

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tahap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare.

Fungsi dan peran Lembaga Keuangan syariah salah satunya memberikan pembiayaan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan dana sebagai sarana untuk melakukan kegiatan ekonomi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Misalnya mengonsumsi suatu barang, tambahan modal kerja, mendapatkan manfaat atau nilai guna suatu barang, atau bahkan permodalan awal bagi seseorang yang mempunyai usaha prospektif namun padanya tidak memiliki permodalan berupa keuangan yang memadai.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Menurut undang-undang perbankan No. 10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Dalam pembiayaan KPR Bank BTN Syariah Parepare menyediakan beberapa jenis pembiayaan KPR yang ditawarkan kepada calon nasabah yaitu pembiayaan KPR Subsidi (KPR BTN Sejahtera Syariah) dan Non Subsidi (KPR Sejahtera Syariah iB) dimana akad yang digunakan hanya akad

mudharabah. Adapun tahap yang dilalui nasabah untuk pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank BTN Syariah Parepare sebagai berikut:

1. Tahap Pengajuan

Pengajuan pembiayaan KPR syariah baik itu subsidi maupun non subsidi, nasabah wajib memenuhi syarat yang ditentukan oleh bank bagi seseorang yang ingin mengajukan pembiayaan KPR dan dokumen-dokumen yang harus nasabah serahkan kepada pihak bank. Bentuk persyaratan dokumen nasabah yang akan mengajukan pembiayaan dapat dilihat dari jenis pekerjaan yang sedang dilakukannya. Syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh nasabah yaitu calon nasabah termasuk dalam kategori pekerjaan wiraswasta, professional pegawai atau karyawan. Dari masing-masing jenis pekerjaan itu, maka dokumen yang diserahkan juga berbeda. Pengajuan dilakukan setelah penawaran oleh bank BTN Syariah diterima oleh calon nasabah. Maka calon nasabah dapat mengajukan permohonan pembiayaan KPR di BTN Syariah parepare. Nasabah juga menyertakan data-data sesuai dengan jenis pekerjaan dan mengisi aplikasi permohonan pinjaman.

Seperti yang disampaikan oleh bapak Rian Rafiq selaku *Financing Service* bank BTN Syariah Parepare

“Pertama nasabah datang ke *Marketing* terus nasabah memilih rumah yang diinginkan, setelah itu semua berkas di limpahkan kepada *Marketing* dan *Marketing* memebantu untuk mengisi aplikasi pengisian secara lengkap kemudian berkasnya di proses.”¹

¹Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Adapun syarat mengajukan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Parepare sebagai berikut:

a. Persyaratan Umum

Untuk mengajukan pembiayaan KPR maka calon nasabah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia (WNI)
2. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
3. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
4. Minimum masa kerja atau usaha 1 tahun
5. Tidak memiliki kredit atau pembiayaan bermasalah (IDI BI Clear)
6. Memiliki NPWP atau SPT Pasal 21

Persyaratan tambahan Khusus untuk pembiayaan KPR Besubsidi iB sebagai berikut:

- a. Penghasilan pokok tidak lebih dari Rp 4 juta untuk rumah tapak, atau Rp7 juta untuk rumah susun.
- b. Pemohon maupun pasangan (suami istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- c. Menyertakan NPWP dan PST tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

b. Syarat pembayaran

1. Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembayaran.
2. Proses permohonan mudah dan tetap

3. Fleksibel untuk membeli rumah baru maupun bekas
4. Maksimal plafon pembiayaan sampai dengan 5 milyar
5. Fasilitas autodebet dari tabungan Bank BTN Syariah Parepare.

c. Dokumen yang diperlukan

Calon nasabah menyertakan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengajuan pembiayaan yaitu:

1. Kelengkapan data formulir aplikasi
2. Foto pemohon atau pasangan 3x4 (1 lembar)
3. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) pemohon
4. Fotocopy kartu keluarga
5. Fotocopy surat menikah (bila sudah menikah)
6. Asli slip gaji dan keterangan kerja
7. Fotocopy NPWP untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
8. fotocopy surat menikah (bila sudah menikah)
9. Asli slip gaji dan keterangan kerja
10. Fotocopy NPWP untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta
11. Fotocopy akta nikah atau akta cerai atau surat keterangan belum menikah dari kelurahan
12. Fotocopy rekening telpon dan listrik
13. Serat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan atau desa.

d. Biaya layanan

Biaya yang harus ditanggung oleh pihak nasabah pembiayaan yaitu sebagai berikut:

1. Administrasi
2. Asuransi
3. Notaris
4. Apprial

Nasabah yang telah mengajukan pembiayaan KPR kepada bank, maka bank akan menindak lanjuti untuk memeriksa apakah benar data yang dilampirkan nasabah benar adanya, jika benar maka bank akan melanjutkan sampai pencairan dan proses yang akan dilakukan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR tersebut.

Setelah dokumen siap untuk diserahkan, nasabah yang ingi mengajukan pembiayaan KPR dapat membawa syarat-syarat tersebut untuk diproses oleh pihak bank BTN syariah parepaare yang akan memberikan pembiayaan. Nasabah akan bertemu Financing Service (FS) dimana FS sebagai pintu masuk bagi nasabah yang akan melakukan transaksi pembiayaan bagi calon nasabah yang akan melakukan transaksi pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Parepare.

2. Tahap Verifikasi

Pada tahap verifikasi keputusan pembiayaan sangat dipengaruhi oleh keakuratan data dan informasi untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta dilapangan, diantaranya melakukan kunjungan langsung ketempat usaha nasabah yang dimaksudkan untuk mengecek kebenaran data dengan melihat secara fisik tempat usaha, mengecek informasi kredit yang pernah

diperoleh debitur sebelumnya serta kolektibilitasnya apakah lancar atau tidak, serta nasabah dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Seperti yang dikatakan Rian Rafiq selaku *Financing Service* di bank BTN Syariah KCPS Parepare

“Ketika berkas masuk misalnya nasabah bekerja sebagai pengusaha maka pihak bank akan meninjau terlebih dahulu lokasi usahanya terkait kebenaran usahanya apakah benar-benar ada atau hanya usaha fiktif.”²

Pada tahap verifikasi dokumen yang telah dilampirkan akan diverifikasi. Setiap dokumen akan dicocokkan dengan formulir yang sudah diisi oleh calon nasabah. Begitu juga dengan kelengkapan dokumen yang telah dilampirkan. Apabila dokumen telah selesai diperiksa oleh pihak bank maka dokumen calon nasabah selanjutnya dapat dianalisa.

3. Tahap Analisis

Analisis pembiayaan adalah serangkaian kegiatan dalam rangka menilai informasi, data-data serta fakta dilapangan sehubungan diajukannya permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah, setelah dilakukan pengecekan keadaan calon nasabah dilapangan. Pada tahap analisis bank BTN Syariah Parepare menggunakan analisis 5C. seperti yang dikatakan oleh Bapak Rian selaku FS bank BTN Syariah Parepare:

“Kebetulan disini ada namanya petugas analisis kebetulan kalo cabang Parepare itu tidak ada, jadi semua berkas itu yang masuk pengajuan cabang Parepare semua dianalisis di cabang Makassar berkasnya. Jadi dianalisis ini semua di cek menggunakan analisis 5C. di cek BI Ceckingnya, di cek kemampuan bayarnya berdasarkan berdasarkan dari penghasilannya.”

²Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Pada tahap analisis Bank BTN Syariah Parepare berkas atau data-data nasabah yang telah diprivikasi dan dilakukan pengecekan akan kebenaran dari data tersebut dilapangan dan juga telah di cek BI Ceckingnya apakah nasabah punya pembiayaan di bank lain atau tidak, apakah pernah berhutang atau tidak maka pihak Bank BTN Syariah Parepare mengirimkan kepada petugas analisis yang ada di Cabang Makassar untuk dianalisis. Analisis dilakukan dengan menggunakan analisis 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, contion of economi*.

4. Tahap Pemutusan

Seperti yang disampaikan oleh Bpak Rian Rafik selaku *Financing Service* bank BTN Syariah Parepare

“Kalo tahap pemutus itu juga berpusat di Makassar semua tahapnya. Jadi pemutus itu istilahnya tinggal di approve atau di reject dan yang mengambil keputusan sendiri yaitu wewenangnya kepala cabang Makassar.”³

Pada tahap pemutusan setelah dilakukannya analisis terhadap data-data dari nasabah oleh petugas analisis dilakukan penilaian terhadap calon nasabah tersebut layak atau tidak dibiayai. Bila calon nasabah dianggap tidak layak dan tidak memenuhi krite ria untuk dibiayai, maka seluruh dokumen harus dikembalikan pada nasabah dan pihak bank menyampaikan penolakan pembiayaan KPR tersebut kepada nasabah. Dimana pemutusan tersebut diputuskan oleh pimpinan cabang Makassar, setelah diputuskan pihak bank BTN Syariah Parepare menyetujui atau tidak sesuai dengan keputusan pimpinan cabang.

5. Akad

³Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah saat ini hanya menggunakan akad *murabahah* atau jual beli baik subsidi maupun non subsidi. Sebelum akad ditandatangani oleh calon nasabah yang tertuang dalam akta notaris diberikan kepada nasabah untuk dibaca. Sesuai hasil wawancara dengan *Financing Service* bahwa:

“akad atau akta notaris diberikan kepada nasabah untuk dibaca supaya nasabah paham apa yang tertulis dalam akad jangan sampai nasabah menandatangani tapi tidak tau apa isinya.”⁴

6. Tahap pencairan

Setelah melalui berbagai tahap dan pembiayaan KPR yang diajukan oleh calon nasabah telah di approve maka calon nasabah mengajukan permohonan pencairan pembiayaan kemudian dilakukan pengecekan terlebih dahulu mengenai kelengkapan pemenuhan persyaratan yang telah disepakati. Sebagaimana yang tertuang dalam Surat Permohonan Pembiayaan. Sesuai dengan yang dikatakan oleh Bapak Rian selaku FS Bank BTN Syariah Parepare:

“Pada saat nasabah mengajukan pencairan itu tidak langsung sebelumnya kita cek dulu kelengkapan dari surat permohonannya jangan sampai masih ada yang tidak lengkap”⁵

Pada tahap ini bank mengecek kembali Surat Permohonan Pembiayaan nasabah agar nantinya tidak terlewatkan satu persyaratan yang tertuang dalam

⁴Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020..

⁵Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020..

suatrat tersebut seperti masih ada yang belum di tandatangani. Jadi untuk mencegah hal tersebut pihak bank teliti sebelum pencairan dilakukan.

Jadi dalam pemberian pembiayaan pada Bank BTN Syariah parepare dilakukan dengan berbagai tahap sebelum pembiayaan tersebut diberikan kepada calon nasabah. Pemberian pembiayaan KPR dilakukan dengan kehati-hatian dimana pemohon atau calon nasabah datang ke bank dan mengisi formulir permohonan dengan melengkapi persyaratan pembiayaan. setelah itu pihak bank melakukan pengecekan terhadap keaslian data nasabah dan selanjutnya dilakukan analisis pembiayaan dengan menggunakan analisis 5C dan dilakukan pemutusan apakah calon nasabah diberikan pembiayaan atau tidak, kemudian tahap akad atau perjanjian dan tahap pencairan bagi nasabah yang memenuhi kriteria.

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti perstasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh sipenerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama.

B. Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Risiko Pada Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCPS Parepare

Secara umum risiko dapat diartikan sebagai potensi terjadinya suatu peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian bagi perusahaan terutama risiko pembiayaan bagi yang bergerak dibidang *financing*. Dimana risiko pembiayaan adalah risiko yang terjadi karena anggota atau nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya. Jikarisikoini tidak diminimalisir maka akan banyak pembiayaan

bermasalah sehingga akan berdampak buruk dan merugikan pihak Bank BTN Syariah Paarepare.

Pembiayaan menjadi bermasalah dapat disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal bank BTN Syariah Parepare dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah. Berikut factor penyebab timbulnya risiko dalam pembiayaan KPR yang terjadi di Bank BTN Syariah KCPS Parepare:

1. Faktor Internal

Faktor yang muncul disebabkan oleh bank, biasanya disebabkan oleh ketidaktelitian pihak bank dalam menganalisis nasabah. Prediksi yang dilakukan bank tidak sesuai dengan yang terjadi. Pada Bank BTNS yariah KCPS Parepare, factor internal yang terjadi disebabkan oleh kurang teliti dalam menganalisa nasabah.

Seperti yang dikatakan oleh Bapak Rian Rafiq selaku Financing Cervice di bank BTN Syariah KCPS Parepare:

“Penyebabnya kurang hati-hati petugas FS. Terkait kurang hati-hati dalam artian ada beberapa yang saya lewati misalnya usahanya tidak jelas tapi saya tidak tau bahwa itu usahanya atau bukan, kemudian petugas OTS (*On The Spot*) menyampaikan bahwa dia bilang itu tempat usahanya. Pada saat berjalan waktu tiba-tiba sudah dia ambil pembiayaan dan ternyata bukan usahanya, dia ketahuan disitu pada saat penagihan dan itu pernah terjadi.”⁶

Dari hasil wawancara diatas yang menjadi factor internal yang mempengaruhi terjadinya risiko pada pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah Parepare yaitu:

⁶Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020..

- a. Kekurang telitian Petugas OTS dalam menganalis Calon Nasabah, karna hanya menggunakan asas kepercayaan yang disalahgunakan oleh calon nasabah yang tidak baik.
- b. SDM dari Karyawan belum cakap, sehingga kurangnya pengetahuan tentang pemberian pembiayaan menjadikan salah sasaran dalam mencari calon penerima pembiayaan yang potensial.

Contoh kasus yang terjadi di Bank BTN Syariah terkait masalah nasabah pembiayaan KPR dari penyampaian FS sebagai Berikut:

Bapak Nasution saat diverifikasi datanya oleh petugas OTS mengaku jika usahanya jual barang campuran kemudian petugas OTS menyampaikan hasil laporannya kepada admin input atas dasar pernyataan dari Bapak Nasution. Kemudian akhirnya samapi pada Bapak Nasution bisa menepati rumahnya. Ketika berjalannya waktu pembayaran KPR tiba ternyata Bapak Nasution tidak melakukan pembayaran otomatis petugas KCPS Parepare mendatangi rumah nasabahnya, dan ternyata Bapak Nasution tidak berada di agunan atau tumahnya. Setelah melihat data yang di input admin, petugas KCPS mendatangi tempat usahanya , disana ditemukan bahwa tempat tersebut bukan tempat usaha yang bersangkutan.

Pihak bank seharusnya dalam menyetujui pembiayaan hendaknya diproses dengan hati-hati sehingga tidak terjadinya hal-hal yang dapat menyebabkan risiko kedepannya.

2. Faktor Eksternal

Timbulnya factor ini bermula dari nasabah itu sendiri. Pihak bank sebelum menyetujui pembiayaan sudah terlebih dahulu menganalisa nasabah

(peminjam) tetapi terkadang muncul hal-hal yang tidak terduga yang sebelumnya tidak dicurigakan terjadi tetapi setelah berjalannya proses pembiayaan hal itu muncul. Sesuai wawancara dengan Bapak Rian Rafiq (FS) bahwa:

“Gaya hidup dari nasabahnya begitu ada mi rumahnya mau mi juga kredit mobil atau juga biasa masalah keluarga ada juga masalah pekerjaan atau usaha. Kalo dari pekerjaan biasanya ada yang diberhentikan atau ada pengurangan gaji karna sekarang masalah covid rata2 itu yang timbul itu ada pengurangan gaji. Terus kalo usaha omsetnya turun pembeli kurang jadi susah membayar.”⁷

Dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa yang menjadi faktor eksternal di Bank BTN Syariah Parepare adalah:

a. Karakter Nasabah

Debitur melakukan perjanjian dengan bank yang mana perjanjian tersebut tergolong kedalam perjanjian yang objeknya besar. Debitur yang menganggap sepele terhadap perjanjian berupa membayar angsuran KPR akan menyebabkan pembiayaan KPR menjadi bermasalah. Hal ini terlihat bahwa karakter debitur kurang baik.

Seperti halnya pada contoh kasus Bapak Nasution yang telah dipaparkan yang termasuk dalam factor eksternal dimana Bapak Nasution tidak jujur pada saat verifikasi data yang dilakukan oleh petugas OTS terhadap usahanya. Sehingga hal tersebut dapat menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah.

b. Gaya hidup nasabah

⁷Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020..

Gaya hidup merupakan keinginan manusia pada suatu barang ataupun jasa yang bisa untuk memenuhi kepuasan rohani dan jasmani demi kelangsungan hidupnya.

c. Masalah pribadi

Masalah pribadi atau masalah keluarga nasabah seperti ada keperluan yang tidak terduga seperti salah satu nasabah keluarganya sakit sehingga harus dirawat dan membutuhkan biaya pengobatan sedangkan bulan itu harus mengasur cicilan KPR, sehingga nasabah tidak mengasur cicilan KPR.

d. Mengalami penurunan penghasilan

Kondisi perekonomian yang kurang baik, sehingga daya beli masyarakat menurun sehingga usaha yang dikelola nasabah akan mengalami penurunan pendapatan yang disebabkan oleh pandemi Covid-19.

Faktor yang mempengaruhi terjadinya risiko pada Bank BTN Syariah parepare ada dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal atau faktor dari dalam bank yang disebabkan oleh pegawai bank itu sendiri dimana dalam pemberian pembiayaan pihak bank kurang teliti dalam menganalisis calon nasabah.

Faktor eksternal atau faktor yang disebabkan dari luar bank atau nasabah. adapun faktor eksternal yang telah disebutkan yaitu karakter dari nasabah, gaya hidup nasabah, masalah pribadi atau keluarga, masalah penurunan pendapatan nasabah.

Faktor eksternal menjadi hal yang dominan dalam pembiayaan KPR bermasalah. Hal ini dikatakan karena BTN Syariah sudah berpengalaman berkecimpung dalam bidang pembiayaan KPR. Faktor eksternal terjadi diluar kendali bank BTN Syariah.

C. Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Perbankan Syariah)

Manajemen risiko merupakan komponen penting yang selalu dijalankan oleh suatu bank. Dimana manajemen risiko adalah suatu cara, metode, atau ilmu pengetahuan yang mempelajari berbagai jenis risiko, bagaimana risiko itu terjadi dan mengelola risiko tersebut dengan tujuan agar terhindar dari kerugian.

Dalam penerapan manajemen risiko yang merupakan unsur dari penerapan yang tercantum dalam kerangka berfikir pada bab 2 yaitu adanya program, adanya kelompok target, adanya pelaksanaan yang dilakukan.

1. Adanya Program Yang Dilaksanakan

Dalam sebuah organisasi atau perusahaan terdapat program yang dilaksanakan dimana program ini telah disusun sedemikian rupa untuk dilaksanakan sehingga dapat membantu untuk mencapai sebuah tujuan utama. Dengan adanya program ini maka setiap anggota atau tim yang melaksanakan pekerjaan dapat bekerja secara lebih efektif dan terstruktur.

Program yang dilaksanakan Bank BTN Syariah Parepare terkait dengan manajemen risiko terhadap pembiayaan KPR sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Rian Rafik selaku *Financing Service* mengatakan bahwa:

“Program penanganan pembiayaan KPR itu disini kami melakukan beberapa tindakan yaitu dengan melakukan penagihan kepada nasabah selanjutnya memberikan surat peringatan kepada nasabah yang bermasalah (SP 1-3) selanjutnya dilakukan tindakan restruktur. Jadi kami tanya dulu nasabah masalahnya apa kemudian dibirikan pilihan mau di

restrak atau tidak. Kalo disini bentuk restraknya ada namanya PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggal) sama PUSP (Penjadwalan Kembali Sisa Pinjaman), grace period kemudian lelang.”⁸

Sesuai dengan hasil wawancara diatas ada beberapa program manajemen risiko terkait pembiayaan KPR yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Parepare yang dilakukan secara terstruktur sebagai berikut:

- a. Penagihan
- b. Memberikan surat peringatan
- c. Restrak
- d. Melakukan eksekusi agunan (lelang)

Dalam hal tersebut dilakukan perbaikan NPF (*Non Performing Financing*) dengan cara menjalankan program manajemen risiko sehingga dapat memudahkan pihak bank untuk mengambil tindakan dalam mencegah resiko yang akan timbul pada pembiayaan KPR.

2. Adanya Kelompok Target

Kelompok target yang dimaksud adalah nasabah yang mengalami penunggakan pembayaran dengan melihat status kolektibilitas dari nasabah tersebut apakah masuk dalam kolektibilitas 1-5. Sesuai hasil wawancara dengan FS bahwa:

“Targetnya itu yang pastinya adalah nasabah yang bermasalah pembiayaanya jadi, nasabah yang menunggak 1 hari keatas atau nasabah yang dalam status kolektibilitas 2 samapai 5.”⁹

⁸Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

⁹Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Sesuai dengan wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa dala program manajemen risiko pembiayaan KPR pada bank BTN Syariah Parepare yang menjadi targetnya yaitu nasabah dalam status kolektibilitas 2 samapai lima atau nasabah dalam status perhatian khusus sampai dengan macet.

Adapun rincian tingkat kolektibilitas resiko pembiayaan KPR pada bank BTN Syariah sesuai hasil wawancara dengan FS bahwa:

“untuk mengukur tingkat kolektibilitas nasabah itu dilihat pada berapa lama nasabah menunggak 2 bulan itu coektibilitas 2, coektibilitas 3 itu 2 sampai 3 bulan, kolektibilitas 4 itu 3 sampai 4 bulan dan kolektibilitas 5 itu 4 bulan keatas.”¹⁰

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa cara mengukur tingkat risiko pembiayaan KPR yang dilakukan Bank BTN Syariah Parepare sebagai berikut:

- a. Kolektibilatas 1 (Tidak ada tunggakan) lancar
- b. Kolektibilatas 2 (1-60 hai) dalam perhatian khusus
- c. Kolektibilatas 3 (61-90 hari) kurang lancar
- d. Kolektibilatas 4 (91-120 hari) diragukan
- e. Kolektibilatas 5 (>120 hari) macet

Dari status kolektibilitas diatas pada Bank BTN Syariah Parepare, ketika status kolektibilitasnya terbilang lancar maka nasabah tersebut tidak memiliki tunggakan pada angsuran pembiayaan nasabah. Kemudian lama tunggakan 1-60 hari maka statusnya dalam perhatian khusus dimana pihak bank akan melakukan pengihan kepada pihak nasabah atas keterlambatannya membayar angsurannya, nasabah yang

¹⁰Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

masuk dalam kolektibilitas 3 diberikan surat peringatan SP1, kolektibilitas 4 diberikan SP2 sedangkan kolektibilitas 5 diberikan SP3.

Resiko pembiayaan merupakan salah satu jenis resiko utama dalam praktik perbankan syariah, karena pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan perbankan syariah. Tujuan dari manajemen risiko pembiayaan adalah untuk memaksimalkan tingkat pengembalian kepada bank dengan menjaga risiko pemberian pembiayaan agar berada di parameter yang dapat diterima setidaknya tidak menimbulkan permasalahan yang cukup serius.

3. Adanya Pelaksanaan

Segala tindakan yang dilakukan tidak akan pernah terlepas dari sebuah risiko. Semakin besar suatu tindakan yang dilakukan maka semakin besar pula risiko yang akan ditimbulkan. Dalam kegiatannya bank sebagai intermediasi tidak akan pernah terlepas dari sebuah risiko. Pada kenyataannya, bank akan mengalami sebuah risiko ketika memberikan sebuah pembiayaan kepada nasabahnya.

Berdasarkan jangka waktu pembiayaan terbagi menjadi tiga, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu pendek, menengah dan jangka waktu panjang. Pembiayaan dengan jangka waktu panjang seringkali akan menimbulkan sebuah risiko untuk kedepannya. Seperti halnya dengan pembiayaan KPR. Pembiayaan KPR ini merupakan pembiayaan konsumtif yang diberikan Bank BTN Syariah KCPS Parepare dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Pada bank BTN Syariah Parepare dalam melaksanakan program manajemen risiko terkait pembiayaan KPR yang telah disebutkan yaitu:

a. Penagihan

Penagihan dilakukan oleh Bank BTN Syariah untuk memberikan informasi kepada nasabah tentang pembiayaannya yang hampir atau jatuh tempo agar kiranya dapat membayar kewajibannya, sehingga pembiayaan tersebut tidak bermasalah. Penagihan yang dilakukan pihak Bank BTN Syariah Parepare dalam bentuk mengirim sms atau chat, menelpon langsung kepada debitur.

Seperti yang dikatakan oleh Rian Rafiq selaku *Financing Service* Bank BTN Syariah Parepare

“Program pertama dilakukan penagihan secara intensif apabila nasabah tidak membayar pada saat tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan maka kami akan menagih nasabah dengan mengirimkan sms atau menelpon langsung, apabila hal tersebut tidak direspon nasabah maka dilakukan kunjungan langsung kerumah atau tempat usaha nasabah untuk mengingatkan agar membayar angsurannya .”¹¹

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dipahami bahwa pada pembiayaan KPR langkah awal yang dilakukan bank BTN Syariah Parepare yaitu melakukan penagihan secara intensif dengan cara menghubungi nasabah untuk membayar angsurannya, apabila nasabah telah membayar maka pihak bank tidak akan melakukan tindakan selanjutnya akan tetapi jika nasabah tersebut tidak menanggapi tindakan tersebut maka bank BTN Syariah Parepare menganggap nasabah tidak menunaikan kewajibannya. Selanjutnya bank akan melakukan kunjungan langsung ketempat tinggal atau usaha nasabah untuk mengingatkan agar segera melakukan pembayaran angsuran.

b. Memberikan surat peringatan

¹¹Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Apabila pihak Bank BTN Syariah Parepare telah melakukan penagihan namun pihak nasabah masih tidak membayar tunggaknya maka pihak bank akan memberikan surat peringatan kepada nasabah. Surat diberikan dengan memberikan surat tersebut ke alamat debitur untuk membayar tunggaknya sesuai dengan perjanjian awal akad. Hal ini dilakukan agar pihak nasabah membayar kewajibannya dengan tepat waktu. Sesuai yang dikatakan oleh Rian Rafiq selaku *Financing Service* Bank BTN Syariah Parepare:

“Jika ketika telah di kirimkan sms atau telpon debitur masih tidak membayar maka kita surati. SP1 (surat peringatan 1) setelah itu SP2, SP3. apabila nasabah lewat satu bulan terus nasabah tidak kooperatif atau dua bulan bisa saya memberikan SP agar seger membayar tunggaknya.”¹²

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dipahami bahwa bank BTN Syariah parepare memberikan SP bagi nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya. Dimana surat peringatan diberikan bagi nasabah yang bertujuan agar nasabah membayar angsurannya dengan tepat waktu sehingga tidak terjadinya pembiayaan bermasalah terhadap pembiayaan KPR yang diberikan kepada pihak nasabah.

c. Restruturusasi

Terkait dengan melakukan restrak terhadap pembiayaan bermasalah Bank BTN Syariah menggunakan kebijakan yaitu:

1. Penjadwalan ulang (*rescheduling*)

Penjadwalan ulang merupakan bentuk perubahan dari jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu pembayarannya.

¹²Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Dimana pihak bank melakukan perpanjangan jangka waktu jatuh tempo pembiayaan KPR tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada pihak bank. Maka jumlah angsuran yang dibayarkan nasabah menjadi lebih ringan. Adapun bentuk penjadwalan ulang yang digunakan oleh bank BTN Syariah yaitu PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggal) dan PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pokok).

PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pokok) merupakan salah satu cara untuk membantu nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan KPR pada bank BTN Syariah Parepare yang mengalami keberatan dalam membayar angsurannya setiap bulan yang disebabkan oleh beberapa hal. Dimana jangka waktu pembayaran di tambah otomatis angsuran yang dibayarkan nasabah turun. sebagaimana yang dikatakan Bapak Rian Rafiq bahwa:

“Kalo PUSP itu sisa pinjaman atau pokok, jadi misalnya nasabah berat dengan angsuran setiap bulannya, langkah yang diambil yaitu melakukan restrukturisasi PUSP dimana angsurannya diturunkan tapi jangka waktunya di tambah karna nasabah berat dan tidak mampu membayar otomatis sudah bermasalah jadi dicari solusi apabila nasabah masih memiliki itikat baik untuk menunaikan kewajibannya.”¹³

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dipahami bahwa nasabah bank BTN Syariah Parepare dalam membantu nasabah untuk melunasi pembiayaannya bank memberikan alternatif yaitu PUSP dengan tujuan agar risiko pembiayaan ini dapat dikendalikan dan berjalan seperti yang seharusnya atau lancar. Pihak bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban debitur yang harus dibayarkan kepada pihak bank maka jumlah pembayaran angsuran

¹³Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula. Adapun contoh sederhana perhitungan PUSP sebagai berikut:

a. Sisa pokok	:	Rp.100.000.000
b. Sisa marginnya	:	Rp. 40.000.000
c. Total sisa pembayaran	:	Rp. 140.000.000
d. Sisa waktu pembayaran 10 tahun	:	120 bulan
e. Angsuran nasabah	:	Rp. 1.166.666
f. Waktu perpanjang 1 tahun	:	12 bulan
g. Jangka waktu pembiayaan terbaru	:	132 bulan
h. Angsuran terbaru PUSP	:	Rp. 1.060.606

Perhitungan kebijakan PUSP dapat merubah jangka waktu pembiayaan nasabah dan memperkecil nominal angsuran nasabah. pada contoh diatas nasabah memiliki sisa pokok dan sisa *margin* yang ditotalkan menjadi Rp. 140.000.000. sisa waktu pembiayaan nasabah 10 tahun dengan nominal angsuran nasabah pada saat awal akad Rp. 1.166.666.

Pada saat nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi kemudian pihak manajemen bank BTN Syariah memutuskan dengan dilakukannya PUSP permasalahan nasabah dapat diselesaikan maka jangka waktu pembiayaan nasabah akan bertambah. Dari contoh diatas jangka waktu bertambah 1 tahun atau 12 bulan sehingga jangka waktu angsuran nasabah yang dulunya 10 tahun atau 120 bulan yang terbaru

menjadi 132 bulan dengan nominal angsuran yang mengecil yaitu Rp. 1.060.606 didapatkan dari membagi Rp.140.000.000/132 bulan.

Pihak bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban debitur yang harus dibayarkan kepada pihak bank maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula.

Penjadwalan ulang untuk PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggal) dimana bank BTN Syariah Parepare melakukan restrukturisasi bagi nasabah yang mengalami penunggakan selama beberapa bulan disebabkan oleh beberapa hal sehingga nasabah menunggak. Untuk itu pihak bank melakukan tindakan agar pembiayaan tersebut normal kembali atau lancar dengan menawarkan nasabah untuk melakukan restrukturisasi PUST. Dimana sisa tunggalan dileburkan ke dalam setiap angsuran sehingga tidak ada lagi tunggalan namun jumlah angsuran bertambah dengan waktu pembiayaan tetap sama sehingga pembiayaan tersebut kembali lancar. Hal tersebut dilakukan apabila nasabah tidak berat dengan nominal yang akan nasabah angsur setiap bulannya. Sesuai dengan pernyataan bapak Rian Rapiq yaitu:

“PUST dilakukan apabila nasabah menunggak beberapa bulan ini bermasalah. Jadi kita berikan solusi bagaimana kalau saya PUST sudah beberapa bulan sisa tunggalan, jadi tunggalannya itu saya jumlahkan semua saya leburkan ke setiap angsuran jadi dia normal kembali tidak

ada tunggakan jadi angsurannya naik begitu. Jadi angsurannya naik tetapi dia tidak ada tunggakan.”¹⁴

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dipahami bahwa salah satu alternatif yang digunakan bank BTN Syariah Parepare dalam mengendalikan risiko yaitu dengan melakukan penyelamatan pembiayaan bermasalah. Penyelamatan dilakukan terhadap nasabah yang mengalami penunggakan namun masih memiliki itikat baik untuk menunaikan kewajibannya maka bank akan menawarkan restrukturisasi salah satunya melakukan penjadwalan kembali dengan bentuk PUST atau penjadwalan kembali sisa tunggakan. Hal tersebut dilakukan bank BTN Syariah Parepare apabila nasabah sanggup dengan nilai angsuran yang akan dibayarkan nasabah nantinya. Adapun contoh sederhana perhitungan PUST sebagai berikut:

a. Angsuran perbulan	:	Rp. 1.000.000
b. Tunggakan 3 bulan	:	Rp. 3.000.000
c. Sisa waktu pembiayaan 5 tahun	:	60 bulan
d. Perhitungan PUST	:	Rp. 50.000
e. Angsuran terbaru PUST	:	Rp. 1.050.000

Contoh diatas untuk perhitungan PUST dilihat dari besarnya tunggakan nasabah, dimana nasabah menunggak selama tiga tbulan dengan total Rp. 3.000.000. total tinggakan dibagi dengan sisa waktu pembiayaan yaiyu $Rp. 3.000.000/60 \text{ bulan} = Rp. 50.000$. hasil perhitungan PUST dijumlahkan dengan besarnya angsuran per bulan yaitu $Rp. 1.000.000+Rp.$

¹⁴Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

50.000. sehingga selama 60 bulan atau 5 tahun sisa waktu pembiayaan nasabah memiliki angsuran dengan nominal terbaru yang sudah di PUST senilai Rp. 1.050.000. jadi jangka waktu tetap sama namun jumlah angsutran nasabah bertambah.

2. Persyaratan kembali (*Recondition*)

Recondition merupakan bentuk usaha yang dilakukan bank BTN Syariah Parepare dalam menyelamatkan pembiayaan KPR bermasalah dengan 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 di bayarkan kepada bank BTN Syariah Parepare.

Bagi nasabah yang memiliki itikat baik untuk menyelesaikan pembiayaannya pada bank, akan tetapi nasabah belum mampu yang disebabkan oleh beberapa hal seperti nasabah tersebut di PHK atau usanya mengalami kebangkrutan. Apabila nasabah masih memiliki itikat baik untuk menyelesaikan kewajibannya maka pihak bank BTN Syariah Parepare akan memberikan solusi kepada nasabah dengan melakukan restrukturisasi dengan menunda pembayaran sampai dengan waktu yang telah ditentukan. Sebagaimana hasil wawancara dengan *Financing Service*, sebagai berikut:

“Apabila nasabah menunggak pada saat dilakukannya penagihan langsung kerumah atau kantor ditemukan bahwa nasabah ini mengalami PHK maka nasabah ditawarkan *Grace Period* atau penundaan pembayaran apabi nasabah masi memiliki itikat baik.”¹⁵

¹⁵Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa nasabah yang mengalami PHK dan masih memiliki itikat baik bank BTN Syariah menawarkan restrak guna untuk meminimalisir risiko yang ada demi kebaikan kedua belah pihak antara nasabah dan bank dengan memberikan penundaan pembayaran selama 3 bulan untuk mencari pekerjaan dan tidak membayar angsuran pembiayaannya. Namun pada bulan ke 4 nasabah tersebut harus bisa mengansur kembali pembiayaannya serta angsuran selama 3 bulan yang belum dibayar dipindahkan ke bulan berikutnya dengan nilai angsuran sama setiap bulannya.

Restrukturisasi dilakukan apabila nasabah diprediksi masi bisa untuk melakukan angsuran kembali dan mempunyai itikat baik untuk mengangsur, bank akan memberikan solusi yaitu PUST, PUSP dan *Garece Period*. Nasabah yang melakukan restrukturisasi pembiayaan KPR baik itu PUST,PUSP atau *Garece Period* harus melengkapi kembali berkas mengenai identitasnya, surat kerja dari perusahaan atau usahanya sendiri serta keterangan pendapatan. Restruturisasi pembiayaan KPR dilakukan dengan membuat akta perjanjian baru yang merubah teentang besaran angsuran, jangka waktu angsuran dan lain sebagainya.

d. Melakukan eksekusi agunan (lelang)

Eksekusi agunan merupakan langkah akhir yang diambil oleh bank BTN Syariah untuk mendapatkan kembali pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang mengalami pembiayaan yang tidak dapat diselesaikan. Seperti hasil wawancara dengan *Financing Service* mengatakan bahwa :

“Apabila pembiayaan KPR nasabah bermasalah dan semua langkah untuk menyelamatkan pembiayaan dilakukan dan itu nasabah masih tidak bisa

menunaikan kewajibannya maka langkah terakhir yang dilakukan adalah eksekusi agunan dengan cara melelang. Sebelum dilelang nasabah diberikan kesempatan selama 1 bulan untuk membayar sisa kewajibannya.”¹⁶

Berdasarkan wawancara diatas dapat dipahami bahwa langkah terakhir yang diambil bank BTN Syariah Parepare untuk menutupi pengembalian pembiayaan KPR yang tersisa. Dimana agunan merupakan sumber pembayaran kedua apabila nasabah tidak mampu lagi membayar angsurannya. Terkait dengan pelaksanaan eksekusi jaminan pembiayaan KPR FS mengataakaan bahwa:

“Nasabaah diberikan pilihan apakaah nasabaah ingin menjual sendiri rumah yang merupakan agunan atau pihak bank yang dipercayakan nasabaah untuk menjual agunan. Setelah dikurangi dengan jumlah kewajiban nasabah apabila melebihi maka sisanya dikembalikan kepada nasabah.”¹⁷

BTN syariah Parepare memberikan pilihan nasabah untuk menjual sendiri agunannya atau memberikan kepercayaan kepada bank untuk menjual agunan. Setelah diperoleh hasil dari penjualan agunan tersebut maka akan dikurangi dengan jumlah kewajiban pembiayaan KPR nasabah, apabila masih ada sisa dari pengurangan tersebut maka uang sisa akan dikembalikan kepada pihak nasabah.

Program yang dilaksanakan manajemen risiko bank BTN Syariah Parepare pada pembiayaan KPR semata-mata untuk mengendalikan risiko yang timbul pada pembiayaan KPR. Dimana setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tidak terlepas dari risiko yang akan terjadi dan yang sudah terjadi. Mulai dari melakukan penagihan sampai dengan eksekusi agunan.hal tersebut dilakukan untuk meminimalisir risiko yang ada.

¹⁶Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

¹⁷Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

Analisis bank syariah terhadap penerapan manajemen syariah diaman Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Maksud dengan prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dengan kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah yaitu Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Bank BTN syariah Parepare terkait program manajemen risiko pembiayaan KPR menyiapkan program tersebut dengan tujuan untuk mengantisipasi apabila nantinya terjadi risiko terhadap pembiayaan KPR atau KPR bermasalah bank BTN Syariah Parepare tahu tindakan apa yang akan dilakukan apabila hal tersebut terjadi. Dimana pembiayaan KPR yang diberikan kepada nasabah nantinya dihadapkan pada ketidakpastian apakah bank akan beruntung atau rugi. Sebagaimana dijelaskan dalam Al-Quran surat Al-Hasyr ayat 18:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَانْتِظِرُوا نَفْسَ مَا قَدَّمْتُمْ لِغَدٍ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Terjemahannya:

Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.¹⁸

Ayat tersebut menjelaskan bahwa seorang muslim diperbolehkan mempersiapkan apa yang diperbuat untuk hari esok dengan mengetahui, mempelajari dan menganalisa risiko yang akan terjadi dengan menerapkan manajemen risiko. Dari ayat tersebut juga kita di suruh untuk bertakwa kepada Allah terhadap apa yang terjadi setelah melakukan berbagai usaha tersebut, karena manusia hanya bisa

¹⁸Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Jakarta: Bintang Indonesia), h. 549.

mengamalkannya dan memprediksi, selanjutnya Allah yang menetapkan terjadinya segala sesuatu.

Bank BTN Syariah Parepare sebagai bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya dengan prinsip syariah suai dengan Al-quran dan hadis. Terkait dengan surah itu bank BTN Syariah Parepare telah sesuai dengan syariat islam yaitu surat Al-Hasyr ayat 18. Dimana dalam pemberian pembiayaan KPR bank BTN Syariah Parepare membentuk manajemen risiko dengan menyiapkan program kerja terkait pembiayaan KPR. Program tersebut sebagai upaya yang akan dilakukan untuk mengantisipasi terjadinya risiko pembiayaan bermasalah. Dimana setiap pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah tidak terlepas yang namanya risiko mengingat pembiayaan KPR ini merupakan pembiayaan jangka panjang yang tidak luput dari risiko dengan jangka paling lama 20 tahun. Seperti hasil wawancara dengan *Financing Service* bahwa:

“Pembiayaan KPR disini jangka paling lama itu 20 tahun jadi jika nantinya nasabah mulai menunjukka tanda-tanda pembiayaan bermasalah bank tahu apa-apa yang akan dilakukan, karna memang sudah ada program yang akan dilakukan manajemen risiko.”¹⁹

Sesuai dengan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa program manajemen risiko pembiayaan KPR apabila nasabah mulai bermasalah maka bank tahu apa yang akan dilakukan. Tujuan dari program itu sendiri dibuat untuk mengantisipasi pembiayaan bermasalah, yang bermasalah jadi hilang masalahnya sehingga tidak mengalami kerugian baik itu bank maupun nasabah itu sendiri. Programnya yaitu penagihan, memberikan SP, restrukturisasi dan eksekusi agunan.

Penagihan yang dilakukan Bank BTN Syariah atas dasar mengingatkan kepada nasabah agar menunaikan kewajibannya, dimana penagihan tersebut merupakan hak bagi bank. Penagihan tersebut dilakukan dengan cara menelpon

¹⁹Rian Rafiq, *Financing Service* di BTN Syariah Parepare (Wawancara), tanggal 15 Oktober 2020.

nasabah yang terlambat membayar angsuran, menagih dengan cara mrngunjung rumah atau kantor nasabah yang menunggak tanpa melakukan paksaan untuk melakukan pembayaran. Apabila telah dilakukan penagihan dan nasabah masih belum melakukannya bank tidak langsung memutuskan sepihak. Hal tersebut telah sesuai dengan salah satu prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah.

Pemberian surat peringatan pada bank BTN Syariah diberikan tergantung pada berapa lama nasabah menunggak. Surat peringatan diberikan apabila nasabah sudah ditagih melalui telepon dan nsabah masih tidak melakukan pembayaran maka bank akan memberikan SP. SP diberikan kepada nasabah secara berurutan dari SP 1 (kelektibilitas 3 yaitu selama 91 sampai 120 hari) kemudian diberikan SP (kolektibilitas 4 yaitu 121 sampai 150 hari) apabila masih tidak dihiraukan, terakhir SP 3 (kolektibilitas 5 yaitu diatas 180 hari) apabila telah diberikan SP 2. Dalam hal tersebut bank BTN Syariah Parepare memenuhi prinsip keadilan.

Berkaitan dengan *rescheduling*, eksekusi agunan (lelang) dari hasil wawancara yang dilakukan dengan *Financing Service* terkait dengan penerapan restrukturisasi terhadap pembiayaan KPR bermasalah dengan akad *murabahah* yang dilakukan peneliti ditemukan bahwa model penyelesaian ini telah sejalan dengan fatwa DSN-MUI sebagai berikut:

Restrukturisasi pada pembiayaan KPR bank BTN Syariah Parepare menggunakan akad *murabahah* sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama yang tertuang dalam fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah. Dimana fatwa tersebut dijelaskan bahwa lembaga keuangan syariah boleh mengambil langkah penjadwalan

kembali tagihan *murabahah* apabila nasaabah tidak mampu menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Bank harus mengikuti beberapa proses tersebut dengan ketentuan yaitu tidak menambah jumlah tagihan nasabah yang masih tersisa, adapun penambahan beban biaya dalam proses ini murni karena biaya riil, jika terjadi perpanjangan waktu pembiayaan harus atas dasar kesepakatan antara nasabah dan bank.

Fatwa No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*. Sejalan dengan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah dengan metode *rescheduling*. *Rescheduling* adalah perubahan jadwal kembali pembayaran atau jangka waktu pembayaran, dimana bank syariah merubah jadwal pembayaran tanpa penambahan biaya apapun. Dalam hal *rescheduling* bank BTN Syariah Parepare menggunakan kebijakan PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman) dan PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggal) dan *graceperiod*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar. Dalam fatwa tersebut LKS boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa membayar atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dari hasil penjualan;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;

- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu maka LKS dapat membebaskannya.

Dari fatwa diatas dapat disimpulkan bahwa bank BTN Syariah Parepare dalam menyelesaikan piutang *murabaha* bagi nasabah yang tidak mapu melunasi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka obyek yang menjadi jaminan nasabah akan dieksekusi dengan harga sesuai kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.



