

Analisis Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Di Bank Tabungan Negara Kota Langsa

***Suci Wulandari¹, Early Rhido Kismawadi², Friska Anggi Siregar³**

¹²³Institut Agama Islam Negeri Langsa

*Penulis Korespondensi: sw083137@gmail.com

ABSTRACT

The aim of this research is to find out what factor cause financing problems in subsidized mortgages at BTN Syariah Langsa City. This type of research is research using qualitative deskriptive methods. The data collection method obtained was by interviewing collaction staff who handle problem mortgages at Bank BTN Syariah Langsa City. Apart from field research, it is also supported by library research which aim to collact da or information related to the research. From the results of research conducted by BTN Syariah Langsa City in analyzing the factors that cause financing problems, it is very good to be able to control financing so that it does not experience bottlenecks by using the 5C principles, capacity, capital, collateral, condition. In handling problematic mortgages, BTN Syariah Langsa City uses quite effective methods, such as by providing guidance to costumers, carrying out restructuring, and the final stage is taking legal action against customers who do not have good faith in fulfilling their obligations.

Keywords: *distressed financing, home ownership credit, subsidies, savings bank*

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada KPR bersubsidi di BTN Syariah Kota Langsa. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif dengan metode snowball sampling. Adapun metode pengumpulan data yang diperoleh adalah dengan cara wawancara kepada karyawan BTN yang bertugas sebagai staf collection yang menangani KPR bermasalah. Selain itu didukung juga dengan penelitian pustaka yang bertujuan mengumpulkan data atau informasi yang berkaitan dengan penelitian tersebut. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan BTN Syariah Kota Langsa dalam menganalisis faktor-faktor penyebab terjadi pembiayaan bermasalah sudah sangat baik untuk dapat mengendalikan pembiayaan agar tidak mengalami kemacetan dengan menggunakan prinsip 5C yaitu character, capacity, capital, collateral, condition. Dalam penanganan KPR bermasalah BTN Syariah Kota Langsa menggunakan cara yang cukup efektif, seperti dengan melakukan pembinaan terhadap nasabah, melakukan restrukturisasi, dan tahapan terakhir yaitu melakukan upaya hukum bagi nasabah yang tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban.

Kata Kunci: pembiayaan bermasalah, kredit pemilikan rumah, subsidi, bank tabungan

PENDAHULUAN

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan dalam pasal 1 ayat 1 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpundana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/ atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.(Undang-Undang

Nomor 10 Tahun 1998).

Bank merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Di sisi lain, bank berperan menyalurkan dana kepada masyarakat. Pada dasarnya bank memiliki peran dalam dua sisi, yaitu menghimpun dana secara langsung yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana (surplus unit), dan menyalurkan dana secara langsung kepada masyarakat yang membutuhkan dana (defisit unit) untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga bank disebut *Financial Depository Institution*. (Muhammad Nafik Had Ryandono dan Rifiul Wahyudi, 2021).

Perbankan berperan dalam membangun ekonomi dengan mengalirkan dana dalam bentuk pengkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari Bank yang dikenal Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Salah satu Bank Tabungan Negara yang secara luas telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan type dan harga. (Suhendar, 2022).

Ada dua jenis KPR di Indonesia, yaitu KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi. KPR bersubsidi adalah KPR yang sifatnya tetap dan persyaratannya diatur oleh negara bersama dengan bank. KPR bersubsidi biasanya ditujukan untuk masyarakat miskin (MBR), yang didukung oleh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah, terutama kerja sama dengan Peraturan Undang-Undang Nomor 4 sejak 1992 tentang pembelian rumah susun dan pengaturan yang dilakukan dengan dukungan penataan perumahan, sedangkan KPR non subsidi adalah KPR yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank yang diperuntukkan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank penyedia KPR. (Deddy Mulyadi, 2017).

Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia (BI) menggolongkan kualitas kredit yaitu (1) Lancar artinya kredit yang disalurkan tidak menimbulkan masalah, (2) dalam perhatian khusus artinya kredit yang diberikan sudah mulai bermasalah, sehingga memperoleh perhatian, (3) kurang lancar artinya apabila kredit yang diberikan pembayarannya sudah mulai tersendat-sendat, namun nasabah masih mampu membayar, (4) diragukan yaitu kemampuan nasabah dalam membayar makin tidak dapat dipastikan, dan (5) macet yaitu apabila nasabah tidak mampu lagi untuk membayar pinjamannya. (Ikatan Bankir Indonesia, 2015).

Pemberian kredit yang berjalan lancar akan mengembangkan dan meningkatkan kegiatan ekonomi suatu negara. Karena pinjaman yang diberikan Bank dalam bentuk kredit tersebut berasal dari dana masyarakat maka memiliki resiko (risk asset) yang tinggi yaitu tidak kembalinya kredit itu tepat pada waktunya yang dinamakan *Non Performing Loan* (NPL). Dimana tingkat kesehatan bank salah satunya diukur dari tingkat rasio Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*) atau biasa dikenal sebagai "Rasio NPL" yang akibatnya dapat mengganggu likuiditas Bank. (Ikatan Bankir Indonesia, 2015)

Dalam memfasilitasi pembiayaan bagi masyarakat yang ingin melakukan pembelian suatu rumah diberikan fasilitas oleh lembaga pembiayaan yang disebut dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Sedangkan pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Ada pula yang mengartikan KPR sebagai salah satu bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan "Housing Loan" yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang atau jasa di masyarakat. (Johannes Ibrahim, 2009).

Namun terdapat beberapa masalah muncul dalam perjanjian kredit yakni jika dalam suatu perjanjian untuk memberikan sesuatu kepada nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya, maka nasabah akan mendapat penyelesaian dengan kewajiban memberikan ganti kerugian, ganti kerugian tersebut menurut ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata dapat terdiri dari tiga macam, yaitu :

1. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan
2. Kerugian yang memang benar-benar diderita
3. Bunga atau keuntungan yang akan diperoleh atau yang diharapkan. (Pasal 1246 KUHP Perdata)

Dalam pelaksanaan perjanjian biasanya terdapat hambatan-hambatan yang terjadi contohnya, pemenuhan prestasi terlambat. Hambatan atau gangguan tersebut dapat datang dari pihak kreditur yang dalam hal ini adalah bank, tetapi pada umumnya atau sebagian besar hambatan tersebut datang dari pihak debitur/nasabah yang terlambat memenuhi angsuran atau tidak dapat membayar hutangnya secara keseluruhan. Hal-hal tersebut dapat terjadi karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*) dan juga karena adanya wanprestasi

dari salah satunya. Tunggakan terhadap pembayaran pembiayaan dapat dipisahkan sebab-musababnya, yaitu Itikad tidak baik, kesalahan peminjam sendiri, perubahan peraturan-peraturan dan kondisi dan situasi ekonomi umum (Adinugroho, 2014).

Bank Tabungan Negara merupakan salah satu bank BUMN yang memberikan pembiayaan dalam skala besar kepada masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai jenis dan harga, yang ditetapkan untuk melaksanakan program KPR yang disebut Bank Tabungan Negara KPR, atau bisa dikenal dengan KPR-BTN sebagai program perumahan di bidang perumahan rakyat. Bank ini telah membuktikan kontribusinya dalam pembangunan negara, memajukan kesejahteraan warga negara dengan memberikan kredit perumahan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar hidup, sehingga masyarakat Indonesia memiliki rumah yang layak dan tenang.

Hasil wawancara awal dengan salah satu karyawan BTN Syariah, Afdiansyah bahwa terdapat sekitar 17% nasabah yang mengalami kredit macet macet setiap tahunnya. Jumlah kredit macet yang setiap tahun makin meningkat dapat menjadi faktor penghambat bagi pengembangan bank lebih lanjut dan pada akhirnya menjadi salah satu kendala bagi perbankan, bahkan beberapa bank tertentu telah terdorong untuk tidak memberikan kredit baru. Selain hal di atas penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah adanya nasabah yang tidak mampu dalam melunasi pembayaran dikarenakan kepala keluarga mengalami Pemutusan Hubungan Kerja, dan adanya nasabah yang tidak mampu membayar dikarenakan mereka bercerai, sehingga tidak ada yang bertanggung jawab untuk pelunasan cicilan KPR bersubsidi.

Pengurangan risiko pembiayaan bermasalah dapat diupayakan dengan meneliti faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Karena pada dasarnya pihak perbankan sebelum memberikan pelayanan pembiayaan, terlebih dahulu harus menganalisa apakah calon debitur dapat dipercaya atau diandalkan. Pihak bank mengenalnya dengan prinsip 5C sebagai penilaian atas permohonan kredit yaitu *Character* (Watak/Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Condition Of Economic* (Kondisi Ekonomi), dan *Collateral* (Jaminan). Dalam penelitian ini, *capital* tidak dimasukkan dalam variabel penelitian karena debitur yang berstatus pembiayaan bermasalah merupakan debitur perorangan bukan Badan, UMKM ataupun UKM.

LANDASAN TEORI

Pembiayaan

Kata pembiayaan bersumber dari kata “biaya”, yang memiliki arti mengeluarkan uang dengan tujuan tertentu. Sementara itu pembiayaan merupakan pendapatan dana maupun tagihan yang bisa disamakan dengan hal itu yang berdasarkan atas kesepakatan atau perjanjian antara pihak debitur dengan lembaga keuangan agar dana tersebut dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati beserta dengan imbalan atau bagi hasilnya. (Rahmat Ilyas, 2015).

Tujuan pembiayaan secara umum dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro pembiayaan bertujuan untuk peningkatan ekonomi umat, tersedianya pendanaan bagi peningkatan usaha, peningkatan tenaga kerja, terjadinya distribusi pendapatan (Bintu Aisyah Nur, 2015). Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk mengoptimalkan laba, meminimalkan resiko, pendayagunaan sumber ekonomi, penyaluran kelebihan dana.

Pembiayaan Bermasalah

Secara umum, tidak ada definisi “*non-performing finance*” dalam berbagai undang-undang Bank Indonesia. Namun, sebutan NPF atau *non-performing finance* dapat ditemukan dalam data yang dikeluarkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia tentang Perbankan Syariah, yang digambarkan sebagai “pembiayaan macet dimulai dari kurang lancar hingga terjadi kemacetan”. (Faturrahman Djamil, 2014).

Kualitas pendanaan dinilai dengan menggunakan ketentuan sebagaimana Peraturan Bank Indonesia No.9/9/PBI/2007 serta No.10/24/PBI/2008 mengenai kualitas aset bank umum yang melakukan aktivitas usahanya dengan berdasarkan pada prinsip syariah. Kemudian prospek bisnis, kinerja anggota, dan kesanggupan untuk membayar atau menyediakan barang yang dipesan adalah tiga faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penilaian kualitas pembiayaan. (Peraturan Bank Indonesia).

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor-faktor ekstern. Faktor intern adalah faktor yang didalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran,

kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. Faktor ekstern adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain lain. (Olyvia Darussalam, 2013). Teknik penyelesaian pembiayaan bermasalah: *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring*, Kombinasi, dan Penyitaan agunan pinjaman. (Kasmir, 2015).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Menurut UU No.1 Tahun 2011, atas dasar jenis programnya kredit pemilikan rumah terbagi menjadi dua yaitu :

1. KPR Bersubsidi

KPR bersubsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau jamsostek untuk membantu orang-orang berpenghasilan rendah membeli rumah atau memiliki rumah sederhana dan sehat. Individu berpenghasilan rendah dapat memanfaatkan kebijakan kemudahan dan bantuan pembangunan dan perolehan rumah untuk mendukung kepemilikan rumah mereka.

2. KPR Non Subsidi

KPR non subsidi adalah jenis KPR yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat umum. Besarnya kredit atau pembiayaan ditetapkan sesuaidengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan memperhatikan peraturan perundang—undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada pembeli berdasarkan harga jual rumah yang ditetapkan oleh developer.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan ini adalah jenis penelitian kualitatif yang berlokasi di Bank Tabungan Negara Tbk Persero Kota Langsa yang bertempat di Jl. Ahmad Yani, Gampong Jawa, Kec. Langsa Kota, Kota Langsa, Aceh. Subjek penelitian ini adalah 4 orang nasabah dan 2 orang karyawan BTN Syariah.

Penelitian ini bersumber dari data primer dan sekunder. Instrumen pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi. Selanjutnya, analisis data pada penelitian ini menggunakan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/varifikasi (Sugiyono, 2016).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jenis-jenis kredit pemilikan rumah bersubsidi di BTN Syariah Kota Langsa

1. KPR BTN Subsidi

KPR BTNsubsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerja sama dengan Kementrian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang waktu kredit, terdiri tas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.

2. KPR BTN Non Subsidi

KPR BTN non subsidi adalah kredit pemilikan rumah dari BTN Syariah untuk keperluan pembelian rumah dari developer atau non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau secound, perumahan belum jadi maupun take over kredit bank lain.

Kedua bentuk atau jenis KPR diatas tidak luput dari resiko yakni kredit bermasalah yakni suatu keadaan kredit dimana debitur sudah tidak sanggup membayar sebagian atau kredit pemilikan rumah kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, atau telah ada suatu indikasi potensial bahwa sebagian maupun keseluruhan kewajibannya tidak akan mampu dilunasi debitur.

Kedaan ini juga melanda BTN Syariah Kota Langsa, yakni adanya KPR yang mengalami bermasalah dimana nasabah mengalami ketidak mampuan untuk membayar angsuran sebagai suatu kewajiban kepada bank.

Pada KPR Subsidi ini ada ikut campur tangan dari Pemerintah. Sedangkan untuk persyaratan ketentuan akan pinjaman KPR subsidi ini antara lain jangka waktu kredit, perlindungan, persentase pembayaran dan suku bunga. Hal yang membedakan dengan KPR NON Subsidi ini telah ditentukan antara pihak bank dengan peminjam.

Selain itu rumah KPR subsidi harga rumahnya jauh lebih murah karena ini mendapatkan bantuan dana dari pemerintah dan juga tidak dikenakan PPN. Berbeda dengan KPR Non Subsidi harga rumahnya jauh lebih mahal dan suku bunganya pun lebih tinggi kaena tidak mendapatkan dukungan dana dari pemerintah.

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet. Jika dilihat dari penunggakan yang dialami oleh nasabah diatas menunjukkan bahwa iya berda pada kolektabilitas kategori kurang lancar. Jika bentuk kredit pemilikan rumah bermasalah di BTN Syariah Kota Langsa yakni jenis KPR Subsidi dengan kolektabilitas kurang lancar.

Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah di BTN Syariah Kota Langsa

Hampir pada setiap lembaga keuangan dapat ditemukan adanya pembiayaan bermasalah. Bank sebagai suatu lembaga keuangan yang memiliki tugas pokok salah satunya adalah menyediakan modal bagi masyarakat atau calon nasabah. Pemberian modal ini dari bank ke nasabah merupakan bagian dari program pembiayaan. Disebut pembiayaan karena Bank Syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya.

Kpr bermasalah dapat diartikan sebagai suatu pembiayaan kepemilikan rumah yang mengalami kemacetan antara pihak debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah dijanjikan kepada pihak Bank atau Perusahaan.

Di kalangan lembaga keuangan pembiayaan dalam KPR bermasalah itu sendiri tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan disebabkan adanya faktor tertentu. Menurut Hariyani ada dua faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah atau macet macet kedua faktor tersebut adalah faktor internal dan faktor eksternal.

Manajemen Pembiayaan Bank Syariah secara urut mengurai bahwa dalam menerima nasabah bank hendaknya menerapkan prinsip 5C dalam menilai calon nasabah prinsip tersebut yaitu:

1. *Pertama Character*, merupakan sifat atau watak seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Ini dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial.
2. *Kedua Capacity* merupakan analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya.
3. *Ketiga Capital*, merupakan analisis untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas* dan *solvabilitasnya*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya.

4. *Keempat Colleteral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya.
5. *Kelima Condition*, adalah menilai kredit juga hendaknya dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang.

Sistem Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang Bermasalah di BTN Syariah Kota Langsa

Bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah dapat menempuh dua cara, yaitu secara litigasi dan non litigasi. Secara litigasi berarti melalui saluran hukum dan non litigasi yaitu dengan pembinaan dan restrukturisasi pembiayaan.

Apabila terjadi pembiayaan bermasalah, dalam hal ini BTN Syariah akan berupaya menyelesaikan keadaan tersebut dengan berbagai tindakan, salah satunya yaitu dengan menggunakan restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan merupakan sebuah upaya yang dilakukan bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali.

Upaya restrukturisasi pembiayaan ini juga merupakan salah satu alternatif yang dapat ditempuh pihak bank dalam menyelesaikan suatu pembiayaan bermasalah. Upaya ini mengacu pada peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 Tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah pasal 1 ayat 7 menyatakan bahwa restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui: penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali. Hasil akhir dari suatu proses restrukturisasi pembiayaan harapannya ialah nasabah mampu membayar sisa outstanding pembiayaan kembali, pembayaran angsuran kembali lancar dan kualitas pembiayaan nasabah kembali dapat meningkat serta menjadi lebih baik.

Perpanjangan pembiayaan dan perubahan jumlah angsuran dan berbagai bentuk kebijakan dalam restrukturisasi pembiayaan yang diterapkan pada nasabah KPR dilakukan semata-mata hanya untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan tidak menggunakan cara yang kasar seperti *Debt Collector* atau rentenir yang menyebabkan nasabah takut atau justru melarikan diri apabila nasabah gagal bayar. BTN Syariah selaku bank syariah mengedepankan etika yang baik dalam setiap transaksinya sesuai dengan prinsip syariah.

Dengan adanya pendekatan dan komunikasi yang baik, maka muncul efek jera dan nasabah pun menjadi lebih kooperatif karena merasa diberi keringanan oleh bank.

Pelaksanaan pembiayaan bermasalah melalui upaya restrukturisasi pembiayaan ini sudah sesuai dengan teori yang dipaparkan oleh Etty Mulyati, dalam bukunya Kredit Perbankan, Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam pembangunan Indonesia dimana dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah upaya tersebut dirasa lebih efektif karena masih memberi ruang kepada nasabah untuk tetap dapat menunaikan kewajibannya kepada pihak bank, selain itu dalam pelaksanaannya hubungan bank dengan nasabah tetap terjalin dengan baik meskipun adanya pembiayaan bermasalah, adanya pendekatan dan komunikasi yang baik membuat nasabah merasa dimengerti oleh pihak bank karena gagal bayar disebabkan oleh kondisi yang logis dan dapat segera diatasi. Hal ini menyebabkan munculnya itikad baik dari nasabah untuk membayar dan menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama.

Solusi restrukturisasi pembiayaan merupakan suatu cara yang baik untuk menjaga tingkat NPF atau pinjaman yang mengalami kesulitan pembayaran. Restrukturisasi pembiayaan merupakan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yang sesuai prinsip syariah yaitu dengan tidak memberatkan nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya. Selain itu, pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan ini dapat menjadi solusi dalam mengatasi pembiayaan bermasalah.

Apabila setelah dilakukan upaya restrukturisasi pembiayaan tetap tidak berhasil atau terhadap nasabah yang sudah tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan.

Kemudian dimana penyelesaian hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang bermasalah (pembiayaan yang kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet) atau yang diperkirakan akan bermasalah (terjadi penurunan kemampuan membayar angsuran pembiayaan). Penetapan ketentuan kriteria golongan pembiayaan bermasalah di BTN Syariah Kota Langsa sudah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 13/13/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang berdasarkan kemampuan membayar. Kemudian pengklasifikasian ini juga dinyatakan Muhammad, dalam bukunya *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* bahwa kolektibilitas kurang lancar, diragukan, perhatian dan macet adalah kategori pembiayaan bermasalah.

Upaya lain yang dilakukan pihak BTN Syariah yaitu penagihan piutang melalui pengadilan

agama. Penagihan piutang melalui pengadilan agama merupakan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui pengadilan agama, dalam hal jaminan pembiayaan tidak dibebani hak tanggungan dengan sempurna, maka upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui pengadilan agama dimaksud dalam bentuk gugatan perdata syariah biasa.

Langkah terakhir dalam menyelesaikan KPR bermasalah yaitu melakukan lelang agunan pembiayaan melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPNL). Langkah ini merupakan lelang agunan pembiayaan atas pengikatan hak tanggungan atau pengikatan hak Fiducia langsung dilakukan melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang. Kriteria nasabahnya yaitu tidak kooperatif dan tidak lagi menunjukkan adanya itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya. Kebijakan pelaksanaan lelang apabila tidak diatur tersendiri oleh BTN Syariah mengacu pada peraturan menteri keuangan dan peraturan direktur jenderal piutang dan lelang negara atau direktorat jenderal kekayaan negara yang masih berlaku.

Lelang agunan ini bertujuan agar bank mendapat pelunasan dan atau sebagian kewajiban nasabah dengan pembayaran tunai dari penjualan jaminan nasabah, bank terhindar dari tuntutan nasabah atas penjualan jaminan dan bank mendapatkan *Fresh Money*.

Berdasarkan penjelasan tentang penyelamatan pembiayaan pada kasus KPR bermasalah di atas, pada BTN syariah Kota Langsa sudah sesuai dengan teori yang ada yaitu penagihan intensif yang meliputi melakukan pendekatan-pendekatan secara persuasif (kunjungan secara langsung atau telephon). Disamping itu penagihan dapat dilakukan melalui surat peringatan dan surat somasi yang diberikan kepada nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran dan memberikan pembinaan. Selain itu juga melakukan upaya restrukturisasi pembiayaan pada nasabah yang masih kooperatif.

Penyelamatan yang dilakukan oleh BTN Sayariah Kota Langsa bagi nasabah yang tidak kooperatif dan tidak lagi memiliki itikad baik dengan cara litigasi atau hukum hingga melakukan lelang sebagai langkah terakhir merupakan upaya-upaya yang juga ditempuh oleh BTN Syariah Kota Langsa dalam menyelesaikan KPR bermasalah di BTN Syaiah Kota Langsa.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah bersubsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Langsa terjadi karena dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal. Sedangkan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah bersubsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Kota Langsa dilakukan secara dua tahap yaitu

pertama, Jalur non litigasi melalui penagihan secara intensif, pendekatan secara kekeluargaan, surat peringatan kepada nasabah, revitalisasi dan penghapus buku. Kedua, Jalur litigasi melalui pengajuan gugatan ke pengadilan umum/agama dan likuidasi jaminan.

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka dapat direkomendasi bahwa bagi peneliti selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan literatur, dengan objek dan sudut pandang yang berbeda sehingga dapat memperkaya pengetahuan. Sementara itu, bagi BTN Syariah Kota Langsa dalam memberikan pembiayaan hendaknya melakukan analisis yang akurat untuk memperkecil kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah, serta memperhatikan dan melaksanakan proses monitoring setelah fasilitas pembiayaan dicairkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bintu, Aisyah, Nur, ,(2015) *Managemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia), h.89
- Dalam Pasal 1246 KUH Perdata
- Dalam Pasal1 ayat 1, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Tentang perbankan
- Darussalam, Olyvia,(2013) "Faktor-Faktor Penyebab Kredit Bermasalah Di PT. Bank Sulut Cabang Utama Manado," *Jurnal EMBA*, no4, h.71
- Djamil, Fathurrahman,(2014) *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (akarta: Sinar Grafika), h.66
- Ibrahim, Johaness,(2009) *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Mandar Maju), h.229
- Ikatan Bankir Indonesia, *Bisnis Kredit Perbankan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), h.129
- Ilyas, Rahmat, (2015) *Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah*, Jurnal penelitian, Vol 9, No. 1, Februari
- Kasmir, (2015) *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo), h.101-104
- Mulyad,i Deddy, (2017) *Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik*, (Bandung:Alfabeta), h.97
- Nafik, Muhammad, Had, Ryandono, dan Rifiul Wahyudi, (2021) *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Yogyakarta:Semaki), h.29
- Peraturan Bank Indonesia, No. 9/9/PBI/2007
- Sugiyono, (2016) *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta), h.27
- Suhendar,(2022) Analisis Faktor-Faktor Terjadinya Kredit macet Pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tbk. Cabang Karang Anyar. *Journal Of Accounting Taxing and Auditing (JATA)*.Vol 3. No 2
- Tjipto R. Adinugroho, (2014) *Perbankan Masalah Perkreditan*, (Jakarta: Pradnya Paramita), h.137