangunan rumah impian atau merenovasi hunian diatas lahan milik sendiri sesuai rencana dan keinginan nasabah melalui akad "*Murabahah*" (jualbeli).

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.



## 6) Pembiayaan Investasi BTN iB

Menipakan produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (Capital expenditure) perusahaan/lembaga dengan menggunakan akad “*Murabahah*” (jualbeli) dan/atau “*Musharakah*” (bagi hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cash flow nasabah*.

## 7) Produk Jasa BTN Syariah Cabang Pekanbaru

### a) *Payroll* BTN Syariah

Merupakan fasilitas pembayaran gaji pegawai BTN Syariah. Beberapa fasilitas dari produk ini antara lain sebagai berikut: Pembayaran gaji lebih cepat dan tepat waktu, bebas biaya administrasi tabungan dan ATM, mendapat fasilitas ATM (*Link*) dan dapat melakukan penarikan setiap saat dikantor Cabang Syariah Bank BTN dan kantor layanan Syariah Bank BTN seluruh Indonesia, jaringan ATM BTN dan ATM berlogo *Link*.

### b) *Pick Up Service*

BTN Syariah memberikan layanan antar jemput setoran dan penarikan dana untuk setiap transaksi sesuai dengan kesepakatan diawal. Beberapa fasilitas dari produk ini membuat nasabah merasa aman karena nasabah tidak perlu datang ke Bank, bebas biaya untuk setiap antar jemput setoran dan penarikan.<sup>64</sup>

<sup>64</sup>*Ibid.*



Produk yang ditawarkan BTN Syariah Cabang Pekanbaru di atas sebenarnya sama saja dengan produk dari BTN syariah seluruh Indonesia. Kesemuanya dipublikasikan ke tengah masyarakat dengan sistem publikasi yang menarik melalui berbagai media. Mulai dari media tercetak maupun media online yang lebih luas jangkauannya. Proses promosi menggunakan berbagai strategi yang memungkinkan seluruh produk terpasarkan secara maksimal dalam memberikan layanan publik terbaik di bidang perbankan.

## **B. Hasil Penelitian**

Penyajian data adalah dengan pemaparan secara deskriptif kualitatif data yang diperoleh dari instrumen penelitian berupa pedoman observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian akan diuraikan secara berurutan berdasarkan data yang diperoleh.

### **1. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Perumahan Bermasalah**

Pada penyaluran pembiayaan perbankan termasuk pembiayaan perumahan murabahah, tidak selamanya kredit yang diberikan bank kepada debitur akan berjalan dengan lancar sesuai dengan yang diharapkan di dalam perjanjian kredit. Dari hasil wawancara dan pemeriksaan dokumentasi selama tahun 2021 berjalan yakni antara bulan Januari hingga Juni 2021, telah terjadi 182 kasus KPR BTN macet.

Berdasarkan data yang diperoleh secara umum ada dua faktor yang menyebabkan kredit perumahan BTN Syariah Pekanbaru menjadi bermasalah, akan dideskripsikan sebagai berikut:

## 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.

## a. Faktor Intern Bank

- 1) Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Menurut Syuriah, hal ini memang sebenarnya sudah diupayakan semaksimal mungkin untuk dihindari, namun tetap saja terjadi. Sebagian besar ketidaktepatan analisa karena disebabkan oleh ketertutupan informasi dari calon debitur. Selama semester awal 2021 kasus terjadi pada 24 kreditur atau 13,17%.<sup>65</sup>
- 2) Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur. Hal ini disebabkan saat petugas datang melakukan pembinaan dan monitoring, debitur sering tidak berada di rumah, jumlah debitur yang selalu bersikap demikita dalam semester awal 2021 ini sebanyak 44 kreditur atau 24.18%.<sup>66</sup>

Sesuai dengan hasil wawancara, tidak ada terjadi pembiayaan perumahan bermasalah yang disebabkan oleh faktor: (1) adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah; (2) Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur; dan (3) Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.

<sup>65</sup>Syuriah, *Accounting Control Unit*, Wawancara, 1 Juli 2021

<sup>66</sup>Rahmat Mulya, *Collection and Workout Unit*, Wawancara, tanggal 1 Juli 2021

**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. Faktor Ekstern Bank**
**1) Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah**

Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya. Faktor ini muncul disebabkan beberapa hal yakni: (a) ketidakpuasan nasabah terhadap bentuk atau kondisi rumah; (b) nasabah sudah memiliki rumah baru yang lebih kondusif; (c) nasabah pindah rumah; dan (d) nasabah tidak diketahui keberadaannya. Faktor kesengajaan ini mencapai 82 debitur atau 45,05%.<sup>67</sup>

**2) Unsur ketidaksengajaan**

- a) Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan mereka semakin kurang dikarenakan usaha yang mereka jalankan mengalami penurunan penghasilan bahkan kebangkrutan, hal ini dialami 34 debitur atau 18,68%.<sup>68</sup>
- b) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur. Selama semester awal 2021 faktor ini muncul disebabkan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) masa pandemi, termasuk jam kerja atau jam buka usaha. Hal ini dialami oleh 62 debitur atau 34,07%.<sup>69</sup>

<sup>67</sup>Syuriah, *Accounting Control Unit*, Wawancara, 1 Juli 2021

<sup>68</sup>*Ibid*

<sup>69</sup>*Ibid*

- c) Bencana alam atau musibah lainnya yang dapat menyebabkan kerugian. Terdapat kasus kebakaran rumah debitur yakni sebanyak 4 buah atau 2,20%.

Sesuai dengan data yang diperoleh tidak ditemukan penyebab ketidakmampuan debitur dalam mengatasi persaingan usaha dengan orang lain, kelompok atau badan usaha lainnya.

## 2. Strategi Penanganan Pembiayaan Perumahan Bermasalah

Ada dua strategi yang ditempuh BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam menangani yaitu: *pertama* penyelamatan pembiayaan KPR bermasalah, dan kedua *penyelesaian* KPR bermasalah. Berdasarkan pengamatan, wawancara, dan dokumentasi berikut dipaparkan sajian data kredit KPR bermasalah dan pembahasan strategi yang ditempuh BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikannya.

### a. Penyelamatan Pembiayaan KPR Bermasalah

#### 1) Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

*Rescheduling* merupakan upaya yang dilakukan BTN Syariah Cabang Pekanbaru untuk menangani kredit KPR bermasalah dengan membuat penjadwalan ulang. Menurut Rahmat Mulya Kepala Unit *Collection and Workout Unit* menjelaskan bahwa:

*“Terhadap nasabah pemimjam yang menurut penilaian tim audit memiliki itikad baik, namun kurang memiliki kemampuan dalam membayar angsuran pokok maupun jasa sesuai dengan jadwal diperjanjian awal, maka kami melakukan penjadwalan ulang. Untuk itu penjadwalan ulang dilakukan dengan menambah waktu atau durasi bayar dan angsuran bulanan yang semakin mengecil.”*<sup>70</sup>

<sup>70</sup>Rahmat Mulya, *Collection and Workout Unit*, Wawancara, tanggal 1 Juli 2021



#### 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.

Rahmat Mulya kembali menjelaskan bahwa terdapat beberapa alternatif *reschedule* yang dapat diberikan atau ditawarkan kepada nasabah KPR bermasalah yakni: (1) Perpanjangan jangka waktu kredit. (2) Jadwal angsuran bulanan diubah menjadi triwulan. (3) Memperkecil angsuran pokok dengan jangka waktu akan lebih lama.<sup>71</sup>

Dari data 182 unit bermasalah, telah dilakukan *rescheduling* sebanyak 102 atau 56,04% unit KPR bermasalah.

## 2) Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

*Reconditioning* merupakan upaya bank dalam menyelamatkan kredit dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian yang telah dilakukan oleh bank dengan nasabah KPR yang bermasalah. Syuriah pejabat *Accounting Control Unit* menjelaskan bahwa:

*“Perubahan kondisi dan persyaratan tersebut harus disesuaikan dengan permasalahan yang dihadapi oleh debitur dalam menjalankan usahanya. Dengan perubahan persyaratan tersebut, maka diharapkan bahwa debitur dapat menyelesaikan kewajibannya sampai dengan lunas.”*<sup>72</sup>

Syuriah juga menjelaskan bahwa terdapat beberapa alternatif dalam program *reconditioning* yang dapat diberikan BTN Syariah kepada nasabah KPR bermasalah yaitu:

- a) Penurunan suku jasa bank syariah; misalnya dari jasa bank 20% menjadi 18% yang otomatis akan menyebabkan penurunan biaya

<sup>71</sup>*Ibid.*

<sup>72</sup>Syuriah, *Accounting Control Unit*, Wawancara, 1 Juli 2021

jasa oleh nasabah KPR bermasalah, dan sehingga secara total angsuran nasabah menjadi lebih rendah dan ringan.

- b) Pembebasan sebagian atau seluruh jasa bank syariah yang tertunggak, sehingga nasabah KPR bermasalah pada periode berikutnya hanya membayar pokok pinjaman beserta jasa pinjaman.
- c) Penundaan pembayaran jasa bank, yakni pembayaran kredit oleh nasabah dibebankan sebagai pembayaran pokok pinjaman perumahan sampai dengan jangka waktu tertentu, sedangkan pembayaran akan dilakukan apabila nasabah sudah dipandang mampu. Kami menghitung dengan cermat penyampaian program kepada nasabah KPR bermasalah yang tentunya disesuaikan dengan *cash flow* perusahaan.<sup>73</sup>

Berdasarkan data dokumentasi selama 6 bulan pertama ditahun 2021 proses *reconditioning* hanya dilakukan terhadap 8 unit KPR bermasalah.

### 3) Penataan Kembali (*Restructuring*)

*Restructuring* merupakan upaya yang dilakukan oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam menyelamatkan kredit bermasalah dengan cara mengubah struktur pembiayaan yang mendasari pemberian kredit. Rahmat Mulya menjelaskan bahwa:

<sup>73</sup>*Ibid.*

*“Berkaitan dengan permasalahan KPR macet, restrukturisasi dilakukan dengan pengamatan dan analisis atas kemampuan usaha nasabah bermasalah dalam pembayaran, juga mengamati tingkat penghasilan nasabah saat kredit mulai bermasalah, BTN Syariah bahkan bersedia memberikan modal usaha tambahan untuk meningkatkan pernghasilan debitur, namun strategi ini memang jarang dilakukan.”<sup>74</sup>*

Berdasarkan dokumentasi diperoleh data bahwa proses *restructuing* yang dilakukan BTN Syariah Cabang Pekanbaru selama enam bulan ini hanya 5 kasus, dimana pihak nasabah yang memiliki tekad baik namun terkendala dalam penghasilan pihak bank menawarkan pinjaman lunak untuk meningkatkan penghasilan yang bertujuan nasabah akan mampu membayar angsuran.

## **b. Penyelesaian Pembiayaan KPR Bcrmasalah**

### **1) Penyelesaian sengketa**

Terhadap pembiayaan KPR bermasalah juga sering teradi penyelesaian pembiayaan dengan jalur penyelesaian sengketa. Walaupun segala permasalahan KPR biasanya telah selesai atau *clear* saat akad pertama antara pihak bank, nasabah dan *developer*. Namun tetap saja ada kemungkinan terjadi permasalahan dikemudian harinya. Berkaitan dengan hal ini pihak bank menjelaskan bahwa:

*“Kami sebagai pihak pembiayaan selalu tetap melakukan pengawasan, apabila ada selisih faham antar nasabah dengan developer, kami bank mengambil peran aktif dalam memelopori musyawarah untuk mencari akar masalahnya dan mendiskusikan*

<sup>74</sup>Rahmat Mulya, Collection and Workout Unit, Wawancara, tanggal 1 Juli 2021

*alternatif solusinya dengan nasabah. Apabila berkaitan dengan pihak developer, maka pihak bank juga mengajaknya untuk bermusyawarah.”<sup>75</sup>*

Proses penyelesaian sengketa ini dilakukan apabila terdapat permasalahan KPR menjelang dilakukannya penyelesaian oleh pihak bank. Tahapan ini merupakan akhir dari proses negosiasi, karena bank masih berharap agar nasabah mau menyelesaikan permasalahan dengan itikad baik. Apabila musyawarah berhasil, maka akan kembali kepada bagian awal yakni penyelesaian KPR bermasalah, namun apabila tidak bisa diselesaikan dan tidak ada kata sepakat, maka pihak bank akan melanjutkannya dengan sikap lebih tegas yakni ketahap penyelesaian kredit KPR macet.<sup>76</sup>

Selama kurun waktu enam bulan di tahun 2021 sesuai data dokumentasi ditemukan kasus sengketa antara pihak bank dengan nasabah sebanyak 67 unit KPR bermasalah. Dari jumlah ini dapat diselesaikan secara baik sebanyak 22 unit dengan kembali kepada bagian awal yakni penyelesaian KPR bermasalah. Sedangkan kasus yang tidak dapat diselesaikan dan berlanjut ketahap selanjutnya ada 45 unit KPR.

<sup>75</sup>*Ibid.*

<sup>76</sup>*Ibid.*



## 2) Penyelesaian pembiayaan macet

### a) Penyelesaian oleh bank sendiri

Penyelesaian oleh bank sendiri dilakukan apabila KPR bermasalah kreditumya tidak ditemukan lagi dalam artian unit rumah kosong. Pihak bank sudah berusaha untuk mencari krediturnya atau penghuninya namun tidak ditemukan, maka proses yang dilakukan terhadap KPR ini adalah penyelesaian oleh pihak bank dengan penyegelan, lalu ke tahapan selanjutnya untuk dilelang.

Sesuai dengan data yang diperoleh, jumlah kasus penyelesaian oleh pihak bank sendiri karena tidak ditemukan krediturnya sebanyak 18 unit diteruskan kepada program lelang.

### b) Penyelesaian oleh *debt collector*

Penyelesaian oleh *debt collector* sangat dihindari oleh pihak bank. Walaupun demikian tetap saja strategi ini diperlukaan, karena ada saja pihak debitur KPR yang sulit diajak bermusyawarah. Untuk menjalankan strategi ini pihak bank membentuk tim *debt collector* dari karyawan bank sendiri, tidak memakai jasa swasta. Tim ini bekerja sesuai prosedur dengan tetap mengutamakan prinsip musyawarah mufakat. Selama ini proses penyelesaian melalui *debt collector* selalu berjalan baik, dan tidak sampai menimbulkan keributan atau permasalahan baru.

#### 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.



Selama tahun 2021 semester awal ini tidak ada dijalankan proses pengambilan paksa unit KPR oleh *debt collector*.<sup>77</sup>

c) *Program Cashsie*

Keistimewaaan BTN Syariah Cabang Pekanbaru adalah dengan adanya *Program Cashsie*. Program ini dimaksudkan dengan mencari pihak ketiga sebagai pembeli unit rumah KPR bermasalah dengan menghubungkan pihak ketiga langsung kepada debitur KPR. Hasil penjualan biasanya tetap menguntungkan ketiga belah pihak. Pihak debitur dapat menjual rumahnya secara *cash* kepada pembeli, serta dapat melunasi hutang kepada pihak bank. Selama tahun 2020 ini program *cashsie* telah berhasil dilaksanakan sebanyak 22 unit.<sup>78</sup>

d) Penyelesaian melalui proses lelang

Penyelesaian dengan proses lelang adalah dengan mendaftarkan unit KPR macet pada Kantor Lelang Kota Pekanbaru. Proses ini ditempuh apabila tidak ditemukan solusi lain dan kesempatan yang tidak dapat diambil antara pihak bank dan debitur KPR.

KPR bermasalah yang tidak juga dapat diselesaikan melalui program *cashsie*, maka berlanjut pada proses program lelang. Selama kurun waktu 6 bulan pertama di tahun 2021 ini proses kredit KPR

<sup>77</sup>*Ibid.*

<sup>78</sup>*Ibid.*

bermasalah yang berlanjut pada tahapan program lelang sebanyak 37 unit.

e) Penyelesaian melalui prosesn peradilan

Penyelesaian KPR bermasalah dengan melalui proses peradilan dimaksudkan untuk menyelesaikan masalah yang tidak bisa diatasi oleh kedua belah pihak antara pihak bank dengan debitur KPR. Proses ini bertujuan agar mendapatkan keadilan dan kejelasan status hukum kepemilikan KPR atau pengambilan unit oleh pihak bank. Selama kurun waktu 6 bulan pertama di tahun 2021 ini tidak terjadi proses peradilan, karena sudah selesai pada strategi atau proses sebelumnya.

### C. Analisa Data

Pembahasan merupakan analisa data yang berguna untuk memperoleh deskripsi secara keseluruhan hasil penelitian berdasarkan data yang diperoleh melalui instrumen penelitian. Langkah pertama yang dilakukan adalah dengan membuat tabel rekapitulasi faktor penyebab pembiayaan perumahan bermasalah sebagai berikut:

#### 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.

Tabel 4.1.

## Faktor Penyebab Pembiayaan Perumahan Bermasalah

No	Faktor Penyebab	Unit	Persentase
1	Faktor intern bank		
	a. Analisis kurang tepat	24	13,17%
	b. Kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah	0	-
	c. Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur	0	-
	d. Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait	0	-
	e. Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur	44	21,18%
2	Faktor Ektern Bank		
	a. Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah	82	45,05%
	b. ketidakmampuan debitur dalam mengatasi persaingan usaha dengan orang lain, kelompok atau badan usaha lainnya.	0	-
	c. Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur	62	34,07%
	d. Bencana alam atau musibah (musibah kebakaran)	4	2,20%

Berdasarkan tabel 4.1. di atas jelas tergambar faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan perumahan bermasalah pada BTN Syariah Pekanbaru. Perlu dilakukan perbaikan atau peningkatan kualitas analisis terhadap calon debitur. Hal ini dikarenakan masih saja terjadi analisis kurang tepat terhadap kondisi dan potensi calon debitur yang sebenarnya. Termasuk meningkatkan kemampuan teknik pembinaan dan monitoring kredit debitur.

## 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.



Peningkatan kemampuan personal analis mutlak mesti dilakukan oleh pihak BTN Syariah Cabang Pekanbaru. Dengan demikian pendidikan dan latihan dalam bidang ini harus dirancang lebih baik dan dilaksanakan secara berkala sehingga mampu meningkatkan kemampuan personal analis. Hasilnya tentu diharapkan kinerja tim analis semakin baik sehingga ketetapan sasaran akan mengurangi tingkat pembiayaan bermasalah yang mungkin muncul di kemudian hari.

Hasil kinerja yang sangat memuaskan adalah terhindarnya faktor penyebab munculnya pembiayaan perumahan bermasalah dari faktor-faktor:

- (1) adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah;
- (2) Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur; dan
- (3) Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit. Hal ini perlu dijaga kualitasnya, dan tetap dilakukan pengawasan yang ketat agar kemungkinan munculnya ketiga faktor ini tidak memungkinkan.

Perlu penanganan yang serius agar faktor kesengajaan dari debitur untuk tidak berkeinginan membayar angsuran pembiayaan. Ini tentu berkaitan dengan analisis awal yang sebagian kurang tepat. Faktor kesengajaan ini muncul disebabkan (a) ketidakpuasan nasabah terhadap bentuk atau kondisi rumah; (b) nasabah sudah memiliki rumah baru yang lebih kondusif; (c) nasabah pindah rumah; dan (d) nasabah tidak diketahui keberadaannya. Keempat hal hendaklah dapat dianalisa secara cermat saat awal pengajuan pembiayaan dan selama proses angsuran pembiayaan berlangsung harus tetap dilakukan

#### 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.



pengawasan secara prosedural yang jelas serta tingkat disiplin pengawasan yang tinggi.

Pengawasan diperlukan agar pihak nasabah pemimjam pembiayaan perumahan tetap merasa diperhatikan sehingga mereka taat akan ketentuan yang telah disepakati diawal perjanjian. Apabila pengawasan melonggar, maka dikhawatirkan akan adanya kemungkinan nasabah nakal menghindari kewajiban dan bahkan bisa mengurangi aset barang yang dijadikan jaminan yakni rumah itu sendiri yang merupakan objek pembiayaan.

Terhadap debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan mereka semakin kurang dikarenakan usaha yang mereka jalankan mengalami penurunan penghasilan bahkan kebangkrutan, kasus ini perlu mendapatkan perhatian, dan diberikan solusi untuk menghidupkan lagi peluang keberhasilan usaha debitur. Berkaitan dengan faktor perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur. Pihak bank hendaknya bekerjasama dengan pemerintah dalam memberikan bantuan dan solusi terbaik atas jalannya usaha mata pencaharian debitur. Sedangkan faktor bencana alam atau musibah lainnya yang tidak dapat dihindari, hendaknya pihak bank selalu memberikan peringatan akan faktor ini, agar debitur berhati-hati. Jikapun terjadi maka pihak bank memang seharusnya memberikan bantuan maksimal.

Selanjutnya pembahasan pada fokus kedua tentang strategi yang dilakukan BTN Syariah Pekanbaru dalam menangani pembiayaan perumahan bermasalah adalah dengan membuat tabel rekapitulasi strategi sebagai berikut:

#### 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.



Tabel 4.2.

## Rekafitulasi Strategi Penyelesaian KPR bermasalah

No	Strategi yang dijalankan	Unit KPR	Kualitas Penyelesaian
1	Penyelamatan Pembiayaan KPR Bermasalah	<b>115 (63,19%)</b>	
	a. Penjadwalan Kembali { <i>Rescheduling</i> }	102	Baik
	b. Persyaratan Kembali ( <i>Reconditioning</i> )	8	Baik
	c. Penataan Kembali ( <i>Restructuring</i> )	5	Baik
2	Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah		
	a. Penyelesaian sengketa	67	Penyelesaian dilakukan secara musyawarah dengan hasil 22 unit KPR kembali kepada proses bagaian awal penyelamatan pembiayaan KPR bermasalah, dan 45 unit KPR berlanjut ke program <i>cashsie</i> dan proses lelang.
	b. Penyelesaian pembiayaan macet	<b>67 (36,81%)</b>	
	b.1. Pihak bank sendiri	18	Tidak ditemukan orang atau debitur KPR, sehingga dilanjutkan kepada proses lelang.
	b.2. <i>Dept Collector</i>	0	Tidak ada kasus
	b.3. Program <i>Cashsie</i>	22	Selesai dengan program <i>cashsie</i> sehingga saling menguntungkan antara debitur, bank, dan pihak ketiga sebagai pembeli.
	b.4. Proses Lelang	27	Selesai secara lelang.
	b.5. Proses pengadilan	0	Tidak ada kasus
	Jumlah	<b>182</b>	

## 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.

Berdasarkan tabel 4.2. di atas jelas terlihat bahwa strategi yang dijalankan oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru sangat efektif dalam penyelesaian KPR bermasalah. Strategi yang diutamakan adalah *penyelamatan pembiayaan KPR bermasalah* dengan asumsi dapat menguntungkan kedua belah pihak yakni antara debitur KPR bermasalah dengan pihak bank Hanipir sepertiga kasus KPR bermasalah dapat terselesaikan dengan strategi ini, sedangkan sepertiganya lagi diselesaikan dengan proses program *cashie* dan program lelang.

Telah disampaikan pada uraian sebelumnya bahwa BTN Syariah Cabang Pekanbaru memiliki strategi andalan dalam penyelesaian KPR bermasalah untuk menghindari program lelang, yakni program *cashie*. Program *cashie* merupakan upaya pihak bank untuk mencari pihak ketiga sebagai pembeli secara *cash*. Pihak pembeli langsung berhubungan dengan debitur, sementara pihak bank bertindak sebagai penengah dan saksi. Program ini sangat efektif sehingga masih dapat menguntungkan semua pihak, dan beberapa unit akhirnya berhasil menghindari proses lelang yang dapat merugikan pihak debitur.

Berikut akan dilakukan uraian analisis terhadap strategi BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam penyelesaian KPR bermasalah apakah sesuai dengan tinjauan hukum Islam atau sebaliknya. Berdasarkan analisa peneliti strategi yang telah dilakukan BTN Syariah Cabang Pekanbaru sudah sangat sesuai dengan syariat Islam yakni sangat mengutamakan musyawarah dalam menyelesaikan permasalahan, dan musyawarah itu merupakan hal yang sangat

#### 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.





penting. Hal ini sesuai dengan ayat Al-Qur'an yang Artinya: "*Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhan dan melaksanakan salat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka; dan mereka menginfakkan sebagian dari rezeki yang Kami berikan kepada mereka.*"

Ayat di atas turun sebagai pujian kepada kelompok Muslim Madinah (*Ansar*) yang bersedia membela Rasulullah SAW. dan menyepakati hal tersebut melalui musyawarah yang dilaksanakan di rumah Abu Ayyub al-Ansari. Kaum anshar merupakan kaum yang dimuliakan Rasulullah SAW. bahkan segala perilaku kebajikannya hendaknya menjadi contoh teadan bagi kaum yang datang belakangan.<sup>79</sup> Meski demikian, kandungan ayat ini berlaku umum, mencakup setiap kelompok yang melakukan musyawarah. Pesan yang dapat ditangkap dalam ayat ini bahwa musyawarah berjalan beriringan dengan ketiga pilar keimanan, yaitu ketaatan kepada perintah Allah, mendirikan salat, dan berinfaq di jalan Allah SWT. Dengan demikian, ayat tersebut menunjukkan bahwa musyawarah merupakan kewajiban atas dasar perintah yang sama.

BTN Syariah Cabang Pekanbaru dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan bermasalah dengan menekankan pada penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak adalah perbuatan mulia. Konsepsi yang diusung oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru bahwa proses lelang bukanlah solusi terbaik yang diakibatkan kesulitan pembayaran sesuai dengan perjanjian

#### 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.



<sup>79</sup>Mahda Reza Kurniawan, *Konsep Keberagaman Muhajirin Dan Anshar*, Journal of Islamic Studies and Humanities, Vol. 2 No. 1, 2017, hlm. 105

adalah hal baik. Proses lelang yang tidak memberikan uang sugu hati kepada nasabah hanya akan menimbulkan dampak negatif kerugian yang diterima nasabah. Hal ini merupakan madarat yang ingin mereka hindari sebagaimana tujuan dari *maqasid asy-syari'ah* yakni untuk memelihara kemaslahatan (*maṣlahah*) manusia dan sekaligus untuk menghindari kerusakan (*mafsadah*) baik di dunia maupun di akhirat.

Berdasarkan uraian di atas jelaslah bahwa BTN Syariah Cabang Pekanbaru telah berusaha melakukan proses penyelesaian KPR bermasalah secara baik dengan menghindari pemaksaan oleh pihak bank dan keterpaksaan dari pihak debitur. Semua ini dilakukan untuk menghindari pelaksanaan prinsip ekonomi yang bathil karena dilarang dalam syariat Islam, hal ini sesuai dengan ayat Al-Qur'an surat Ali Imran ayat 159 yang artinya: *"Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, Maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya."*

Perlakuan tidak memaksa yang diterapkan oleh BTN Syariah Cabang Pekanbaru merupakan pengamalan ajaran Islam. Dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 29 juga ditegaskan bahwa *"...kecuali dengan jalan perniagaan*

#### 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 berlangsung suka sama suka di antara kamu”. Dari ungkapan ayat ini jelaslah bahwa keterpaksaan menjadikan akad jual beli menjadi terlarang, dan batal.<sup>80</sup>

Berlaku lemah lembut dengan tetap tegas sesuai dengan kesepakatan hasil musyawarah telah ditetapkan dengan mempertimbangkan pemikiran untuk selalu memberikan solusi terbaik yang menguntungkan semua pihak. Bisa saja kebaikan yang diperoleh oleh nasabah penunggak yang dibebaskan dari segala beban akan berdampak baik pada sisi perkembangan kesuksesan BTN Syariah Cabang Pekanbaru, misalnya nasabah tersebut bisa saja menceritakan kebaitan dan keunggulan bank sehingga produk yang ditawarkan pihak BTN Syariah Cabang Pekanbaru semakin diminati oleh masyarakat. Jadi nasabah tersebut menjadi corong marketing yang handal secara tidak langsung.

Sebagai bank berbasis syariah, BTN Syariah Cabang Pekanbaru sangat menghindari ketidaksesuaian prosedur dengan hukum Islam, karena berakibat pada memakan harta orang lain secara batil, dalam hal ini nasabah pembiayaan perumahan murabahah. Hal ini sejalan dengan apa yang diungkapkan Allah SWT di dalam ayat Al-Qur'an yang berbunyi:

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

﴿١٩﴾

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.

<sup>80</sup> Muhammad Abdurrahman Qasim, *Majmu' Fatawa Syekhul Islam, Ibnu Taimiyah*, Beirut: Dar al-Fikr, t.th, hlm. 499





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)*

Seperti makna yang terkandung pada 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 kemudharatan 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, termasuk pada program pembiayaan perumahan murabahah pada BTN Syariah Cabang Pekanbaru.

Kinerja BTN Syariah Cabang Pekanbaru yang terus berusaha mentaati prinsip syariah, dengan mengedepankan asas demokrasi ekonomi, serta prinsip kehati-hatian merupakan upaya mensukseskan pencapaian tujuan didirikannya bank syariah secara umum. Kemudahan dan transparansi yang

#### 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.





dijalankan mendukung tujuan perbankan syariah dalam upaya menunjang pelaksanaan pembangunan nasional guna meningkatkan kehidupan yang berkeadilan, menjaga kebersamaan serta pemerataan bagi kesejahteraan rakyat Indonesia.

Memakan harta secara *bathil* dan cara-cara mencari keuntungan yang tidak sah dan melanggar syariat seperti riba, perjudian dan yang serupa dengan itu dari macam-macam tipu daya yang tampak seakan-akan sesuai dengan hukum syariat sangat dilarang dalam Islam. Allah *ta'ala* mengetahui bahwa apa yang dilakukannya itu hanya suatu tipu muslihat dari sipelaku untuk menghindari ketentuan hukum yang telah digariskan oleh syariat Allah *ta'ala*, jadi janganlah mencoba untuk menyalahi syariat Islam. Patut disadari oleh seluruh umat Islam, bahwa ketaatan akan syariat atau ketentuan hukum Islam akan mendatangkan kemanfaatan yang tidak hanya dijanjikan di akhirat, tetapi akan menikmatinya secara langsung di dunia sebagai sebuah karunia Allah SWT.

Semua tindakan untuk memperoleh harta benda dengan cara-cara melawan hukum syariat sangat dilarang.<sup>81</sup> Mendapatkan harta benda atau barang dagang dengan curang termasuk perbuatan yang dilarang. Demikian pula mendapatkan harta dari keputusan pengadilan dengan cara yang curang seperti penyediaan dan kesaksian palsu juga merupakan pelanggaran terhadap hukum Islam. Sesuai dengan analisis yang telah dilakukan dapat dijelaskan bahwa BTN Syariah Cabang Pekanbaru telah berusaha menghindari bentuk

#### 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.



<sup>81</sup>Muhibbuddin, *Kredit: Suatu Kajian Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Al-Mizan Vol. 13 No. 2, 2017, hlm. 239