

**STRATEGI BTN SYARIAH PAREPARE DALAM PENANGANAN
WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN KPR
(ANALISIS MANAJEMEN SYARIAH)**



2020

**STRATEGI BTN SYARIAH PAREPARE DALAM PENANGANAN
WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN KPR
(ANALISIS MANAJEMEN SYARIAH)**



Skripsi sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

**STRATEGI BTN SYARIAH PAREPARE DALAM PENANGANAN
WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN KPR
(ANALISIS MANAJEMEN SYARIAH)**

SKRIPSI

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

**Program Studi
Perbankan Syariah**

Disusun dan diajukan oleh

**SRI JULIANTI
NIM 15.2300.015**

Kepada

PAREPARE

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

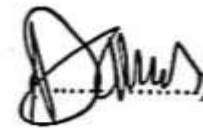
2020

PENGESAHAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Sri Julianti
 Judul Skripsi : Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen Syariah)
 Nomor Induk Mahasiswa : 15.2300.015
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
 Program Studi : Perbankan Syariah
 Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B.3913/In.39/PP.00.09/12/2018

Disetujui oleh

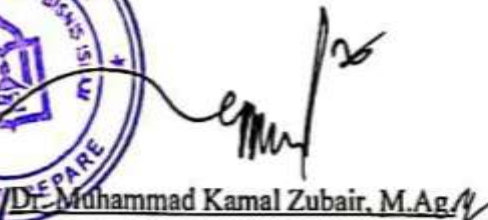
Pembimbing Utama : Rusnaena, M.Ag.
 NIP : 19680205 200312 2 001
 Pembimbing Utama : Dr. Damirah, S.E., M.M.
 NIP : 19760604 200604 2 001

Mengetahui:

Dekan,
 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




 Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
 NIP. 19730129 200501 1 004

SKRIPSI

STRATEGI BTN SYARIAH PAREPARE DALAM PENANGANAN WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN KPR (ANALISIS MANAJEMEN SYARIAH)



Disusun dan diajukan oleh

SRI JULIANTI
NIM. 15.2300.015

telah dipertahankan di depan sidang ujian munaqasyah
pada tanggal 15 Januari 2020
dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama	: Rusnaena, M.Ag.	
NIP	: 19680205 200312 2 001	
Pembimbing Utama	: Dr. Damirah, S.E., M.M.	
NIP	: 19760604 200604 2 001	

Rektor,
Institut Agama Islam Negeri Parepare

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si.
NIP. 19640427 198703 1 002




Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
NIP. 19730129 200501 1 004

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen Syariah)

Nama Mahasiswa : Sri Julianti

Nomor Induk Mahasiswa : 15.2300.015

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B.3913/In.39/PP.00.09/12/2018

Tanggal Kelulusan : 24 Januari 2020

Disahkan oleh Komisi Penguji

Rusnaena, M.Ag.	(Ketua)	
Dr. Damirah, S.E., M.M.	(Sekretaris)	
Dr. Zainal Zaid, M.H.	(Anggota)	
Abdul Hamid, S.E., M.M.	(Anggota)	

Mengetahui:

Rektor,
Institut Agama Islam Negeri Parepare

 
Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si
NIP. 19640427 198703 1 002

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah, kita memuji-Nya dan meminta pertolongan, perlindungan serta petunjuk-Nya. Aku bersaksi tidak ada Tuhan selain Allah dan bahwa Nabi Muhammad adalah hamba dan Rasul-Nya. Atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia-Nya berupa kekuatan dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Shalawat disertai salam semoga senantiasa tercurahkan kepada sang revolusioner Islam yang membawa agama Allah SWT., menjadi agama yang benar dan Rahmatan Lil'alamin yakni baginda Rasulullah saw. beserta keluarganya, para sahabatnya, dan yang menjadi pengikut jejak beliau hingga akhir zaman kelak.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa memiliki banyak kekurangan dan segala keterbatasan, namun pada akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan atas keuletan dan semangat penulis dalam menyelesaikan penulisan ini serta bantuan serta motivasi dari berbagai pihak. Terima kasih kepada kedua orang tua ibunda Kartini dan ayahanda Nasir yang telah menyayangi dan tiada hentinya mendoakan. Beliau yang telah mendidik, memotivasi penulis dengan kasih sayangnya sehingga mampu menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Selanjutnya penulis mengucapkan dan menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Ahmad S. Rustan, M.Si. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare yang telah bekerja keras dalam mengelola pendidikan di IAIN Parepare.

2. Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, dan Bapak Dr. Zainal Said, M.H. sebagai wakil dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta Bapak Drs. Moh Yasin Soumena, M.Pd. sebagai Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdian beliau sehingga tercipta suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. An Ras Try Astuti, M.E. sebagai Ketua Program Studi Perbankan Syariah yang telah berjasa dan mendedikasikan hidup beliau untuk Program Studi sehingga Perbankan Syariah saat ini dapat berkembang dengan baik.
4. Rusnaena, M.Ag. sebagai Pembimbing utama dan Dr. Damirah, S.E., M.M. sebagai Pembimbing pendamping, telah banyak memberi bimbingan dan bantuan dalam penyelesaian penulisan skripsi.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmunya dan wawasan kepada penulis dan seluruh staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang selalu siap melayani mahasiswa.
6. Kepala Perpustakaan IAIN Parepare beserta seluruh staf yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare, terutama dalam penulisan skripsi ini.
7. Hendra Susanto selaku Pimpinan Bank BTN Syariah KCPS Parepare yang telah memberikan izin untuk meneliti di Bank tersebut. Serta seluruh karyawan Bank BTN Syariah KCPS Parepare yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Keluarga utamanya Amelia dan Yulianto yang selalu mendoakan dan memberi semangat selama menyelesaikan skripsi ini.

8. Keluarga utamanya Amelia dan Yulianto yang selalu mendoakan dan memberi semangat selama menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Perbankan Syariah, khususnya angkatan 2015 Al Husna, Musdalifa, Reski Nassa, Mutmainnah P, yang telah memberikan motivasi dan masukan yang sifatnya konstruktif.
10. Teman-teman KPM (Kuliah Pengabdian Masyarakat) Adam, Sultan, Iskandar, Andi Syafitri Syam, Satriani, Nur Anna, Sri Yuliani dan Indah Fadilah.

Parepare, 20 Januari 2020

Penulis


SRI JULIANTI
15.2300.015



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SRI JULIANTI
NIM : 15.2300.015
Tempat/Tgl Lahir : Lappa-Lappae, 23 Juni 1997
Program Studi : Perbankan Syariah
Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan
Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen
Syariah)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 20 Januari 2020

Penulis



SRI JULIANTI
NIM. 15.2300.015

ABSTRAK

Sri Julianti. *Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen Syariah)*, dibimbing oleh Ibu Rusnaena dan Ibu Damirah.

Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan yang banyak ditawarkan oleh bank-bank di Indonesia, salah satunya adalah BTN Syariah Parepare. Walaupun sangat membantu dan sudah sesuai dengan kebutuhan nasabah yang ingin memiliki rumah, namun masih juga ditemukan wanprestasi karena adanya nasabah yang tidak bisa membayar angsuran sesuai dengan perjanjian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR, faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada nasabah pembiayaan KPR, dan untuk mengetahui strategi dalam menyelesaikan wanprestasi pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare menurut analisis manajemen syariah.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, dokumentasi dan wawancara kepada staf yang menangani wanprestasi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses terjadinya wanprestasi yaitu, nasabah mengalami PHK, kebutuhan mendadak, penurunan kondisi keuangan, jaringan bermasalah, jarak dari kantor cabang BTN Syariah Parepare dengan agunan nasabah, karakter nasabah yang pinjam nama dan suami istri cerai. Adapun faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi yaitu, faktor ekonomi, faktor pemasaran yang terlalu luas, karakter nasabah dan masalah keluarga. Serta strategi penanganan wanprestasi yaitu, pembinaan nasabah dan restrukturisasi pembiayaan. Cara tersebut sudah sesuai dengan manajemen syariah yaitu prinsip amar ma'ruf nahi munkar, kewajiban menegakkan kebenaran, kewajiban menegakkan keadilan dan kewajiban menyampaikan amanah.

Kata Kunci: Strategi Bank, Wanprestasi, Manajemen Syariah.

PAREPARE

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGAJUAN.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	v
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	x
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Kegunaan Penelitian.....	5
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu	7
2.2 Tinjauan Teoritis.....	10
2.2.1 Strategi	10

2.2.2 Konsep Manajemen Strategi	12
2.2.3 Pembiayaan	16
2.2.4 Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan	17
2.2.5 Wanprestasi	19
2.2.6 Manajemen Syariah	25
2.3 Tinjauan Konseptual	31
2.4 Bagan Kerangka Fikir	34
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian	35
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	35
3.3 Fokus Penelitian	35
3.4 Jenis dan Sumber Data	36
3.5 Teknik Pengumpulan Data	36
3.6 Teknik Analisis Data	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Proses Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR	39
4.2 Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi pada Nasabah Pembiayaan KPR	41
4.3 Strategi dalam Menyelesaikan Wanprestasi Pembiayaan KPR Di BTN Syariah Parepare menurut Analisis Manajemen Syariah	44
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	64
5.2 Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	66

LAMPIRAN-LAMPIRAN

69



DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
1.1	Data Pembiayaan KPR dan Wanprestasi pada BTN Syariah Parepare	3



DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Bagan Kerangka Pikir	34



DAFTAR LAMPIRAN

NO	JUDUL LAMPIRAN	HALAMAN
1	Surat Izin Melakukan Penelitian Dari IAIN Parepare	69
2	Surat Izin Penelitian Dari Pemerintah Kota Parepare	70
3	Surat Keterangan Selesai Penelitian	71
4	Pedoman Wawancara	72
5	Transkrip Wawancara	73
6	Surat Keterangan Wawancara	80
7	Dokumentasi Skripsi	82
8	Contoh Surat Peringatan nasabah	83
9	Jumlah Nasabah Wanprestasi pada BTN Syariah Parepare Tahun 2017-2019	86
10	Riwayat Hidup	89

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin meningkat menyebabkan konsumsi serta kebutuhan akan perumahan ikut meningkat. Banyaknya jumlah penduduk yang meninggalkan daerah asalnya untuk mencari pekerjaan di kota agar mendapatkan kehidupan yang layak menyebabkan masalah besar saat ini di Indonesia. Sehingga pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat dan keterbatasan lahan perumahan mengakibatkan harga tanah semakin tinggi yang menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah sulit mewujudkan impiannya untuk memiliki rumah sendiri.

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer yang akan selalu menjadi kebutuhan bagi setiap manusia, apalagi bagi sebagian besar yang sudah berumah tangga. Namun tidak semua orang memiliki kesempatan yang sama untuk membeli rumah karena berpenghasilan rendah dan sulitnya mencari lahan di daerah perkotaan. Sehingga pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) adalah salah satu solusi dari masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa dana tunai yang cukup.

Bank syariah maupun bank konvensional berlomba-lomba untuk menawarkan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) mulai kelas perumahan rakyat berpenghasilan rendah hingga perumahan mewah ataupun apartemen. Kredit pemilikan rumah (KPR) yang ditawarkan oleh pihak perbankan baik bank syariah maupun bank konvensional akan sangat membantu masyarakat untuk mempunyai rumah atau hunian yang diimpikan.

Pembiayaan KPR merupakan salah satu pembiayaan yang banyak ditawarkan oleh bank-bank di Indonesia, salah satunya adalah BTN Syariah. BTN Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan milik pemerintah yang mulai beroperasi pada tanggal 14 februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta serta menjalankan bisnisnya dengan prinsip syariah dan menjadikan pembiayaan KPR sebagai produk unggulan yang mampu mengatasi masalah perumahan di Indonesia.

BTN Syariah Parepare mulai beroperasi pada tanggal 26 Maret 2017 yang merupakan kantor cabang pembantu diluar Makassar yang mempunyai keunggulan dibidang pembiayaan KPR. Pembiayaan KPR memberikan kemudahan bagi nasabah yang menginginkan perumahan dengan angsuran rendah dan tetap tiap bulannya sesuai dengan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran dengan mengikut pada peraturan yang berlaku pada bank. Pembiayaan KPR berpotensi besar di kota Parepare karena sebagian besar sudah berumah tangga dan membutuhkan tempat hunian.

Pembiayaan KPR merupakan asset yang sangat besar dalam dunia perbankan syariah sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya, sebagaimana diamanatkan pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Pada penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah tersebut, yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan

perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹

BTN Syariah dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah, harus melakukan analisis pembiayaan untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR. Wanprestasi merupakan pembiayaan yang telah disalurkan oleh bank dan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah.

Pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare pada kenyataannya walaupun sangat membantu dan sudah sesuai dengan kebutuhan nasabah yang ingin memiliki rumah, namun masih juga ditemukan adanya permasalahan khususnya dibidang pembiayaan. Walaupun telah melakukan berbagai analisis secara seksama, namun tidak ada yang dapat memprediksikan bahwa pembiayaan dapat selalu berjalan dengan baik. Adanya nasabah yang tidak bisa membayar angsurannya sesuai perjanjian menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Gambar 1.1 Data Pembiayaan KPR dan Wanprestasi pada BTN Syariah Parepare

No	Tahun	Jumlah Pembiayaan KPR	Jumlah Nasabah Wanprestasi
1	2017	751	118
2	2018	1133	27
3	2019	89	21

Dari gambar 1.1 diatas dapat disimpulkan bahwa di BTN Syariah Parepare terdapat 1.973 nasabah yang mengambil pembiayaan KPR. Namun terdapat 166 nasabah diantaranya yang melakukan wanprestasi. Hal tersebut sangat merugikan

¹Merry Kurniawati, “Analisis Restrukturisasi pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Cabang Surabaya terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Pembiayaan Hunian Syari’ah Akad Musyarakah Mutanaqisah)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah: Surabaya, 2013), h. 3.

pihak BTN Syariah Parepare. Wanprestasi ini terjadi di tahun 2017-2019, diantaranya disebabkan oleh nasabah yang pembayarannya terlambat dan adapula nasabah yang mengalami macet atas pembiayaan yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi harus ditangani oleh BTN Syariah Parepare, karena akan mengalami kerugian apabila kualitas pembiayaan yang telah disalurkan kurang baik. Pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan bagi suatu bank. Sehingga nasabah yang wanprestasi harus ditangani sedini mungkin, sehingga ada harapan pembiayaan KPR nasabah yang bersangkutan dapat diatasi karena hal itu sangat menentukan tingkat kesehatan bank. Oleh karena itu, BTN Syariah Parepare diharapkan mampu melakukan upaya penanganan bagi nasabah yang wanprestasi dengan kebijakan restrukturisasi terhadap pembiayaan KPR yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet menjadi lancar kembali. Tentunya upaya-upaya yang dilakukan BTN Syariah Parepare dalam restrukturisasi pembiayaan KPR nasabah yang wanprestasi tersebut tidak terlepas dari prinsip syariah.

Pembiayaan KPR pada BTN Syariah Parepare sangat memberikan kemudahan bagi nasabah yang ingin memiliki rumah tanpa dana tunai yang cukup. Akan tetapi beberapa nasabah di BTN Syariah Parepare menyalahgunakan kesempatan yang diberikan oleh BTN Syariah Parepare sehingga terjadi wanprestasi dan beberapa nasabah sudah beberapa kali pembayaran, namun ditengah pembayaran mengalami wanprestasi yang disebabkan karena permasalahan yang tidak terduga.

Pada penelitian ini, peneliti berfokus pada strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR dengan menggunakan analisis manajemen syariah. Pentingnya peneliti mengungkap masalah tersebut diharapkan pihak bank mempunyai unsur

pertimbangan serta kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan KPR, agar kepercayaan yang merupakan unsur-unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud. Sehingga pembiayaan yang telah disalurkan dapat mengenai sasaran dan terjamin pengembalian pembiayaan tersebut tepat waktu sesuai dengan perjanjian.

Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian tentang strategi BTN Syariah Parepare dalam penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR (analisis manajemen syariah).

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR?
- 1.2.2 Faktor apa yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada nasabah pembiayaan KPR?
- 1.2.3 Bagaimana strategi dalam menyelesaikan wanprestasi pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare menurut analisis manajemen syariah?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.3.1 Untuk mengetahui proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR.
- 1.3.2 Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada nasabah pembiayaan KPR.
- 1.3.3 Untuk mengetahui strategi dalam menyelesaikan wanprestasi pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare menurut analisis manajemen syariah.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.4.1 Menambah pengetahuan peneliti mengenai wanprestasi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare.
- 1.4.2 Sebagai referensi dan bahan pertimbangan bagi BTN Syariah Parepare dan bila perlu dijadikan wacana pemikiran untuk penyempurnaan di masa yang akan datang.
- 1.4.3 Sebagai acuan bagi peneliti-peneliti lain yang ingin mengkaji masalah yang ada relevansinya dengan penelitian ini pada suatu saat nanti.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian ini, perlu dilakukan tela'ah terhadap studi-studi yang telah dilakukan sebelumnya. Hal ini untuk melihat sumber-sumber yang akan dijadikan rujukan dalam penelitian ini.

Dalam skripsi yang ditulis oleh Ipih Fitriani tahun 2018 yang berjudul “Strategi Bank BTN Syariah dalam Penyelesaian KPR Bermasalah menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta)”¹. Penelitian ini menyimpulkan bahwa, Bank BTN KCS Yogyakarta dalam penerapan strategi penanganan KPR bermasalah sudah sangat baik untuk dapat mengendalikan pembiayaan agar tidak mengalami kemacetan dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition*. Dalam penanganan KPR bermasalah Bank BTN KCS Yogyakarta menggunakan cara yang cukup efektif yaitu, pembinaan terhadap nasabah, melakukan restrukturisasi, dan tahapan terakhir yaitu melakukan upaya hukum bagi nasabah yang tidak mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya. Adapun penanganan yang di lakukan oleh bank BTN KCS Yogyakarta sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam, dengan melakukan tindakan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, yaitu diantaranya dengan cara *Al-Sulh* (secara damai), *At-Tahkim* (melalui badan arbitrase), dan *Al-Qadha* (peradilan).

¹Ipih Fitriani, “Strategi Bank Btn Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank Btn Kcs Yogyakarta)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Ilmu Agama Islam: Yogyakarta, 2018).

Peneliti kedua oleh Cholidah Hanum tahun 2009 yang berjudul “Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)”.² Penelitian ini menyimpulkan bahwa strategi dalam pembiayaan KPR bermasalah yaitu melakukan pembinaan nasabah, melakukan restrukturisasi serta menjual agunan nasabah yang tidak mempunyai iktikad baik. Langkah yang dilakukan terhadap strategi pembiayaan KPR bermasalah ialah menunjuk pegawai untuk melakukan pembinaan nasabah, mengadakan pelatihan tentang pembiayaan bermasalah serta bekerja sama dengan kantor lelang.

Peneliti ketiga oleh Reza Yudistira tahun 2011 yang berjudul “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jatinegara”.³ Penelitian ini menyimpulkan bahwa langkah-langkah yang dilakukan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah adalah menggunakan jalur non-litigasi maupun jalur litigasi. Jalur non-litigasi dilakukan dengan cara pengambil alihan agunan debitur, alternatif penyelesaian sengketa (negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase), penjualan agunan di bawah tangan dan penjualan agunan secara sukarela. Sedangkan penyelesaian dengan jalur litigasi dapat dilakukan dengan cara eksekusi sertifikat hak tanggungan dan pelelangan agunan via lelang eksekusi (lelang via penetapan pengadilan). Serta sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,

²Cholidah Hanum, “Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah dan Hukum: Jakarta, 2009).

³Reza Yudistira, “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jatinegara” (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah dan Hukum: Jakarta, 2011).

serta Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000, DSN MUI Nomor 48/2005, Fatwa Nomor 49/DSN-MUI/II/2005, Fatwa Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 poin a, Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 aturan pertama poin 6b dan Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 poin e, tentang Restrukturisasi pembiayaan bermasalah.

Dari hasil penelitian sebelumnya, yang membedakan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh calon peneliti ialah terletak pada fokus penelitian dimana peneliti akan meneliti mengenai strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR menggunakan analisis manajemen syariah yang berlandaskan prinsip atau kaidah manajemen syariah yang ada relevansinya dengan Al-Qur'an dan Al-Hadis, yaitu prinsip amar ma'ruf nahi munkar, kewajiban menegakkan kebenaran, kewajiban menegakkan keadilan, kewajiban menyampaikan amanah. Sedangkan peneliti pertama membahas strategi penyelesaian KPR bermasalah menggunakan perspektif ekonomi Islam, dengan cara *Al-Sulh* (secara damai), *At-Tahkim* (melalui badan arbitrase), dan *Al-Qadha* (peradilan). Peneliti kedua membahas strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah dan langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi pembiayaan KPR bermasalah. Peneliti ketiga membahas strategi pembiayaan bermasalah menggunakan undang-undang perbankan dan fatwa-fatwa DSN MUI. Serta perbedaan yang sangat jelas juga dapat dilihat dari lokasi/tempat ketiga peneliti sebelumnya.

2.2 Tinjauan Teoritis

2.2.1 Strategi

Strategi adalah sesuatu yang sangat penting bagi keberlangsungan hidup pada sebuah perusahaan dalam mencapai target atau tujuan perusahaan yang efektif dan efisien, perusahaan juga harus dapat menghadapi setiap masalah-masalah yang ada atau kendala-kendala yang akan datang dari dalam perusahaan maupun dari luar perusahaan itu sendiri.⁴

Griffin (dalam Ernie Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, 2005: 132) mendefinisikan strategi sebagai rencana komprehensif untuk mencapai tujuan organisasi. Tidak hanya sekedar mencapai, akan tetapi strategi juga dimaksudkan untuk mempertahankan keberlangsungan organisasi di lingkungan di mana organisasi tersebut menjalankan aktivitasnya. Bagi organisasi bisnis, strategi dimaksudkan untuk mempertahankan keberlangsungan bisnis perusahaan dibandingkan para pesaingnya dalam memenuhi kebutuhan konsumen.⁵

Andrews (dalam Mudrajad Kuncoro, 2005: 1) mengemukakan, bahwa strategi adalah pola sasaran, tujuan dan kebijakan/rencana umum untuk meraih tujuan yang telah ditetapkan, yang dinyatakan dengan mendefinisikan apa bisnis yang dijalankan oleh perusahaan atau yang seharusnya dijalankan oleh perusahaan.⁶

⁴Tessy Fadla Sofhiani, "Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan dalam Perspektif Manajemen Risiko Syariah Studi Pada Bmt Umy Yogyakarta" (Skripsi Sarjana; Fakultas Ilmu Agama Islam: Yogyakarta, 2018), h. 24-26.

⁵Ernie Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen* (Jakarta: Perdana Media Group, 2005), h. 132.

⁶Mudrajad Kuncoro, *Strategi Bagaimana Meraih Keunggulan Kompetitif* (Jakarta: Erlangga, 2005), h. 1.

Menurut Alfred Chandler (dalam Nanang Fattah, 2016: 86) strategi adalah penentuan tujuan dasar jangka panjang perusahaan dan adopsi tindakan dan alokasi sumber yang diperlukan untuk melaksanakan tujuan-tujuan ini. Porter mendefinisikan strategi sebagai rumusan untuk bagaimana bisnis bersaing, apa tujuan seharusnya dan apa kebijakan yang akan dibutuhkan untuk melaksanakan tujuan-tujuan tersebut.⁷

Menurut Quinn (dalam Kasmir, 2009: 59-60) strategi merupakan pola atau rencana yang mengintegrasikan sebuah tujuan, kebijakan dan aksi utama dalam hubungan yang kohesif. Suatu strategi yang baik akan membantu organisasi dalam mengalokasikan sumber daya yang dimiliki dalam bentuk unique berbasis kompetensi internal serta kemampuan mengantisipasi lingkungan.

Menurut Anthony, Parrewe dan Kacmar (dalam Kasmir, 2009: 59-60) strategi dapat didefinisikan sebagai formulasi misi dan tujuan organisasi, termasuk di dalamnya adalah rencana aksi (action plans) untuk mencapai tujuan tersebut secara eksplisit mempertimbangkan kondisi persaingan dan pengaruh-pengaruh kekuatan di luar organisasi yang secara langsung atau tidak berpengaruh terhadap kelangsungan organisasi.

Menurut Hamel dan Prahalad (dalam Kasmir, 2009: 59-60) strategi merupakan tindakan yang bersifat incremental (senantiasa meningkat) dan terus menerus dan dilakukan berdasarkan sudut pandang tentang apa yang diharapkan pelanggan di masa depan.⁸

⁷ Nanang Fattah, *Manajemen Strategik Berbasis Nilai* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), h. 86.

⁸ Kasmir, *Pemasaran Bank* (Cet. I; Jakarta: Prenada Media, 2009), h. 59-60.

Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa strategi merupakan keputusan atau rencana untuk mempertahankan keberlangsungan bisnis serta menghadapi kendala-kendala suatu perusahaan untuk mencapai sasaran khusus.

2.2.2 Konsep Manajemen Strategi

Manajemen strategi adalah suatu proses yang dinamik karena berlangsung secara terus menerus dalam suatu organisasi. Setiap strategi selalu melakukan peninjauan ulang dan mungkin berubah dimasa depan. Salah satu alasan utama mengapa demikian halnya karena kondisi yang dihadapi setiap organisasi, baik yang sifatnya yang internal maupun eksternal selalu berubah-ubah. Dengan kata lain manajemen strategi dimaksudkan agar organisasi menjadi satuan yang mampu menampilkan kinerja tinggi karena organisasi yang berhasil adalah organisasi yang tingkat efektifitas dan produktifitas makin lama makin tinggi.⁹

Wheelen dan Hunger (dalam Taufiq Amir, 2011: 7) mendefinisikan manajemen strategik sebagai sekumpulan keputusan dan tindakan manajerial yang menentukan kinerja perusahaan dalam jangka panjang. Keputusan itu meliputi: perumusan strategi, implementasi strategi serta evaluasi dan kontrol.¹⁰ Manajemen strategi menekankan dan mengutamakan pengamatan dan evaluasi mengenai peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*) lingkungan eksternal perusahaan dengan melihat kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*) dalam lingkungan internal perusahaan.¹¹

⁹Husain Umar, *Strategic Manajemen In Action* (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2010), h. 21.

¹⁰Taufiq Amir, *Manajemen Strategik Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 7.

¹¹Husein Umar, *Desain Penelitian Manajemen Strategik: Cara Mudah Meneliti Masalah-masalah Manajemen Strategik untuk Skripsi, Tesis, dan Praktik Bisnis* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 16.

Manajemen strategik sebagai suatu seni dan ilmu dalam hal pembuatan (formulating), penerapan (implementing) dan evaluasi (evaluating) keputusan-keputusan startegis antara fungsi yang memungkinkan sebuah organisasi mencapai tujuannya pada masa mendatang.¹²

Manajemen strategi pada dasarnya adalah proses bagaimana strategi disusun dan diimplementasikan. Oleh karena itu proses manajemen strategis terbagi dua, yaitu perencanaan strategis yang terdiri dari penentuan tujuan dan penyusunan strategi, dan implementasi strategi yang terdiri dari pelaksanaan strategi dan pengendalian dari implementasi strategi yang dijalankan.¹³

Manajemen strategis (*strategic management*) adalah seperangkat keputusan dan tindakan yang digunakan untuk memformulasikan dan mengimplementasikan strategi-strategi yang berdaya saing tinggi dan sesuai bagi perusahaan dan lingkungannya untuk meraih sasaran organisasi.¹⁴

1. Karakteristik Manajemen Strategis

Manajemen strategis berbeda dengan lainnya. Manajemen strategis senantiasa menyikapi dinamika terjadinya suatu perubahan lingkungan sehingga dapat berpengaruh terhadap implementasi manajemen itu sendiri serta berupaya untuk merealisasikan tujuan yang telah ditetapkan. Berikut karakteristik manajemen strategis:

a. Manajemen strategis bersifat jangka panjang

¹²Muchlisin Riadi, "Pengertian Tujuan Dan Proses Manajemen Strategi" *Blog Muchlisin Riadi*.<https://www.kajianpustaka.com/2016/11/pengertian-tujuan-dan-proses-manajemen-strategi.html> (3 Maret 2019).

¹³Ernie Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, h. 147.

¹⁴Richard L. Daft, *Manajemen Edisi Kelima* (Jakarta: Erlangga, 2002), h. 301.

- b. Manajemen strategis bersifat dinamik
- c. Manajemen strategis merupakan sesuatu yang berpadu oleh manajemen operasional
- d. Manajemen strategis perlu dimotori oleh unsur-unsur pada manajer tingkat puncak
- e. Manajemen strategis berorientasi dan mendekati untuk masa depan
- f. Manajemen strategis senantiasa harus didorong dan didukung dalam pelaksanaannya oleh semua sumber daya ekonomi yang tersedia.¹⁵

2. Tahapan-Tahapan Manajemen Strategi

Pada prinsipnya, manajemen strategik terdiri atas tiga tahapan, yaitu:

- a. Tahap Formulasi meliputi pembuatan misi, pengidentifikasian peluang dan tantangan eksternal organisasi, penentuan kekuatan dan kelemahan internal, pembuatan sasaran jangka panjang, pembuatan pilihan-pilihan strategi, serta pengambilan keputusan strategi yang dipilih untuk diterapkan.
- b. Tahap Implementasi (biasa juga disebut tahap tindakan) meliputi penentuan sasaran tahunan, pengelolaan kebijakan, pemotivasian pegawai, pengalokasian sumber-sumber agar strategi yang diformulasikan dapat dilaksanakan. Termasuk di dalamnya adalah pengembangan kultur yang mendukung strategi, penciptaan struktur organisasi yang efektif, pengarahan usaha-usaha pemasaran, penyiapan anggaran, pengembangan dan pemanfaatan sistem informasi, serta mengkaitkan kompensasi pegawai dengan kinerja organisasi.
- c. Tahap Evaluasi meliputi kegiatan mencermati apakah strategi berjalan dengan baik atau tidak. Hal ini dibutuhkan untuk memenuhi prinsip bahwa strategi perusahaan haruslah secara terus-menerus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang

¹⁵Eddy Yunus, *Manajemen Strategi* (Yogyakarta: Andi, 2016), h. 7.

selalu terjadi di lingkungan eksternal maupun internal. Tiga kegiatan utama pada tahap ini adalah: menganalisa faktor-faktor eksternal dan internal sebagai basis strategi yang sedang berjalan, pengukuran kinerja, dan pengambilan tindakan perbaikan.

Terlepas dari pendekatan perencanaan yang digunakan, formulasi strategi harus berlandaskan pada pemahaman secara mendalam pada pasar, kompetisi, dan lingkungan eksternal. Strategi hadir dalam berbagai bentuk. Namun demikian, strategi akan mengidentifikasi tipe-tipe barang dan jasa yang akan dijual, sumber-sumber dan teknologi yang digunakan dalam proses produksinya, metode koordinasi usaha-usaha dan rencana-rencana untuk digunakan untuk menghasilkan kinerja yang efisien dan efektif, serta tipe-tipe aktivitas yang diambil. Richard P. Rumelt mengidentifikasi empat tolok ukur yang digunakan untuk menguji baik atau tidaknya suatu strategi, yaitu:

- 1) Consistency: strategi tidak boleh menghadirkan sasaran dan kebijakan yang tidak konsisten.
- 2) Consonance: strategi harus merepresentasikan respons adaptif terhadap lingkungan eksternal dan terhadap perubahan-perubahan penting yang mungkin terjadi.
- 3) Advantage: strategi harus memberikan peluang bagi terjadinya pembuatan atau pemeliharaan keunggulan kompetitif dalam suatu wilayah aktivitas tertentu (terpilih).

- 4) Feasibility: strategi tidak boleh menggunakan sumber-sumber secara berlebihan (di luar kemampuan) dan tidak boleh menghadirkan persoalan-persoalan baru yang tidak terpecahkan.¹⁶

2.2.3 Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.¹⁷

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹⁸

Muhammad menyatakan bahwa pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

¹⁶Taufiqurokhman, *Manajemen Strategik*. (Cet. I; Jakarta: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, 2016), h. 27-29. https://moestopo.ac.id/wp-content/uploads/2016/09/Manajemen-Strategik-Oleh-Dr.-Taufiqurokhman.-M.Si_.Pdf (3 Maret 2019).

¹⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Cet. I; Jakarta: Gema Insani Press 2001), h. 160.

¹⁸Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 105-106.

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁹

Dengan demikian pembiayaan merupakan penyediaan dana oleh bank syariah yang disalurkan kepada pengguna dana yang disertai dengan imbalan atau bagi hasil sesuai dengan perjanjian dalam akad. Jadi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada pihak pengguna dana sesuai dengan hukum Islam.

2.2.4 Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan

Tujuan utama dalam melakukan analisis pembiayaan adalah menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan debitur mengembalikan pembiayaan yang mereka pinjam dan membayar margin keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan. Berdasarkan penilaian ini, bank dapat memperkirakan tinggi rendahnya risiko yang akan ditanggung. Dengan demikian pihak bank dapat memutuskan apakah permintaan pembiayaan yang diajukan ditolak, diteliti lebih lanjut atau diluluskan.

Veithzal Rivai dkk menyatakan bahwa dalam menganalisis pembiayaan, pertama-tama yang harus diperhatikan adalah kemauan dan kemampuan *customer* untuk memenuhi kewajibannya. Faktor lain yang harus diperhatikan adalah perekonomian atau aktivitas usaha pada umumnya. Mengingat resiko tidak kembalinya pembiayaan selalu ada, maka setiap pembiayaan harus disertai jaminan yang cukup sesuai dengan yang ada.²⁰

¹⁹Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Cet. IV; Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003),h. 72.

²⁰Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah Edisi Revisi* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 237.

Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian permohonan dikenal dengan prinsip 5 C + 1 S. Prinsip tersebut adalah:

1. *Character* (karakteristik)

Character adalah Keadaan sifat/watak *customer*, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan *customer* untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Sebab walaupun calon nasabah mampu untuk membayar utangnya, jika tidak mempunyai iktikad baik akan menyulitkan pihak bank. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.

2. *Capacity* (kemampuan)

Kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui atau mengukur laba sampai sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan utang-utang secara tepat waktu, dari segala usaha yang diperoleh.

3. *Capital* (modal)

Capital adalah jumlah dana sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih memberikan pembiayaan. Besar kecilnya *capital* ini bisa dilihat dari neraca perusahaan dan untuk perorangan

dapat dilihat dari daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi utang-utangnya.

4. *Collateral* (jaminan)

Collateral adalah barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauhmana risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.

5. *Condition of economic* (kondisi perekonomian)

Condition of economic adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah.²¹ Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relative kecil.²²

6. Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN “Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah”.²³

²¹Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, h. 274-277.

²²Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 96.

²³Anita Handayani, “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Mudharabah Di Kjks Mitra Sejahtera Subah”. (Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: Semarang, 2015), h. 16.

2.2.5 Wanprestasi

Wanprestasi (ingkar janji/ cedera janji), yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana tertera dalam perjanjian kredit (termasuk perjanjian pembiayaan). Penyebab debitur wanprestasi dapat bersifat alamiah (diluar kemampuan dan kemauan debitur), maupun akibat iktikad tidak baik debitur. Wanprestasi juga bisa disebabkan oleh pihak bank karena membuat syarat perjanjian yang sangat memberatkan pihak debitur.²⁴

Seluruh isi perjanjian yang telah disepakati dan jika suatu saat ada bagian yang salah atau tidak sesuai maka artinya itu bisa dijadikan klausula-klausula yang dipakai untuk menggugat salah satu pihak jika pihak tersebut bertindak wanprestasi. Wanprestasi artinya bertindak tidak sesuai yang disepakati.²⁵

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Begitu juga istilah *Non Performing Financings* (NPFs) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financings* (NPFs) yang diartikan sebagai “*Pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.*”

Wanprestasi tersebut, dari segi produktivitasnya (*performance*-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah

²⁴Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika perkembangannya di Indonesia* (Cet. 2; Jakarta: Rajawali Pers, 2017), h. 206.

²⁵Irham Fahmi, *Manajemen Resiko Teori, Kasus dan Solusi* (Bandung: Alfabeta, 2013), h. 27.

berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya pencadangan, yaitu PPAP (penyisihan penghapusan aktiva produktif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa wanprestasi adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet.²⁶

Secara umum wanprestasi disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor ekstern. Faktor intern adalah faktor yang ada didalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap dan permodalan yang tidak cukup. Faktor ekstern adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain.²⁷

Meski perbankan syariah tidak pernah menginginkan terjadinya permasalahan dari penyaluran pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, tetapi tidak mustahil pembiayaan tetap bermasalah (*Non Performing Financing-NPF*) dengan mengalami kegagalan atau kemacetan dalam pelaksanaannya sehingga perlu dilakukan upaya penanganan bagi penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan. NPF dapat terjadi bila nasabah tidak membayar angsuran dana pembiayaan atau tidak dapat menghasilkan

²⁶Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Edisi Pertama* (Cet. II; Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 66.

²⁷Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, h. 73.

keuntungan yang diharapkan bagi perbankan syariah sehingga perolehan bagi hasil yang telah disepakati tidak dapat dibayar oleh nasabah.

Penyebab yang bisa menimbulkan pembiayaan menjadi bermasalah dapat terjadi karena kesalahan prosedur pada pemrosesan permohonan pembiayaan hingga disetujui oleh bank atau keadaan yang tidak terhindarkan terjadinya suatu peristiwa.²⁸ Seperti bencana alam, sehingga kemampuan untuk membayar tidak ada. Dalam hal ini, bank perlu melakukan penyelamatan sehingga tidak menimbulkan kerugian.

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

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan Bank Indonesia yang memberikan pengertian tentang restrukturisasi pembiayaan, yaitu:

1. Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah, sebagai berikut.

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.

²⁸Muhammad Arifin, *Arbitrase Syariah Sebagai Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016), h. 156.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi: penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.
2. Peraturan Bank Indonesia No. 8/12/PBI/2006 tanggal 10 juli 2006 tentang laporan berkala bank umum, penjelasan pasal 2 ayat (4) huruf g:
 “Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan, piutang dan atau ijarah terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.”
3. PBI No. 8/21/PBI/2006 tanggal 5 oktober 2006 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, pasal 1 butir 31:
 “Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan penyediaan dana terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu fatwa dewan syariah nasional dan standar akuntansi keuangan yang berlaku bagi bank syariah.”²⁹

²⁹Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, h. 82-84.

Restrukturisasi merupakan cara penanggulangan piutang yang sejalan dengan prinsip syariah dalam penyelamatan atau penyelesaian kewajiban dari wanprestasi. Ajaran Islam yang bersumber pada al-Qur'an dan hadis mengakui kemungkinan terjadinya restrukturisasi utang atau pembiayaan.³⁰ Allah swt. berfirman dalam Q.S Al-Baqarah/2:280.

﴿۲۸۰﴾ وَإِنْ كَانَ دُوْ عُسْرَةً فَنِظْرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahnya:

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.³¹

Ayat tersebut menjelaskan bahwa penanganan piutang atau pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan melalui penangguhan pembayaran kewajiban (*rescheduling*) dan menyedekahkan sebagian (*reconditioning*) atau seleuruh utang (*cut off* atau *writte off*). Penangguhan kewajiban dilakukan melalui cara pendawalan kembali (*rescheduling*) terhadap kewajiban dengan harapan nasabah memiliki kemampuan membayar kembali atau semua kewajibannya kepada perbankan. Apabila nasabah tidak mampu melunasi kewajibannya, perbankan dapat menyedekahkan sebagian piutangnya, yang disamakan dengan pemberian potongan atas pokok pembiayaan atau nisbah bagi hasil. Dalam restrukturisasi pembiayaan perbankan syariah, konsep pemberian potongan ini dilakukan melalui penetapan kembali syarat-syarat pembiayaan (*reconditioning*).

³⁰Muhammad Arifin, *Arbitrase Syariah Sebagai Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, h. 170.

³¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Bintang Indonesia), h. 47

Apabila upaya penangguhan dan penyedekahan sebagian kewajiban telah dilakukan, tetapi pelaksanaan pembiayaan tetap bermasalah karena kewajiban tetap tidak dapat dipenuhi, maka perbankan dapat menyedekahkan seluruh kewajiban yang tidak dapat dipenuhi nasabah. Dalam praktik perbankan, penyedekahan seluruh sisa utang atau kewajiban nasabah bermasalah dilakukan dengan cara memberikan hapus buku dan hapus tagih (*writte off/cut off*). Kebijakan hapus buku dan hapus tagih hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang digolongkan atau memiliki kualitas macet. Bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai hapus buku dan hapus tagih pembiayaan.

Rasulullah telah memberi tuntunan penyelesaian atas utang piutang atau wanprestasi melalui hadis yang mendukung cara restrukturisasi. Rasulullah menyuruh pihak berpiutang untuk senantiasa berlaku sopan terhadap pihak berutang dan untuk menghapus sebagian pinjamannya. Pada satu riwayat disebutkan, Abdullah bin Abi Hadrat tidak mampu melunasi pinjaman yang jatuh tempo kepada Ka'ab bin Malik yang terus mendesak agar piutangnya dibayar. Nabi Muhammad meminta sahabatnya, Ka,ab bin Malik untuk menghapus sebagian piutangnya yang harus dibayarkan oleh sahabat lain, Abdullah bin Abi Hadrat dan Ka'ab menyetujuinya. Atas persetujuan itu, Abdullah diminta membayar sisa utangnya dengan pembayaran sebisanya yang dapat dilakukan.³²

2.2.6 Manajemen Syariah

Manajemen dalam bahasa Arab disebut dengan *idarrah*. *Idarah* diambil dari perkataan *adartasy-syai'a* atau perkataan *'adarta bihi* juga dapat didasarkan pada kata *ad-dauran*. Pengamat bahasa menilai pengambilan kata yang kedua, yaitu:

³²Muhammad Arifin, *Arbitrase Syariah Sebagai Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, h. 170-171.

'*adarta bihi*—itu lebih tepat. Oleh karena itu, dalam Elias' Modern Dictionary English Arabic kata *management* (Inggris), sepadan dengan kata *tadbir*, *idarah*, *siyasah* dan *qiyadah* dalam bahasa Arab. Dalam al-qur'an dari terma-terma tersebut, hanya ditemui terma *tadbir* dalam berbagai derivasinya. *Tadbir* adalah bentuk *masdar* dari kata kerta *dabbara*, *yudabbiru*, *tadbiran*. *Tadbir* berarti penertiban, pengaturan, pengurusan, perencanaan dan persiapan.

Secara istilah, sebagian pengamat mengartikannya sebagai alat untuk merealisasikan tujuan umum. Oleh karena itu mereka mengatakan bahwa *idarah* (manajemen) itu adalah suatu aktivitas khusus menyangkut kepemimpinan, pengarahan, pengembangan personal, perencanaan dan pengawasan terhadap pekerjaan-pekerjaan yang berkenaan dengan unsur-unsur pokok dalam suatu proyek. Tujuannya adalah agar hasil-hasil yang ditargetkan dapat tercapai dengan cara yang efektif dan efisien.³³

Manajemen syariah dapat diartikan sebagai serangkaian sistem terkait seni maupun proses yang tujuannya mempermudah dalam pencapaian tujuan dengan prinsip efektif dan efisien dan juga harus sesuai dengan aturan syariat Islam, yakni al-qur'an, hadis, ijma, qiyas dan sumber ajaran lainnya. Manajemen syariah pada dasarnya adalah menganut pola kepemimpinan Rasulullah saw. yang kemudian dijabarkan dan diperluas dalam segala aspek ekonomi.³⁴

Pembahasan pertama dalam manajemen syariah adalah perilaku yang terkait dengan nilai-nilai keimanan dan ketauhidan. Jika setiap perilaku orang yang terlibat

³³Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi* (Yogyakarta: UPP AMP YKPM, 2005), h. 175-176.

³⁴Kuat Ismanto, *Manajemen Syariah: Implementasi TQM dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), h. 13.

dengan nilai tauhid, maka diharapkan perilakunya akan terkendali dan tidak terjadi perilaku korupsi, kolusi, dan nepotisme karena menyadari adanya pengawasan dari yang maha tinggi, yaitu Allah swt. yang akan mencatat setiap amal perbuatan yang baik maupun yang buruk.

Hal ini berbeda dengan perilaku dalam manajemen konvensional yang sama sekali tidak terkait bahkan terlepas dari nilai-nilai tauhid. Orang-orang yang menerapkan manajemen konvensional tidak merasa adanya pengawasan melekat, kecuali semata-mata pengawasan dari pemimpin atau atasan. Setiap kegiatan dalam manajemen syariah diupayakan menjadi amal saleh yang bernilai abadi.³⁵

Hal kedua yang dibahas dalam manajemen syariah adalah struktur organisasi. Struktur organisasi sangatlah perlu karena dalam mengatur kehidupan dunia, peranan manusia tidak akan sama. Kepintaran dan jabatan seseorang tidak akan sama. Sesungguhnya struktur itu merupakan sunnatullah dan kelebihan yang diberikan itu merupakan ujian dari Allah dan bukan digunakan untuk kepentingan sendiri. Manajer yang baik, yang mempunyai posisi penting, yang strukturnya paling tinggi, akan berusaha agar ketinggian strukturnya itu menyebabkan kemudahan bagi orang lain dan memberikan kesejahteraan bagi orang lain.

Hal ketiga yang dibahas dalam manajemen syariah adalah sistem. Sistem syariah yang disusun harus menjadikan perilaku pelakunya berjalan dengan baik. Keberhasilan sistem ini dapat dilihat pada saat Umar bin Abdul Aziz sebagai Khalifah. Sistemnya pada saat itu dapat dijadikan salah satu contoh sistem yang baik. Pada zaman Umar bin Abdul Aziz telah ada sistem pengawasan sehingga dizaman

³⁵Didin Hafidhuddin dan Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah dalam Praktik* (Cet. I; Jakarta: Gema Insani Press, 2003), h. 5.

beliau *clear governance* dan sistem yang berorientasi kepada rakyat dan masyarakat benar-benar tercipta, hanya saja saat itu belum dibakukan dalam bentuk aturan-aturan.³⁶

1. Prinsip Manajemen Syariah

Manajemen syariah adalah suatu pengelolaan untuk memperoleh hasil optimal yang bermuara pada pencarian keridhaan Allah. Langkah yang diambil dalam menjalankan manajemen tersebut harus berdasarkan aturan-aturan Allah swt. aturan yang tertuang di dalam Al-Qur'an, Hadis, dan beberapa contoh yang dilakukan oleh para sahabat.³⁷

Beberapa prinsip atau kaidah manajemen syariah yang ada relevansinya dengan Al-Qur'an dan Hadis antara lain sebagai berikut:

a. Prinsip Amar Ma'ruf Nahi Munkar

Setiap muslim wajib melakukan perbuatan yang *ma'ruf*, yaitu perbuatan yang baik dan terpuji seperti perbuatan tolong-menolong (*taawun*), menegakkan keadilan diantara manusia, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mempertinggi efisiensi dan lain-lain. Sedangkan perbuatan munkar (keji) seperti korupsi, suap, pemborosan dan sebagainya harus di jauhi dan bahkan harus diberantas.³⁸

Dalam proses amar ma'ruf nahi munkar, tetap harus mendahulukan tindakan yang paling ringan sebelum bertindak yang lebih berat. Syekh Abdul Hamid asy-Syarwani berkata di dalam kitabnya, Hasyiyah asy-Syarwani:

Artinya:

³⁶Didin Hafidhuddin dan Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah dalam Praktik* h. 8-9.

³⁷Sunarji Harahap, "Implementasi Manajemen Syariah dalam Fungsi-fungsi Manajemen," *At-Tawassuth*, no. 1, 2017), h. 214.

³⁸Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, h. 188-189.

Wajib bagi orang yang melakukan amar ma'ruf nahi munkar untuk bertindak yang paling ringan dulu kemudian yang agak berat. Sehingga, ketika kemungkaran sudah bisa hilang dengan ucapan yang halus, maka tidak boleh dengan ucapan yang kasar dan begitu seterusnya.

Dalam melakukan amar ma'ruf nahi munkar, seseorang harus lebih arif dan bijak karena terkadang dalam menghasilkan tujuan amar ma'ruf nahi munkar, seseorang harus menghilangkannya sedikit demi sedikit, tidak memaksakan harus hilang seluruhnya dalam waktu seketika itu.³⁹

b. Kewajiban Menegakkan Kebenaran

Kebenaran adalah nilai kebenaran yang dianjurkan dan tidak bertentangan dengan ajaran Islam. Dalam konteks bisnis, kebenaran yang dimaksud sebagai niat, sikap dan perilaku yang benar yang meliputi proses akad (transaksi), proses mencari atau memperoleh komoditas, proses pengembangan maupun dalam proses upaya meraih atau menetapkan margin keuntungan (laba).

Realisasi prinsip kebajikan dalam bisnis Islam adalah sikap kesukarelaan dan keramahtamahan. Sebagai misal, nasabah tidak melakukan kebohongan terhadap pihak bank syariah selaku pemberi modal. Begitu juga sebaliknya, pihak bank syariah melakukan pelaporan secara benar terhadap semua nasabah atas dana nasabah yang telah dipercayakan ke pihak bank syariah.

Dengan prinsip kebenaran ini, maka bisnis dalam Islam sangat menjaga dan berlaku preventif terhadap kemungkinan adanya kerugian salah satu pihak yang melakukan transaksi, kerja sama atau perjanjian dalam bisnis. Al – Qur'an menegaskan agar dalam bisnis tidak dilakukan dengan cara-cara yang mengandung

³⁹M Sibromulisi, "Memahami Amar Ma'ruf Nahi Munkar secara Benar". <https://islam.nu.or.id/post/read/84166/memahami-amar-maruf-nahi-munkar-secara-benar> (27 Januari 2020).

kebatilan, kerusakan dan kedzaliman, sebaliknya harus dilakukan dengan kesadaran dan kesukarelaan.⁴⁰

c. Kewajiban Menegakkan Keadilan

Hukum syari'ah mewajibkan kita menegakkan keadilan, kapan dan dimana pun. Semua perbuatan harus dilakukan dengan adil. Adil dalam menimbang, adil dalam bertindak dan adil dalam menghukum. Adil itu harus dilakukan dimanapun dan dalam keadaan apapun, baik di waktu senang maupun di waktu susah. Sewaktu sebagai orang kecil berbuat adil, sewaktu sebagai orang yang berkuasa pun harus adil. Tiap muslim harus adil kepada dirinya sendiri dan adil pula terhadap orang lain.⁴¹

Keadilan merupakan prinsip dasar dan utama yang harus ditegakkan dalam seluruh aspek kehidupan, termasuk kehidupan berekonomi. Prinsip ini mengarahkan pada para pelaku keuangan syari'ah agar dalam melakukan aktivitas ekonominya tidak menimbulkan kerugian (*madharat*) bagi orang lain.

Keadilan adalah pondasi dasar perekonomian dalam Islam. Dalam al-qur'an telah disebutkan dalam berbagai konteks. Selain kata adil, al-qur'an juga menggunakan kata *qist* dan *wast*. Para ahli tafsir al-qur'an juga ada yang menyepadankan kata adil dengan pengertian kata *mizan*. Inti dari semua istilah kata adil tersebut adalah sikap teguh yang berkeimbangan dan jujur.

Keadilan merupakan nilai dasar, etika aksiomatik, dan prinsip bisnis yang bermuara pada satu tujuan, yaitu menghindari kedzaliman dengan tidak memakan harta sesama secara batil. Sebab hukum asal dalam melakukan perjanjian adalah

⁴⁰Kuat Ismanto, *Manajemen Syariah: Implementasi TQM dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), h. 34.

⁴¹Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, h. 189.

keadilan. Jangan sampai transaksi yang ada dalam lembaga keuangan syari'ah memuat sesuatu yang diharamkan hukumnya, seperti riba, gharar, judi dan lain-lain.⁴²

d. Kewajiban Menyampaikan Amanah

Allah dan Rasul-Nya memerintahkan kepada setiap muslim untuk menunaikan amanah. Allah memerintahkan agar selalu menunaikan amanat dalam segala bentuknya, baik amanat perorangan, seperti dalam jual-beli, hukum perjanjian yang termaktub dalam Kitab al Buyu' (hukum dagang) maupun amanat perusahaan, amanat rakyat dan negara, seperti yang dipikul oleh seorang pejabat pemerintah, ataupun amanat Allah dan umat, seperti yang dipikul oleh seorang pemimpin Islam. Mereka tanpa kecuali memikul beban untuk memelihara dan menyampaikan amanat.

Seorang manajer perusahaan adalah pemegang amanat dari pemegang sahamnya, yang wajib mengelola perusahaan dengan baik, sehingga menguntungkan pemegang saham dan memuaskan konsumennya. Sebaliknya orang-orang yang menyalah-gunakan amanat (berkhianat) adalah berdosa di sisi Allah, dan dapat dihukum di dunia maupun di akhirat.

Dengan demikian jelaslah bahwa hak dan kewajiban seseorang dalam manajemen secara tegas diatur di dalam hukum syariah. Pengaturannya antara lain terdapat dalam Hukum Syariah, Bab al buyu', Hukum Perjanjian, atau Bab Imarah dan Khilafah yang dinyatakan dengan dalil dan nash dalam Al Qur'an dan Al Hadits.

Semua hukum tersebut wajib dilaksanakan dan dikembangkan seperti hukum-hukum lain. Demikian pula prinsip-prinsip manajemen yang terdapat di dalam Al Qur'an dan Al Hadits yang selalu segar, tidak menemui kejanggalan, sehingga sewajarnya diterapkan dalam praktek. Islam memberikan keluwesan untuk ber-

⁴²Kuat Ismanto, *Manajemen Syariah Implementasi TQM dalam Lembaga Keuangan Syariah*, h. 29-30.

ijtihad. Dengan peralatan dalil nash Al Qur'an dan Al Hadits yang ditunjang oleh kemampuan ilmu pengetahuan modern, seorang manajer akan dapat ber-ijtihad sehingga mendapatkan hasil (natijah) yang memuaskan.⁴³

2.3 Tinjauan Konseptual (Penjelasan Judul)

Penelitian ini berjudul *Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen Syariah)*. Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan tidak menimbulkan kesalahpahaman atas judul penelitian ini, maka penulis perlu menjelaskan maksud dari sub judul sekaligus memperjelas konsep dasar atau batasan-batasan dalam penelitian ini sehingga dapat menjadi suatu interpretasi dasar dalam mengembangkan penelitian.

2.3.1 Strategi

Strategi menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah rencana yang cermat mengenai kegiatan yang dilakukan untuk mencapai sasaran khusus⁴⁴ atau rencana untuk mempertahankan keberlangsungan bisnis serta menghadapi kendala-kendala suatu perusahaan untuk mencapai sasaran khusus.

2.3.2 Manajemen Strategi

Manajemen strategi adalah suatu proses pengambilan keputusan dan tindakan yang mengarah kepada pengembangan strategi yang efektif untuk mencapai sasaran khusus.

2.3.3 Penanganan

Penanganan yang dimaksud adalah proses atau cara yang dilakukan untuk mengatasi atau menyelesaikan suatu masalah agar tidak semakin parah.

⁴³Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, h. 190.

⁴⁴Kementerian Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat* (Cet IV; Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 1340.

2.3.4 Wanprestasi

wanprestasi (pembiayaan bermasalah) adalah pembiayaan yang telah disalurkan oleh bank kepada nasabah dan nasabah tidak dapat melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah. Sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau tidak ada pembayaran sama sekali.

2.3.5 Pembiayaan KPR

Pembiayaan KPR yang dimaksud adalah produk pembiayaan rumah pada BTN Syariah Parepare dengan berbagai jenisnya.

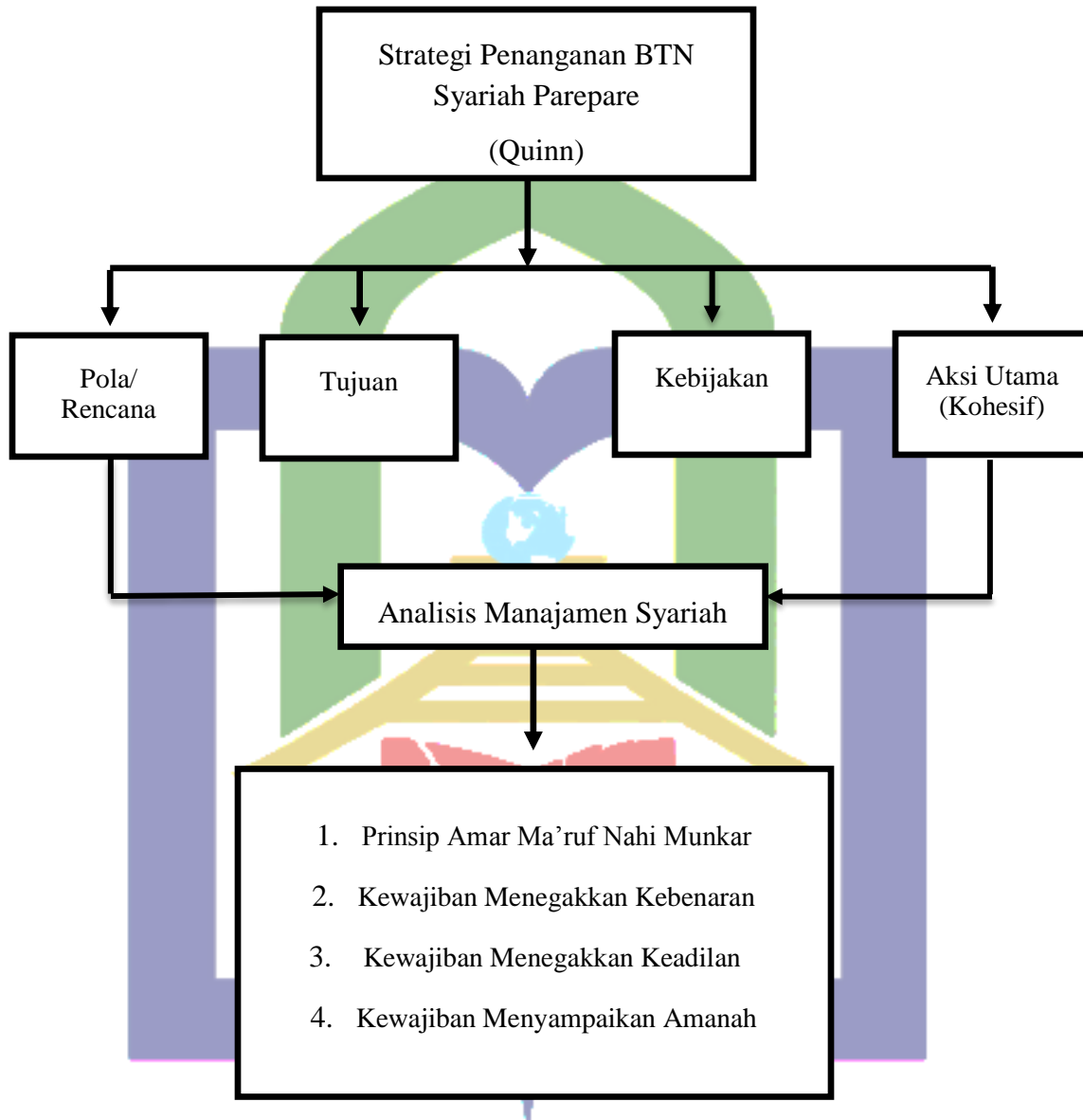
2.3.6 Analisis Manajemen Syariah

Analisis manajemen syariah yang dimaksud adalah sebuah proses untuk mencapai suatu tujuan yang Islami dengan memperhatikan nilai-nilai Islam yang terkandung dalam Al-Qur'an dan Al-Hadis.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka yang dimaksud dalam judul penelitian ini adalah BTN Syariah Parepare melakukan strategi penanganan terhadap nasabah wanprestasi pada pembiayaan KPR yang mengalami kondisi keterlambatan pembayaran atau tidak ada sama sekali pembayaran supaya bisa lancar kembali sesuai harapan bank. Strategi tersebut tidak menyalahi aturan hukum Islam, baik itu aturan hukum yang dibuat oleh manusia maupun aturan hukum dari Allah swt. oleh karena itu peneliti akan mengkajinya dengan analisis manajemen syariah.

2.4 Bagan Kerangka Pikir

Gambar 2.1 Bagan Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif merupakan teknik pengumpulan data seteliti mungkin untuk mendapatkan informasi sehingga memberikan gambaran atau penegasan atas suatu kebenaran. Sehingga memperkuat gambaran-gambaran baru atau yang sudah ada sebelumnya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *fenomenologi*. Pendekatan *fenomenologi* adalah pendekatan yang disesuaikan dengan melihat fenomena yang ada di lapangan melalui observasi untuk menjelaskan sesuatu peristiwa berdasarkan gambaran-gambaran yang nampak. Pendekatan *fenomenologi* digunakan peneliti untuk menganalisis Strategi BTN Syariah Parepare dalam penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR menurut analisis manajemen syariah.

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian yang dilakukan terkait BTN Syariah Parepare, yang bertempat di Jalan Andi Makkasau No.115-117 Kota Parepare. Adapun waktu yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini berlangsung selama kurang lebih dua bulan lamanya.

3.3 Fokus Penelitian

Umumnya fokus penelitian yang dimaksud dalam penelitian ini adalah strategi BTN Syariah Parepare dalam menangani nasabah yang wanprestasi pada pembiayaan KPR dengan cara restrukturisasi pembiayaan, yaitu *rescheduling* (penjadwalan ulang), *reconditioning* (persyaratan ulang) dan *restructuring* (penataan ulang).

3.4 Jenis dan Sumber Data yang Digunakan

Jenis data yang dipakai untuk menganalisis masalah terdiri atas data primer dan data sekunder.

3.4.1 Data primer

Data primer yaitu jenis pengumpulan data yang diperoleh dari sumber aslinya.¹ Pada penelitian ini, data primer diperoleh dari responden secara langsung melalui wawancara untuk menunjang keakuratan data, dimana responden merupakan sampel dalam penelitian ini.

3.4.2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang tersedia yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan, dan lain-lain.² Dalam hal ini data sekunder diperoleh dari, kepustakaan (Buku-buku, Skripsi), Internet (Download, pdf).

3.5 Teknik Pengumpulan Data

3.5.1 Observasi

Observasi merupakan pengamatan yang dilakukan secara sengaja, sistematis mengenai fenomena yang terjadi di lokasi penelitian. Penelitian akan dilakukan dengan berfokus pada aspek strategi yang dilaksanakan BTN Syariah terhadap penanggulangan pembiayaan KPR bermasalah.

¹Simamora, *Panduan Riset Perilaku Konsumen*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama,2002), h.25.

²Zainuddin Ali, *Metode Peneitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 106.

3.5.2 Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu metode pengumpulan data yang menghasilkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, sehingga akan diperoleh data yang lengkap dan sebagai bentuk pertanggung jawaban dalam penelitian ini. Baik dalam bentuk file data, foto, video.

3.5.3 Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan bertatap muka secara langsung dengan responden dengan memberikan sebuah pertanyaan untuk mendapatkan keterangan atau pendapat secara lisan. Sementara ini, informan primer yang akan diwawancarai adalah karyawan di Bidang penanganan pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Parepare.

3.6 Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses pencandraan (*Description*) dan penyusunan transkrip serta material yang telah terkumpul. Maksudnya agar peneliti dapat menyempurnakan pemahaman terhadap data tersebut untuk kemudian menyajikannya kepada orang lain lebih jelas tentang apa yang telah ditemukan atau di dapatkan di lapangan.³Setelah data penelitian yang diperoleh dari lapangan rampung, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dengan menerapkan teknik analisis data berikut:

3.6.1 Reduksi Data

Reduksi data dilakukan dengan memilih hal-hal pokok dan memfokuskan pada hal-hal yang penting mengenai permasalahan dalam penelitian sehingga

³Sudarman Damin, *Menjadi Peneliti Kualitatif: Ancangan Metodologi, Presentasi dan Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora* (Bandung: Pustaka Setia, 2012), h. 37.

memberikan gambaran yang jelas dan memudahkan peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

3.6.2 Penyajian Data

Setelah data-data yang sebelumnya sudah dikumpulkan dan diklasifikasikan, maka selanjutnya peneliti akan mendeskripsikan dengan teks yang bersifat naratif sehingga akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi.

3.6.3 Penarikan Kesimpulan atau Vertifikasi

Pengumpulan data pada tahap awal menghasilkan kesimpulan yang masih bersifat sementara yang apabila dilakukan vertifikasi (penemuan bukti-bukti atau fakta-fakta yang terjadi dilapangan) dapat menguatkan kesimpulan awal atau menghasilkan kesimpulan baru.

Dengan demikian kesimpulan mungkin akan menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan dan mungkin juga tidak karena masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada dilapangan. Kesimpulan-kesimpulan juga divertifikasi selama penelitian berlangsung.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Proses Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR

Terjadinya wanprestasi disebabkan karena adanya beberapa nasabah pembiayaan KPR yang tidak mau atau sudah tidak mampu lagi membayar angsuran pembiayaan KPR sesuai dengan kesepakatan antara BTN Syariah Parepare dengan nasabah. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*:

“Terjadinya wanprestasi itu kalau dari segi umumnya, wanprestasi itu nasabah yang sudah nunggak dari beberapa bulan sampai beberapa tahun. Jadi terjadinya wanprestasi karena nasabah terkendala sehingga tidak mampu membayar angsuran rumahnya yang dimana dibebankan setiap bulannya.”¹

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa wanprestasi merupakan nasabah yang sudah mengalami tunggakan selama beberapa bulan sampai beberapa tahun. Karena mengalami kendala, sehingga sulit untuk membayar angsuran pembiayaan KPR yang dibebankan setiap bulannya. Hal tersebut menyebabkan terjadinya wanprestasi pada BTN Syariah Parepare.

Wanprestasi di BTN Syariah Parepare, pada kenyataannya memang benar-benar terjadi. Terdapat beberapa nasabah yang menunggak angsuran pembiayaan KPR selama 1 sampai 30 hari berjumlah 123 nasabah, menunggak 31 hari sampai 60 hari berjumlah 18 nasabah, menunggak 61 hari sampai 90 hari berjumlah 17 nasabah dan menunggak 91 hari sampai dengan seterusnya berjumlah 8 nasabah. Adapun pembiayaan KPR yang telah disalurkan oleh BTN Syariah Parepare berjumlah 1.973 nasabah dan terdapat 166 nasabah yang mengalami wanprestasi mulai dari

¹Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

beroperasinya BTN Syariah Parepare sampai sekarang. Narasumber di BTN Syariah Parepare mengatakan:

“Wanprestasi terjadi apabila nasabah mengalami PHK (pemutusan hubungan kerja), kebutuhan mendadak, penurunan kondisi keuangan, jaringan bermasalah, jarak dari kantor cabang BTN Syariah Parepare dengan agunan nasabah, karakter nasabah yang pinjam nama dan suami istri cerai.”²

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa wanprestasi terjadi apabila nasabah mengalami sebagai berikut:

- 4.1.1 PHK (pemutusan hubungan kerja) yang menyebabkan nasabah tidak mempunyai penghasilan atau penghasilan nasabah berkurang untuk membayar angsuran pembiayaan KPR nya.
- 4.1.2 Kebutuhan mendadak atau mendesak yang mau tidak mau nasabah harus mengeluarkan uang untuk memenuhi kebutuhan tersebut yang menjadikan nasabah terpaksa menunda pembayaran angsuran KPR. Kebutuhan mendesak yang sering terjadi seperti anggota keluarga yang sakit dan terpaksa harus dibawa kerumah sakit yang biayanya tidak mungkin sedikit sehingga nasabah lebih mengutamakan keluarganya dari pembayaran pembiayaan KPR yang sudah disepakati.
- 4.1.3 Penurunan kondisi keuangan, menyebabkan nasabah wanprestasi karena usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan atau kurangnya konsumen.
- 4.1.4 Jaringan bermasalah ketika nasabah ingin membayar angsuran pembiayaan KPR dengan via transfer.
- 4.1.5 Jarak BTN Syariah Parepare dengan agunan nasabah yang jauh menyebabkan nasabah malas untuk membayar. Seperti misalnya di pinrang, dipinrang tidak

²Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

ada BTN Syariah, jadi nasabah kesulitan dalam membayar angsuran KPR, sehingga nasabah tersebut mengalami wanprestasi.

- 4.1.6 Karakter nasabah yang pinjam nama dengan menggunakan nama temannya, karena nasabah tersebut memiliki riwayat wanprestasi sehingga apabila menggunakan namanya, maka permohonan pembiayaan KPR akan ditolak oleh BTN Syariah Parepare dengan memberikan surat penolakan.
- 4.1.7 Suami istri cerai sehingga melalaikan kewajibannya dalam mengangsur pembiayaan KPR.

Akibat wanprestasi yang dilakukan nasabah dapat menimbulkan dampak buruk bagi BTN Syariah Parepare. Karena dengan meningkatnya jumlah nasabah yang mengalami wanprestasi dapat mengakibatkan menurunnya kesehatan bank. Tentunya dapat menurunkan kepercayaan nasabah lain terhadap BTN Syariah Parepare.

Oleh karena itu BTN Syariah Parepare harus berusaha menghindari timbulnya nasabah wanprestasi. Karena semakin kecil nasabah yang wanprestasi maka semakin lancar arus kas yang berasal dari pembayaran nasabah. begitupula dengan nasabah, semakin disiplin dan tepat waktu ia membayar angsuran pembiayaan KPR maka semakin baik reputasinya di BTN Syariah Parepare. Reputasi yang baik akan memberi pengaruh kepada nasabah dalam berbagai urusan selanjutnya.

4.2 Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi pada Nasabah Pembiayaan KPR

Beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare, yaitu:

4.2.1 Faktor ekonomi

Kendala persoalan ekonomi merupakan faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi, terutama bagi nasabah yang berpenghasilan tidak menentu dan nasabah yang mengalami penurunan penghasilan. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*:

“Faktor yang membuat nunggak nasabah adalah persoalan ekonomi. Bahwasanya penghasilan nasabah tidak menetap. Biasanya kalangan-kalangan pekerja kasar. Seperti misalnya tukang atau nelayan, itukan tidak menentu pendapatannya dan kadang bermusim. Apalagi petani kan ada gagal panennya dan ada juga nasabah yang di PHK.”³

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada nasabah pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare adalah faktor ekonomi, yaitu penghasilan nasabah yang tidak menentu atau tidak mempunyai penghasilan untuk memenuhi kewajibannya karena di PHK. Faktor tersebut menjadi penyebab adanya beberapa nasabah yang tidak bisa membayar angsuran pembiayaan KPR setiap bulannya.

4.2.2 Faktor pemasarannya yang terlalu luas

Luas wilayah pemasaran BTN Syariah Parepare kebanyakan terletak diluar kota parepare. Beberapa lokasi pemasarannya yaitu, Barru, Parepare, Pinrang, Sidrap, Bone dan Majene. Wilayah dalam memasarkan pembiayaan KPR merupakan faktor yang menyebabkan beberapa nasabah wanprestasi. Hal itu, karena lokasi nasabah

³Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

dengan kantor BTN Syariah Parepare sangat jauh. Nasabah kesulitan dalam melakukan pembayaran. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*:

“Jarak dari kantor cabang ini dengan agunan si nasabah membuat mereka malas karena jarak yang jauh. Contohnya dipinrang, dipinrang itu kan tidak ada bank BTN Syariah, mereka malas setor langsung ke kantor atau biasa dari segi jaringan yang bermasalah ketika mereka mau setor via transfer. Itu biasa yang membuatnya macet.”⁴

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada nasabah pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare adalah faktor pemasarannya yang terlalu luas atau jarak BTN Syariah Parepare dari agunan nasabah sangat jauh sehingga menyulitkan nasabah dalam hal pembayaran.

4.2.3 Karakter nasabah

Nasabah melakukan perjanjian dengan BTN Syariah Parepare dengan menggunakan nama orang lain. Karena nasabah tersebut memiliki riwayat pernah mengalami wanprestasi. Sehingga apabila namanya yang digunakan untuk mengambil pembiayaan KPR, maka BTN Syariah Parepare akan menolak dengan memberikan surat penolakan. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*:

“Karakternya memang pinjam nama. Misal kamu ambil KPR, kamu pakai nama teman kamu karena kamu punya kredit yang menunggak, namamu tidak disetujui jadi kamu pakai nama dia. Akhirnya karena kamu sudah punya riwayat nunggak, kemudian berpikir bahwa kan nama dia yang dipakai sehingga terjadi wanprestasi.”⁵

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada nasabah pembiayaan KPR di BTN

⁴Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

⁵Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

Syariah Parepare adalah karakter nasabah yang pinjam nama yang menganggap sepele untuk membayar angsuran pembiayaan KPR sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Jadi karakter nasabah tersebut kurang baik karena menyepelekan angsuran pembiayaan KPR.

4.2.4 Masalah Keluarga

Masalah keluarga merupakan salah satu faktor yang menyebabkan wanprestasi.

Seperti nasabah yang cerai sehingga berdampak pada pembayaran angsuran pembiayaan KPR. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*:

“Salah satu penyebab terjadinya wanprestasi pada BTN Syariah Parepare adalah suami istri yang cerai sehingga nasabah melalaikan kewajibannya, karena tidak ada yang ingin membayar angsuran pembiayaan KPR.”⁶

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa nasabah yang bercerai berpotensi untuk menunggak pembayaran angsuran pembiayaan KPR. Keharmonisan rumah tangga dapat berdampak positif pada karir atau usaha nasabah. Apabila perceraian terjadi dapat menurunkan penghasilan nasabah. Sehingga melalaikan kewajibannya dalam hal pembayaran angsuran pembiayaan KPR.

Berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa BTN Syariah Parepare belum sepenuhnya menerapkan prinsip 5C + 1 S, yaitu *character* (karakteristik) karena dalam penyaluran pembiayaan KPR masih terdapat nasabah yang menganggap sepele untuk membayar angsuran KPR nya.

⁶Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

4.3 Strategi dalam Menyelesaikan Wanprestasi Pembiayaan KPR Di BTN Syariah Parepare menurut Analisis Manajemen Syariah

Pada saat peneliti melakukan penelitian ini dapat diketahui bahwa pada bulan juli 2019 di BTN Syariah Parepare terdapat wanprestasi pada pembiayaan KPR. Wanprestasi pada Pembiayaan KPR tersebut terdapat di pembiayaan KPR Subsidi iB dan pembiayaan KPR BTN Platinum iB, namun wanprestasi pada pembiayaan KPR yang paling banyak terdapat pada pembiayaan KPR Subsidi iB. Wanprestasi pada pembiayaan KPR merupakan hal yang harus paling diwaspadai dalam pemberian pembiayaan KPR oleh BTN Syariah Parepare karena apabila terjadi wanprestasi pada pembiayaan KPR maka dapat menurunkan kualitas asset yang dimiliki bank tersebut. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*:

“Tingkat pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Parepare di bulan Juli ini sebanyak 4,79%. Ditahun 2019 ini BTN Syariah Parepare mengalami penurunan performa, karena dari banyaknya proker yang realisasi dan banyak juga berbanding lurus dengan wanprestasi.⁷

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa, di tahun 2019 ini, BTN Syariah Parepare mengalami wanprestasi pada pembiayaan KPR. Karena banyaknya program kerja yang telah selesai dilakukan namun banyak juga nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga terjadi wanprestasi pada pembiayaan KPR. Narasumber di BTN Syariah Parepare mengatakan:

“Jumlah nasabah di bank ini yang mengalami wanprestasi yaitu 166 orang dari tahun 2017-2019, yang paling banyak menunggak adalah KPR subsidi iB karena memang sudah dipersentasikan bahwasanya KPR subsidi iB kualifikasi

⁷Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

orangnya menengah kebawah. Jadi ada masalah nunggaknya pasti ada karena keterbatasan ekonomi dan sebagainya.”⁸

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa Pembiayaan KPR yang telah disalurkan oleh BTN Syariah Parepare terdapat beberapa nasabah yang mengalami wanprestasi. Pembiayaan KPR subsidi iB merupakan pembiayaan KPR yang paling banyak nasabah mengalami wanprestasi karena kualifikasinya untuk nasabah menengah kebawah.

Adapun strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare adalah dengan melakukan pembinaan terhadap nasabah dan restrukturisasi pembiayaan sebagai berikut:

4.3.1 Pembinaan terhadap nasabah

1. Pembinaan Pembiayaan Kategori 1 (Pembinaan *On Desk*)

Pembinaan *On Desk* merupakan pembinaan dari pihak bank yang dilakukan kepada nasabah yang termasuk dalam kolektibilitas lancar (L) dan dalam perhatian khusus (DPK). Hal ini dilakukan sebagai upaya pencegahan agar nasabah tersebut tidak masuk dalam kategori pembiayaan bermasalah.

- a. Kolektibilitas 1, nasabah digolongkan lancar apabila tunggakan 0 bulan.
 - 1) Melalui provider mengirim sms ucapan terimakasih setiap akhir bulan kepada nasabah.
 - 2) Melalui provider mengirim sms anjuran kepada nasabah untuk membayar bendahara instansi bank.
- b. Kolektibilitas 2 dibedakan menjadi 3 yaitu: kolektibilitas 2 billing 1 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 1 sampai 30 hari, kolektibilitas 2 billing 2 apabila nasabah menunggak angsuran

⁸Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

pembiayaan selama 31 sampai 60 hari, kolektibilitas 3 billing 3 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 61 sampai 90 hari. Pembinaan yang dapat dilakukan:

- 1) Mengirim sms atau menelfon nasabah agar tagihan angsuran kepada bank segera dibayar setiap awal bulan.
- 2) Menyampaikan surat konfirmasi kepada nasabah untuk membayar tagihan angsuran bagi nasabah yang belum membayar angsuran sesuai waktu yang ditentukan.
- 3) Memonitor pembayaran angsuran nasabah sampai batas waktu yang ditentukan.

2. Pembinaan Pembiayaan Kategori 2 (Pembinaan *On Site*)

Pembinaan *On Site* merupakan pembinaan yang dilakukan oleh staff cwo kepada nasabah yang termasuk dalam kolektibilitas kurang lancar (KL), diragukan (D) dan macet (M) dengan mengadakan kunjungan langsung ke rumah, tempat kerja atau usahanya dan keluarganya yang meliputi mengidentifikasi penyebab terjadinya tunggakan pembayaran.

- a. Kolektibilitas 3, nasabah digolongkan kurang lancar apabila tunggakan 91 sampai 120 hari. Pembinaan yang dapat dilakukan:
 - 1) Memonitor pembayaran nasabah atas surat konfirmasi (SKf) atau SPn yang telah disampaikan.
 - 2) Apabila sampai batas waktu yang ditentukan pada SPn, nasabah belum membayar angsurannya, maka pihak bank melakukan pencetakan SP I pada awal bulan atau sehari setelah berakhirnya waktu pembayaran.

- 3) Kunjungan langsung kepada nasabah, sesuai dengan alamat rumah, tempat kerja atau tempat usahanya dan keluarganya dengan membawa kartu kunjungan nasabah dan SP I.
 - 4) Hal yang disampaikan pihak bank saat kunjungan adalah penjelasan atas dikeluarkannya SP I oleh pihak bank, penjelasan kepada nasabah tentang cara pembayaran angsuran, menggali kendala yang dihadapi nasabah serta memberikan solusi penyelesaian.
 - 5) Hal yang dilakukan pihak bank saat kunjungan adalah mencatat janji nasabah di kartu kunjungan, melakukan *up date* informasi data nasabah di kartu kunjungan nasabah.
 - 6) Memonitor pembayaran angsuran pembiayaan yang dilakukan nasabah sampai batas waktu yang telah ditetapkan pada SP I atau SPn.
- b. Kolektibilitas 4 dibedakan menjadi 2 yaitu: kolektibilitas 4 billing 1 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 121 sampai 150 hari, kolektibilitas 4 billing 2 apabila nasabah menunggak angsuran pembiayaan selama 151 sampai 180 hari. Nasabah digolongkan ke dalam golongan Diragukan. Pembinaan yang dapat dilakukan:
- 1) Apabila batas waktu yang ditentukan telah sampai dan nasabah belum membayar angsuran, maka dilakukan pencetakan SP II sehari setelah batas waktu SP I berakhir.
 - 2) Melakukan pembinaan nasabah sebagaimana butir 3, 4, 5 dan 6 pada kolektibilitas 3 diatas (khusus SP I diganti SP II).

- 3) Nasabah yang belum ditagih secara optimal serta belum diberikan alternatif solusi penyelesaian pembiayaan akan diberikan solusi melalui restrukturisasi pembiayaan.
- c. Kolektibilitas 5, nasabah digolongkan macet/bermasalah apabila tunggakan diatas 180 hari. Pembinaan yang dapat dilakukan:
- 1) Apabila sampai batas waktu yang ditentukan pada SP II dan nasabah belum membayar angsurannya, maka dilakukan pencetakan SP III pada awal bulan atau sehari setelah berakhirnya waktu pembayaran.
 - 2) Melakukan pembinaan sebagaimana butir 3, 4, 5 dan 6 pada kolektibilitas 3 diatas (khusus SP II diganti SP III).
 - 3) Saat penyerahan SP III, nasabah masih belum membayar angsurannya, maka dilakukan penyemprotan di dinding rumah atau pemasangan papan peringatan.
 - 4) Apabila batas SP III telah berakhir dan nasabah masih tetap tidak mengindahkan atau melakukan angsuran untuk memenuhi kewajibannya, maka pihak bank akan memberikan surat somasi cabang dan apabila masih tidak ada respon dari nasabah maka pihak bank akan memberikan surat somasi pusat.

Adapun isi surat peringatan yang dilakukan, yaitu sebagai berikut:

1. Surat Peringatan I

Nasabah yang melakukan wanprestasi setidaknya memberikan penjelasan mengenai keterlambatan membayar angsuran sehingga pihak bank akan mencari jalan keluar bagi permasalahannya. Apabila dengan diberikannya Surat Konfirmasi (SP I)

tetapi nasabah masih belum membayar angsuran, maka pihak bank mengeluarkan Surat Peringatan II.

2. Surat Peringatan II

Dalam SP II pihak bank mengingatkan kepada nasabah supaya memenuhi seluruh kewajibannya membayar angsuran, apabila peringatan itu tidak dilakukan nasabah, pihak bank akan mengambil tindak lanjut berupa penagihan seketika seluruh sisa pembiayaan. Apabila nasabah telah memenuhi kewajiban membayar angsuran maka SP II ini akan gugur dan selanjutnya digunakan sebagai dasar tindakan pihak bank apabila suatu hari nasabah melakukan kembali kelalaian pembayaran angsuran pembiayaan.

3. Surat Peringatan III

Nasabah yang sudah diperingatkan melalui SP II tetapi sama sekali tidak ada tindakan maka pihak bank akan mengeluarkan Surat Peringatan III. nasabah akan digolongkan kedalam “Nasabah Wanprestasi” apabila tidak ada tindakan untuk memenuhi kewajiban membayar angsuran pembiayaan. Pihak bank tidak segan untuk menempuh jalur hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti : Dilakukan penyemprotan “Rumah ini dalam pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah Parepare”, dikenakan biaya administrasi dan biaya litigasi sesuai kebutuhan, pelaksanaan lelang, pengosongan agunan.

Dalam memberikan pembiayaan KPR, BTN Syariah Parepare harus memikirkan risiko-risiko yang akan dialami, terutama risiko adanya wanprestasi pada pembiayaan KPR yang disalurkan. Pembiayaan KPR yang disalurkan oleh BTN Syariah Parepare tidak pernah luput dari adanya nasabah wanprestasi. Maka untuk menangani wanprestasi pada pembiayaan KPR terhadap nasabah yang mempunyai

iktikad baik, BTN Syariah Parepare melakukan pembinaan nasabah. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*, sebagai berikut:

“Tindakan yang diambil terhadap nasabah yang mengalami wanprestasi pada pembiayaan KPR namun masih mempunyai iktikad baik adalah menelfon nasabah yang terlambat bayar, mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan kepada nasabah, menagih dengan cara mengunjungi rumah, tempat kerja atau tempat usanya dan keluarganya”.⁹

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa nasabah yang mengalami wanprestasi terlebih dahulu dilakukan pembinaan. Hal itu dilakukan apabila nasabah tersebut masih mempunyai iktikad baik untuk membayar angsuran pembiayaan KPR. Pembinaan nasabah yang dilakukan yaitu menelfon nasabah yang terlambat bayar agar segera membayarnya di awal bulan, mengirim surat pemberitahuan kepada nasabah untuk membayar tagihan angsurannya, kunjungan langsung kepada nasabah sesuai dengan alamat rumah, tempat kerja atau tempat usahanya dan keluarganya dengan membawa kartu kunjungan nasabah dan SP 1. Narasumber di BTN Syariah Parepare mengatakan:

“Strategi penanganan wanprestasi nasabah sebenarnya dengan tidak membiarkan nasabah untuk menunggak. Jadi harus normal, akan tetapi dengan adanya faktor misalnya pada saat itu nasabah kehilangan pekerjaannya sehingga pendapatannya berkurang. Maka dilakukan pembinaan nasabah, apakah ada cara ringan untuk diberikan pada nasabah tersebut.”¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa nasabah wanprestasi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare, terlebih dahulu dilakukan dengan pembinaan nasabah, dengan memberikan keringanan dengan cara membayar

⁹Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

¹⁰Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

angsuran pembiayaan KPR sesuai dengan kemampuan atau kondisi keuangannya. Akan tetapi hal tersebut berlaku 1 bulan.

Pembinaan nasabah yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare terhadap nasabah yang mengalami wanprestasi pada pembiayaan KPR merupakan pola dalam menyelesaikan nasabah yang wanprestasi, yang dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi nasabah sehingga BTN Syariah Parepare dapat mengambil tindakan untuk mengatasinya yang sesuai dengan peraturan yang berlaku di BTN Syariah Parepare yang tentunya sesuai prinsip syariah.

Tujuan dari dilakukannya penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare dengan cara pembinaan nasabah adalah agar nasabah yang mengalami wanprestasi dapat lancar kembali dan menyelesaikan kewajibannya. Pembiayaan KPR yang lancar merupakan harapan dari BTN Syariah Parepare. Oleh karena itu, apabila terdapat nasabah yang wanprestasi maka pihak BTN Syariah Parepare berusaha untuk menyikapinya dengan bijak.

Strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare dengan melakukan pembinaan nasabah tersebut sudah sesuai dengan manajemen syariah yaitu kewajiban menegakkan kebenaran karena pihak bank mencari tahu terlebih dahulu permasalahan yang dihadapi nasabahnya tanpa mengambil keputusan sepihak yang dapat merugikan pihak nasabah. Setelah BTN Syariah Parepare mengetahui permasalahan yang dialami nasabahnya maka pihak bank kemudian mengambil tindakan untuk mengatasinya yang sesuai dengan peraturan yang berlaku di BTN Syariah Parepare.

Apabila BTN Syariah Parepare telah berupaya melakukan pembinaan terhadap nasabah wanprestasi pada pembiayaan KPR, namun belum berhasil, maka

BTN Syariah Parepare akan menyarankan solusi kepada nasabah untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan.

4.3.2 Restrukturisasi pembiayaan

Restrukturisasi merupakan salah satu cara yang diterapkan oleh BTN Syariah Parepare untuk menyelesaikan atau menangani nasabah yang wanprestasi pada pembiayaan KPR. Hal itu dilakukan untuk membantu nasabah kembali normal dalam permasalahan yang dialaminya terutama dalam hal kewajiban pembayaran angsuran kepada BTN Syariah Parepare pada waktu yang telah di sepakati bersama.

Narasumber di BTN Syariah Parepare mengatakan:

“Nasabah wanprestasi yang akan melakukan restrukturisasi, kembali dimintai identitasnya juga surat-surat kerja dari perusahaan atau usaha sendiri dan keterangan pendapatan nasabah seperti waktu pemberkasan dulu. Karena semua harus di tahu kondisi nasabah pada saat restrukturisasi.”¹¹

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa nasabah yang melakukan restrukturisasi pembiayaan KPR harus melengkapi berkas-berkas mengenai identitasnya, surat kerja dari perusahaan atau usahanya sendiri dan keterangan pendapatan. Restrukturisasi pembiayaan KPR dilakukan dengan membuat akta perjanjian yang baru yang merubah tentang besaran angsuran, jangka waktu dan lain sebagainya.

Restrukturisasi hanya dapat di laksanakan apabila masih ada kemampuan dari nasabah untuk membayar kewajibannya. Dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan KPR, pihak bank harus memahami bidang usaha, kondisi bisnis serta menganalisa permasalahan yang dihadapi oleh nasabah untuk mengetahui permasalahan yang sebenarnya terjadi pada nasabah. Kemudian dari hasil analisa

¹¹Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

tersebut dapat ditentukan dengan cara yang mana nasabah akan dilakukan restrukturisasi. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*, sebagai berikut:

“Restrukturisasi sebenarnya dilakukan apabila nasabah tersebut masih ada kemampuan untuk melakukan pembayaran tetapi kemampuannya menurun serta masih ada keinginan untuk membayar. Tidak boleh dilakukan hanya semata-mata untuk mengubah yang macet menjadi lancar kembali. Terlebih dahulu melihat kondisi nasabahnya sendiri. Apabila masih menginginkan dan upaya untuk melakukan pembayaran sampai jatuh tempo, maka restrukturisasi bisa dilakukan”.¹²

Berdasarkan hasil wawancara dapat dipahami bahwa, restrukturisasi hanya untuk membantu nasabah yang mengalami kesulitan dalam hal pembayaran karena kemampuan membayarnya sedang menurun. Akan tetapi tidak boleh dilakukan hanya semata-mata mengubah yang macet menjadi lancar. Harus melihat kemampuan dan kemauan nasabah terlebih dahulu. Restrukturisasi pembiayaan KPR harus dilakukan dengan teliti, agar tidak terjadi yang lebih buruk lagi.

Strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR yang dilakukan dengan konsep restrukturisasi adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan ulang (*Rescheduling*)

Penjadwalan ulang (*Rescheduling*) merupakan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Pihak bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan KPR tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada pihak bank. Maka jumlah pembayaran angsuran nasabah menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun

¹²Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

jangka waktu angsurannya lebih panjang dari pada angsuran semula. Dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo, maka nasabah sudah menerima keringanan dalam membayar angsurannya, sehingga secara berangsur-angsur nasabah akan mampu membayar kepada BTN Syariah Parepare sampai lunas.

Narasumber di BTN Syariah Parepare mengatakan:

“Perpanjangang jangka waktu pembiayaan KPR merupakan salah satu upaya perbaikan yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare dalam kegiatan pembiayaan KPR terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.”¹³

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa BTN Syariah Parepare memberikan perpanjangan jangka waktu kepada nasabah wanprestasi pada pembiayaan KPR sebagai upaya perbaikan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan mengenai kondisi keuangan sehingga sulit untuk menunaikan kewajibannya kepada BTN Syariah Parepare.

Nasabah wanprestasi yang digolongkan dalam kategori ini adalah nasabah yang menunjukkan iktikad baik dan karakter yang jujur dan memiliki kemauan untuk melunasi pembiayaan KPR nya. Hanya saja karena kebutuhan nasabah yang semakin meningkat serta mengalami penurunan penghasilan karena mengalami musibah seperti, PHK, bencana, kebutuhan mendesak dan lain sebagainya. Menurut narasumber di BTN Syariah Parepare, pelaksanaan penjadwalan ulang (*rescheduling*) pada pembiayaan KPR bermasalah yaitu:

“*Rescheduling* ini dipakai di BTN Syariah Parepare sebagai salah satu strategi penanganan wanprestasi. Jadi misalnya nasabah yang jangka waktu 10 tahun angsuran, setelah berjalan 3 tahun nasabah tersebut mengalami permasalahan

¹³Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

dalam pembayaran angsuran, kemudian di berikan penambahan jangka waktu rata-rata 5 bulan.”¹⁴

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa penjadwalan ulang (*rescheduling*) dilakukan sebagai strategi dalam penanganan wanprestasi pada nasabah pembiayaan KPR untuk meringankan bebannya dalam membayar angsuran hingga lunas, sehingga tidak merugikan pihak BTN Syariah Parepre. Dengan perpanjangan jangka waktu rata-rata selama 5 bulan. Sehingga nasabah mempunyai waktu lebih lama untuk mengmbalikan angsuran pembiayaan KPR nya.

Tujuan dari strategi tersebut adalah untuk mengatasi wanprestasi pada pembiayaan KPR serta mengurangi jumlah nasabah yang mengalami wanprestasi. Hal itu dilakukan oleh BTN Syariah Parepare untuk membantu nasabah dalam melanjutkan atau menyelesaikan sisa kewajibannya dan agar terhindar dari terjadinya kerugian.

Kebijakan BTN Syariah Parepare, khususnya perpanjangan jangka waktu pembayaran pembiayaan KPR nasabah yang wanprestasi rata-rata selama 5 bulan. Seperti nasabah x memiliki tunggakan angsuran Rp. 4.187.155 juta dengan jangka waktu pembayaran selama 5 bulan dengan jumlah cicilan Rp. 837.431 perbulannya. Maka dengan penjadwalan ulang (*rescheduling*), jangka waktu pinjaman dapat diubah menjadi lebih panjang dengan rata-rata perpanjangan waktu 5 bulan, sehingga jumlah angsuran tersebut berkurang menjadi Rp. 418.715.5.

Penjadwalan ulang (*rescheduling*) dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah. Hal tersebut dilakukan

¹⁴Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

BTN Syariah Parepare agar nasabah menjadi lebih ringan dalam membayar angsurannya.

Allah swt. berfirman dalam Q.S-Al Baqarah/2: 280.

﴿٢٨٠﴾ وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Terjemahnya:

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 mengetahui¹⁵.

Perintah tersebut menjelaskan bahwa nasabah yang telah mengambil pembiayaan KPR haruslah menyelesaikan pembayaran angsurannya sampai selesai. Dan pihak bank selaku pemberi pembiayaan KPR haruslah memberi perpanjangan atau penundaan waktu pembayaran angsuran kepada nasabah apabila nasabah belum sanggup melunasi pembayaran angsuran tersebut. Tetapi perpanjangan waktu pembayaran angsurannya disesuaikan dengan aturan dan ketentuan yang berlaku di bank tersebut.

Strategi yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah merupakan solusi bagi nasabah yang masih memiliki iktikad baik untuk melanjutkan pembiayaan namun kondisi keuangan nasabah tersebut mengalami penurunan.

Berdasarkan pengamatan peneliti dari hasil penelitian dalam strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR dengan penjadwalan ulang (*rescheduling*) tersebut sudah sesuai dengan manajemen syariah yaitu prinsip amar

¹⁵Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Bintang Indonesia), h. 47.

ma'ruf nahi munkar. Hal ini terbukti pada proses pembayaran angsuran, umumnya penundaan pembayaran angsuran nasabah disebabkan oleh melemahnya pemasukan nasabah. Pada kondisi ini, BTN Syariah Parepare memberikan tangguh waktu kepada nasabah sampai nasabah tersebut kembali mampu untuk membayarnya dan nasabah wajib untuk menyelesaikan atau melunasi pembayarannya.

2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Persyaratan kembali (*Reconditioning*) yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare merupakan usaha pihak bank untuk menyelamatkan pembiayaan KPR yang diberikan dengan cara melakukan perubahan terhadap sebagian atau seluruh persyaratan yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu pembiayaan KPR tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*, sebagai berikut:

“Nasabah yang jujur dan terbuka ketika bisnisnya sedang kesulitan keuangan, tapi bisnisnya itu masih bisa beroperasi dengan baik, bisa dilakukan *reconditioning*.”¹⁶

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa nasabah yang bersifat jujur dan terbuka yang pelaksanaan bisnisnya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, maka dapat dilakukan persyaratan ulang (*reconditioning*). Selain itu juga dilakukan beberapa perubahan lainnya seperti, perubahan jadwal angsuran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu dan pemberian potongan.

Hasil pengamatan yang dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa di BTN Syariah Parepare terdapat wanprestasi pada pembiayaan KPR. Beberapa nasabah

¹⁶Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

yang tidak bisa membayar pembiayaan KPR nya disebabkan oleh adanya masalah-masalah dalam pelaksanaan bisnisnya, sehingga BTN Syariah Parepare harus melakukan perubahan terhadap sebagian atau seluruh persyaratan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank (*reconditioning*).

Tujuan dilakukannya persyaratan ulang (*reconditioning*) adalah untuk meminimalisir kerugian BTN Syariah Parepare karena adanya nasabah yang wanprestasi akan mengganggu kegiatan operasional BTN Syariah Parepare secara keseluruhan.

Kebijakan yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare terhadap nasabah wanprestasi pada pembiayaan KPR yaitu, BTN Syariah Parepare melakukan penundaan pembayaran, untuk tunggakan berjalan. Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*, sebagai berikut:

“Nasabah yang di PHK diberikan jangka waktu selama 3 bulan untuk membayar. Dalam jangka waktu 3 bulan, nasabah tersebut disuruh untuk mencari pekerjaan lain. Sehingga bulan ke 4 sudah bisa membayar angsurannya. Tapi 3 bulan yang tidak dibayarnya dilempar ke angsuran berikutnya, jadi bertambah 3 bulan.”¹⁷

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa persyaratan ulang (*reconditioning*) yang dilakukan di BTN Syariah Parepare biasanya dilakukan dengan penundaan pembayaran, untuk tunggakan berjalan dihentikan. Hal itu dilakukan pada nasabah yang di PHK, dengan memberikan kesempatan selama 3 bulan untuk mencari pekerjaan dan diberikan waktu selama 3 bulan lamanya tidak membayar angsuran pembiayaan KPR nya. Akan tetapi pada bulan ke 4 nya nasabah tersebut sudah memiliki kemampuan kembali untuk mengangsur pembiayaan KPR nya serta

¹⁷Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

angsuran selama 3 bulan yang belum di bayar dipindahkan ke bulan berikutnya sehingga mengalami perubahan.

Persyaratan kembali (*reconditioning*) merupakan usaha BTN Syariah Parepare untuk menyelamatkan pembiayaan KPR yang diberikan kepada nasabah yang bersifat jujur dan terbuka terhadap kesulitan keuangan yang dialaminya serta diperkirakan masih bisa beroperasi dengan menguntungkan. Sikap pemenuhan kepercayaan yang diberikan BTN Syariah Parepare kepada nasabahnya merupakan suatu kepercayaan atau amanah yang harus dijaga dengan baik. Dalam bank, nasabah yang diberikan kepercayaan harus mampu melaksanakan kepercayaan tersebut dengan penuh rasa tanggung jawab.

Sifat amanah (dapat dipercaya) merupakan akhlak yang mulia. Sifat amanah diwajibkan dan selalu di anjurkan Islam untuk di praktikkan. Dalam hal ini . Allah swt. berfirman dalam Q.S-An Nisa/4: 58.

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Terjemahnya:

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat¹⁸.

Menyampaikan amanah yang dimaksud dalam ayat tersebut adalah nasabah melaksanakan kewajiban yang telah dipercayakan BTN Syariah Parepare dengan sebaik-baiknya. Hubungan antara BTN Syariah Parepare dan nasabah didasarkan pada amanah sehingga amanah tersebut harus dijaga.

¹⁸Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Bintang Indonesia), h. 87.

Berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa strategi persyaratan ulang (*reconditioning*) yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare sudah sesuai dengan manajemen syariah yaitu, kewajiban menyampaikan amanah. Hal tersebut terbukti dari cara BTN Syariah Parepare untuk menyelamatkan pembiayaan KPR yang diberikan kepada nasabah yang bersifat jujur dan terbuka terhadap kesulitan keuangan yang dialaminya.

3. Melakukan eksekusi

Proses eksekusi jaminan yang dilakukan secara sukarela tanpa melalui proses peradilan oleh BTN Syariah Parepare. Eksekusi jaminan merupakan cara terakhir apabila terjadi wanprestasi pada pembiayaan KPR tidak dapat diselesaikan.

Sebagaimana hasil wawancara dengan *collection work out*, sebagai berikut:

“Pihak bank memeriksa secara langsung jaminan nasabanya, karena jaminanan merupakan jalan keluar kedua apabila nasabah mengalami wanprestasi pada pembiayaan KPR.”¹⁹

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa tujuan dari jaminan tersebut adalah untuk menjaga apabila usaha nasabah gagal atau sebab-sebab lain yang mengakibatkan nasabah tidak mampu untuk melunasi pembiayaan KPR, maka jaminan tersebut bisa untuk dijual, guna untuk menutupi pelunasan atau pengembalian pembiayaan yang tersisa. Oleh karena itu jaminan merupakan jalan keluar kedua apabila terjadi wanprestasi. Pelaksanaan eksekusi jaminan pada pembiayaan KPR yaitu:

“Ada dua pilihan yang dilakukan oleh pihak terkait yaitu diantaranya: nasabah menjual sendiri barang jaminannya atau nasabah memberi kepercayaan kepada pihak untuk menjual barang jaminan tersebut, dan setelah dikurangi

¹⁹Imam Mirza, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 22 Juli 2019.

jumlah kewajiban pembiayaan, maka sisa uang akan dikembalikan kepada nasabah.”²⁰

Berdasarkan hasil wawancara, dapat dipahami bahwa BTN Syariah Parepare memberikan dua pilihan kepada nasabah, apakah nasabah ingin menjual sendiri jaminannya atau memberikan kepercayaan kepada BTN Syariah Parepare untuk menjual jaminannya. Setelah dikurangi dengan jumlah kewajiban pembiayaan KPR nasabah, maka sisa uang atau penjualan jaminan tersebut dikembalikan kepada nasabah. Jadi BTN Syariah Parepare tidak memutuskan secara sepihak apabila nasabah sudah tidak mampu lagi membayar angsuran pembiayaan KPR.

Tujuan BTN Syariah melakukan eksekusi jaminan adalah agar bank mendapat pelunasan dari penjualan jaminan nasabah serta mengurangi jumlah nasabah yang wanprestasi. Sedangkan kebijakan yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare terhadap nasabah wanprestasi pada pembiayaan KPR yaitu pihak bank memberikan dua pilihan kepada nasabah. Apakah nasabahnya menjual sendiri jaminannya atau memberi kepercayaan kepada bank untuk menjualnya.

Berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa strategi yang dilakukan oleh pihak BTN Syariah Parepare merupakan salah satu bentuk penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan KPR apabila nasabah tidak sanggup membayar kewajibannya karena sebab-sebab diluar kemampuannya. Hal ini sudah sesuai dengan manajemen syariah yaitu, kewajiban menegakkan keadilan. Karena cara yang dilakukan tersebut sudah adil bagi kedua belah pihak. Pihak bank mendapatkan kembali uangnya dan pihak nasabah mendapatkan sisa uang dari barang jaminannya.

²⁰Fajar Radiansah, *Collection Work Out* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 17 Januari 2020.

Strategi yang digunakan oleh BTN Syariah Parepare dalam penanggulangan pembiayaan KPR bermasalah yaitu dengan pembinaan nasabah serta melakukan restrukturisasi pembiayaan. Pembinaan nasabah dilakukan dengan dua cara yaitu pembinaan pembiayaan kategori 1 (pembinaan *on desk*), pembinaan kategori 2 (pembinaan *on site*) sedangkan restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare adalah penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*), dan melakukan eksekusi.

Berdasarkan uraian teori dan hasil dari penelitian yang dilakukan di BTN Syariah Parepare, maka strategi penanggulangan pembiayaan KPR bermasalah yang diterapkan di BTN Syariah Parepare menunjukkan bahwa secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan manajemen syariah yaitu, prinsip amar ma'ruf nahi munkar, kewajiban menegakkan kebenaran, kewajiban menegakkan keadilan dan kewajiban menyampaikan amanah. Islam mengajarkan sesama umat muslim agar saling tolong-menolong terutama dalam hal kebaikan.

Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada staf bagian penanganan pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Parepare bahwa dalam menanggulangi pembiayaan KPR bermasalah yang diterapkan sudah terlaksana dengan baik. BTN Syariah Parepare memberikan kemudahan dan kelapangan dengan memberi tanggungan bagi nasabah-nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran dan dalam penagihan BTN Syariah Parepare melakukannya melalui pendekatan secara kekeluargaan tanpa melakukan hal-hal yang dapat merugikan nasabah BTN Syariah Parepare itu sendiri.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan di BTN Syariah Parepare dan terkait pembahasan yang telah dibahas dan diuraikan sebelumnya mengenai proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR, faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dan strategi dalam menangani wanprestasi pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Parepare, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 5.1.1 Proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR yaitu, nasabah yang mengalami kendala sehingga sulit mengangsur pembiayaan KPR nya, yang disebabkan oleh kebutuhan mendadak, penurunan kondisi keuangan, PHK (pemutusan hubungan kerja), jaringan nasabah ketika mau setor via transfer, jarak dari kantor cabang BTN Syariah Parepare dengan agunan nasabah, karakter nasabah yang pinjam nama dan suami istri cerai.
- 5.1.2 Faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi yaitu, faktor ekonomi, faktor pemasaran BTN Syariah Parepare yang terlalu luas dan karakter nasabah dan masalah keluarga.
- 5.1.3 Strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR menurut analisis manajemen syariah di BTN Syariah Parepare dilihat secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam, dengan melakukan tindakan-tindakan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip manajemen syariah, diantaranya sebagai berikut: prinsip amar ma'ruf nahi munkar, kewajiban menegakkan kebenaran, kewajiban menegakkan keadilan dan kewajiban menyampaikan amanah.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian strategi BTN Syariah Parepare dalam penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR menurut analisis manajemen syariah, maka yang dapat penulis kemukakan adalah:

5.2.1 Bagi BTN Syariah Parepare

1. Sebaiknya lebih memaksimalkan kinerja dalam mengatasi nasabah wanprestasi pada pembiayaan KPR agar tingkat NPFs lebih terjaga dan semakin baik di setiap tahunnya serta analisa terhadap karakter nasabah dan usaha nasabah harus lebih teliti lagi atau harus lebih ditingkatkan lagi agar dapat mengurangi terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR.
2. Perlu adanya pengawasan dan pembinaan nasabah setelah proses pembiayaan KPR disalurkan yang dilakukan secara terencana, efektif dan terpadu seperti pembayaran angsuran secara tepat waktu perlu dipantau dengan baik.

5.2.2 Untuk peneliti selanjutnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai literatur dalam penelitian berikutnya yang akan meneliti tentang strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR dengan objek dan sudut pandang yang berbeda sehingga dapat menambah pengetahuan tentang kajian manajemen syariah khususnya dalam lembaga keuangan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al-Karim

- Ali, Zainuddin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Alma, Buchari dan Doni Juni Priansa. 2016. *Manajemen Bisnis Syariah Edisi Revisi*. Bandung: Alfabeta.
- Amir, Taufiq. 2011. *Manajemen Strategik Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Cet. I; Jakarta: Gema Insani Press.
- Arifin, Muhammad. 2016. *Arbitrase Syariah Sebagai Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Daft, L Richard. 2002. *Manajemen Edisi Kelima*. Jakarta: Erlangga.
- Damin, Sudarman. *Menjadi Peneliti Kualitatif: Ancangan Metodologi, Presentasi dan Publikasi Hasil Penelitian untuk Mahasiswa dan Peneliti Pemula Bidang Ilmu-Ilmu Sosial, Pendidikan, dan Humaniora*. Bandung: Pustaka Setia.
- Djamil, Faturrahman. 2004. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Edisi Pertama* Cet. II; Jakarta: Sinar Grafika.
- Fahmi, Irham. 2014. *Manajemen Perkreditan*. Bandung: Alfabeta.
- _____. 2013. *Manajemen Resiko Teori, Kasus dan Solusi*. Bandung: Alfabeta.
- Fattah, Nanang. 2016. *Manajemen Stratejik Berbasis Nilai*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Hafidhuhin, Didin dan Hendri Tanjung. 2003. *Manajemen Syariah dalam Praktik*. Cet. I; Jakarta: Gema Insani Press.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana.
- Ismanto, Kuat. 2009. *Manajemen Syariah: Implementasi TQM dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Kasmir. 2003. *Manajemen Perbankan*. Cet. 4; Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- _____. 2009. *Pemasaran Bank*. Cet. I; Jakarta: Prenada Media.
- _____. 2015. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.

- _____. 2015. *Dasar-Dasar Perbankan*, Edisi Revisi. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Kementerian Pendidikan Nasional. 2012. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, Cet. IV; Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kuncoro, Mudrajad. 2005. *Strategi Bagaimana Meraih Keunggulan Kompetitif*. Jakarta: Erlangga.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPM.
- Simamora. 2002. *Panduan Riset Perilaku Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sule, Ernie Tisnawati dan Kurniawan Saefullah. 2005. *Pengantar Manajemen*. Jakarta: Perdana Media Group.
- Susilo, Edi. 2017. *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syari'ah*. Cet. I; Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Umam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. 2017. *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Umar, Husain. 2010. *Strategic Manajemen In Action*. Jakarta: Kencana Perdana Group.
- _____. 2013. *Desain Penelitian Manajemen Strategik: Cara Mudah Meneliti Masalah-masalah Manajemen Strategik untuk Skripsi, Tesis, dan Praktik Bisnis*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Yunus, Eddy. 2016. *Manajemen Strategi*. Yogyakarta: Andi.
- Fitriani, Ipih. 2018. "Strategi Bank BTN Syariah Dalam Penyelesaian KPR Bermasalah menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank BTN KCS Yogyakarta)". Skripsi Sarjana; Fakultas Ilmu Agama Islam: Yogyakarta.
- Hanum, Cholidah. 2009. "Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)". Skripsi Sarjana: Fakultas Syariah dan Hukum: Jakarta.
- Harahap, Sunarji. 2017. " Implementasi Manajemen Syariah dalam Fungsi-fungsi Manajemen," *At-Tawassuth* no. 1.
- Kurniawati, Merry. 2013. "Analisis Restrukturisasi pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Cabang Surabaya terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Pembiayaan Hunian Syari'ah Akad Musyarakah Mutanaqisah)". Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah: Surabaya.

- Sofhiani, Tessy Fadla. 2018. “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan dalam Perspektif Manajemen Risiko Syariah Studi Pada Bmt Umy Yogyakarta”. Skripsi Sarjana; Fakultas Ilmu Agama Islam: Yogyakarta.
- Yudistira, Reza. 2011. “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jatinegara”. Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah dan Hukum: Jakarta.
- Riadi, Muchlisin. 2016. “Pengertian Tujuan Dan Proses Manajemen Strategi” *Blog Muchlisin Riadi*. <https://www.kajianpustaka.com/2016/11/pengertian-tujuan-dan-proses-manajemen-strategi.html> (3 Maret 2019).
- Sibromulisi, M. 2017. “Memahami Amar Ma’ruf Nahi Munkar secara Benar”. <https://islam.nu.or.id/post/read/84166/memahami-amar-maruf-nahi-munkar-secara-benar> (27 Januari 2020).
- Taufiqurokhman. 2016. *Manajemen Strategik*. Jakarta: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. https://moestopo.ac.id/wp-content/uploads/2016/09/Manajemen-Strategik-Oleh-Dr.-Taufiqurokhman.-M.S.i_pdf (diakses pada tanggal 3 Maret 2019).



LAMPIRAN-LAMPIRAN





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Amal Bakti No. 8, Soreang, Kota Parepare 91132 ☎ (0421) 21307 📠 (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 9110, website : www.iainpare.ac.id email: mail.iainpare.ac.id

Nomor : B- 434/In.39/Febl/07/2019
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE
Cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM-PTSP) di
KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : SRI JULIANTI
Tempat/Tgl. Lahir : LAPPA-LAPPAE, 23 Juni 1997
NIM : 15.2300.015
Fakultas / Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Semester : VIII (Delapan)
Alamat : DESA LAPPA-LAPPAE, KELURAHAN TELLUMPANUA, KECAMATAN SUPPA,
KABUPATEN PINRANG

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

STRATEGI BTN SYARIAH PAREPARE DALAM PENANGGULANGAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH (Analisis Manajemen Syariah)

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Juli sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kersama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.



Mohammad Kamal Zubair



PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jalan Veteran Nomor 28, Parepare Telp. (0421) 23594, Fax (0421) 27719, Kode Pos 91111
Email : dpmptsp@pareparekota.go.id; Website : www.dpmptsp.pareparekota.go.id
PAREPARE

Nomor : 467/IPM/DPM-PTSP/7/2019
Lampiran : -
Perihal : Izin Penelitian

Parepare, 2 Juli 2019
Yth. Pimpinan BTN Syariah Parepare

Di-
Parepare

DASAR :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.
4. Peraturan Daerah Kota Parepare No. 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
5. Peraturan Walikota Parepare No.39 Tahun 2017 tentang Pelimpahan Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare
6. Surat Dekan Fakultas Ekonomi Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, Nomor : B 634/In. 39/Feb/07/2019 tanggal 1 Juli 2019 Perihal Izin Melaksanakan Penelitian.

Setelah memperhatikan hal tersebut, Pemerintah Kota Parepare (Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Parepare) dapat memberikan Izin Penelitian kepada :

N a m a : Sri Julianti
Tempat/Tgl. Lahir : Lappa-Lappae / 23-06-1997
Jenis Kelamin : Wanita
Pekerjaan / Pendidikan : Mahasiswa / S1
Program Studi : Perbankan Syariah
A l a m a t : Lappa-Lappae

Bermaksud untuk melakukan Penelitian/Wawancara di Kota Parepare dengan judul :
Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanggulangan Pembiayaan KPR Bermasalah (Analisis Manajemen Syariah)

Selama : TMT 03/07/2019 S/D 19-08-2019
Pengikut/Peserta : Tidak Ada

Sehubungan dengan hal tersebut pada prinsipnya kami menyetujui kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera dibelakang Surat Izin Penelitian ini.

Demikian izin penelitian ini diberikan untuk dilaksanakan sesuai ketentuan berlaku.



- TEMBUSAN : Kepada Yth.
1. Gubernur Provinsi Sulawesi Selatan Cq. Kepala BKG Sulsel di Makassar
 2. Walikota Parepare di Parepare
 3. Dekan Fakultas Ekonomi Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare di Parepare
 4. Saudara Sri Julianti
 5. Arsip.

SURAT KETERANGAN

Yang bertandatangan di bawah ini Sub Branch Head BTN Syariah KCPS Parepare, menerangkan bahwa :

Nama : Sri Julianti
NIM : 15.2300.015
Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Judul skripsi : **STRATEGI BTN SYARIAH PAREPARE DALAM
PENANGGULANGAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH (
ANALISIS MANAJEMEN SYARIAH)**

Yang bersangkutan telah melakukan penelitian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare pada Bulan Juli 2019 Hingga Bulan Agustus 2019

Surat keterangan ini diberikan agar dapat digunakan sebagaimana mestinya

Parepare, 17 September 2019



Hendra Susanto
Sub Branch Head

PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Sri Julianti
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen Syariah)

Pertanyaan:

1. Bagaimana proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR?
2. Faktor apa yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
3. Sejauh mana tingkat wanprestasi pada pembiayaan KPR?
4. Bagaimana strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
5. Bagaimana pelaksanaan restrukturisasi pada BTN Syariah Parepare?
6. Bagaimana pelaksanaa *rescheduling* pada BTN Syariah Parepare?
7. Bagaimana pelaksanaan *reconditioning* pada BTN Syariah Parepare?
8. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan di BTN Syariah Parepare?



TRANSKIP WAWANCARA

IDENTITAS INFORMAN

Nama : Imam Mirza

Jenis Kelamin : Laki-laki

Alamat : Jl. H. Agussalim No. 220 Parepare

Pekerjaan : Collection work out

Pertanyaan:

1. Bagaimana proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR?
2. Faktor apa yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
3. Sejauh mana tingkat wanprestasi pada pembiayaan KPR?
4. Bagaimana strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
5. Bagaimana pelaksanaan restrukturisasi pada BTN Syariah Parepare?
6. Bagaimana pelaksanaa *rescheduling* pada BTN Syariah Parepare?
7. Bagaimana pelaksanaan *reconditioning* pada BTN Syariah Parepare?
8. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan di BTN Syariah Parepare?

Jawaban:

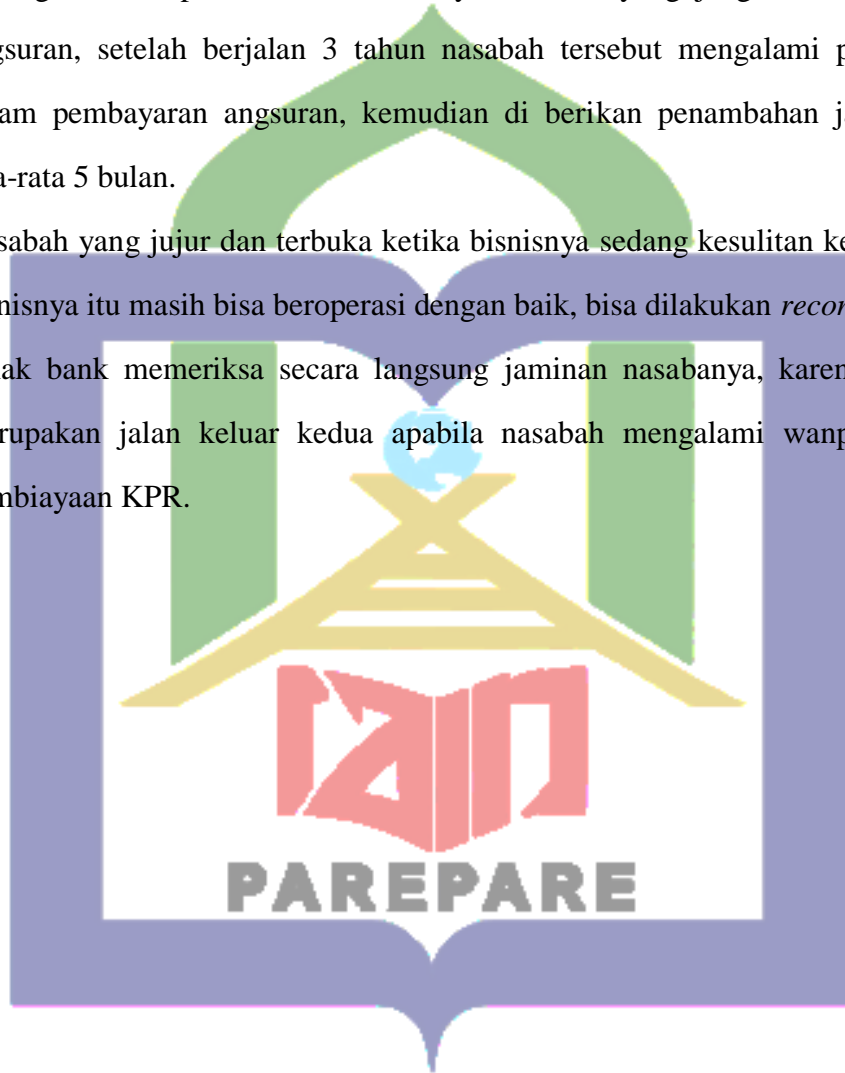
1. Wanprestasi terjadi apabila nasabah mengalami PHK (pemutusan hubungan kerja), kebutuhan mendadak, penurunan kondisi keuangan, jaringan bermasalah, jarak dari kantor cabang BTN Syariah Parepare dengan agunan nasabah, karakter nasabah yang pinjam nama dan suami istri cerai.
2. Faktor yang menyebabkan wanprestasi:
 - a. Jarak dari kantor cabang ini dengan agunan si nasabah membuat mereka malas karena jarak yang jauh. Contohnya dipinrang, dipinrang itukan tidak

ada bank BTN Syariah, mereka malas setor langsung ke kantor atau biasa dari segi jaringan yang bermasalah ketika mereka mau setor via transfer. Itu biasa yang membuatnya macet.

- b. Karakternya memang pinjam nama. Misal kamu ambil KPR, kamu pakai nama teman kamu karena kamu punya kredit yang menunggak, namamu tidak disetujui jadi kamu pakai nama dia. Akhirnya karena kamu sudah punya riwayat nunggak, kemudian berpikir bahwa kan nama dia yang dipakai sehingga terjadi wanprestasi.
 - c. Salah satu penyebab terjadinya wanprestasi pada BTN Syariah Parepare adalah suami istri yang cerai sehingga nasabah melalaikan kewajibannya, karena tidak ada yang ingin membayar angsuran pembiayaan KPR.
3. Tingkat pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Parepare di bulan Juli ini sebanyak 4,79%. Ditahun 2019 ini BTN Syariah Parepare mengalami penurunan performa, karena dari banyaknya proker yang realisasi dan banyak juga berbanding lurus dengan wanprestasi.
 4. Tindakan yang diambil terhadap nasabah yang mengalami wanprestasi pada pembiayaan KPR namun masih mempunyai iktikad baik adalah menelfon nasabah yang terlambat bayar, mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan kepada nasabah, menagih dengan cara mengunjungi rumah, tempat kerja atau tempat usanya dan keluarganya
 5. Restrukturisasi sebenarnya dilakukan apabila nasabah tersebut masih ada kemampuan untuk melakukan pembayaran tetapi kemampuannya menurun serta masih ada keinginan untuk membayar. Tidak boleh dilakukan hanya semata-mata untuk mengubah yang macet menjadi lancar kembali. Terlebih dahulu melihat

kondisi nasabahnya sendiri. Apabila masih menginginkan dan upaya untuk melakukan pembayaran sampai jatuh tempo, maka restrukturisasi bisa dilakukan.

6. *Rescheduling* ini dipakai di BTN Syariah Parepare sebagai salah satu strategi penanganan wanprestasi. Jadi misalnya nasabah yang jangka waktu 10 tahun angsuran, setelah berjalan 3 tahun nasabah tersebut mengalami permasalahan dalam pembayaran angsuran, kemudian di berikan penambahan jangka waktu rata-rata 5 bulan.
7. Nasabah yang jujur dan terbuka ketika bisnisnya sedang kesulitan keuangan, tapi bisnisnya itu masih bisa beroperasi dengan baik, bisa dilakukan *reconditioning*.
8. Pihak bank memeriksa secara langsung jaminan nasabahnya, karena jaminan merupakan jalan keluar kedua apabila nasabah mengalami wanprestasi pada pembiayaan KPR.

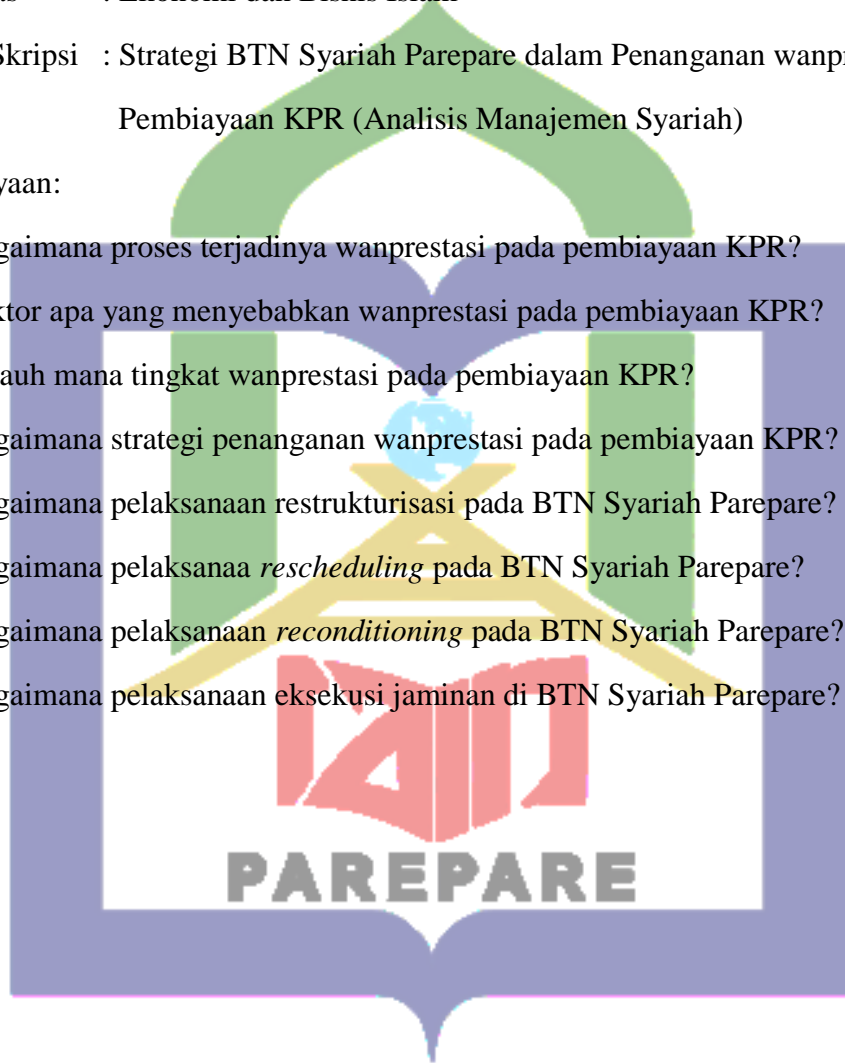


PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Sri Julianti
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen Syariah)

Pertanyaan:

1. Bagaimana proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR?
2. Faktor apa yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
3. Sejauh mana tingkat wanprestasi pada pembiayaan KPR?
4. Bagaimana strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
5. Bagaimana pelaksanaan restrukturisasi pada BTN Syariah Parepare?
6. Bagaimana pelaksanaa *rescheduling* pada BTN Syariah Parepare?
7. Bagaimana pelaksanaan *reconditioning* pada BTN Syariah Parepare?
8. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan di BTN Syariah Parepare?



TRANSKIP WAWANCARA

IDENTITAS INFORMAN

Nama : Fajar Radiansah

Jenis Kelamin : Laki-laki

Alamat : BTN Bumi La Mario B21

Pekerjaan : Collection work out

Pertanyaan:

1. Bagaimana proses terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR?
2. Faktor apa yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
3. Sejauh mana tingkat wanprestasi pada pembiayaan KPR?
4. Bagaimana strategi penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR?
5. Bagaimana pelaksanaan restrukturisasi pada BTN Syariah Parepare?
6. Bagaimana pelaksanaa *rescheduling* pada BTN Syariah Parepare?
7. Bagaimana pelaksanaan *reconditioning* pada BTN Syariah Parepare?
8. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan di BTN Syariah Parepare?

Jawaban:

1. Terjadinya wanprestasi itu kalau dari segi umumnya, wanprestasi itu nasabah yang sudah nunggak dari beberapa bulan sampai beberapa tahun. Jadi terjadinya wanprestasi karena nasabah terkendalan sehingga tidak mampu membayar angusran rumahnya yang dimana dibebankan setiap bulannya.
2. Faktor yang membuat nunggak nasabah adalah persoalan ekonomi. Bahwasanya penghasilan nasabah tidak menetap. Biasanya kalangan-kalangan pekerja kasar. Seperti misalnya tukang atau nelayan, itukan tidak menentu pendapatannya dan

kadang bermusim. Apalagi petani kan ada gagal panennya dan ada juga nasabah yang di PHK.

3. Jumlah nasabah di bank ini yang mengalami wanprestasi yaitu 166 orang dari tahun 2017-2019, yang paling banyak menunggak adalah KPR subsidi iB karena memang sudah dipersentasikan bahwasanya KPR subsidi iB kualifikasi orangnya menengah kebawah. Jadi ada masalah nunggaknya pasti ada karena keterbatasan ekonomi dan sebagainya
4. Strategi penanganan wanprestasi nasabah sebenarnya dengan tidak membiarkan nasabah untuk menunggak. Jadi harus normal, akan tetapi dengan adanya faktor misalnya pada saat itu nasabah kehilangan pekerjaannya sehingga pendapatannya berkurang. Maka dilakukan pembinaan nasabah, apakah ada cara ringan untuk diberikan pada nasabah tersebut.
5. Nasabah wanprestasi yang akan melakukan restrukturisasi, kembali dimintai identitasnya juga surat-surat kerja dari perusahaan atau usaha sendiri dan keterangan pendapatan nasabah seperti waktu pemberkasan dulu. Karena semua harus di tahu kondisi nasabah pada saat restrukturisasi.
6. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR merupakan salah satu upaya perbaikan yang dilakukan oleh BTN Syariah Parepare dalam kegiatan pembiayaan KPR terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.
7. Nasabah yang di PHK diberikan jangka waktu selama 3 bulan untuk membayar. Dalam jangka waktu 3 bulan, nasabah tersebut disuruh untuk mencari pekerjaan lain. Sehingga bulan ke 4 sudah bisa membayar angsurannya. Tapi 3 bulan yang tidak dibayarnya dilempar ke angsuran berikutnya, jadi bertambah 3 bulan.

8. Ada dua pilihan yang dilakukan oleh pihak terkait yaitu diantaranya: nasabah menjual sendiri barang jaminannya atau nasabah memberi kepercayaan kepada pihak untuk menjual barang jaminan tersebut, dan setelah dikurangi jumlah kewajiban pembiayaan, maka sisa uang akan dikembalikan kepada nasabah.



SURAT KETERANGN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

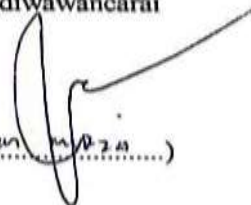
Nama : Imam MIPZA .
Alamat : Jl. H. Agussahim no. 220 parepare
Tempat/tanggal lahir : parepare 28 October 1993
Pekerjaan : Collection Work out

Menerangkan bahwa, benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudari **Sri Julianti** yang sedang melakukan penelitian yang berjudul **"Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanggulangan Pembiayaan KPR Bermasalah (Analisis Manajemen Syariah)"**

Demikian surat keterangan ini di buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 22 Juli 2019

Yang diwawancarai


(.....IMAM MIPZA.....)



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : FAJAR RADIANSAH
 Alamat : BTN BUMI LA MARIO B21
 Tempat/tanggal lahir : UDUNG PANDANG , 22 SEPTEMBER 1993
 Pekerjaan : CWO (PENANGGULANGAN NAJASAH)

Menerangkan bahwa, benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudari **Sri Julianti** yang sedang melakukan penelitian yang berjudul **"Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanggulangan Pembiayaan KPR Bermasalah (Analisis Manajemen Syariah)"**

Demikian surat keterangan ini di buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 17/01/2020

Yang diwawancarai


 (..Fajar..RADIANSAH..)

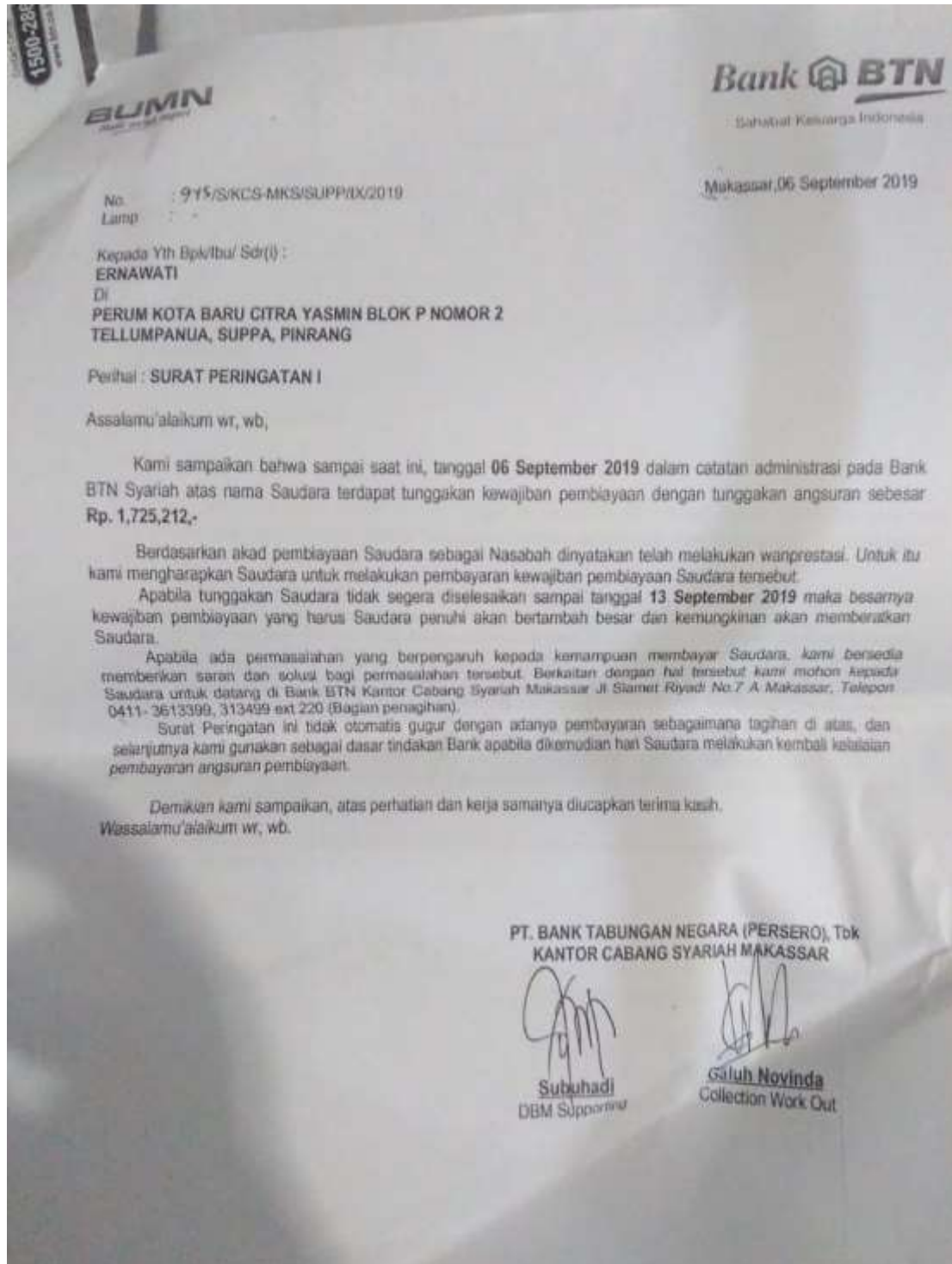
DOKUMENTASI



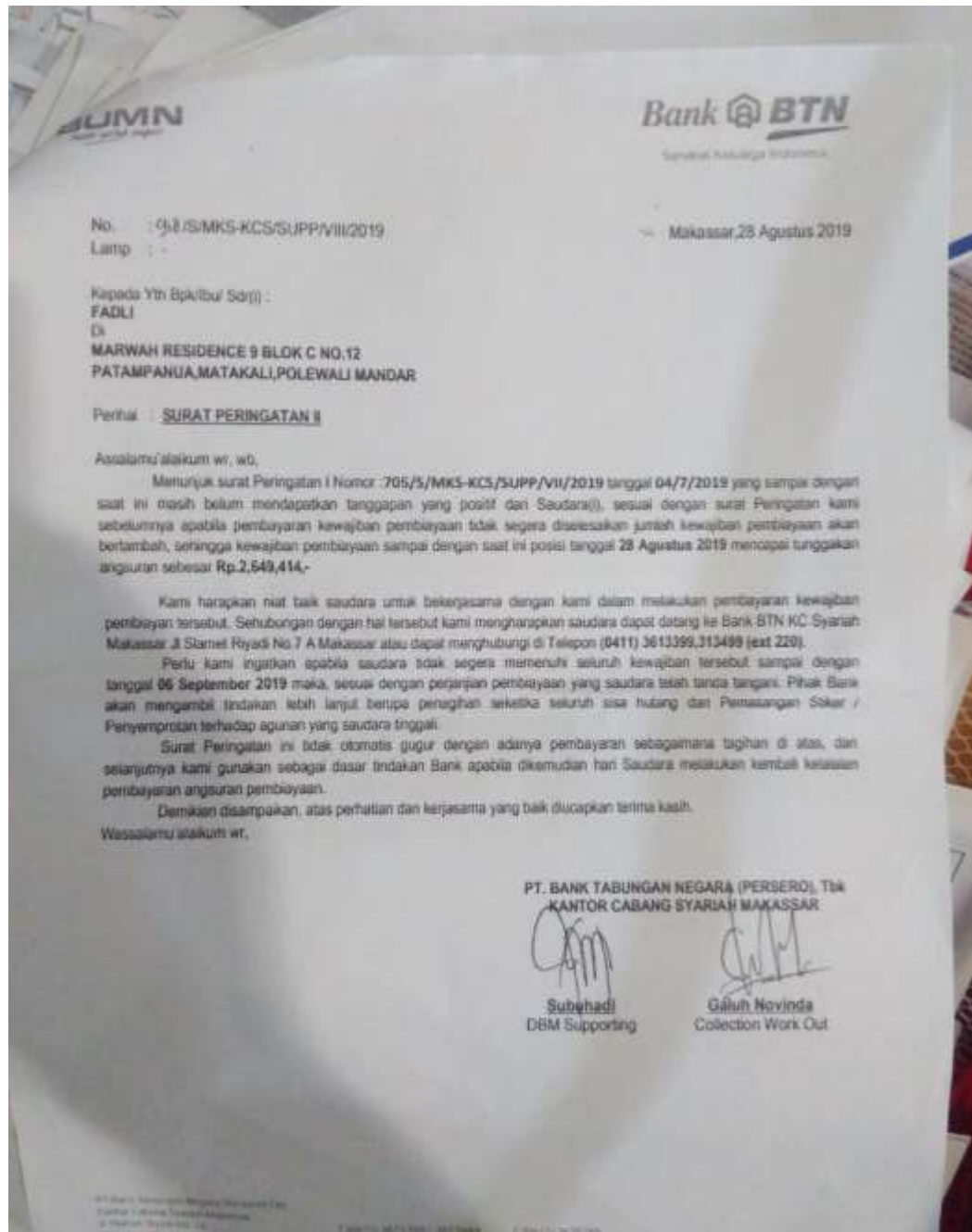
Wawancara dengan Imam Mirza (Collection Work Out)



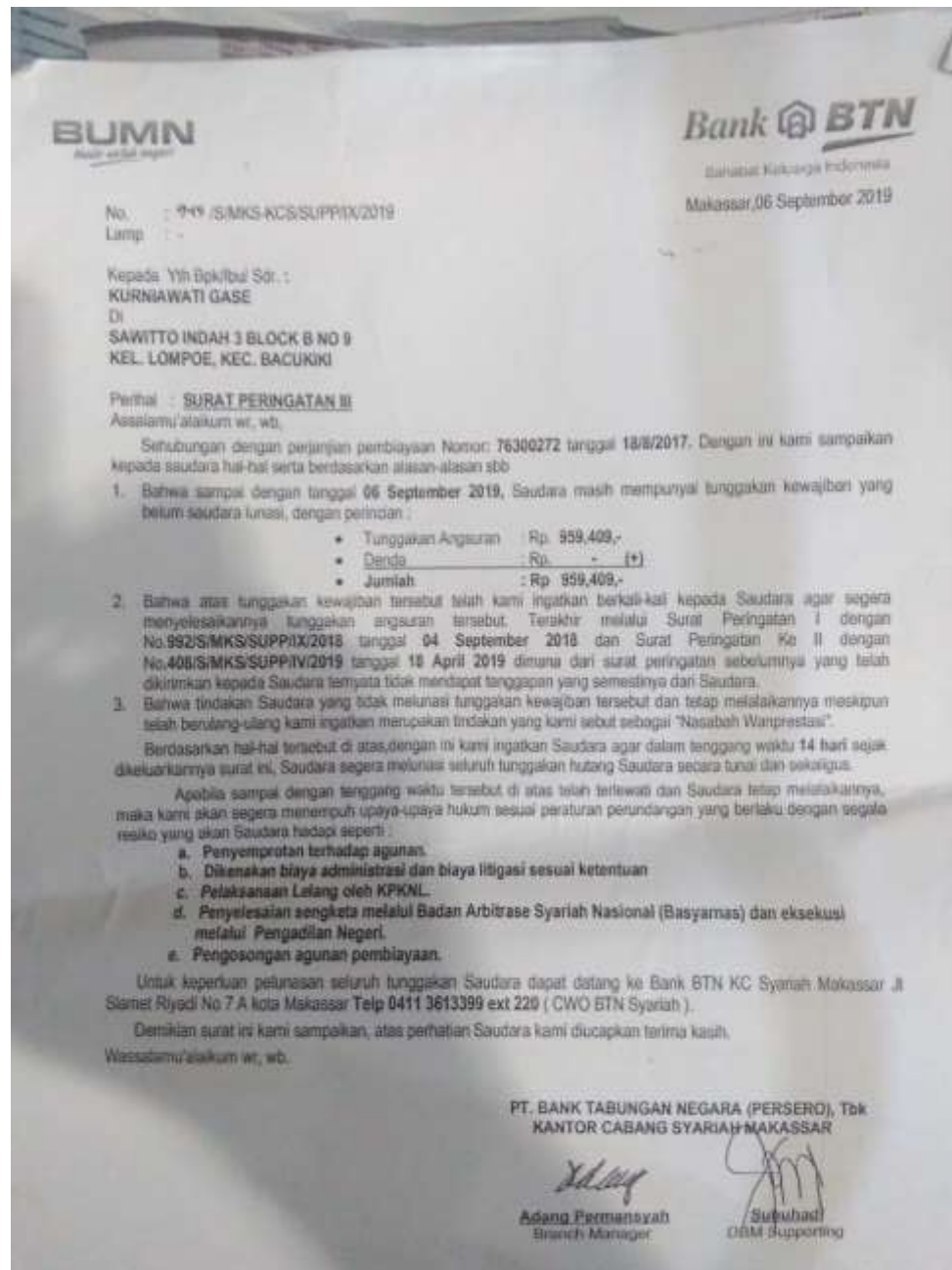
Wawancara dengan Fajar Radiansah (Penanganan Nasabah)



Gambar surat peringatan I



Gambar surat peringatan II



Gambar surat peringatan III

JUMLAH NASABAH WANPRESTASI PADA BTN SYARIAH A PAREPARE TAHUN 2017-2019					
No	NASABAH WANPRESTASI	TGL REAL			
1	IRWAN	10/Jul/17	46	SALMAWATI	3/Sep/19
2	ISMAR	10/Apr/18	47	AWALUDDIN	3/Sep/19
3	ARIYUDI HARIANSYAH	10/Apr/18	48	SIGIT TRISANTOSA	3/Sep/19
4	ANTO	10/Apr/18	49	HESTI	3/Sep/19
5	SATRIA YUSUF	10/Apr/18	50	ANACE	7/Feb/18
6	ARGHA ISNANTO ALKADRI	10/Apr/18	51	ABDUL KADIR	7/Mar/18
7	MOCHAMMAD ROSYADI	10/Apr/18	52	ARHAM AHMAD	7/Mar/18
8	ALBAR	10/Apr/18	53	AHMAD	7/Mar/18
9	IRWANDIAHMAD	10/Apr/18	54	JUMIATI	7/Mar/18
10	MADINA	10/Apr/18	55	AYU ANDIRA SYAM	2/Sep/19
11	KURNIAWATI GASE	18/Aug/17	56	IMAM ISMAIL	2/Sep/19
12	KRISTINA	9/May/17	57	SAHRUL	2/Sep/19
13	MARSELLUS NURDIN	9/Jun/17	58	RESKYANI	2/Sep/19
14	HASMAWATI	9/Jun/17	59	ARIS SUPRIANTO	6/Mar/19
15	MUHAMMAD ALI AKBAR	9/Oct/17	60	DEDI SUTAMA	5/Jun/17
16	ANDRISUSANTO	9/Oct/17	61	DAMAYANTI	5/Jun/17
17	MUHAMMAD KHAIDIR DAHLAN	9/Oct/17	62	SAKINA	5/Mar/19
18	ZARAH FADILAH MUKAR RAMA R	9/Oct/17	63	RDYVANS	5/Mar/19
19	ANDI SABRIANI BASRI	9/Oct/17	64	RAMLAH	5/Mar/19
20	MARWIAH SULAIMAN	9/Oct/17	65	SUSILAWATI	5/Mar/19
21	SUPIANI YUSUF	9/Oct/17	66	MURASYIDA	5/Mar/19
22	SARIFA	9/Oct/17	67	ANDI AYUNI A.P	5/Mar/19
23	MUHAMMAD RUSDY SALEH	9/Oct/17	68	ARYANI	5/Apr/19
24	ATRDAH	8/May/17	69	NURLELAH	4/May/17
25	MUHAMMAD YUSUF ALI	8/May/17	70	NURAMAN	4/Oct/17
26	YERMA	8/May/17	71	DEDDY EDWIN SUAEB	4/Dec/17
27	ARYE PRATAMA HASANDHY	8/May/17	72	ERFANDI	4/Dec/17
28	RESKIATI	8/May/17	73	NURHAEDA AMIN	4/Dec/17
29	RESKIALWIAH	8/May/17	74	ANDI ILHAM KARLIS	4/Dec/17
30	HIKMA PRATIWI	8/May/17	75	NUR HAWA	4/Dec/17
31	YUSUF MARDIANTO	8/May/17	76	HATTA	4/Dec/17
32	FITRIANI	8/May/17	77	KURNIA	4/Dec/17
33	ANSAH AHMAD	8/May/17	78	MARHUMI ABUSTAN	4/Dec/17
34	STEVANUS	8/May/17	79	EKHA SHARTIKAWATI	4/Dec/17
35	PAILLIN	8/May/17	80	ANDI MISBAH HATTA	4/Dec/17
36	ANDI MUHAMMAD MULSAD FUAD R	8/May/18	81	RAHMAN	4/Dec/17
37	BUNGA SARI	8/May/18	82	SYEKH ABDUL TALIB	4/Dec/17
38	HABIBI	8/May/18	83	SURMAWATI	4/Dec/17
39	ABDUL RAHMAN	8/May/18	84	MARSTANTI	4/Dec/17
40	MARLINA LAPAJA	8/May/18	85	WATI	4/Dec/17
41	NURAI SYAHASE FAISAL	8/May/18	86	COKRO AMINOTO	4/Dec/17
42	RANDI SISWANTO	3/May/19	87	ASTRI DEVIANTI	4/Dec/17
43	ANDIKA PUTRA	3/May/19	88	JASMAN	4/Dec/17
44	MUHAMMAD RISKAL	3/May/19	89	SUDIRMAN	4/Dec/17
45	MARTHINA	3/Sep/19	90	JUSMAN	4/Dec/17

91	MUHAMMAD NUR HALIM	4/Dec/ 17
92	ACHMAD AKBAR	4/May/ 18
93	ROBIN HASANUDDIN TAHIRA	4/May/ 18
94	BUDI SUTRISNO	4/May/ 18
95	ADE SEPTIAN	4/May/ 18
96	WAHYUNINGSIH	3/Feb/ 17
97	RINI PUJIASTUTI	3/Feb/ 17
98	EVAWATI	3/Feb/ 17
99	SENIWATI	3/Feb/ 17
100	NASRUDDIN	2/Aug/ 17
101	SUMIATI	2/Jun/ 17
102	WAHYUNAN WIJAYA	25/Mar/ 18
103	MAHYUDIN	29/May/ 17
104	HASBIN	29/May/ 17
105	MUHTAR	28/Aug/ 17
106	MUHIDDIN	28/Nov/ 17
107	NURMANIA	27/Mar/ 17
108	SRI ARWINDA SARI	27/Mar/ 17
109	SALOMINA EGO	27/Jul/ 17
110	BAHARUDDIN	27/Jul/ 17
111	RAGIL INDRA GUNAWAN	27/Nov/ 17
112	HERI SS'WANTO	27/Nov/ 17
113	WIRDA BUSTAMIN	27/Nov/ 17
114	HASMA	27/Mar/ 18
115	DARMAWATI	27/Mar/ 17
116	MUSLIMIN	27/Mar/ 17
117	WIWIN SYAFAAT ODE	27/Jan/ 17
118	MULIAWAN AHMAD	26/Oct/ 17
119	HAIRATUL ASWA	26/Oct/ 17
120	MAHMUD	26/Oct/ 17
121	NURIANI	25/Sep/ 17
122	EMI ARIANI	21/Jun/ 17
123	RATNA LAWADONG	19/Mar/ 18
124	HASNI RAHMAWATI	15/Nov/ 17
125	MUHAMMAD AMIN	8/May/ 17
126	ILHAM KAMARUDDIN	7/Mar/ 18
127	ANDIKA HASTONO KANTORO	18/Aug/ 17
128	ABDUL MAUK	4/Dec/ 17
129	ANDI MUHAMMAD ARIF HIDAYAT	4/Dec/ 17
130	NUR MILAWATI	4/Dec/ 17
131	FRENGKY WILSON MENTANSAN	27/Mar/ 17
132	BERLIAN TIABURRU	27/Jan/ 17
133	TENRI SHINTA	27/Mar/ 17
134	NURMASHITA SALEH	25/Sep/ 17
135	AMINUDDIN	24/Mar/ 17
136	ANDI SANDI	24/Jul/ 17

137	SAFRI	21/Aug/17
138	YAYAH	21/Aug/17
139	SALADIN	21/Aug/17
140	HERMAN ALI	21/Aug/17
141	NUR AIDA	20/Jun/17
142	MARLINA	23/Oct/17
143	MUHAMMAD RUSDI	20/Nov/17
144	FADLI	9/May/17
145	SARKIAH	4/Dec/17
146	ARDIAN SILONGA MALLA	3/Feb/17
147	ANDI NUR HAWA	29/May/17
148	YECHO JAMALUDDIN BES	27/Mar/17
149	PUSPA NURUL FAJAR	27/Mar/17
150	ZETH	27/Jul/17
151	USMAN	27/Oct/17
152	CATUR HERI JAWATMO	27/Nov/17
153	MULIATI	27/Mar/17
154	SITTI MARWAH	27/Jan/17
155	NURHIDAYA	27/Jan/17
156	MUSTIKA RAUF	26/Oct/17
157	SALEHATI SYARIF	25/Sep/17
158	ANDIKA	24/Jul/17
159	HARIANI	21/Jun/17
160	PARIDA	4/Jul/17
161	NURJANA	27/Jan/17
162	NIKITA SELVY	27/Jan/17
163	ANDRIAWAN	27/Jul/17
164	RIA SURYANI	26/Oct/17
165	MUHAMMAD NUR	26/Oct/17
166	KASMAWATI	26/Oct/17

KET :

MENUNGGAK 1 BULAN (1-30 HARI)

MENUNGGAK 2 BULAN (31-60 HARI)

MENUNGGAK 3 BULAN (61-90 HARI)

MENUNGGAK 4,5, DST BULAN (91-DST HARI)

RIWAYAT HIDUP



SRI JULIANTI, Lahir di Lappa-lappae, pada tanggal 23 Juni 1997. Agama Islam, anak ketiga dari tiga bersaudara, buah hati dari pasangan Nasir dan Kartini. Penulis menempuh pendidikan dasar di SDN 102 Lappa-lappae Kabupaten Pinrang dan tamat pada tahun 2009, kemudian melanjutkan pendidikan di SMPN 1 Suppa dan tamat pada tahun 2012. Pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan di SMAN 4 Pinrang dan tamat pada tahun 2015. Pada tahun 2015 penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Parepare namun telah berganti nama Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, dengan mengambil Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Penulis melaksanakan Praktek Pengalaman Lapangan (PPL) PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Polewali Mandar dan melaksanakan Kuliah Pengabdian Masyarakat (KPM) di Kelurahan Ponrangae Kecamatan Pitu Riawa Kabupaten Sidrap Sulawesi Selatan.

Adapun organisasi yang sempat digeluti oleh penulis selama di IAIN Parepare, yaitu organisasi eksternal kampus Ikatan Mahasiswa Suppa Bersatu (IMSAB), kemudian menyelesaikan studi di IAIN parepare pada tahun 2020 dengan judul skripsi: **“Strategi BTN Syariah Parepare dalam Penanganan Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Analisis Manajemen Syariah)”**.