BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Slamet Raharjo Prasetyo dengan judul skripsi "Prosdur penanganan kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR)", hasil penelitian menunjukkan a) faktor-faktor yang menyebabkan kredit bermasalah pada KPR terdiri dari faktor internal bank, faktor dari debitur serta faktor eksternal dari keduanya. b) perkembangan KPR bermasalah terbilang cukup baik. Bisa dilihat dari kualitas NPL tahunan dan bulanan yang selalu bisa ditekan pada kisaran di bawah 1,5%. c) cara-cara penanganan KPR bermasalah terdiri dari penanganan secara litigasi dan non-litigasi. Secara litigasi pihak bank melakukan pembinaan debitur dan restrukturisasi kredit pada debitur yang telah memenuhi persyaratan. Secara non-litigasi pihak bank melakukan upaya-upaya hukum melalui jalur pengajuan kalim asuransi, gugatan di pengadilan negri serta pengajuan lelang agunan melalui KPKNL.[1]

Persamaan pada penelitian ini adalah yakni sama-sama meneliti kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) pada BTN dan penyelesaiannya, sementara perbedaanya yakni pada penelitian tersebut membahas faktor-faktor KPR bermasalah dan perkembangan KPR bermasalah, sementara penelian ini selain fokus pada penyelesaian KPR bermasalah di BNI Syariah Parepare, juga pada tahapan penyelesaian KPR bermasalah di BNI

[1]Slamet Raharjo Prasetyo, *Prosdur penanganan kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Madium* (Skripsi Fakultas Ekonomi: Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2012)

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Syariah Parepare.

Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Antoro dengan judul penelitian "Penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit di bank BRI Cabang Mlati Yogyakart. Hasil penelitian dalam menyelesaian kredit macet menggunakan metode, restrukturisasi kredit (tindakan penyelamatan kredit), penyelesaian kredit secara damai, penyelesaian kredit saluran hukum, penyelesaian kredit melalui pihak ke III, lelang parate eksekusi. Hambatan-hambatan dalam penyelesaian kredit bermasalah tersebut adalah internal, tidak semua pegawai bank mampu menangani kredit macet. Eksternal, debitur sulit ditemui, tidak adanya itikad baik dari debitur, anggunan dipindah tangankan pada pihak ke III.[2]

Persamaan pada penelitian ini adalah sama-sama membahas kredit macet atau bermasalah, sementara perbedaanya pada penelitian ini adalah skripsi tersebut membahas kredit macet di bank BRI Cabang Mlati Yogyakarta dalam perjanjian kredit dengan sudut pandang hukum positif dalam hal ini hukum perdata, serta asas dan hukum bisnis dalam menganalisis kredit macet, sedangkan penelitiaan yang dilakukan penulis melihat kredit macet/bermasalah dengan pandangan Islam dalam penyelesaiannya dan dilakukan di BNI Syariah Parepare terkait KPR yang bermasalah.

Penelitian yang dilakukan oleh M. Irham, dengan judul penelitian "Tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian kredit macet di BMT Kube Sejahtera 020 Trogoadi Mlati Sleman Yogyakarta)" mehasil penelitian

[2]Dwi Antoro, *Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI Mlita Yogyakarta* , (Skripsi. Yogyakarta: Univeristas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2015)

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

menunjukkan praktik penyelesaian kredit macet di BMT Kube Sejahtera 020 belum selesai dengan hukum islam, karena dalam penyelesaian kredit macet yang dilakukan BMT Kube Sejahtera 020 telah menerapkan penyelesaian kredit salah satunya dengan cara pemutihan atau dengan cara diihlaskan dan penyelesai tersebut belum mendapat persetujuan dari seluruh anggota BMT. dalam hukum dan sesuai dengan fatwa DSN No: 19/DSN-MUI/VI/2001 suatu pinjaman wajib dikembalikan karena dalam kenyataanya dengan melakukan pemutihan telah merugikan salah satu pihak, yaituh BMT, mengingat modal yang dipinjamkan adalah milik anggota. Maka akan sah menurut Hukum Islam apabilah penghapusan tersebut dilakukan dengan persetujuan anggota dalam Rapat Anggota Tahunan.[3]

Persamaan pada penelitian ini adalah sama-sama membahas kredit bermasalah dalam tinjauan islam, sementara perbedaanya adalah pada penelitian tersebut meneliti kredit macet pada bank BMT Kube Sejahtera 020 sementara pada penelitian ini membahas penyelesaian KPR yang bermasalah di BNI Syariah Parepare.

B. Tinjauan Teori

1. Kredit

a. Pengertian kredit

Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa latin *Credere* yang memiliki arti kepercayaan, dalam pemberian kredit kepercayaan

[3]M. Ilham, "*Tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian kredit macet di BMT Kube Sejahtera 020 Trogoadi Mlati Sleman Yogyakarta*" (Skripsi Yogyakarta: Univeristas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2013).

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

tersebut dapat terlihat pada setiap nasabah yang memperoleh fasilitas kredit, atau yang disebut sebagai nasabah debitur.[4]

Menurut dalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, sebagai mana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998, disebutkan bahwa:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[5]

Kredit adalah penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditor atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (debitur atau pengutang) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak.[6]

Kredit merupakan salah satu jalan untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Pengertian-pengertian mengenai kredit di atas mengandung beberapa unsur, yang terdiri dari

1) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimahnya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang. Merupakan unsur yang paling utama dalam

[4]Thomas Suyanto, At. al., *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Ketiga* (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 12.

[5]Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, *Tentang Perbankan.*

[6] (di akses pada tanggal 12, Maret, 2019. Pukul 21:30 WITA)

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

perkereditan dimana tanpa disadari kepercayaan kredit tidak akan perna berjalan secara maksimal dan bahkan tidak perna ada.

2) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antar pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterimah pada masa yang akan datang.
3) Kesepakatan, dimana dituangkan dalam suatu perjanjian dan masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah.
4) Degree of risk, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka wakttu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari.[7]

b. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Jaminan Kredit yang diberikan nasabah kepada bank hanyalah merupakan tambahan, terutama untuk melindungi kredit yang macet akibat suatu musibah. Akan tetapi apabila suatu kredit diberikan telah dilakukan penelitian secara mendalam, sehingga nasabah sudah dikatakan layak untuk memperoleh kredit, maka fungsi jaminan kredit hanyalah untuk berjaga-jaga, Oleh karena itu dalam pemberian kreditnya Bank harus memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang benar. Artinya sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan

[7]Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Ed. 2, (Jakarta : Pernada Media, 1999), h. 58

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

kembakli.

Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh Bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip utnuk men dapatkan keyakinan tentang nasabahnya.

Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan yaiitu dengan analisis 5C, yang terdiri atas:[8]

1) *Character*, adalah sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial.

2) *Capacity adalah* analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat "kemampuannya" dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3) *Capital*, *adalah* untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi

[8]Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. (Yogyakarta: Akademik Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), h. 305.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas* dan *solvabilitasnya*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya. *Analisis capital* juga harus menganalisis sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

4) *Collateral, adalah* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan ini juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5) *Condition, adalah* menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Penilaian kredit dengan menggunakan 7P menurut Kasmir adalah sebagai berikut:

1) *Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam meng hadapi suatu masalah dan

PAREPARE
CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

menyelesaikannya.

2) *Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3) *Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

4) *Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal terpenting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi tetapi juga nasabah.

5) *Payment* yaitu ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugikan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6) *Profitability* yaitu Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat,

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7) *Protection* yaitu bertujuan untuk menjaga agar kredit yang diberikan mendapat jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar- benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi[9]

Adapun dalam Islam, pembiayaan perlu dilandasi pada nilai-nilai yang terkandung dalam Al-Quran surah An-Nisa/4 ayat 29.

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Terjemahnya :

> Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.[10]

Oleh karena itu prinsip pembiayaan menurut Islam, yaitu :

1) Kepercayaan (Trust)

Kepercayaan yang di maksud disinih, jadi pembiayaan menurut islam harus dapat membangun dan menciptakan kepercayaan yang harus di miliki oleh setiap perusahaan atas suatu barang dan jasa yang di pasarkannya. Jika terciptanya kepercayaan pada suatu bank

---

[9]Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 119

[10]Deparrtemen Agama RI. *Al- Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2012), h. 65.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

oleh para konsumennya, artinya nasabah yakin dan percaya terhadap bank tersebut atas produk pembiayaan dan jasa yang bank tersebut berikan terhadap nasabah, oleh karena itu kepercayaan ini harus dijaga dengan baik. Jadi bank harus benar-benar memberikan produk pembiayaan atau jasa yang memuaskan nasabah dan tidak mengecewakan nasabah, dengan memberikan suatu manfaat yang terbaik bagi para konsumennya

2) Kualitas Servis (Quality Service)

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

3) Amanah (Responsibility)

Setiap yang berkaitan dengan kegiatan pembiayaan tersebut semua berawal dan berujung dari niat awal filosofi bahwa dilaksanakannya kegiatan bisnis karena amanah dan tanggung jawab kepada seluruh stakeholder. Tujuan dari keseluruhan kegiatan bank berujung untuk mendapatkan kepuasan dan kesejahteraan bagi nasabah. Loyalitas dan terjalinnya suatu hubungan atau komunikasi yang baik dengan nasabah merupakan kunci suksesnya suatu bank.[11]

[11]Muslich. *Bisnis Syariah Persfektif Mu'amalah dan Manajemen*. (Yogyakarta: YKPN 2007),

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

2. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)

a. Pengertian KPR

Pengertian KPR pertama-tama dapat dipahami dari kepanjangan KPR itu sendiri. KPR merupakan arti dari kredit pemilikian rumah. Pengertian KPR secara istilah atau definisi adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk medirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun.[12]

Melalui pembiayaan KPR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa leluasah menempatinya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri.

BNI Syariah Parepare dalam pelaksanaannya berdasarkan prinsip murabahah yang dilaksanakan antara bank dan nasabah. Pemasok atau Pengembang merupakan pihak yang ditunjuk dan atau disetujui bank untuk menyediakan dan menyerahkan rumah yang dipesan nasabah.

---

[12]Slamet Ristanto, *Murah Meraih Dana KPR: Dari Memilih Hingga Cara Mengangsur* (Yogyakarta : Pustaka Grhatama, 2008), h. 20

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Pembiayaan BNI Syariah Parepare diberikan untuk pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah sebesar harga beli ditambah margin yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Keuntungan dari BNI Syariah adalah:

1) Lokasi rumah bebas
2) Proses cepat dan transparan harga jual (harga beli + margin)
3) Keuntungan dihitung dengan sistim margin
4) Kepastian dari segi jumlah angsuran (tdk fluktuatif)
5) Jangka waktu lebih leluasa hingga 15 tahun
6) Memberikan ketenangan bagi nasabah (sesuai syariah)
7) Operasional berdasarkan Fatwa DSN/DPS. Adapun keunggulan KPR BTN Syariah adalah:
8) Biaya lebih ringan dan bebas biaya provisi bank.
9) Administrasi hanya 0,75% dari limit KPR yang disetujui.
10) Angsuran tetap dan tidak berubah sampai masa pembiayaan selesai.
11) Pokok pembiayaan ditambah margin dibagi dengan jangka waktu pembiayaan
12) Margin tetap dan tidak berubah setelah akad ditandatangani.

Dasar hukum Kredit Kepemilikan Rumah adalah:

1) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 1 April 2000, tentang Murabahah.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

2) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000, tanggal 16 Sepember 2000, tentang Uang Muka dalam Murabahah.

3) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/X/2001, tanggal 17 Oktober 2000, tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah.

4) Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DPKK/2001, tanggal 19 Desember 2000, perihal Pedoman Kebijakan Perkreditan Bank.

5) Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DSYA/2005, tanggal 14 Februari 2005, tentang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

6) Surat Edaran Direksi Nomor 34/DIR/DPKK/2004, tanggal 28 Oktober 2004, perihal Petunjuk Pelaksana Administrasi Dokumen Kredit.

b. Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Untuk KPR subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau disubsidi oleh pemerintah,sedangkan KPR non subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

1) KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka[13]. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

a) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
b) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
c) Subsidi bunga kredit perumahan;
d) Subsidi Bantuan Uang Muka;
e) Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
f) Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;

Program KPR bersubsidi merupakan program yang diatur dan diawasi oleh pemerintah melalui Kementrian PUPR.

[13]https://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeliproperti-1610-mengenalkpr-dan-jenis-jenis-kpr-id.html#ZXlYgC0DS7fwI3ix.99

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

2) KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer. Ketentuan KPR ditentukan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku buku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank bersangkutan. [14]

c. Jenis Perjanjian KPR

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi dua yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem konvensional dan PPR dengan sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian KPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.

[14]Departemen Perlindungan Konsumen - Otoritas Jasa Keuangan, *Kajian Perlindungan Konsumen Kredit Pemilikan Rumah,* (Jakarta: OJK, 2017), h. 19

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

1) Perjanjian KPR dengan sistem konvensional

Perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensuil berdasarkan ketentuan dalam KUH Perdata antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak

2) Perjanjian PPR Dengan Sistem Syariah

Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian PPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian didalam KUH Perdata, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur didalam fatwa MUI terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah diantaranya adalah murabahah, istishna, mudharabah, dan musyarakah mutanaqisah.

Terkait dengan perjanjian- perjanjian tersebut berikut adalah penjelasannya:

1) Perjanjian PPR dengan skema jual-beli (murabahah, istishna)

Secara umum, akad yang sering digunakan dalam PPR adalah murabahah (jual beli dengan marjin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun. PPR dengan perjanjian murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan marjin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ada juga yang menambahkan perjanjian wakalah dalam KPR syariah ini.

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

2) Perjanjian PPR dengan skema sewa (ijarah)

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

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

4) Perjanjian PPR dengan skema sewa beli (Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT)

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

1.2 Skema lain yang saat ini banyak diminati adalah skema PPR kepemilikan bertahap. Bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikannya melalui angsuran setiap bulannya, sementara bank secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya, sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah

5) Perjanjian PPR dengan skema Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah/MMQ)

6) Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan prosentase tertentu dan nasabah kemudian membeli "bagian" yang menjadi milik bank secara bertahap sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah[15]

d. Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BNI Syariah

Sebelum debitur memperoleh pembiayaan terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal pembiayaan dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis pembiayaan sampai dengan pembiayaan dikucurkan. Tujuan prosedur pemberian pembiayaan adalah untuk memastikan kelayakan suatu pembiayaan, diterima atau ditolak.[16]

[15]Departemen Perlindungan Konsumen Otoritas Jasa Keuangan, *Kajian Perlindungan Konsumen Kredit Pemilikan Rumah*, h. 19-21

[16] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 95

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

KPR BNI Syariah diperuntukan bagi pemohon atau calon nasabah yang memenuhi persyaratan dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli rumah, rumah toko, apartemen dan jenis rumah tinggal lainnya dan atau berikut tanah guna dimiliki dan atau dipergunakan sendiri.

Secara umum persyaratan kepada pemohon untuk pembiayaan KPR BNI Syariah adalah sebagai berikut:

1) Warga Negara Indonesia
2) Telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampunan)
3) Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun
4) Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan margin) sampai pembiayaan lunas. Penghasilan yang dimaksud baik bersifat tetap maupun tidak tetap.
5) Mempunyai pekerjaan tetap (sebagai karyawan atau pekerja lainnya yang memperoleh gaji tetap) atau menjalankan usahanya sendiri (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun
6) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah baik di bank maupun di bank lain
7) Sesuai ketentuan bank penghasilan masih cukup untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan margin) atas seluruh pembiayaan

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

(baik yang telah ada maupun yang akan diminta)

8) Menyampaikan NPWP Pribadi untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp. 100.000.000,- atau SPT Pasal 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp. 50.000.000,- sampai dengan < Rp. 100.000.000,- atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Persyaratan secara khusus bagi pemohon berpenghasilan tetap atau karyawan adalah sebagai berikut:

1) Aplikasi permohonan;
2) Photocopy KTP atau SIM (Identitas yang masih berlaku), Kartu Keluarga, Surat Nikah atau Cerai, Pasphoto Pemohon dan pasangan (suami-istri) yang terbaru,
3) Photocopy Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan yang telah disahkan instansi yang berwenang,
4) Surat Keterangan Bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja atau SK Pengangkatan Pegawai,
5) Photocopy Rekening Tabungan atau Giro Batara Syariah (Rekening bank lain jika diperlukan)
6) Surat Kuasa Pemotongan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif, yang telah ditandatangani oleh pimpinan atau bendahara instansi terbaru (jika ada)

Persyaratan khusus bagi pemohon berpenghasilan tidak tetap adalah

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

1) Aplikasi permohonan;
2) Photocopy: KTP atau SIM (Identitas yang masih berlaku), Kartu Keluarga, Surat Nikah atau Cerai, Pasphoto Pemohon dan pasangan (suami-istri) yang terbaru,
3) Surat Keterangan Penghasilan,
4) Photocopy Rekening Tabungan atau Giro Batara Syariah (Rekening bank lain jika diperlukan)
5) Photocopy akta perusahaan, Izin Usaha, Izin Praktek; SIUP atau TDP, dan NPWP,
6) Laporan keuangan Perusahaan,
7) Izin Praktek (untuk dokter dan lain-lain)

Tambahan syarat-syarat di atas adalah:

1) Photocopy SPPT atau PBB;
2) Photocopy Sertifikat dan IMB
3) Surat Keterangan belum memiliki rumah (untuk KPR subsidi).

Biaya Proses KPR Pada umumnya fasilitas KPR pemohon akan dikenakan beberapa biaya, diantaranya :

1) Biaya Appraisal.
2) Biaya Notaris.
3) Biaya Provisi Bank.
4) Biaya Asuransi Kebakaran.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

5) Biaya Premi Asuransi Jiwa (selama masa kredit).

Dalam memperoleh pembiayaan KPR BNI Syariah melalui beberapa tahapan di bawah ini yaitu:

1) Calon nasabah meminta informasi pembiayaan KPR BNI Syariah, setelah memahami dan menyetujui pengambilan KPR, calon nasabah mengambil formulir sebagai berikut:
   a) Form aplikasi pembiayaan
   b) Form keterangan instansi dan penjualan
   c) Surat kuasa pemotongan gaji
2) Nasabah datang kembali dengan membawa formulir aplikasi yang sudah lengkap disertai dengan syarat-syarat yang telah ditetukan
3) Analisis

3. Permasalahan Kredit Kepemilikan Rumah

KPR bermasalah dapat diartikan sebagai suatu pembiayaan kepemilikan rumah yang mengalami kemacetan antara pihak debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah di janjikan kepada pihak Bank atau Perusahaan. KPR bermasalah ini juga dapat berupa beberapa kemungkinan diantaranya yaitu: pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang mana debiturnya tidak memenuhi persyaratan apa yang telah dijanjikan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, atau pembiayaan yang memiliki potensi dapat merugikan pihak Bank BNI Syariah Parepare.

Hampir pada setiap lembaga keuangan dapat ditemukan adanya

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pembiayaan bermasalah, begitu juga pada BNI Syariah Parepare. Di kalangan lembaga keuangan pembiayaan bermasalah itu sendiri tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan disebabkan oleh dua hal yaitu *Faktor Internal* (berasal dari pihak perbankan), *Faktor Eksternal* (berasal dari pihak nasabah).[17]

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

a. Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan konsumsi kecuali kredit pemilikan rumah dan/atau pembiayaan pemilikan rumah.
b. Dijamin dengan bangunan tanah dan bangunan dan/atau tanah dengan nilai paling rendah 110% (seratus sepuluh persen) dari plafon kredit dan/atau plafon pembiayaan.
c. Bukan merupakan kredit dan/atau pembiayaan kepada pihak terkait bank.
d. Tidak pernah direstrukturisasi dalam waktu 3 (tiga) tahun terakhir.
e. Sisa jangka waktu jatuh waktu kredit dan/atau pembiayaan paling singkat 9 (sembilan) bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian PLJP.
f. Baik debet kredit atau saldo pokok pembiayaan tidak melebihi batas maksimum pemberian kredit atau penyaluran dana pada saat diberikan dan tidak melebihi plafon kredit atau pembiayaan.

[17]Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h. 29.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

g. Memiliki perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan serta pengikatan bangunan yang mempunyai kekuatan hukum.
h. Telah menjadi objek atau sampel pemeriksaan atau audit oleh kantor akuntan publik terhadap Bank paling lama 1 (satu) tahun terakhir.
i. Dalam perjanjian kredit dan/atau akad pembiayaan antara Bank dan debitur atau nasabah tercantum klausul bahwa kredit dan/atau pembiayaan dapat dialihkan kepada pihak lain.
j. Telah tercantum dalam laporan daftar Aset Kredit dan/atau Aset Pembiayaan terkini yang disampaikan secara berkala kepada Bank Indonesia.[18]

Kolektibilitas pembiayaan juga dapat dikategorikan menjadi beberapa macam yaitu:

a. Lancar
b. Kurang lancar
c. Diragukan
d. Perhatian
e. Macet[19]

Lancar, dapat tergolong kategori lancar apabila memenuhi kriteria-kriteria tersebut, diantaranya :

a. Pembiayaan dengan angsuran di luar KPR
   1) Tidak memiliki tunggakan angsuran pokok, tunggakan bagi hasil/profit margin, atau cerutukan karena penarikan.

[18]Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017
[19]Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, h. 312.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

2) Mempunyai tunggakan angsuran pokok, tunggakan bagi hasil/profit margin tetapi, tunggakan tersebut belum melampaui masa angsurannya yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian sebelumnya

3) Terdapat cerutukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja

b. Pembiayaan dengan angsuran untuk pembiayaan Pemilikan Rumah

1) Tidak memiliki tunggakan angsurang pokok.

2) Atau mempunyai tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan.

c. Pembiayaan tanpa angsuran atau pembiayaan rekening koran

d. Pembiayaan belum jatuh tempo, dan terdapat tunggakan bagi hasil/profit margin, atau

e. Pembiayaan belum jatuh tempo dan terdapat tunggakan bagi hasil/profit margin, tetapi belum melampaui 3 bulan, atau

f. Pembiayaan telah jatuh tempo dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya namun dikarenakan terdapat kesulitan teknis belum dapat diperpanjang, atau

g. Terdapat cerutukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja

h. Cerutukan rekening Giro Terdapat cerutukan rekening giro tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari.

Kurang Lancar, dapat tergolong kategori kurang lancar apabila memenuhi kriteria-kriteria tersebut, diantaranya:

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

a. Pembiayaan dengan angsurang di luar KPR

1) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang:

a) Melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi pembiaya an yang angsurannya kurang dari 1 bulan, atau

b) Melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi pembiaya an yang masa angsurannya ditetapkan bulanan, dua bulannan atau tiga bulananan, atau

c) Melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 12 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih

2) Terdapat tunggakan bagi hasil/profit margin tetapi :

a) Melampaui 1 bulan, tetapi belum melampaui 3 bulan bagi pembiayaan dengan masa angsuran kurang 1 bulan atau

b) Melampaui 3 bulan, tetapi belum melampaui 6 bulan bagi pembiayaan yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan

3) Terdapat cerutukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja

b. Pembiayaan dengan angsuran untuk KPR terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.

c. Biaya tanpa angsuran

d. Pembiayaan belum jatuh tempo, kemudian

1) Terdapat tunggakan bagi hasil/profit marginyang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan, atau

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

2) Terdapat penambahan plafon atau pembiayaan baru dimasukan untuk melunasi tunggakan bagi hasil/profit margin

e. Pembiayaan belum jatuh tempo dan belum dibayar tetapi belum melamapui 3 bulan, atau

f. Terdapat cerutukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja

g. Pembiayaan yang diselamatkan

1) Tidak memenuhi kriteria tersebut pada kriteria lancar dan tidak mempunyai tunggakan, atau

2) Mempunyai tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria pada kriteria lancar, atau

3) Terdapat cerutukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.

Diragukan, dapat dikategorikan diragukan dikarenakan pembiayaan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, jadi yang tergolong kedalam kategori diragukan, berdasarkan hasil penilaian yang dapat disimpulkan yaitu sebagai berikut:

a. Pembiayaan yang masih dapat diselamatkan dan bangunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam termasuk bagi hasil/profit margin, atau

b. Pembiayaan tidak dapat diselamatkan tetapi bangunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.

Macet, pembiayaan dapat digolongkan macet apabila:

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan juga diragukan.

b. Memenuhi kriteria diragukan tersebut tetapi jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan.

Pembiayaan tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan negara atau Badan Usaha Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian rugi kepada perusahaan asuransi kredit atau kalau di Badan Arbitrase Syari'ah.[20]

4. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah merupakan kredit yang telah disalurkan oleh Bank, dan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atau membayar angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh pihak bank dan nasabah. Dalam Pengertian yang lain kredit bermasalah adalah pembiayaan Non-Lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.[21]

Upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan cara *rescheduling, reconditioning,* dan *restructuring.* yang merupakan kegiatan restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan adalah sebuah upaya yang dilakukan bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui penjadwalan kembakli, persyaratan kembali, dan penataan kembali.[22]

Menurut Ismail, arti *rescheduling* adalah sebuah upaya dalam mengatasi

---

[20]Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. (Yogyakarta : Akademik Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), h. 312-413.

[21]Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 50

[22]Peraturan Bank Indonesia, butir IV angka 4 SEBI No. 13/18/DPbS tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

pembiayaan bermasalah dengan penjadwalan kembali yang dilakukan kepada debitur yang memiliki iktikad baik untuk membayar kewajibannya. *Reconditioning* adalah penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian antara bank dan nasabah dengan harapan nasabah dapat melunasi ke wajibannya. Sedangkan *Restructuring* yaitu upaya dalam menyelamatkan pembiaya an bermasalah dengan mengubah struktur pembiayaan tersebut.[23]

Ahmad Ifham memberikan penjelasan bahwa "*rescheduling* adalah mengubah jangka waktu pembiayaan, *reconditioning* adalah mengubah persyaratan, *restructure ing* adalah mengubah struktur fasilitas atau akad".[24] Kasmir menjelaskan bahwa, *Rescheduling* adalah suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran. *Reconditioning* maksudnya adalah bank mengubah persyaratan yang ada seperti kapitalisasi bunga, penundaan pembayaran bunga sampai pada waktu tertentu, penurunan suku bunga, pembebasan bunga. *Restructuring* merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak.[25]

Menurut Zainal Asikin kebijakan dalam penyelamatan pembiayaan dilakukan melalui *rescheduling*, yaitu upaya dalam melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan, seperti jadwal pembayaran

---

[23]Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 128.

[24]Ahmad Ifham, *Membongkar Rahasia Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2016), h. 75.

[25]Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 149.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

kembali dan perubahan jumlah angsuran. *Reconditioning*, yaitu melakukan perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian tanpa adanya konversi dari pembiayaan tersebut. *Restructuring*, yaitu perubahan syarat-syarat perjanjian dalam pembiayaan, seperti adanya konversi seluruh atau sebagian pembiayaan yang dapat dilakukan dengan *rescheduling*, *reconditioning*, atau tanpa kedua-duanya.[26]

Restrukturisasi pembiayaan dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui sebagai berikut :

a. *Rescheduling*, (Penjadwalan kembali) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, hal ini dilakukan dengan memper panjang jangka waktu kredit, di mana debitur diberikan keringanan dalam jangka waktu kredit.

b. *Reconditioning*, (Persyaratan kembali) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan, meliputi:

   1) Perubahan jadwal pembayaran,

   2) Perubahan jumlah angsuran,

   3) Perubahan Jangka waktu dan/atau

   4) Pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.

c. *Restructuring*, (Penataan kembali) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *Rescheduling* atau *Reconditioning* antara

[26]Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 200.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

lain meliputi:

1) Penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank
2) Konversi akad Pembiayaan
3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga jangka waktu menegah.
4) Konversi pembiayaan menjadi suatu pernyataan modal sementara pada perusahaan.[27]

Pendapat beberapa tokoh di atas pada dasarnya sama, bahwa penyelesaian pada kredit bermasalah atau pembiayaan bermasalah dilakukan dengan *Rescheduling,* (Penjadwalan kembali), *Reconditioning,* (Persyaratan kembali) dan *Restructuring,* (Penataan kembali) yang disebut dengan Restrukturisasi pembiayaan.

Secara normatif hal yang sama diuraikan pada Peraturan Bank Indonesia NOMOR: 13/9/PBI/2011 Tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank syariah dan unit usaha syariah pasal 1 ayat 7 menyatakan:

Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan tanpa menambah sisa pokok

[27]Thamrin Abdullah. Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), h. 181

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi:

a) Perubahan jadwal pembayaran
b) Perubahan jumlah angsuran
c) Perubahan jangka waktu
d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*;
e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*; dan/atau
f) Pemberian potongan.

3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan Pembiayaan yang antara lain meliputi:

a) Penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank
b) Konversi akad Pembiayaan;
c) Konversi Pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; dan/atau
d) Konversi Pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditionin.*[28]

d. Ketentuan *Pelaksanaan Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring.*

Restrukturisasi pembiayaan penerapannya dapat dilakukan secara

[28] Peraturan Bank Indonesia NOMOR: 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas peraturan bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank syariah dan unit usaha syariah pasal 1 ayat 7.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

bersamaan atau kombinasi, seperti pelaksanaan *rescheduling* dan *reconditioning*, pelaksanaan *rescheduling* dan *restructuring*, serta *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* secara bersamaan.[29] Bank dapat memberikan keringanan jumlah angsuran disertai dengan kelonggaran jadwal pembayarannya sesuai dengan kebijakan yang diambil dan adanya kesepakatan bersama nasabah.

Kriteria nasabah yang pembiayaannya dapat direstrukturisasi adalah sebagai berikut:[30]

1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran.
2) Nasabah memiliki itikad baik untuk membayar .
3) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban nya setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan.

Namun demikian, dalam hal penyelamatan pembiayaan bermasalah bank tidak diperbolehkan melakukan restrukturisasi dengan tujuan untuk:[31]

1) Menghindari penurunan penggolongan kualitas pembiayaan.
2) Menghindari adanya peningkatan PPAP.
3) Menghindari penghentian pengakuan pendapatan secara aktual.

Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan memiliki beberapa

[29]Etty Mulyati, *Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2016), h. 205.

[30]Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 131.

[31]Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* , h. 132

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

ketentuan, diantara nya sebagai berikut:[32]

1) Nasabah membuat permohonan apabila pembiayaannya akan direstrukturisasi.
2) Apabila perpanjangan atas pembiayaan memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta tidak disebabkan oleh penurunan kemampuan membayar nasabah maka tidak termasuk dalam restrukturisasi pembiayaan.
3) Kualitas pembiayaan yang dapat direstrukturisasi terdapat pada kualitas Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.
4) Pelaksanaan restrukturisasi harus memuat analisis dan dokumentasi yang baik.
5) Restrukturisasi dapat dilakukan paling banyak 3 (tiga) kali selama jangka waktu pembiayaan.
6) Untuk restrukturisasi selanjutnya dapat dilakukan 6 (bulan) setelah restrukturisasi pembiayaan sebelumnya berakhir.

5. Penyelesaian Sengketa Perbankan

Penyelesaian sengketa perbankan dapat dilakukan dengan cara berikut ini:

a. Pembinaan Nasabah

Upaya pembinaan yang berkesinambungan mulai dari sejak pencairan kredit sampai dengan kredit dibayar lunas termasuk pemecahan

[32]PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)*, No. REMD.II.071.2014, h. 2.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

permasalahannya dan dilakukan pejabat kredit yang berwenang terhadap fasilitas kredit yang menyangkut penilaian perkembakngan usaha debitur, penggunaan kredit maupun perlindungan kepentingan bank, baik yang dilakukan secara administratif maupun di lapangan.

b. Restrukturisasi Kredit.

Bank Indonesia mengatur kebijakan tentang penyelesaian kredit bermasalah melalui restrukturisasi kredit yang dimuat pada Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/Pbi/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/Pbi/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah, sebagai upaya bank dalam rangka membakntu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

1) Penjadwalan kembali (rescheduling), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;

2) Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:

   a) Perubahan jadwal pembayaran

   b) Perubahan jumlah angsuran

   c) Perubahan jangka waktu

   d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudarabah dan

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

musyarakah

e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudarabah atau musyarakah; dan/atau Pemberian potongan

3) Penataan kembali (restructuring), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank

b) Konversi akad pembiayaan

c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; dan/atau Konversi pembiayaan menjadi penyerta an modal sementara pada perusahaan nasabah.[33]

Berbagai alternatif pola restrukturisasi di atas, bank berdasarkan kesepakatan dengan debitur atau nasabah diberikan kebebasan untuk memilih pola restrukturisasi yang dianggap terbaik untuk dilakukan sesuai dengan kemampuan bank, kondisi kredit dan kemampuan debitur.

c. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Saluran Hukum (Litigasi)

Upaya ini dilakukan jika secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil, sehingga ditempu melalui saluran hukum.

[33]Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Penyelesaian kredit melalui saluran hukum dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1) Penyelesaian kredit melalui pengadilan negeri
2) Penyerahan kredit macet kepada KPKNL
3) Penyerahan kredit macet kepada kejaksaan
4) Penyelesaian kredit melalui klaim asuransi

d. Lelang parate eksekusi yaitu jalan terakhir yang ditempu bank dalam menyelamatkan aset melalui lelang barang yang di anggunkan oleh debitur.

Sementara menurut pandangan Islam ada beberapa tindakan yang dapat di ditempuh dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, yaitu diantaranya sebagai berikut:

1) *Al-Sulh* (Secara Damai), apabila terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka harus ada penyelesaian masalah yang harus diambil yaitu, secara damai (al-sulh), ialah akad dimana yang berselisih bermusyawarah bersama-sama memecahkan masalah yang dihadapi dengan menggunakan jalan damai, tanpa merugikan pihak lain.
2) *At-Tahkim*, apabila dengan cara damai (al-sulh) tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase (at-tahkim) yaitu, mengangkat seseorang sebagai penengah yang ditunjuk oleh kedua belah pihak yang berselisih, guna menyelesaikan

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

perselisihan kedua belah pihak secara damai, orang yang menyelesaikan masalah tersebut adalah hakim.

3) *Al-Qadha* (Peradilan), apabila kedua belah pihak yang bersengketa, tidak berhasil melakukan secara damai (assulh) atau secara arbitrase (at-tahkim), atau pihak bank dan nasabah tidak mau menyelesaikan perselisihan melalui kedua cara tersebut, maka pihak bank ataupun nasabah bisa mengajukan masalahnya melalui lembakga peradilan (alQadha).[34]

C. Tinjauan Konseptual

1. Kredit adalah semua jenis pinjaman baik uang atau barang yang wajib dibayar kembakli bersama bunganya oleh peminjam.[35] Kredit yang dimaksud disini adalah kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Parepare
2. Penyelesai Kredit Bermasalah adalah upaya dan lankah-langkah yang dilakukan bank dalam mengatasi masalah pembiayaan yang mengalami kemacetan dikarenakan debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah di janjikan kepada pihak bank atau perusahaan. Penyelesai kredit bermasalah dalan hal ini yakni kredit bermasalah yang terjadi di BTN Parepare.
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan.[36] Dalam hal ini KPR yang di maksud adalah KPR yang dilakukan oleh bank PT. BTN Tbk. Parepare

---

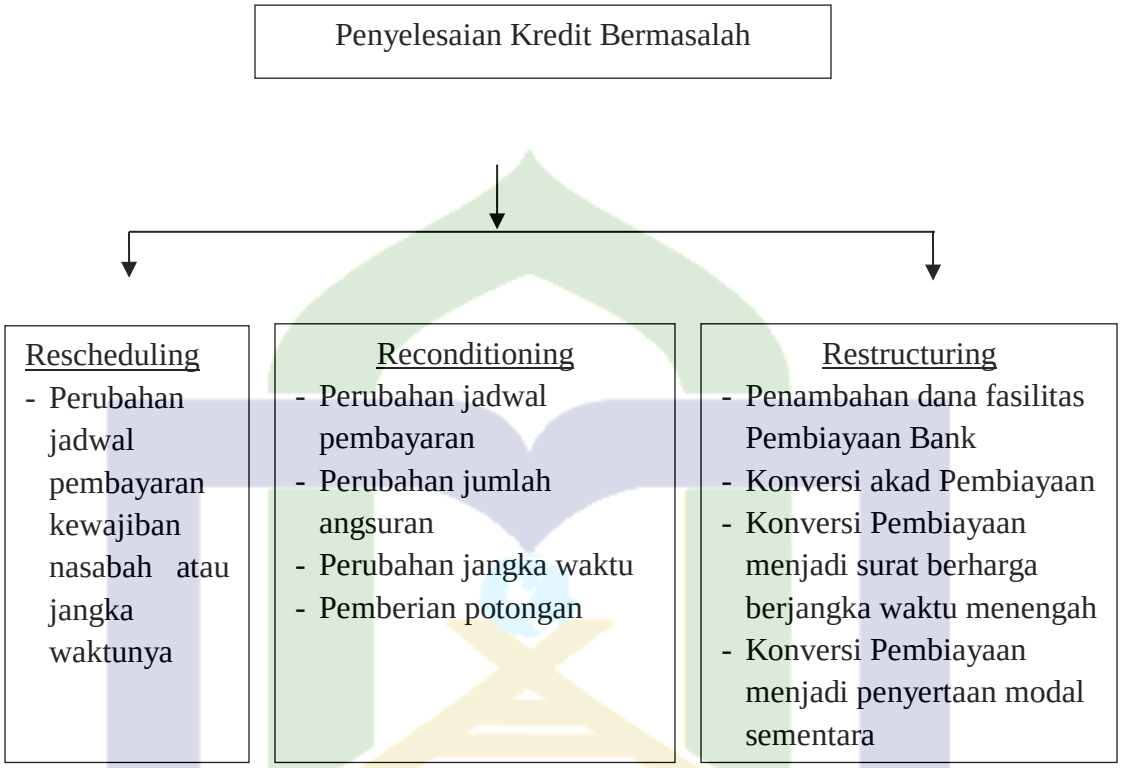
[34]Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Permasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 75.

[35]Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Cetakan Kelima. Jakarta: PT. Bumi Aksara.Jakarta: Erlangga, 2006), h. 92

[36]Slamet Ristanto, *Murah Meraih Dana KPR: Dari Memilih Hingga Cara Mengangsur*,

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

D. Bagan Kerangka Pikir



(Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), h. 20

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE