

SKRIPSI

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
PADA PRODUK KPR DI BTN SYARIAH PAREPARE (ANALISIS
FATWA DSN MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005)**



OLEH

**FITRI INRIANI
NIM: 16.2300.152**

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

2022

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
PADA PRODUK KPR DI BTN SYARIAH PAREPARE (ANALISIS
FATWA DSN MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005)**



OLEH

**FITRI INRIANI
NIM: 16.2300.152**

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

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

2022

PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Produk KPR di BTN Syariah Parepare (Analisis Fatwa DSN-MUI NO.47/DSN MUI/II/2005)

Nama Mahasiswa : Fitri Inriani

Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.152

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B.1868/In.39.8/PP.00.9/12/2019

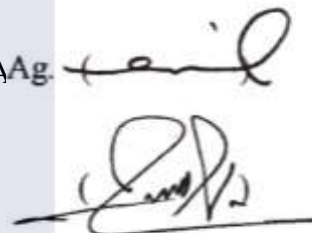
Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.

NIP : 197301292005011004

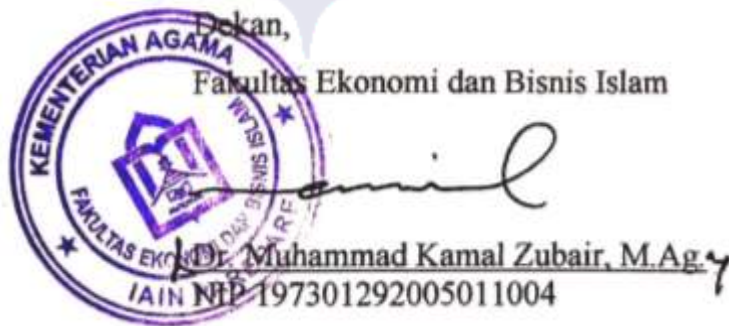
Pembimbing pendamping : Rusnaena, M.Ag.

NIP : 196802052003122001



Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
IAIN NIP 197301292005011004

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Produk KPR di BTN Syariah Parepare (Analisis Fatwa DSN-MUI NO.47/DSN MUI/II/2005)

Nama Mahasiswa : Fitri Inriani

Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.152

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam B.1868/In.39.8/PP.00.9/12/2019

Tanggal Kelulusan : 25 Februari 2022

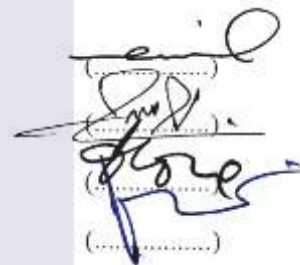
Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. (Ketua)

Rusnaena, M.Ag. (Sekretaris)

Dr. Firman, M.Pd. (Anggota)

Dr. M. Nasri Hamang, M. Ag. (Anggota)



Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Handwritten signature of Dr. Muhammad Kamal Zubair

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.
IAIN NIP 197301292005011004

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. berkat hidayah, taufik dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Allah Muhammad SAW, yang telah membawa, mengarahkan, menunjukkan dan membimbing umatnya kejalan yang benar yaitu jalan yang diridhoi Allah swt. yaitu Islam.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ibunda tercinta Sariati dan Ayahanda Jasri yang telah memberikan do'a tulusnya, sehingga penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag dan Ibu Rusnaena, M.Ag. selaku pembimbing utama dan pembimbing pendamping, atas segala bantuan dan bimbingannya yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

Selanjutnya, penulis juga mengucapkan dan menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.S.i. sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare.
2. Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa IAIN Parepare.

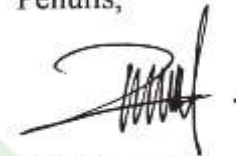
3. Ibu An Ras Tri Astuti, M.E. sebagai Penanggung Jawab Program Studi Perbankan Syariah.
4. Dsr. Moh. Yasin Soumena, M.Pd selaku Penasehat Akademik khusus untuk penulis atas arahnya sehingga dapat menyelesaikan studi dengan baik.
5. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Perbankan Syariah yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.
6. Bapak dan Ibu Staf dan Admin Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah membantu penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare.
7. Kepala Perpustakaan IAIN Parepare beserta seluruh stafnya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare.
8. Bapak Pimpinan Bank BTN Syariah KCPS Parepare yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian.
9. Teman-teman Mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah, seperjuangan KPM dan PPL, dan segenap kerabat yang tidak sempat disebutkan satu persatu.

Penulis tak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun materil hingga skripsi ini dapat diselesaikan. Semoga Allah swt. berkenan menilai segala kebaikan sebagai amal jariyah dan memberikan rahmat pahala-Nya.

Akhirnya, penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini, karena penulis menyadari bahwa

dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna akan tetapi besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Parepare, 23 Zulhijah 1442
Penulis,



Fitri Inriani
NIM. 16.2300.152



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Fitri Inriani
NIM : 16.2300.152
Tempat/Tgl. Lahir : Duri-duri, 02 Juni 1998
Program Studi : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Produk KPR di BTN Syariah Parepare (Analisis Fatwa DSN-MUI NO.47/DSN MUI/II/ 2005)

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

Parepare, 23 Zulhijah 1442

Penyusun



Fitri Inriani
NIM. 16.2300.152

ABSTRAK

Fitri Inriani. *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR di BTN Syariah Parepare (Analisis Fatwa DSN-MUI NO.47/DSN MUI/II/ 2005)* (dibimbing oleh Dr. Muhammad Kamal Zubair dan Rusnaena)

Dalam dunia praktek perbankan syariah, sering kali terjadi ketidaksesuaian antara teori yang ada dengan pelaksanaan dilapangan. Salah satu contoh ketidaksesuaian itu adalah mengenai pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah. Penelitian ini membahas mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah yang ada di bank BTN Syariah Parepare, sehingga dapat diketahui bagaimana penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di bank BTN Syariah Parepare. Selain itu juga membahas tentang analisis Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di bank BTN Syariah Parepare.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Peneliti mendapatkan data melalui observasi dan wawancara langsung kepada pihak bank BTN Syariah Parepare. Sebagian data juga diperoleh dari literature seperti browser, bersumber dari instansi terkait, dokumentasi-dokumentasi sebagai informasi pelengkap. Kemudian setelah data terkumpulkan maka dapat diolah dan dianalisis berkaitan dengan permasalahan yang ada.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa yang menjadi faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah di bank BTN Syariah Parepare ada dua faktor yaitu faktor internal seperti kesalahan pihak bank dalam menganalisis data nasabah, sedangkan factor eksternal timbul dari nasabah, seperti karakter nasabah, gaya hidup nasabah, mengalami penurunan penghasilan. Kemudian dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dilakukan dengan penyelamatan pembiayaan terlebihdahulu dengan cara panggilan intensif, pemberian surat peringatan, *rescheduling*, penghapusbukuan. Jika cara ini tidak berhasil maka dilanjutkan dengan penyelesaian pembiayaan dengan cara eksekusi barang jaminan. Dalam pengekseskuan barang jaminan bank BTN Syariah Parepare telah berupaya menerapkan sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005

Kata Kunci: Murabahah Bermasalah, Fatwa MUI/II/2005

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI	iv
KATA PENGANTAR	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Penelitian Relevan	9
B. Tinjauan Teori	11
C. Tinjauan Konseptual	36
D. Kerangka Pikir	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian	38
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	39
C. Fokus Penelitian	39
D. Jenis Data	40

E. Teknik Pengumpulan Data	40
F. Teknik Analisi Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Parepare.	43
B. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Parepare.	45
C. Kesesuaian Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di Bank BTN Syariah Parepare Dengan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005	48
BAB V PENUTUP	53
A. Simpulan	53
B. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPIRAN-LAMPIRAN	56
BIODATA PENULIS	60

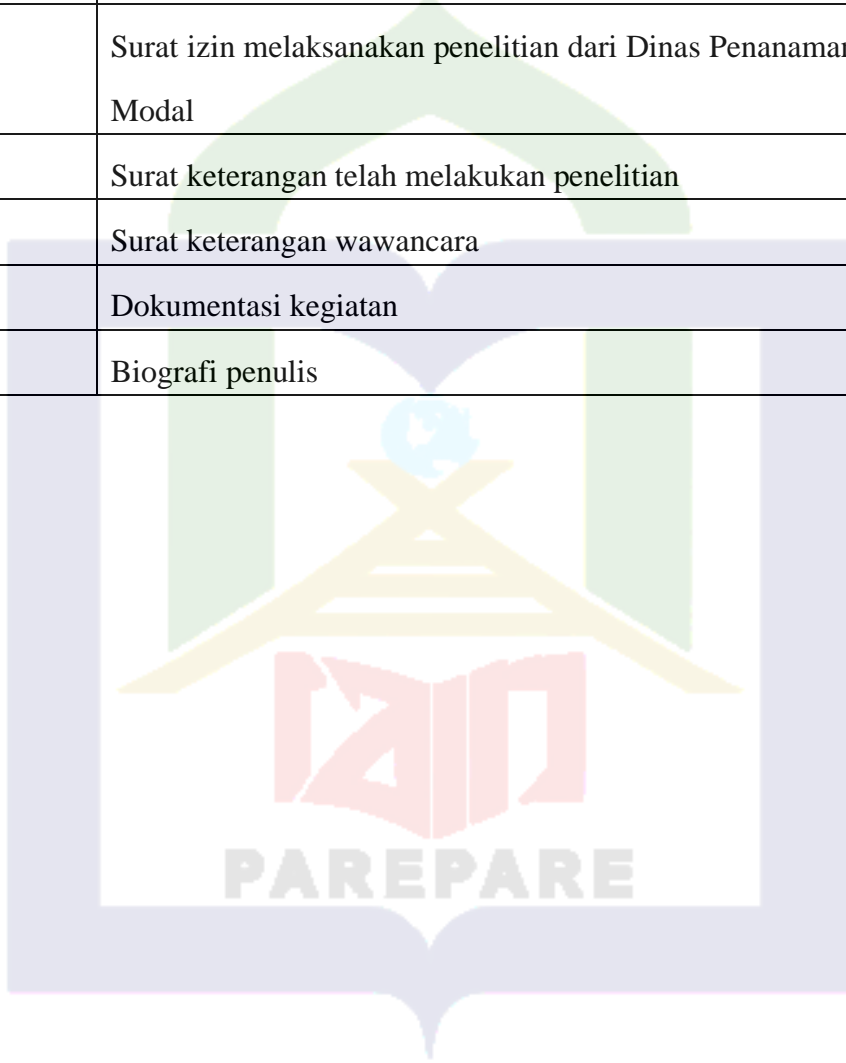
DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Skema Pembiayaan Murabahah	38
2.2	Bagan Kerangka Pikir	48



DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran	Halaman
1.	Surat izin melaksanakan penelitian dari IAIN Parepare	LXVI
2.	Surat izin melaksanakan penelitian dari Dinas Penanaman Modal	LXVII
3.	Surat keterangan telah melakukan penelitian	LXVIII
4.	Surat keterangan wawancara	LXIX
5.	Dokumentasi kegiatan	LXXII
6.	Biografi penulis	LXXIII



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam sejarah perekonomian orang muslimin, tradisi pembiayaan orang islam sudah ada sejak zaman Rasulullah saw. yang dilakukan sesuai dengan akad syariah. Baitul mal ialah lembaga pertama yang hadir sebagai lembaga bisnis dan sosial yang digunakan sebagai tempat penyimpanan.¹

Sejak meningkatnya perdagangan negeri Syam dengan Yaman penggunaan cek sudah dikenal luas, dan sejak ada kaum Muhajirin dan kaum Ansar pemberian modal kerja atau bagi hasil sudah dikenal. juga pemberian modal kerja berbasis bagi hasil, telah dikenal sejak awal kaum Muhajirin dan Kaum Ansar. Ini adalah bukti bahwa sudah ada orang yang melaksanakan praktek perbankan sejak dari zaman Rasulullah saw. Meskipun orang tersebut belum melaksanakan secara keseluruhan, ada yang mempraktekan menerima titipan harta, ada yang mempraktekkan pinjam-meminjam uang atau pun barang, ada yang mempraktekkan pengiriman uang dan memberikan modal untuk usaha.²

Pengertian perbankan terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan memberikan pengertian, "Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan,

¹Shobirin, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)", (*Iqtishadia*, Vol.9 No. 2, 2016). hal. 9

²Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016) h.19.

kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.” Kemudian pengertian bank syariah dalam Pasal 1 Ayat 2 mengartikan, “Bank syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya dalam bentuk meningkatkan taraf hidup masyarakat”³

Operasi dan pengembangan bank syariah tidak mengandalkan bunga, dalam operasinya bank syariah berlandaskan Al-Quran dan hadis Nabi saw. Serta proses pembayaran dan peredaran uang yang di salurkan disesuaikan dengan prinsip syariah.⁴ Bank syariah menawarkan jenis produk seperti produk di bidang penghimpunan dana dari nasabah, proses penghimpunan dananya hampir sama dengan produk di bank konvensional, akan tetapi berbeda dari segi prinsip dan akad yang digunakan serta pembagian keuntungan juga berbeda. Kemudian produk di bidang pelayanan jasa, yang berdasarkan prinsip *kafalh*, *wakalah*, *sharf*, *rahn*, dan *hawalah*. Kemudian produknya dalam menyalurkan dana kepada masyarakat (*Financing*), yaitu dalam bentuk pembiayaan berdasarkan jual beli, sewa menyewa dan bagi hasil.

Pembiayaan di bank syariah yang berdasarkan prinsip jual beli diterapkan dengan sistem muarabahah, dimana bank akan terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan dengan harga jual beli ditambah keuntungan dan pelunasannya dilakukan dengan cara cicil ke bank syariah.

Secara umum pembiayaan murabahah dilakukan melalui angsuran yang dilakukan oleh nasabah setiap periode sesuai dengan kesepakatan di awal akad. Sistem cicil ini sering kali muncul permasalahan seperti keterlambatan pembayaran

³Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan, Pasal ayat (1) dan ayat (1)

⁴Setia Budhi Wilardjo, “Pengertian Peranan dan Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia“, *Vallue A dded*, Vol 2, No 1, 2005. hal.6

nasabah, ketidakmampuan nasabah dalam membayar cicilan, hingga nasabah yang tidak mau membayar secara cicil karena kurangnya kesadaran sebagai nasabah. Dengan adanya masalah tersebut pihak bank harus mengambil sanksi tegas, namun selain memberikan sanksi tegas pihak bank juga harus memberikan penjelasan agar masyarakat tidak menganggap enteng sanksi yang diberikan bank. Pemberian sanksi kepada nasabah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku di perbankan syariah dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Resiko terkait pembayaran atas pembiayaan, yaitu nasabah tidak melakukan pembayaran dengan baik sesuai dengan jadwal pembayaran.⁵ Selama periode pembiayaan, bukan tidak mungkin terjadi penyimpangan besar dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam membayar angsuran, suatu kondisi yang dikenal dengan istilah *non-performing financing*.

Pembiayaan bermasalah merupakan resiko besar dalam perbankan. Pembiayaan bermasalah berdampak negatif bagi perkembangan suatu bank. Semakin besar pembiayaan bermasalah maka likuiditas bank akan semakin buruk, dan hal ini juga akan menurunkan tingkat kepercayaan nasabah yang menitipkan uangnya.

Rasio pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah masih belum melandai. Dilihat dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam statistic perbankan syariah mencatat posisi *non performing financing* (NPF) Bank Umum Syariah (BUS) 3,43 % per Maret 2020, dan 3,23% per desember 2019. Sedangkan tahun sebelumnya tidak jauh berbeda yaitu 3,26% per desember 2018. Padahal sebelumnya sempat menembus 4,41 % secara gross. Kemudian dari NFP net ada perbaikan yang sebelumnya 2,74 per

⁵Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2013), h.124

september 2017.⁶ Rasio *non performing financing* dari tahun 2019 dan 2020 nyaris tidak bergerak jika dibandingkan dengan periode tahun sebelumnya yaitu tahun 2018. Namun demikian sejumlah pemain besar bank syariah mengaku sejauh ini kondisi NPF masih terkendali. Untuk mencapai target, perbankan syariah melakukan bergai upaya perbaikan pembiayaan bermasalah.⁷

Dari sisi kinerja, kualitas pembiayaan di BTN Syariah, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tercatat *Non Performing Financing* sebesar 0,8%. Produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba. Salah satunya adalah akad murabahah yang memberikan kepastian jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulan. Pembiayaan dengan konsep murabahah telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah No. 04/ DSN-MUI/IV/2000 tentang murabah.

Semakin banyak pembiayaan murabahah yang disalurkan oleh bank syariah, maka semakin banyak pembiayaan murabahah bermasalah. Dalam menjalankan bisnis perbankan tidak terlepas dari yang namanya resiko, begitu juga dengan Bank Tabungan Negara syariah juga tidak terlepas dari resiko pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing*), sehingga perlu untuk menetapkan strategi agar tingkat pembiayaan bermasalah tidak meningkat.

Pembiayaan dengan konsep murabahah sangat mengutamakan prinsip keterbukaan, kesejatraan dan keadilan. Hubungan kerjasama dilakukan atas dasar suka sama suka antara bank dan nasabah, tidak ada paksaan dan sepakat dengan

⁶Diakses dari :<https://www.ojk.go.id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah> document. Pada 30 november 2020.

⁷Leurensius Marshall “NPF Masih Tinggi Perbankan Syariah Siapkan Strategi” <https://today.line.me/id>. diakses. Diakses (30 november 2020)

semua perjanjian dan saling jujur kesemua pihak yang berkaitan. Pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut UU No. 10 Tahun 1998 Pasal 8 dilakukan berdasarkan analisis dengan menerapkan prinsip kehati-hatian agar nasabah mampu melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan, sehingga risiko kegagalan atau keterlambatan pembayaran dapat dihindari.

Namun dalam praktiknya, ditemukan pelanggaran janji oleh nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak BTN Syariah Parepare sesuai kesepakatan yang disepakati sebelumnya, sehingga mengakibatkan pembiayaan bermasalah. Risiko ini timbul jika bank tidak mendapatkan kembali pokok ataupun margin yang diperoleh dari pembiayaan atau investasi yang diberikan.⁸

Pembiayaan murabahah adalah salah satu fasilitas yang sangat diminati di BTN Syariah Parepare, namun dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, tidak terhindar dari yang namanya risiko salah satunya adalah pembiayaan bermasalah yang berakibat pada penurunan laba keuntungan bank dan penurunan pendapatan pokok pembiayaan, dan juga dapat mengganggu operasional bank. Dari penelitian ini penulis ingin mengkaji hal tersebut untuk mengetahui langkah apa yang dilakukan BTN Syariah Parepare dalam menangani pembiayaan bermasalah dalam akad murabahah.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah wajib dilakukan oleh lembaga keuangan, penyelesaiannya sudah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005/ Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu

⁸Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Tangerang: Azkia Publisher, 2019), h. 263

Bayar. Dalam fatwa ini dijelaskan bahwa apabila nasabah tidak mampu membayar, maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah. LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan : “Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati, nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualannya, apabila hasil melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah, apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya”

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pembiayaan bermasalah supaya memperoleh gambaran ataupun penjelasan mengenai kesesuaian peraturan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional serta bagaimana BTN Syariah KCPS Parepare, dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah, dan mengangkat judul “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka masalah yang akan diteliti adalah :

1. Faktor apa yang menyebabkan terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BTN Syariah Parepare ?
2. Bagaimana penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BTN Syariah Parepare ?

3. Bagaimana implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BNI Syariah Parepare ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BTN Syariah Parepare ?
2. Untuk mengetahui penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BTN Syariah Parepare ?
3. Untuk mengetahui implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BNI Syariah Parepare ?

D. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis

Sebagai masukan untuk menambah wawasan dan memperluas pengetahuan langsung mengenai penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BTN Syariah Parepare.

2. Bagi Pembaca dan Dunia Pustaka

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya dan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang berguna dan bermanfaat dibidang perbankan mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah.

3. Bagi Instansi

Diharapkan hasil penelitian ini dapat mengurangi tingkat kekhawatiran masyarakat yang ingin mengambil pembiayaan di BTN syariah, serta memberikan kepercayaan pada masyarakat bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah di BTN

Syariah Parepare sesuai dengan prosedur syariah yaitu dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Penelitian terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah bukanlah peneliti pertama, telah banyak dikaji dan diteliti oleh peneliti sebelumnya, yang telah dijadikan sebagai referensi dalam penelitian ini diantaranya :

Pertama, peneliti yang dilakukan oleh Silfiya Maghda Tiari yang meneliti tentang Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada BPR Syariah Kotabumi Lampung Utara) 2019, Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan.⁹ Hasil penelitian yang didapat adalah penanganan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di BPRS Kotabumi diselesaikan dengan langkah: penagihan secara intensif, memberikan surat peringatan atau teguran I s/d III, penjadwalan kembali (Rescheduling), persyaratan kembali (Reconditioning), penataan kembali (Restructuring), kemudian diselesaikan melalui jalur hukum yaitu pengadilan umum/agama, likuidasi jaminan.

Persamaan dari penelitian diatas dengan penelitian ini terletak pada fokus penelitiannya yaitu penyelesaian pembiayaan pada akad murabahah bermasalah. Adapun perbedaan dengan penelitian penulis adalah Silfiya Maghda Tiari adalah dalam skripsinya studi kasus yang di pilih adalah Bank Pengkreditan Rakyat, serta skripsi Silfiya Maghda Tiari lebih membahas penyelesaian pembiayaan bermasalah

⁹Silfiya Magda Tiari, “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada BPR Syariah Kotabumi Lampung Utara)” (Skripsi Sarjana : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan: Lampung,2019), h.5.

dalam ekonomi Islam, tidak membahas tentang kesesuaian fatwa DSN dengan aplikasi penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Isih Akhmiatun 2017, pada penelitiannya yang berjudul Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di BMT Harapan Ummat Kabupaten Kudus. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Harapan Ummat Kudus disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya kesalahan dalam menganalisa, kegagalan usaha anggota, anggota meninggal dunia yang tidak memiliki ahli waris, penurunan pendapatan usaha, kasus gagal panen akibat cuaca serta menerima pinjaman berlebihan dari lembaga keuangan lainnya.¹⁰

Berdasarkan penelitian diatas yang menjadi persamaan penulis adalah sama-sama meneliti tentang pembiayaan bermasalah pada akad murabahah, sedangkan yang menjadi perbedaan adalah peneliti diatas tidak menganalisis pembiayaan bermasalah pada produk KPR, serta tidak meneliti kesesuaian pada fatwa DSN.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Melika Lulu Oktaviani yang meneliti tentang Analisa Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Dengan Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Serang). Dari hasil penelitian ini penulis menyimpulkan bahwa dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di BTN Syariah cabang Serang, menggunakan beberapa tahap penyelesaian yaitu Panggilan Intensif, pemberian surat peringatan, *reschedulin*, penghapusan bukuan (*write off*), eksekusi jaminan. Dan implementasinya

¹⁰Isih Akhmiatun, “Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di BMT Harapan Ummat Kabupaten Kudus” (Skripsi Sarjana : Fakultas Ekonomi Universita Negeri Semarang : Semarang, 2017), h.8

masih ada yang tidak sesuai dengan syariah karna didalam pengekseskuan jaminan masih ada yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI.¹¹

Persamaan penelitian sebelum dan penelitian ini adalah berfokus pada penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah dan kesesuaian dengan Fatwa DSN MUI. Adapun perbedaannya penelitian sebelumnya adalah tidak menganalisis secara umum penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah sedangkan penulis membahas secara detail penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR.

B. Tinjauan Teori

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teori yang relevan dengan fokus penelitian penulis. Adapun judul penelitian dari penulis yaitu: Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR di BTN Syariah Parepare, sehingga teori yang digunakan yakni:

1. Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah

a. Pengertian Pembiayaan

Pengertian pembiayaan menurut Undang-undang No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 12 pembiayaan berarti penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan sejumlah uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.¹²

¹¹Melika Lulu Oktaviani, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Dengan Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Serang)” (Skripsi Sarjana : Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah : Jakarta, 2018), h. 6.

¹²Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada,2008), h. 102.

Pembiayaan (*financing*) adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik sendiri maupun lembaga. Atau pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan berupa :

- 1) Transaksi dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- 2) Transaksi sewa menyewah dalam bentuk ijarah
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- 4) Taransaksi pinjam meminjam dalam bentuk qard
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.¹³

Pengertian pembiayaan secara luas berarti *Financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah. Atau pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *mudharabah*, *salam*, dan *istisna*.

Jadi pembiayaan adalah sebuah fasilitas produk pembiayaan atau BMT yang memberikan pinjaman bagi debitur atau calon anggota yang kekurangan dana untuk sebuah usaha dimana pihak debitur diwajibkan memberikan angsuran setiap jangka

¹³Wangawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama,2010), h. 78

waktu tertentu dengan bagi hasil yang telah disepakati diawal persetujuan kedua belah pihak.¹⁴

b. Unsur-Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hala ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan hal ini unsur-unsur dalam pembiayaan meliputi:

- 1) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan.
- 2) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi pinjaman bahwa sipenerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- 3) Kesepakatan, yaitu kesepakatan antara si pemberi pinjaman dengan penerima pembiayaan.
- 4) Jangka waktu, yaitu masa pengembalian pinjaman yang telah disepakati.
- 5) Risiko, yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya pembiayaan (*non performing loan*).¹⁵

c. Jenis-jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank Islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:

¹⁴M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2012), h.42.

¹⁵Muchin Riadi, http://www.kajian_pustaka.com/2014/02/pengertian-unsur-tujuan-jenis-pembiayaan.html, Diakses(25 Februari 2018).

1) Pembiayaan modal kerja

Digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. pembiayaan modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek yaitu selama-lamanya satu tahun. Kebutuhan yang dapat dibiayai dengan menggunakan modal kerja antara lain kebutuhan bahan baku, biaya upah, pembelian barang dagangan, dan kebutuhan dana lain yang bersifat hanya digunakan selama satu tahun, serta kebutuhan dana yang diperlukan untuk menutupi piutang perusahaan.¹⁶

2) Pembiayaan investasi

Pembiayaan ini diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk pengadaan barang-barang modal (aset tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Secara umum, pembiayaan investasi ditunjukkan untuk pendirian perusahaan atau proyek baru maupun proyek pengembangan, modernisasi mesin dan peralatan, pembelian alat angkutan yang digunakan untuk kelancaran usaha, serta perluasan usaha. Pembiayaan investasi pada umumnya diberikan dalam nominal besar, serta jangka panjang dan menengah.

d. Pembiayaan KPR Syariah (Kredit Kepemilikan Rumah)

Pembiayaan atau kredit atau yang biasa disebut penyaluran dana (*financing*) adalah salah satu jenis usaha bank syariah. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan.¹⁷

¹⁶Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), h.686.

¹⁷Wangawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 78.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Aguna yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian.

KPR Syariah atau biasa disebut KPR iB (*Islamic Banking*) adalah pinjaman KPR yang diberikan sesuai prinsip syariah. Salah satu keuntungan syariah adalah jumlah cicilan KPR tetap sampai dengan akhir masa pinjaman.

KPR yang ditawarkan oleh bank syariah menggunakan berbagai akad seperti:

- 1) *Murabahah* atau jual beli angsur adalah transaksi jual beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan, baik itu ditangguhkan untuk dicicil sampai lunas atau ditangguhkan dengan dibayar lunas pada akhir periode. Namun, biasanya bank menggunakan pembiayaan cicilan untuk menjaga kesehatan kondisi keuangan.
- 2) *Istisnha* atau adalah jual beli pesanan, dimana pihak pembeli memesan suatu barang untuk dibuatkan, dan mengenai pembayaran dapat dilakukan di muka sekaligus, bertahap sesuai dengan *progress* pengerjaan, atau malah dicicil dalam jangka panjang sesuai dengan kesepakatan.
- 3) *Ijarah Muntahiya bittamlik* (IMBT) atau sewa-beli (*leasing Syariah*) adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa pada pihak penyewa.¹⁸

¹⁸Ahmad Gozali, *Serba-Serbi Kredit Syariah: Jangan Ada Bunga di Antara Kita* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2005), h. 29-30.

Adapun jenes-jenis dari pembiayaan KPR yaitu sebagai berikut:

i. KPR Subsidi

KPR subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah, untuk rangka memberi fasilitas pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat kepada masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang dikenakan subsidi yaitu suku bunga atau uang muka.

ii. KPR Non Subsidi

KPR non subsidi adalah produk KR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan untuk seluruh masyarakat dimana besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan dari bank yang bersangkutan, dengan memperhatikan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR non subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.¹⁹

Adapun contoh risiko yang dihadapi oleh pemberian pembiayaan seperti pembiayaan KPR secara umum sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikan macet.

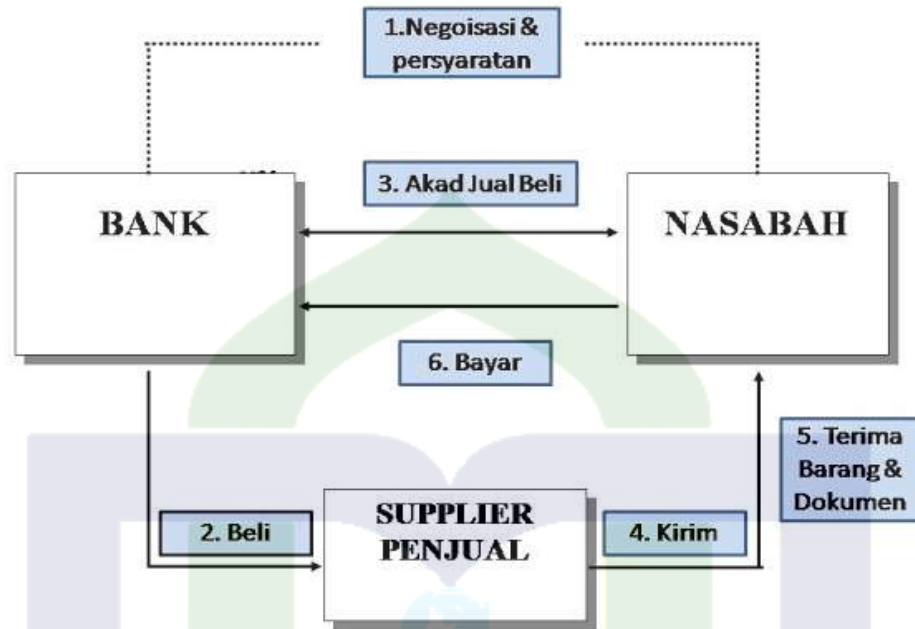
e. Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan

Dalam perbankan Syariah akad murabahah diterapkan pada pembiayaan murabahah, yakni dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan murabahah ini nasabah dan bank Syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan

¹⁹DPKOJ, <https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDPLK/images/apload/201807131448401.%20KPR.PDF>. (Diakses pada tanggal 10 Maret 2020), h. 18-19.

transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Di mana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli kepada supplier dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Kemudian, nasabah membayar sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN MUI/IV/2000 tentang Murabahah, akad pembiayaan murabahah terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan murabahah dan janji pembelian suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonannya. Bank membelikan barang nasabah. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepkatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat. Bank menjual barang kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama yang terdiri dari harga pembelian ditambah margin keuntungan untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama.



Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Murabahah

Keterangan :

- 1) Nasabah mengajukan permohonan ke bank. Kemudian antara nasabah dengan bank melakukan negosiasi.
- 2) Setelah terjadi kesepakatan, antara nasabah dengan bank melakukan akad jual beli.
- 3) Bank membeli barang kepada supplier .
- 4) Suplier mengirim barang kepada nasabah.
- 5) Nasabah melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati ketika akad.

Dalam dunia perbankan, istilah ba'i al-murabahah merupakan perluasan dari pengertian klasik. Istilah murabahah digunakan mengacu pada suatu kesepakatan pembelian barang oleh bank sesuai dengan yang dikehendaki nasabah kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah memberikan dengan harga yang disepakati dengan memberikan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan dalam

kurun waktu yang ditentukan dengan cara cicil. Perjanjian semacam ini disebut ba'i al-murabahah li al-amir bi al-syira' (jual beli murabahah untuk perintah membeli) atau ilzami al-wa'id bi al-syira' (keharusan adanya janji untuk membeli).

Pembiayaan murabahah dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian (al-wa'd bi al-bai'). Dalam hal ini, pembeli dibolehkan meminta pemesan membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Untuk menjaga agar pemesanan tidak main-main dengan pesanan maka diperbolehkan meminta jaminan. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang.²⁰

2. Pembiayaan Murabahah Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Pembiayaan murabahah bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank Syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan dan tidak menepati jadwal angsuran atau disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang

²⁰Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, h. 78

waktunya, maka seorang pihak bank dipandang perlu untuk memperingati/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya.²¹

Pembiayaan bermasalah atau Non Performing Financing (NPF) yang diartikan sebagai pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar, diragukan sampai dengan macet.²²

Ada beberapa pengertian pembiayaan bermasalah, yaitu :

- 1) Pembiayaan yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank.
- 2) Pembiayaan yang memungkinkan timbulnya risiko dikemudian hari bagi bank dalam artian luas.
- 3) Mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan/atau pembayaran margin/keuntungan, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah yang bersangkutan.
- 4) Pembiayaan yang di mana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali yang diharapkan diperkirakan tidak cukup membayar kembali kredit, sehingga belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan oleh bank.
- 5) Pembiayaan di mana terjadi cidera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian, sehingga terdapat tunggakan atau potensi kerugian di perusahaan

²¹Abdul Rasyid, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2007), h.49.

²²Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 64.

nasabah sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas.

- 6) Mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajiban terhadap bank, baik dalam bentuk pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah yang bersangkutan.
- 7) Pembiayaan golongan perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet serta golongan lancar yang berpotensi menunggak.²³

Kategori Pembiayaan Bermasalah dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:²⁴

- a) Kurang Lancar, adalah apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari, pada kondisi ini hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan debitur tidak dapat diyakini oleh bank.
- b) Diragukan, adalah apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, pada kondisi ini hubungan debitur dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan sudah tidak dapat dipercaya.
- c) Macet, adalah apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau lebih, bank akan mengalami kerugian atas pembiayaan macet tersebut.²⁵

b. Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah

²³Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 206.

²⁴Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta : Kencana, 2013), h.124

²⁵Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, h.67.

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di bank syariah adalah:

1) Aspek Internal

Faktor yang ada didalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat beberapa hal berikut:

- a) Kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan
- b) Lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran
- c) Kebijakan piutang yang kurang tepat
- d) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan
- e) Permodalan yang kurang cukup.²⁶

2) Aspek Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, diantaranya:

- a) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
 - b) Melakukan side streaming penggunaan dana
 - c) Kemampuan pengolahan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha.
 - d) Usaha yang dijalankan relative baru
 - e) Bidang usaha nasabah telah jenuh
 - f) Tidak mampu menanggulangi masalah/kurang menguasai bisnis
 - g) Meninggalnya kery person
-

- h) Perselisihan antar direksi
- i) Terjadinya bencana alam.
- j) Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.²⁷

c. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Menurut Fatwa DSN MUI

Banyak penyebab pembiayaan bermasalah, misalnya karena nasabah tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha atau gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha nasabah atau memang sengaja tidak mau membayar karena karakter nasabah tidak baik. Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, ada dua strategi yang dapat ditempuh, yaitu :

1) Penyelamatan pembiayaan

Penyelamatan Pembiayaan yaitu melalui perundingan kembali antara bank dan nasabah dengan memperjelas syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga pengembalian tersebut diharapkan nasabah memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan pembiayaan itu.

Dalam peraturan Undang-Undang yang berlaku upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, sebagai berikut :

- a) Penjadwalan kembali (*recheduling*) Yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.

²⁷Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 219

- b) Persyaratan kembali Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- c) Penataan kembali Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *recheduling* atau *reconditioning* antara lain : Penambahan dana fasilitas dana pembiayaan bank, Konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan.²⁸
- d) Eksekusi jaminan
Jaminan diimpertasikan sebagai pemberi kepastian hukum kepada bank atas pengembalian modal/pinjaman yang telah diberikan kepada nasabah, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutang nasabah.
- e) *Write Off*
Didepenisikan sebagai penghapus bukuan untuk mengeluarkan rekening aset yang tidak produktif dari pembukuan. Selain itu juga dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah yang diperkirakan tidak dapat ditagi lagi, walaupun pihak bank tetap dapat melakukan penagihan atas pembiayaan macet tersebut. Tujuannya adalah memperbaiki kondisi pembiayaan bermasalah.

²⁸Peraturan Bank Indonesia No/10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

2) Penyelesaian Pembiayaan

Penyelesaian pembiayaan yaitu melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara atau Badan lainnya dikarenakan langkah penyalamatan tidak dimungkinkan lagi. Tujuannya adalah untuk menjual atau mengesekusi benda jaminan.

Penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah menurut ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional terdapat dalam Fatwa No. 47/DSN-MUI/II/2005/Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar. Dalam fatwa ini dijelaskan bahwa apabila nasabah tidak mampu membayar, maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah. LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan /melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

- a) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
- b) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualannya.
- c) Apabila hasil melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
- e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

3. Bank BTN Syariah

Kata bank itu sendiri berasal dari bahasa Latin *banco* yang artinya bangku atau meja. Pada abad ke-12 kata *banco* merujuk pada meja, *counter* atau tempat

penukaran uang (*money changer*). Dengan demikian, fungsi dasar bank adalah menyediakan tempat untuk menitipkan uang dengan aman dan menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa.²⁹

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang.³⁰ Bank konvensional adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran secara umum berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh negara. Bank konvensional akan menerima segala macam bentuk investasi ke semua bidang usaha asalkan sesuai dengan persyaratan yang sudah ditetapkan. Bank konvensional hanya berorientasi pada keuntungan, menetapkan bunga sebagai harga, dan untuk jasa-jasa bank lainnya, pihak bank menggunakan atau menerapkan berbagai biaya dalam nominal atau presentase tertentu.

Bank Islam atau bank syariah adalah badan usaha yang fungsinya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana kepada masyarakat, yang sistem dan mekanisme kegiatan usahanya berdasarkan kepada hukum Islam atau prinsip syariah sebagaimana yang diatur dalam Alquran dan Al-Hadis.³¹

Bank Islam atau di Indonesia disebut bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip

²⁹Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), h. 62.

³⁰Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis fiqih dan Keuangan* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017), h.18.

³¹Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h.35.

syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syariah yang bersifat makro maupun mikro.³²

Bank Tabungan Negara atau BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Sejak tahun 2000, bank ini dipimpin oleh Kodradi sebagai direktur utama dan Dono Iskandar Djojosebroto sebagai komisaris utama. Cikal bakal BTN dimulai dengan didirikannya *Postspaarbank* di Batavia pada tahun 1897. Pada tahun 1942, pada masa pendudukan Jepang di Indonesia, bank ini dibekukan dan digantikan dengan *Tyokin Kyoku*. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia bank ini diambil alih oleh pemerintah Indonesia dan diubah menjadi Kantor Tabungan Pos. Nama dan bentuk perusahaan selanjutnya berupa beberapa kali hingga akhirnya pada tahun 1998 diubah menjadi nama dan bentuk resmi yang berlaku saat ini.³³ Pada bulan Februari 2000, tercatat di Indonesia bank-bank yang membuka cabang syariah, yakni: Bank Niaga, Bank BTN, Bank Mega, Bank BRI, Bank Bukopin, BPD Jabar, dan BPD Aceh.³⁴

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari BTN Konvensional. Bank ini menjalankan bisnisnya dengan prinsip syariah. Bank BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 yang ditandai dengan pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Sebagai Unit Usaha Syariah

³²Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 30.

³³Keni Andewi, *Pertumbuhan Badan Usaha di Indonesia* (Semarang: Alprin, 2019), h. 4.

³⁴Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), h. 31.

dari Bank BTN Konvensional, saat ini BTN Syariah telah memiliki jaringan yang tersebar hampir di seluruh Indonesia dengan Perincian : Kantor Cabang Syariah 22 unit, Kantor Cabang Pembantu Syariah 21 unit, Kantor Kas Syariah 7 unit, Kantor Layanan Syariah 240 unit.³⁵

A. Produk Penghimpunan Dana Bank Syariah

Bank Syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menempatkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariah Islam. Bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan pada umumnya dalam akad jual beli dan kerja sama usaha. Imbalan yang diperoleh dalam margin keuntungan, bentuk bagi hasil, dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan syariah Islam.³⁶

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariah Islam.³⁷

³⁵Syariah Bank, "Profil BTN Syariah" <https://www.google.com/amp/s/www.syariahbank.com/profil-btn-syariah/%3famp> (08 Januari 2018).

³⁶Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 25.

³⁷Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 25-26.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dijelaskan bahwa bank syariah adalah sebuah lembaga keuangan yang usaha pokoknya menghimpun dana, memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya sesuai dengan syariah Islam dan imbalan yang diperoleh berupa margin keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan akad atau perjanjian antara nasabah dan bank.

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan:

a. Prinsip Syariah

Kegiatan usaha yang berasaskan prinsip syariah, antara lain kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- 1) Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil) seperti dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadlh*), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembangkan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).
- 2) Maisir, yaitu transaksi yang digantungkan kepada satu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
- 3) Gharar, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur dalam syariah.
- 4) Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
- 5) Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

b. Demokrasi Ekonomi

Yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan.

3. prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, pemenuhan prinsip syariah, yaitu memenuhi:

- 1) Prinsip keadilan (*'adl*), yaitu menempatkan sesuatu pada tempatnya, dan memberikan sesuai itu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai porsinya.
- 2) Prinsip keseimbangan (*tawazun*), yaitu meliputi keseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan public, sector keuangan dan sector riil, bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan kelestarian.
- 3) Prinsip kemaslahatan (*maslahah*), yaitu segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan ukhrawi, materiel dan spiritual, individual dan kolektif, serta harus memenuhi tiga unsur, yakni kepatuhan, bermanfaat dan membawa kebaikan, dan semua aspek secara keseluruhan yang tidak mengandug kemudaran.
- 4) Prinsip universalisme (*alamiyah*), yaitu dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan tanpa membedakan suku, agama, ras, dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lilnalamin*).³⁸

Adapun produk-produk perbankan syariah yang termasuk ke dalam produk penghimpunan dana yaitu giro, tabungan dan deposito.

³⁸Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia: Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2015), h. 11.

a. Giro Syariah

Secara umum, yang dimaksud dengan giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah bayar lainnya, atau dengan pemindahbukuan. Adapun yang dimaksud dengan giro syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa giro yang dibenarkan secara syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*.³⁹

b. Giro Wadiah

Yang dimaksud giro *wadiah* adalah giro yang dijalankan berdasarkan akad *wadiah*, yakni titipan murni yang setiap saat dapat diambil jika pemiliknya menghendaki. Dalam konsep *wadiah yad ad-dhamanah*, pihak yang menerima titipan boleh menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang yang dititipkan. Hal ini berarti bahwa *wadiah yad dhamanah* mempunyai implikasi hukum yang sama dengan *qardh*, yakni nasabah bertindak sebagai pihak yang meminjamkan uang dan bank bertindak sebagai pihak yang dipinjam. Dengan demikian, pemilik dana dan bank tidak boleh saling menjanjikan untuk memberikan imbalan atas penggunaan atau pemanfaatan dana atau barang titipan tersebut. Dalam kaitannya dengan produk giro, Bank Syariah menerapkan prinsip *wadiah yad dhamanah*, yakni nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang titipannya, sedangkan Bank Syariah bertindak sebagai pihak yang dititipi yang disertai hak untuk mengelola dana titipan dengan

³⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017), h. 351.

tanpa mempunyai kewajiban memberikan bagi hasil dari keuntungan pengelolaan dana tersebut. Namun demikian, Bank Syariah diperkenankan memberikan insentif berupa bonus dengan catatan tidak disyaratkan sebelumnya.⁴⁰

c. *Giro Mudharabah*

Yang dimaksud dengan giro *mudharabah* adalah giro yang dijalankan berdasarkan akad *mudharabah*. *Mudharabah* mempunyai dua bentuk, yakni *mudharabah mutlaqah* dan *mudharabah Muqayyadah*, yang perbedaan utama diantara keduanya terletak pada ada atau tidaknya persyaratan yang diberikan pemilik dana kepada bank dalam mengelola hartanya, baik dari sisi tempat, waktu, maupun objek investasinya. Dalam hal ini Bank Syariah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana), sedangkan nasabah bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik dana). Dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, Bank Syariah dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah serta mengembangkannya, termasuk melakukan akad *mudharabah* dengan pihak lain. Dari hasil pengelolaan dana *mudharabah*, Bank Syariah akan membagi hasil kepada pemilik dana sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dan dituangkan dalam akad pembukaan rekening. Dalam mengelola dana tersebut, bank tidak bertanggung jawab terhadap kerugian yang bukan disebabkan oleh kelalaiannya. Namun, apabila yang terjadi adalah *mismanagement* (salah urus), bank bertanggung jawab penuh terhadap kerugian tersebut. Dalam mengelola harta *mudharabah*, bank menutup biaya operasional giro dengan menggunakan nisbah keuntungan yang menjadi haknya. Disamping itu, bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah giran tanpa persetujuan yang bersangkutan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku,

⁴⁰Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima, h. 351-352.

PPh bagi hasil giro *mudharabah* dibebankan langsung ke rekening giro *mudharabah* pada saat perhitungan bagi hasil.⁴¹

d. Tabungan Syariah

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.⁴²

Adapun yang dimaksud dengan tabungan syariah adalah tabungan yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa tabungan yang dibenarkan adalah tabungan yang berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*.⁴³

1) Tabungan *Wadiah*

Tabungan *wadiah* merupakan tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *wadiah*, yakni titipan murni yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat sesuai dengan kehendak pemiliknya. Berkaitan dengan produk tabungan *wadiah*, Bank Syariah menggunakan akad *wadiah yad adh-dhamanah*. Dalam hal ini, nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang titipannya, sedangkan Bank Syariah bertindak sebagai pihak yang dititipi dana atau barang yang disertai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan dana atau barang tersebut. Sebagai konsekuensinya, bank bertanggung jawab terhadap keutuhan harta titipan tersebut

⁴¹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima, h. 354.

⁴²Republik Indonesia, “Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992,” dalam *Undang-Undang Perbankan* (Jakarta), h. 4.

⁴³Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima, h. 357.

serta mengembalikannya kapan saja pemiliknya menghendaki. Di sisi lain, bank juga berhak sepenuhnya atas keuntungan dari hasil penggunaan atau pemanfaatan dana atau barang tersebut.⁴⁴

2) Tabungan *Mudharabah*

Yang dimaksud dengan tabungan *mudharabah* adalah tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *mudharabah*. Dalam hal ini, Bank Syariah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana), sedangkan nasabah bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik dana). Bank Syariah dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, mempunyai kuasa untuk melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah serta mengembangkannya, termasuk melakukan akad *mudharabah* dengan pihak lain. Namun, di sisi lain, Bank Syariah juga memiliki sifat sebagai seorang wali amanah (*trustee*), yang berarti bank harus berhati-hati atau bijaksana serta beriktikad baik dan bertanggung jawab atas segala sesuatu yang timbul akibat kesalahan atau kelalaiannya.⁴⁵

e. Deposito Syariah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan deposito berjangka adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu-waktu tertentu menurut perjanjian antara penyimpan dengan bank yang bersangkutan. Adapun yang dimaksud deposito syariah adalah deposito yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Dalam hal ini, Dewan Syariah Nasional MUI

⁴⁴Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima, h. 357.

⁴⁵Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima, h. 359.

telah mengeluarkan fatwa yang menyatakan bahwa deposito yang dibenarkan adalah deposito yang berdasarkan prinsip *mudharabah*.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh pihak pemilik dana, terdapat 2 (dua) bentuk *mudharabah*, yakni:

a) *Mudharabah Mutlaqah (Unrestricted Investment Account, URIA)*

Dalam Deposito *Mudharabah Mutlaqah* (URIA), pemilik dana tidak memberikan batasan atau persyaratan tertentu kepada Bank Syariah dalam mengelola investasinya, baik yang berkaitan dengan tempat, cara maupun objek investasinya. Dengan kata lain Bank Syariah mempunyai hak dan kebebasan sepenuhnya dalam menginvestasikan dana URIA ini ke berbagai sektor bisnis yang diperkirakan akan memperoleh keuntungan.⁴⁶

b) *Mudharabah Muqayyadah (Restricted Investment Account, RIA)*

Dalam deposito *Mudharabah Muqayyadah* (RIA), pemilik dana memberikan batasan atau persyaratan tertentu kepada Bank Syariah dalam mengelola investasinya, baik yang berkaitan dengan tempat, cara maupun objek investasinya. Dengan kata lain Bank Syariah mempunyai hak dan kebebasan sepenuhnya dalam menginvestasikan dana RIA ini ke berbagai sektor bisnis yang diperkirakan akan memperoleh keuntungan.⁴⁷

Dalam menggunakan dana deposito *Mudharabah Muqayyadah* (RIA) ini, terdapat dua metode, yakni: *Cluster Pool of Fund* Yaitu penggunaan dana untuk beberapa proyek dalam suatu jenis industri bisnis. Dan *Specific Product* Yaitu penggunaan dana untuk suatu proyek tertentu.

⁴⁶Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima, h. 364.

⁴⁷Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Kelima, h. 367.

2. Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Secara etimologi, dalam kamus *Al-muhid*, murabahah berarti *ribhu* yang bermakna kelebihan dan tambahan (keuntungan), yang berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.⁴⁸ Secara terminologi, para ulama terdahulu mendefinisikan murabahah dengan jual beli dengan modal yang tambah keuntungan yang disepakati. Sedangkan murabahah dalam peraturan Bank Indonesia diartikan dengan jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

Murbahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan beberapa (*required rate of profit-nya* (keuntungan yang ingin diperoleh).⁴⁹ Jadi, pembiayaan murabahah adalah akad perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah dimana pihak bank membeli barang terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah kepada supplier atau pemasok kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Akad murabahah di bank syariah diterapkan dalam bentuk pembiayaan.⁵⁰

b. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

⁴⁸Isnawati Rais dan Hasanuddin, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada LKS*, (Ciputat, Lembaga Penelitian UIN Syarifhidayatullah, 2011), h. 87.

⁴⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), h. 113.

⁵⁰Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Padang: Akademia Permata, 2012), h. 141

1) Al-Qur'an

Landasan jual beli dihalalkan oleh Allah SWT dalam Q.S An Nissa ayat 29, yaitu :⁵¹

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

Terjemahan :

“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”.

Maksud dari ayat diatas adalah dalam agama dilarang melakukan transaksi dengan jalan yang haram seperti riba, dan hendaklah memperoleh harta dengan cara perniagaan (perdagangan) yang berlaku suka sama suka atas dasar kerelaan hati masing-masing.

2) Al-Hadits

Berikut hadis yang mendukung keabsahan murabahah:⁵² *Dari Abu Sa'id Al-khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.”* (H.R. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Maksud hadits diatas adalah pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah digunakan untuk membantu nasabah, pembiayaan untuk pengadaan obyek tertentu dimana nasabah tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk melakukan secara mengangsur/tangguh dan jual beli dengan harga jual lebih sebagai keuntungan dimana dilakukan dengan suka sama suka dan penuh kerelaan.

3) Kaidah fiqh tentang murabahah

⁵¹Departemen agama RI, Al-Qur'an dan terjemahannya, (Bandung: Diponegoro, 2011), h. 172.

⁵²Aladin Koto, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), h.71.

Hukum asal dari sesuatu (muamalah) adalah mubah sampai ada dalil yang melarangnya memakruhkannya atau mengharamkannya. Kaidah fiqh ini menjelaskan bahwa hukum melaksanakan muamalah yang didalamnya meliputi transaksi murabahah adalah boleh, kecuali terdapat dalil yang mengharamkannya tentang transaksi tersebut.⁵³

4) Undang-undang

Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank Syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 No.1 Huruf D yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istishna atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

c. Rukun dan syarat murabahah.

1) Rukun

Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi yaitu : Pelaku akad yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk di jual dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, Objek

⁵³Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Padang: Akademia Permata, 2012), h. 143.

akad yaitu (*mabi*) barang dagangan dan tsaman (harga), *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.⁵⁴

2) Syarat

Dalam murabahah juga dibutuhkan beberapa syarat, antara lain.

a) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang berkaitan dengan murabahah, seperti pelimpahan wewenang (*tauliah*), kerja sama (*isyarak*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasarkan pada harga pertama yang merupakan modal. Jika tidak mengetahuinya, maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat transaksi. Jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

b) Mengetahui besarnya keuntungan.

Mengetahui besarnya keuntungan adalah keharusan, karena bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

c) Modal.

Merupakan mal misliyyat (benda yang ada perbandingannya di pasaran) seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhiasan.

d) Murabahah tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok.

⁵⁴Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2015), h. 82

Seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara murabahah. karena murabahah adalah jual beli dengan harga pokok ditambah laba

e) Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika jual beli pertama fasid maka murabahah tidak boleh dilakukan.⁵⁵

C. Tinjauan Konseptual

Penelitian ini berjudul “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Parepare (Analisis Fatwa DSN MUI). Untuk memperjelas maksud dari judul tersebut maka perlu adanya penguraian defenisi operasional untuk mengetahui konsep dasar atau batasan dalam penelitian ini sehingga dapat menjadi suatu interprestasi dasar dalam pengembangan penelitian.

1. Penyelesaian

Penyelesaian adalah akhir dari sebuah masalah. Upaya-upaya bersifat preventif (pencegahan) dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan bermasalah.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas maka yang dimaksud penyelesaian pada judul penelitian ini adalah akhir dari sebuah masalah pembiayaan murabahah.

2. Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Pembiayaan murabahah bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank Syariah yang dalam pelaksanaan

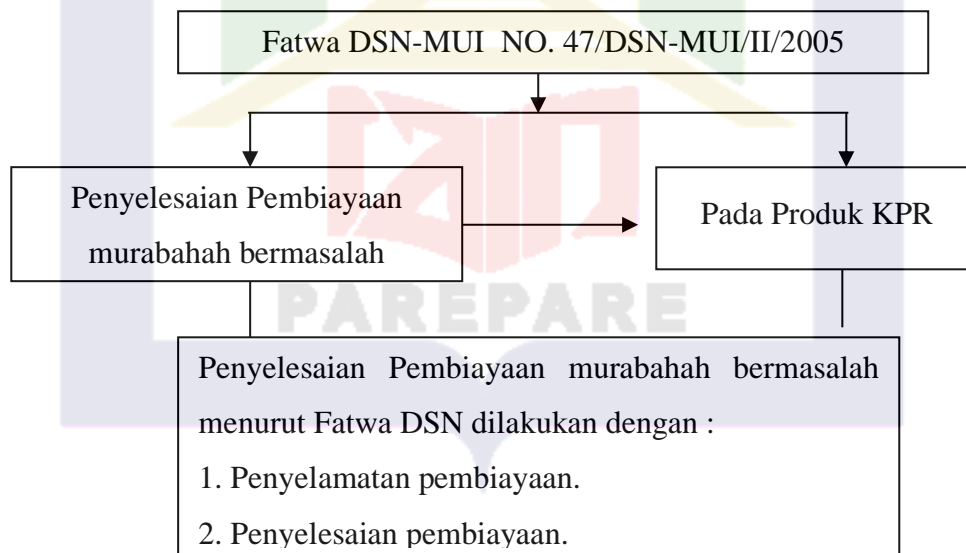
⁵⁵Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Prers, 2016), h. 85.

pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan dan tidak menepati jadwal angsuran atau disebut dengan wanprestasi. Berdasarkan pengertian tersebut diatas maka yang dimaksud dalam judul penelitian ini adalah ketika dalam pembiayaan murabahah terjadi masalah seorang nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan murabahah.

D. Kerangka Pikir

Pada bagian ini akan diuraikan beberapa hal yang dijadikan penulis sebagai landasan berpikir untuk kedepannya. Landasan yang dimaksud akan lebih mengarahkan penulis untuk menemukan data dan informasi dalam penelitian ini guna memecahkan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya.

Adapun kerangka pikir untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:



Gambar 2.2 Bagan Kerangka Pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini merujuk pada pedoman penulisan karya ilmiah (makalah dan skripsi) yang diterbitkan IAIN Parepare, tanpa mengabaikan buku-buku metodologi lainnya. Metode penelitian dalam buku tersebut mencapai beberapa bagian, yaitu jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, fokus penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.⁵⁶

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah pengumpulan data yang dilakukan dalam latar yang wajar/alamiah, bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang bersifat umum terhadap kenyataan sosial dan budaya dalam suasana yang berlangsung.⁵⁷

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang memfokuskan pada kasus yang terjadi dilapangan yakni BTN Syariah Parepare, khususnya tentang penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR analisis Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005.

B. Lokasi Dan Waktu Penelitian

⁵⁶Tim Penyusun, Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi), Edisi Revisi (Parepare: STAIN Parepare,2013), h.30-36

⁵⁷Muh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif* (Malang: UIN Maliki Press, 2010), h.178

Tempat yang akan digunakan sebagai penelitian adalah Bank BTN Syariah KCPS Parepare JL. Andi Makkasau No. 59D, Kp. Pisang, Soreang, Kota Parepare, Sulawesi Selatan 91131, selama waktu kurang lebih dua bulan.

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BTN syariah Parepare.

D. Jenis Data

Jenis data yang dipilih oleh penulis dalam menyusun penelitian ini dengan menggunakan dua jenis sumber data, yaitu :

1. Data primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. Data ini akan diperoleh langsung dari pihak Bank Tabungan Negara Syariah Parepare dengan teknik wawancara.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang berkenaan dengan judul penelitian, maka teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah :

1. Observasi

Observasi adalah alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki. Observasi

ialah suatu kegiatan mencari data yang dapat digunakan untuk memberikan suatu kesimpulan atau diagnosis.⁵⁸ Observasi ini dilakukan di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu oleh dua pihak, yaitu pewawancara sebagai pemberi pertanyaan dan yang diwawancarai sebagai pemberi jawaban atas pertanyaan itu.⁵⁹ Dalam pelaksanaannya peneliti mewawancarai pihak-pihak yang mengetahui dengan jelas terkait judul. Hasil wawancara digunakan peneliti dalam menjelaskan faktor-faktor pembiayaan murabahah bermasalah dan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.

3. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu data kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, ketetapan Fatwa, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.

F. Uji Keabsahan Data

Pemeriksaan terhadap keabsahan data pada dasarnya, selain digunakan untuk menyanggah balik yang dituduhkan kepada penelitian kualitatif yang mengatakan tidak ilmiah, juga merupakan sebagai unsur yang tidak terpisahkan dari tubuh pengetahuan penelitian kualitatif. Keabsahan data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian

⁵⁸Haris Herdiansyah, Wawancara, Observasi, Dan Focus Groups Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif (Depok: PT. RajaGrafindo Persada,2013), h. 132

⁵⁹Basrowi dan Suwandi, Memahami Penelitian Kualitatif (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2008), h 127

ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility*, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability*.

G. Teknik Analisis Data.

Dalam mengelola data, penulis menggunakan metode kualitatif dengan melihat aspek-aspek objek penelitian. data yang telah diperoleh dari hasil pengumpulan data kemudian dianalisa, yakni dengan menggambarkan dengan kata-kata dari hasil yang telah diperoleh.

Analisis data merupakan usaha (proses) memilih, memilah, membuang, menggolongkan data untuk menjawab dua permasalahan pokok: (1) tema apa yang dapat ditemukan pada data-data ini, dan (2) seberapa jauh data-data ini dapat menyokong tema tersebut. Menurut Bogdan & Biklen, Konsep analisis data kualitatif, merupakan upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, mengadakan sintesis, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Pada prinsipnya analisis data kualitatif dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data. Teknik analisis data yang dilakukan dengan menggunakan teknik analisis data yang dikemukakan oleh Miler dan Huberman, mencakup tiga kegiatan yang bersamaan (1) reduksi data, (2) penyajian data, (3) penarikan kesimpulan (verifikasi).

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses pemilihan, perumusan perhatian, pengabstraksian dan pentransformasian data kasar dari lapangan. Proses ini berlangsung selama penelitian dilakukan, dari awal sampai akhir penelitian, misalnya:

melalui kerangka konseptual, permasalahan, pendekatan pengumpulan data yang diperoleh.

2. Penyajian Data

Penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajiannya antara lain berupa teks naratif, matriks, grafik, jaringan dan bagan.

3. Penarikan Kesimpulan Atau Verifikasi

Penarikan kesimpulan hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Makna-makna yang muncul dari data harus selalu teruji kebenaran dan kesesuaiannya sehingga validasinya terjamin⁶⁰. Dalam tahap ini, peneliti membuat rumusan proposisi yang terkait dengan prinsip logika, mengangkatnya sebagai temuan penelitian, kemudian dilanjutkan dengan mengkaji secara berulang-ulang terhadap data yang ada, pengelompokkan data yang telah terbentuk, dan proposisi yang telah dirumuskan.

⁶⁰Basrowi, Dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, h. 209

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Parepare.

Secara umum pembiayaan yang bermasalah dapat menimbulkan kerugian bagi perusahaan terutama pembiayaan bagi yang bergerak dibidang *financing*. Dimana masalah pembiayaan adalah masalah yang terjadi karena anggota atau nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya. Jika ini tidak diminimalisir maka akan banyak pembiayaan bermasalah sehingga akan berdampak buruk dan merugikan pihak Bank BTN Syariah Parepare.

Pembiayaan menjadi bermasalah dapat disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal dan factor eksternal bank BTN Syariah Parepare dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah. Berdasarkan hasil penelitian factor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di Bank BTN Syariah KCPS Parepare pada umumnya sebagai berikut.

1. Factor Internal

Faktor yang muncul disebabkan oleh bank , biasanya disebabkan oleh ketidak telitian pihak bank dalam menganalisis nasabah. Prediksi yang dilakukan bank tidak sesuai dengan yang terjadi. Pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare, faktor internal yang terjadi disebabkan oleh kurang teliti dalam menganalisa nasabah.

Seperti yang dikatakan oleh Bapak Rizki Ananda 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 toh, tiba-tiba saja ini kita ots bahwa

dia bialang itu tempat usahanya. Pada saat berjala-berjalan waktu tiba-tiba sudah dia ambil pembiayaan tiba-tiba bahwa ohh dia orang ini bukan usahanya, dia ketahuan disitu ada dulu terjadi seperti itu”.⁶¹

Berdasarkan wawancara diatas yang menjadi faktor internal yaitu pihak bank BTN tidak terlalu teliti dalam menyeleksi calon debitur. Bagaimana latar belakang calon debitur, usaha atau bisnis apa yang dijalankan oleh calon debitur. Pihak bank seharusnya dalam menyetujui pembiayaan hendaknya diproses dengan hati-hati sehingga tidak terjadinya hal-hal yang dapat menyebabkan risiko kedepannya.

2. Factor Eksternal

Timbulnya faktor 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.

“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.”⁶²

Berdasarkan wawancara diatas yang menjadi factor eksternal di Bank BTN Syariah Parepare adalah: Karakter nasabah, Gaya hidup nasabah, Mengalami penurunan penghasilan

Faktor eksternal menjadi hal yang dominan dalam pembiayaan KPR bermasalah. Hal ini dikatakan karena BTN Syariah sudah berpengalaman

⁶¹Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku Financing Service Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

⁶²Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku Financing Service Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 06 Juli 2021.

berkecimpung dalam bidang pembiayaan KPR. Faktor eksternal terjadi diluar kendali bank BTN Syariah.

B. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Parepare.

Banyak penyebab pembiayaan bermasalah, misalnya karena nasabah tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha atau gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha nasabah atau memang sengaja tidak mau membayar karena karakter nasabah tidak baik. Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, ada dua strategi yang dapat ditempuh, yaitu :

1. Penyelamatan pembiayaan

Penyelamatan Pembiayaan yaitu melalui perundingan kembali antara bank dan nasabah dengan memperingan syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga pengembalian tersebut diharapkan nasabah memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan pembiayaan itu. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Rizki Ananda selaku Financing Service di bank BTN Syariah KCPS Parepare.

“Seperti contoh di 2020 nasabah mengalami penurunan pendapatan karena dampak dari covid-19, melakukan penyelamatan dengan cara restrukturisasi dengan pembayaran ditangguhkan selama 6 bulan, namun selama 6 bulan ini nasabah diharapkan dapat mencari pendapatan agar dapat melunasi utang, tapi sebelum itu nasabah tetap melakukan pengajuan kepada pihak bank untuk dibebaskan tidak membayar selama 6 bulan.”⁶³

Usaha yang dilakukan oleh bank BTN Syariah Parepare dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah yang bermasalah adalah dengan cara melakukan konsep restrukturisasi, sebagai berikut:

a. Penagihan intensif.

⁶³ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku Financing Service Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

Penagihan intensif merupakan langkah awal yang dilakukan bank BTN Syariah Parepare dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah. Menurut bapak Rizki Ananda selaku financing Cervice di Bank BTN Syariah KCPS Parepare.

“Kalau sudah lewat dua bulan, kami akan menelpon untuk memastikan bagaimana tanggapannya nasabah”⁶⁴

Jika terjadi pembiayaan murabahah bermasalah pihak Bank BTN Syariah Parepare akan menghubungi nasabah yang bersangkutan secara berkelanjutan. Ini dilakukan apabila nasabah sudah tidak menunaikan kewajibannya melewati batas waktu 2 bulan. Panggilan pertama menggunakan telpon sampai adanya tanggapan dari nasabah, jika nasabah punya itikad baik untuk menunaikan kewajibannya pada bank BTN Syariah Parepare maka bank tidak akan lanjut ketahap selanjutnya, akan tetapi jika nasabah tersebut tidak menanggapi panggilan maka bank BTN Syariah Parepare menganggap nasabah telah melakukan wanprestasi, sehingga pihak bank BTN Syariah akan mendatangi kediaman nasabah sesuai dengan alamat data nasabah pada saat pengajuan pembiayaan.

Berdasarkan analisis peneliti penagihan intensif yang dilakukan pihak bank BTN Syariah Parepare ini penting karena merupakan langkah awal bank dalam mensupport nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya pada bank, selain itu metode ini juga merupakan upaya pendekatan diri antara bank dengan nasabah sehingga bank tau penyebab nasabah tersebut lalai dalam pembayaran, disini bank dapat mengingatkan dan musyawarakan pada nasabah perihal pembayaran pada nasabah.

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku Financing Service Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

b. Pemberian surat peringatan.

Pemberian surat peringatan dilakukan jika dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh pihak bank nasabah masih belum bisa melunasi pembayaran maka pihak bank akan memberikan surat peringatan. Pemberian surat peringatan dilakukan sampai 3 kali penyuratan jika nasabah sudah tidak kooperatif. Seperti yang dikatakan bapak Rizki Ananda selaku *Financing Service* di bank BTN Syariah parepare.

“Kalau misalkan sudah ditagih lewat telpon, terus belum ada pelunasan dari nasabah, kami akan membuatkan surat peringatan sampai 3 kali menyurat”.⁶⁵

Pemberian surat peringatan menurut peneliti ialah sebagai salah satu bentuk menegakan dari pihak Bank BTN Syariah pada nasabah, peringatan ini dilakukan sebelum adanya tindakan selanjutnya yaitu eksekusi jaminan.

c. Rescheduling

Resheduling dilakukan bank BTN Syariah untuk merubah jadwal pembayaran ataupun jumlah angsuran pada nasabah, tanpa adanya penambahan biaya pokok pembayaran serta harus berdasarkan kesepakatan bersama. Dan dalam tahapan ini bank BTN Syariah tidak meminta biaya tambahan apapun sehingga dapat meringankan beban nasabah. Bapak Rizki Ananda selaku *financing Cervice* di Bank BTN Syariah KCPS Parepare mengatakan bahwa.

“Jika nasabah belum mampu membayar tepat waktu dengan alasan mengalami penurunan pendapatan atau kena PHK di tempat kerja, maka pihak bank BTN Syariah Parepare akan menangguhkan pembayaran beberapa bulan contohnya 6 bulan. Tapi dalam jangka waktu 6 bulan nasabah diwajibkan untuk mencari cara agar pelunasannya di lanjutkan, tapi tetap harus mengajukan permohonan ke pihak bank agar di bebaskan atau di tangguhkan”.⁶⁶

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku *Financing Service* Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku *Financing Service* Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

Rescheduling merupakan salah satu tanggapan baik yang diberikan pada nasabah jika adanya wanprestasi karena dalam tahapan ini bank BTN Syariah akan mencari kecockan jadwal angsuran maupun kemampuan usaha nasabah.

d. Penghapus bukuan

Penghapus bukuan pembiayaan murabahah bermasalah di bank BTN Syariah Parepare dilakukan bagi nasabah yang sudah dikategorikan macet oleh BTN Syariah Parepare. bapak Rizki Ananda selaku financing Service di Bank BTN Syariah KCPS Parepare mengatakan bahwa.

“kalau memang ada masalah yang tidak di sengaja nasabah seperti banjir, kebakaran dan meninggal dunia. Masalah seperti ini akan di bebaskan atau diputihkan karena pelunasannya akan ditanggung oleh asuransi”.⁶⁷

Berdasarkan wawancara diatas pihak bank BTN Syariah Parepare baru akan memutihkan utang nasabah dari pembayaran jika nasabah tersebut mendapatkan masalah seperti banjir, kebakaran, meninggal dunia dan ahli waris yang bersangkutan sudah tidak memiliki sumber untuk pelunasan pembayaran karena pelunasannya ditanggung oleh asuransi, jika utang tersebut tidak ditanggung oleh asuransi maka tetap jadi tanggungan nasabah.

2. Penyelesaian Pembiayaan

Pihak Bank BTN Syariah Parepare akan menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara atau Badan lainnya jika langkah penyalamatan tidak dimungkinkan lagi. Seperti yang dikatakan bapak Rizki Ananda selaku *Financing Service* di bank BTN Syariah parepare.

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku Financing Service Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

“kalau misalkan sudah dikasi teguran melalui telpon dan sudah menamatkan surat peringatan dan nasabah belum membayar, mau tidak mau langkah yang harus kami lakukan adalah menjual jaminan”.⁶⁸

Eksekusi jaminan ini merupakan tahapan akhir yang dilakukan bank BTN Syariah karena tahapan sebelumnya hanya sekedar penundaan pembayaran.

B. Kesesuaian Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di Bank BTN Syariah Parepare Dengan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005.

Langkah yang dilakukan pihak bank dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah adalah menghubungi nasabah yang pembayarannya menunggak dan menanyakan apa masalahnya dengan melalui pendekatan kekeluargaan. Tindakan yang dilakukan adalah dengan memberikan peringatan, musyawarah untuk mencapai mufakat, dicari solusi dan tenggang waktu supaya bisa mengangsur, apabila masih tidak bisa membayar maka pihak bank akan melakukan penyelamatan dengan mengeksekusi barang jaminan.

Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak mampu menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan beberapa ketentuan yang dijelaskan dalam Fatwa DSN–MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu membayar pembiayaannya, sebagai berikut:

1. Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah/anggota kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku Financing Service Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya

Ketentuan fatwa DSN yang pertama menyatakan untuk penjualan objek murabahah atau jaminan lainnya hendaknya pihak bank menjualnya dengan harga pasar yang telah disepakati. Sedangkan dalam akad pembiayaan murabahah BTN Syariah Parepare ada ketentuan bahwa harga barang jaminan di tentukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Seperti yang dikatakan Rizki Ananda selaku *Financing Service* di bank BTN Syariah KCPS Parepare

“Setelah melalui SP 1, SP 2 dan SP 3 nasabah belum membayar juga, jaminan bisa di lelang. Suratnya dikirim ke KPKNL, nanti mereka akan menerbitkan harga, setelah keluar bank bisa mengumumkan bahwa ada barang lelang di lokasi A misalnya”⁶⁹

Jika penulis bandingkan kedua ketentuan diatas terdapat suatu perbedaan mengenai penetapan harga jual barang jaminan karena harga tersebut ditentukan sepihak oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Menurut pihak bank BTN Syariah Parepare KPKNL mempunyai perhitungan sendiri dalam menentukann harga penjualan barang jaminan. Ini merupakan bentuk ketidak adilan kepada nasabah, namun tindakan ini telah diatur dalam perjanjian pada saat akad, dan pihak

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Rizki Ananda selaku *Financing Service* Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

nasabah telah menyetujui perjanjian tersebut, jadi menurut pihak bank nasabah telah sepakat dengan ketentuan tersebut.

Lalu fatwa DSN yang berikutnya adalah nasabah dapat melunasi sisa hutangnya kepada bank dari hasil penjualan barang jaminan tersebut. Dalam akad pembiayaan murabahah bank BTN Syariah Parepare, hasil dari eksekusi atau penjualan jaminan milik nasabah yang bermasalah diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa hutang nasabah.

Ketentuan fatwa yang kedua ini telah sesuai dengan pelaksanaan di Bank BTN Syariah Parepare. Tujuan dari penjualan objek jaminan adalah untuk melunasi hutang nasabah, jadi memang sudah seharusnya jika hasil penjualan objek jaminan diprioritaskan untuk pelunasan sisa hutang nasabah tersebut. Apabila hasil dari penjualan tersebut setelah dikurangi dengan tanggungan hutang nasabah masih ada sisa, maka bank wajib mengembalikan sisanya kepada nasabah.

Fatwa DSN keempat menyebutkan jika hasil dari penjualan barang jaminan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang nasabah tersebut tetap menjadi tanggungan nasabah. Dalam akad pembiayaan murabahah di bank BTN Syariah Parepare disebutkan apabila hasil penjualan rumah jaminan belum mencukupi untuk melunasi seluruh hutang nasabah, maka sesuai dengan peraturan pihak bank untuk mengambil pelunasan utang tersebut dari hasil penjualan harta lain milik nasabah.

Sisa hutang yang jumlahnya belum dapat tercukupi dari hasil penjualan objek jaminan tentu masih tetap akan menjadi tanggungan nasabah. Nasabah wajib melunasi hutang tersebut, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Namun hal seperti ini jarang terjadi di bank BTN syariah Parepare, karna sebelum

memberikan pinjaman, Harga pokok dari barang jaminan memang sudah di prediksi oleh bank. Meskipun terjadi masalah seperti ini pihak bank BTN Syariah Parepare tidak akan melepas barang jaminan apabila belum bisa menutupi utang pokok nasabah. Seperti yang dikatakan Farug Muhammad Reza selaku *Head cwo* di bank BTN Syariah KCPS Parepare.

”bahwa masalah seperti ini jarang terjadi karna harga jaminan sudah di prediksi dari awal dan apabila terjadi seperti ini pihak bank tidak akan melepas jaminan, akan ditunggu sampai ada yang membeli sesuai dengan harga pokok pinjaman, karna bank tidak mau rugi.”⁷⁰

Kemudian ketentuan fatwa DSN yang terakhir adalah ketika nasabah setelah penjualan jaminan dan hasil penjualan tersebut sudah dipotong dengan sisa hutangnya, akan tetapi tetap tidak lunas maka pihak bank dapat membebaskannya dari hutang tersebut. Sedangkan dalam akad pembiayaan murabahah BTN syariah Parepare menyatakan bahwa apabila hasil penjualan rumah jaminan belum mencukupi untuk melunasi seluruh hutang nasabah, maka pihak bank berhak mendapatkan pelunasan hutang tersebut dari hasil penjualan harta lain milik nasabah.

Analisis peneliti dalam hal ini pihak bank BTN Syariah Parepare melakukan eksekusi jaminan sudah berdasarkan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005. Namun ada satu hal yang masih belum bisa dijalaninya yaitu pembebasan utang pada nasabah yang tidak mampu bayar, pihak bank BTN Syariah Parepare baru akan menganggap utang nasabah lunas apabila nasabah sudah meninggal dunia dan ahliwaris tidak ada sumber lagi untuk membayar, dan atau ada masalah yang tidak dapat dihindari nasabah seperti kebakaran. Karna untuk pelunasan ini akan ditanggung oleh premi

⁷⁰Hasil wawancara dengan Bapak Farug Muhammad Reza selaku *Head cwo*, Bank BTN Syariah KCPS Parepare, bertempat di Jl. Andi Makkasau Timur. Parepare. 6 Juli 2021.

asuransi. Hal ini mungkin sebuah penegasan dari pihak bank BTN Syariah Parepare agar nasabah berhati-hati sebelum mengajukan pembiayaan murabahah dan pihak bank lebih selektif dalam memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah.



BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan penulis, maka dapat disimpulkan yaitu :

1. Yang menjadi faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR Di BTN Syariah Parepare terbagi menjadi dua yaitu faktor internal yaitu faktor yang muncul disebabkan oleh bank, biasanya disebabkan oleh ketidaktelitian pihak bank dalam menganalisis nasabah. Dan kedua adalah faktor eksternal, timbulnya faktor ini bermula dari nasabah itu sendiri, seperti karakter nasabah, gaya hidup nasabah, mengalami penurunan penghasilan.
2. Untuk Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah Parepare dilakukan dengan dua cara yaitu Penyelamatan pembiayaan adalah perundingan kembali antara bank dan nasabah dengan meringankan syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga pengembalian tersebut diharapkan nasabah memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan pembiayaan itu. Dan yang kedua adalah Penyelesaian Pembiayaan melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara atau Badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan tidak dimungkinkan lagi. Tujuannya adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan. Eksekusi jaminan ini merupakan tahapan akhir yang dilakukan bank BTN Syariah karena tahapan sebelumnya hanya sekedar penundaan pembayaran.

3. Analisis peneliti dalam hal ini pihak bank BTN Syariah Parepare melakukan eksekusi jaminan sudah berdasarkan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005. Namun ada satu hal yang masih belum bisa dijalaninya yaitu pembebasan utang pada nasabah yang tidak mampu bayar, pihak bank BTN Syariah Parepare baru akan menganggap utang nasabah lunas apabila nasabah sudah meninggal dunia dan ahli waris tidak ada sumber lagi untuk membayar, dan atau ada masalah yang tidak dapat dihindari nasabah seperti kebakaran. Karna untuk pelunasan ini akan ditanggung oleh premi asuransi. Hal ini mungkin sebuah penegasan dari pihak bank BTN Syariah Parepare agar nasabah berhati-hati sebelum mengajukan pembiayaan murabahah dan pihak bank lebih selektif dalam memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah.

B. Saran

1. Bagi Bank BTN Syariah Parepare diharapkan untuk penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR Di BTN Syariah Parepare yang sudah sesuai Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 bisa terus dipertahankan untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat khususnya masyarakat muslim serta berdampak positif pada profit. Selain itu, diharapkan bagi manajemen perusahaan untuk menjaga tingkat religiusitas para karyawan, dengan hal ini diharapkan menambah ketaqwaan kepada Allah SWT.
2. Bagi peneliti, diharapkan penelitian ini membawa dampak baik khususnya pada peneliti, dan mengambil ilmu yang didapatkan selama penelitian di Bank BTN Syariah KCPS Parepare dan ilmu yang didapatkan dapat bermanfaat bagi sesama.

3. Bagi pembaca, diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan, khususnya masyarakat muslim agar lebih memilih mengambil pembiayaan murabahah di bank syariah.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al-Karim

A Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2016.

Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada. 2015

Basrowi dan Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Rineka Cipta. 2008.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama. 2016.

Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012

Hasibuan, Malayu. *Manajemen Perbankan*. Cet. 4, Jakarta: PT Toko Gunung Agung. 2007.

Ismail. *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta : Kencana. 2013.

Kasiram. *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*. Malang: UIN Maliki Press. 2010.

Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2008.

Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta, PT RajaGrafindo Persada. 2008.

Koto, Aladin. *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011

Muttaqien, Dadan dan Fakhruddin Cikman. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Kreasi Total Media. 2003.

Rais, Isnawati dan Hasanuddin. *Fiqih Muamalah dan Aplikasinya pada LKS*. Ciputat, Lembaga Penelitian UIN Syarifhidayatullah. 2011

Rasyid, Abdul. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group. 2017.

Rozalinda. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Prers. 2016.

- Salman, Kautsar Riza. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Padang: Akademia Permata. 2012
- Salman, Kautsar Riza. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Padang: Akademia Permata. 2012
- Shobirin. *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*. Iqtishadia. 2016
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2009
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pasa Bank*. Bandung : Alfabeta. 2003.
- Umam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2008
- Umam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah: Dasar-dasar Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2017
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2016.
- Wangsawidjaja. 2010. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wilardjo, Setia Budhi. *Pengertian Peranan dan Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia*. Value Added. 2005
- Akhmiatun, *Isih*. Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di BMT Harapan Ummat Kabupaten Kudus. Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang : Semarang. 2017.
- Novinawanti. Akad dan produk Perbankan Syariah. *Fitrah*, vol.8, no.2. 2014
- Oktaviani, Melika Lulu. 2018. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Dengan Fatwa DSN-MUI (Studi Kasus Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Serang). Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah : Jakarta.
- Tiari, Silfiya Maghda. Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada BPR Syariah Kotabumi Lampung Utara), Skripsi; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan: Lampung. 2019.

- Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsik)*, Edisi Revisi, Parepare: STAIN Parepare. 2013.
- Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah, <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa>, pada 7 desember 2020.
- Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, <https://dsnemui.or.id/kategori/fatwa>, pada 7 desember 2020.
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan, Pasal ayat (1) dan ayat (1)
- Peraturan Bank Indonesia No/10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- BTN. 2020. Diakses dari : <https://www.btn.co.id/id/syariah-home&ved>, (01 Desember 2020)
- Marshall, Leurensius. 2020. “NPF Masih Tinggi Perbankan Syariah Siapkan Strategi” <https://today.line.me/id>. (30 november 2020)
- OJK. 2020. Statistik *Perbankan Syariah*. Diakses dari : [https://www.ojk.go.id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan -syariah/documents](https://www.ojk.go.id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/documents). (30 november 2020)

PANDUAN WAWANCARA

1. Apa faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah pada produk KPR di bank BTN syariah menjadi bermasalah ?

Penyebabnya disebabkan oleh dua factor yaitu factor internal seperti 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 toh, tiba-tiba saja ini kita ots bahwa dia bialang itu tempat usahanya. Pada saat berjala-berjalan waktu tiba-tiba sudah dia ambil pembiayaan tiba-tiba bahwa ohh dia orang ini bukan usahanya, dia ketahuan disitu ada dulu terjadi seperti itu. Dan factor eksternal seperti 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.

2. Bagaimana penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di bank BTN Syariah ?

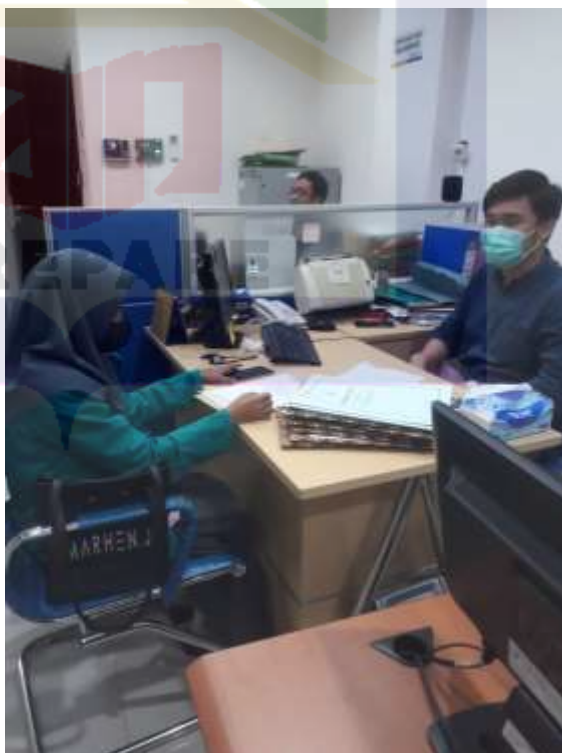
Yang dilakukan itu yaitu, penagihan intensip dulu, kalau sudah lewat dua bulan, kami akan menelpon untuk memastikan bagaimana tanggapannya nasaba. Kalau misalkan sudah ditagih lewat telpon, terus belum ada pelunasan dari nasabah, kami akan membuat surat peringatan sampai 3 kali menyurat. Jika nasabah belum mampu membayar tepat waktu dengan alasan mengalami penurunan pendapatan atau kena PHK di tempat kerja, maka pihak bank BTN Syariah

Parepare akan menangguhkan pembayaran beberapa bulan contohnya 6 bulan. Tapi dalam jangka waktu 6 bulan nasabah diwajibkan untuk mencari cara agar pelunasannya di lanjutkan, tapi tetap harus mengajukan permohonan ke pihak bank agar di bebaskan atau di tangguhkan.. Kalau memang ada masalah yang tidak di sengaja nasabah seperti banjir, kebakaran dan meninggal dunia. Masalah seperti ini akan di bebaskan atau diputihkan karena pelunasannya akan ditanggung oleh asuransi.

3. Siapa yang akan menjual dan menentukan harga barang jaminan jika di lelang ?
Setelah melalui SP 1, SP 2 dan SP 3 nasabah belum membayar juga, jaminan bisa di lelang. Suratnya dikirim ke KPKNL, nanti mereka akan menerbitkan harga, setelah keluar bank bisa mengumumkan bahwa ada barang lelang di lokasi A misalnya. Hasil lelang di prioritaskan untuk membayar utang nasabah
4. Bagaimana jika misalnya hasil penjualan barang jaminan lebih besar dari harga penjualan barang jamian. ?
Masalah seperti ini jarang terjadi karna harga jaminan sudah di prediksi dari awal dan apabila terjadi seperti ini pihak bank tidak akan melepas jaminan, akan ditunggu sampai ada yang membeli sesuai dengan harga pokok pinjaman, karna bank tidak mau rugi

DOKUMENTASI KEGIATAN





BIOGRAFI PENULIS



Fitri Inriani. Lahir di Duri-duri, Kecamatan Malua, Kabupaten Enrekang, Sulawesi Selatan pada tanggal 02 Juli 1998, anak ke 2 dari 8 orang bersaudara dari pasangan suami istri Ayahanda Jasri dan Ibunda Sariati. Memulai pendidikan di SDN 136 Passadanan melanjutkan di Sekolah Menengah Pertama Negeri

(SMPN) 6 Anggeraja. Dan selanjutnya di Sekolah Menengah Kejuruan Negeri (SMKN) 4 Enrekang. Kemudian melanjutkan pendidikan di IAIN Parepare fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam prodi Perbankan Syariah, terdaftar sebagai mahasiswa baru pada tahun 2016 dan akhirnya menyelesaikan studi pada tahun 2021.

Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E), penulis menyelesaikan pendidikan sebagaimana mestinya dan mengajukan tugas akhir berupa skripsi yang berjudul “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Produk KPR Di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005).