

## Analisis Strategi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kota Batam Dalam Penanganan *Wanprestasipada* Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perspektif Hukum Islam

Fithri Mehdini A, Mursalin Maggangka, Neri Aslina, Nurlatifah  
Sekolah Tinggi Agama Islam Ibnu Sina Batam

### Article Info

#### Keywords:

Strategy Analysis  
Default  
Home Ownership Loans  
(KPR)

### ABSTRACT

KPR Syariah is one of the products of Bank BTN Syariah which is able to solve housing problems in Indonesia. Not all of a business goes as expected, as is the case with financial institutions, of course there are customers who commit defaults, namely not carrying out the obligations that have been determined. Troubled mortgages can be thought of as a congested home ownership financing between debtors who are unable to fulfill their obligations that have been promised to the bank or company. This study aims to find out how the strategy analysis of the Syariah Kota Batam Negai'a Savings Bank (BTN) strategy is in handling defaults on housing loan financing (KPR) according to the Perspective of Islamic Law. This study uses descriptive qualitative research methods. Data were obtained from observation, documentation, and interviews. In this study, two sources of data were used, namely primary data and secondary data. Factors that cause defaults in KPR financing at Bank BTN Syariah Batam are internal factors, namely caused by the BTN bank itself, and external factors, namely caused by the customer or other parties outside of Bank BTN Syariah Batam. The results of the research show that the analysis of strategies for handling defaults in mortgage financing according to the Perspective of Islamic Law uses *cai'a Al-Sult (secai'a dainai)*, *At-Tahkin* (through arbitration bodies), and *Al-Qadha* (the Judiciary). This is in line with that applied to the Syariah Batam Savings Bank Negai'a (BTN) in implementing the strategy for handling defaults on mortgage financing in controlling financing so that it does not experience bottlenecks by using the 5C principles, namely character, capacity, capital, collateral, and condition. In addition, the Bank also conducts coaching for customers, restructuring, and the last stage is taking legal action for customers who do not have good faith in fulfilling their obligations.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



### Corresponding Author:

Fithri Mehdini Addieningrum  
Sekolah Tinggi Agama Islam Ibnu Sina Batam, Indonesia  
Email: [fitrimehdini@yahoo.co.id](mailto:fitrimehdini@yahoo.co.id)

### Latar Belakang

Berbicara masalah kredit tidak terlepas dari kiprah dan peran Bank Tabungan Negara (BTN). Bank milik pemerintah ini memang sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat terkhusus dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan surat menteri keuangan RI No. B-49/MK./I/1974 tahun 1974 bank BTN dinyatakan sebagai wadah pembiayaan proyek pemmahan untuk rakyat (BUMN, 2022). Maka mulai tahun 1976 realisasi KPR dilakukan pe1lama kalinya oleh bank BTN di negeri ini, hingga mengantarkan bank BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam mengembangkan bisnis permahan di Indonesia. Disusul pada tahun 2002 berdasarkan kajian konsultasi *independent, Price Water House Coopers*, pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat No.

5- 544/MMBU/2002 memutuskan bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan pemmahan tanpa subsidi. Begitu juga dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Syari'ah dengan produk unggulannya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *Syariah*. BTN Syari'ah merupakan salah satu lembaga keuangan milik pemerintah yang mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang *syariah* pertama di Jakarta serta menjalankan bisnisnya dengan prinsip *syariah* dan menjadikan pembiayaan **KPR** sebagai produk unggulan yang mampu mengatasi masalah pemmahan di Indonesia.<sup>4</sup> Sedangkan BTN Syari'ah Kota Batam mulai beroperasi pada tahun 2006 yang juga menjalankan bisnisnya dengan prinsip *syariah*, tentunya produk pembiayaan **KPR** juga ada BTN Syariah Kota Batam. BTN *Syariah* dalam meriyalurkan pembiayaan kepada nasabah, hams melakukan analisis pembiayaan untuk meminimalisir terjadinya *wanprestasi* pada pembiayaan KPR. *Wanprestasi* mernpakan pembiayaan yang telah disalurkan oleh bank dan nasabah tidak dapat melakukan pembayaran atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian bersama yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah (Faisal Santiago, 2012). Pembiayaan KPR di BTN Syariah Kota Batam pada kenyataannya walaupun sangat membantu dan sudah sesuai dengan kebutuhan nasabah yang ingin memiliki rmah, namun masih juga ditemukan adanya permasalahan khususnya dibidang pembiayaan. Walaupun telah melakukan berbagai analisis secara seksama, namun tidak ada yang dapat memprediksikan bahwa pembiayaan dapat selalu berjalan dengan baik karena adanya nasabah yang tidak bisa membayar angsurannya sesuai perjanjian menyebabkan terjadinya *wanprestasi*. *Wanprestasi* harus ditangani oleh BTN Syariah Kota Batam, karena akan mengalami kerugian apabila kualitas pembiayaan yang telah disalurkan kurang baik. Pembiayaan mernpakan sumber utama pendapatan bagi suatu bank sehingga nasabah yang *wanprestasi* hams ditangani sedini mungkin agar ada harapan pembiayaan KPR nasabah yang bersangkutan dapat diatasi karena hal itu sangat menentukan tingkat kesehatan bank. Oleh karena itu, BTN Syariah Kota Batam diharapkan mampu melakukan upaya penanganan bagi nasabah yang *wanprestasi* dengan kebijakan restrukturisasi terhadap pembiayaan KPR yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet menjadi lancar kembali. Tentunya upaya-upaya yang dilakukan BTN Syariah Kota Batam dalam restrnktu1isasi pembiayaan KPR nasabah yang *wanprestasi* tersebut tidak terlepas dari prinsip *syariah*. Pada penelitian ini Penulis berfokus pada analisis strategi penanganan *wanprestasi* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan melihat perspektif hukum Islam. Pentingnya Penulis mengungkap masalah tersebut diharapkan pihak bank mempunyai unsur pertimbangan serta kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan KPR, agar kepercayaan yang mernpakan unsur- unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud. Sehingga pembiayaan yang telah disalurkan dapat mengenai sasaran dan terjamin pengembalian pembiayaan tersebut tepat waktu sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, Penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang "**Analisis Strategi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kota Batam dalam Penanganan Wanprestasi pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perspektif Hukum Islam**".

## Metode Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah metode yang dilakukan untuk menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya. Dalam penelitian deskriptif ini digunakan untuk memperoleh deskripsi tentang Analisis Strategi Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kota Batam dalam Penanganan Wanprestasi pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Perspektif Hukum Islam. Penulis menjelaskan informasi atau data yang dikumpulkan sehubungan dengan fokus penelitian. Kemudian dijelaskan pula sumber-sumber data primer maupun sekunder yang digunakan dalam penelitian baik informan, peristiwa, maupun dokumen. Jenis data yang dipakai untuk menganalisis masalah terdiri atas data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui sesuatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran. Penelitian akan dilakukan dengan berfokus pada aspek analisis strategi yang dilaksanakan BTN Syariah terhadap penanganan wanprestasi pada pembiayaan KPR. Teknik pengumpulan data penulis menggunakan cara dokumentasi dan wawancara.

## PEMBAHASAN

### Analisis Strategi Penyelesaian Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Menurut Perspektif Hukum Islam di Bank BTN Syariah Batam.

Penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Batam sama halnya dalam bank konvensional hanya saja praktiknya berbeda. Jika dilihat dari pandangan Islam penyelesaian wanprestasi atau pembiayaan bermasalah dapat ditempuh dengan tindakan-tindakan dan berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, sebagai berikut:

1. *Sulh* (Secara Damai), jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka harus ada penyelesaian masalah yang harus diambil yaitu, secara damai (*al-sulh*), ialah akad dimana yang berselisih bermusyawarah bersama-sama memecahkan masalah yang dihadapi dengan menggunakan jalan damai, tanpa merugikan pihak lain. Seperti halnya yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Batam itu sendiri dalam menyelesaikan wanprestasi pada pembiayaan KPR bermasalah sudah melakukan berbagai tahapan-tahapan secara damai dan musyawarah.

2. *At-Tahkim*, jika dengan cara damai (*al-sulh*) tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase (*at-tahkim*) yaitu, mengangkat seseorang sebagai penengah yang ditunjuk oleh kedua belah pihak yang berselisih, guna menyelesaikan perselisihan kedua belah pihak secara damai, orang yang menyelesaikan masalah tersebut adalah hakim. Akan tetapi, penyelesaian pembiayaan bermasalah atau sengketa melalui.

Badan Arbitrase Syariah Nasional jarang dilakukan oleh BTN Syariah Batam bahkan bank syariah lainnya. Walau tidak melalui badan arbitrase sebagai penengah yang ditunjuk untuk menyelesaikan permasalahan tetapi Bank BTN Syariah Batam juga tetap menunjuk seseorang atau lembaga untuk menyelesaikan permasalahan yaitu melalui lembaga peradilan.

3. *Al-Qadha* (Peradilan), apabila kedua belah pihak yang bersengketa, tidak berhasil melakukan secara damai (*as-sulh*) atau secara arbitrase (*at-tahkirn*), atau pihak bank dan nasabah tidak mau menyelesaikan perselisihan melalui kedua cara tersebut, maka pihak bank ataupun nasabah bisa mengajukan masalahnya melalui lembaga peradilan (*al-Qadha*).

### **Analisis Strategi Penanganan Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Di Bank BTN Syariah Batam**

Bank BTN Syaria'ah Batam dalam pembelian pembiayaan KPR kepada nasabah merujuk pada 3 (tiga) nilai analisa BTN Syaria'ah dalam pembiayaan yaitu kemampuan untuk membayar kembali (*ability to repay*), kemauan untuk membayai (*willingness*) dan kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan yang diberikan tidak lebih dari harga agunan. Kurang lebih ada 3000 kasus wanprestasi yang terjadi di Bank BTN Syariah Batam selama kurun waktu 3 tahun terakhir. Walaupun pihak Bank BTN Syariah Batam telah melakukan berbagai analisis secara seksama, tetap saja yang namanya usaha pasti ada resiko begitu juga pada Bank BTN Syariah Batam yang tidak dapat terhindar dari wanprestasi pembiayaan KPR, karena seorang analis tidak dapat memprediksikan bahwa suatu pembiayaan itu dapat selalu berjalan dengan baik atau tidak. Ada beberapa faktor yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Batam:

#### 1) Faktor Internal

Dalam hal ini dari pihak Bank BTN Syariah Batam kurang teliti dalam pengecekan kebenaran, sehingga akibatnya apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat juga diakibatkan kolusi dari pihak analis dengan pihak nasabah sehingga analisisnya dilakukan kurang objektif, karena pada dasarnya analis hanya melakukan analisa dari sebuah data dan dokumen nasabahnya, analis tidak bisa memprediksikan bahwa akan ada sesuatu yang terjadi di masa yang akan datang. Namun pada kenyataannya di Bank BTN Syariah Batam yang lebih dominan menjadi penyebab pembiayaan KPR bermasalah itu dari pihak eksternal. Hal tersebut dikarenakan pihak BTN Syariah Batam telah cukup berpengalaman dalam pembiayaan KPR, sedangkan faktor-faktor eksternal merupakan faktor yang sulit untuk dikontrol oleh pihak bank.

#### 2) Faktor Nasabah/ Eksternal meliputi sebagai berikut:

- a. Adanya suatu unsur kesengajaan. Dimana nasabah sengaja tidak membayar kewajibannya kepada pihak Bank BTN Syaria'ah Batam dengan alasan-alasan klasik sehingga terjadinya wanprestasi pada pembiayaan KPR.
- b. Adanya unsur ketidak sengajaan (*force majeure*). Dimana nasabah tersebut memiliki kemauan untuk membayar kewajibannya kepada pihak Bank BTN Syariah Batam namun tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebakaran, banjir atau seperti covid-19 yang menimpa masyarakat Indonesia bahkan dunia beberapa bulan yang lalu.
- c. Kemampuannya menurun. Di mana kondisi ekonomi nasabah yang tidak kondusif yang menyebabkan menurunnya pendapatan usaha sehingga mempengaruhi kemampuan nasabah

untuk membayar kewajibannya kepada Bank BTN Syariah Batam. Misalkan contohnya nasabah tersebut di PHK, nasabah diturunkan jabatannya sehingga pendapatannya menurun, dan lain sebagainya.

- d. Peningkatan biaya hidup nasabaah. Contoh misalnya membutuhkan biaya untuk anak sekolah dan lain sebagainya.
- e. Akibat pertengkaran rumah tangga yang berujung perceraian yang mengakibatkan angsuran kepada Bank BTN Syariah Batam terbengkalai. Jika terjadi perceraian maka karir atau usaha seseorang bisa menurun penghasilannya, sehingga membuat nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank.
- f. Rumah tersebut ternyata tidak dihuni melainkan dijadikan sebagai investasi, sehingga kepemilikannya berkurang/tidak berniat untuk memiliki rumah tersebut yang mengakibatkan angsuran kepada Bank BTN Syariah Batam terbengkalai.

Adapun beberapa proses penagihan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Batam terhadap nasabah dalam menangani wanprestasi pada pembiayaan KPR diantaranya yaitu:

- 1) Pemberitahuan Via Telepon, pihak Bank BTN Syariah Batam akan memberikan pemberitahuan via telepon terlebih dahulu kepada pihak nasabah yang mengalami wanprestasi pembiayaan KPR sebelum proses penagihan oleh pihak bank dilakukan, dan upaya yang dilakukan tersebut untuk mengingatkan angsuran nasabah sebelum jatuh tempo.
- 2) Melakukan Kunjungan, Pihak Bank BTN Syariah Batam mengadakan kunjungan kepada nasabah yang mengalami wanprestasi pembiayaan KPR, kunjungan tersebut guna untuk mendiskusikan penyelesaian kewajiban nasabah terhadap pihak Bank BTN Syariah Batam. Dan adapun dari pihak nasabah memohon untuk penyesuaian kemampuan nasabah, maka pihak bank akan menyesuaikan dengan syarat dan ketentuan tertentu.
- 3) Menerbitkan Surat Peringatan Sampai 3 Kali, Sebelum dilakukan penyitaan oleh Bank BTN Syariah Batam terhadap nasabah yang sudah menunggak angsuran tiga bulan berturut-turut atau menunggak sampai dengan jatuh tempo, Bank BTN Syariah Batam memberikan surat peringatan (SP) terlebih dahulu kepada nasabah sebanyak tiga kali, yaitu diantaranya.
  - a) Surat Peringatan Pertama, dikeluarkan tujuh hari setelah tanggal jatuh tempo angsuran terakhir atau setelah tiga kali berturut-turut nasabah tidak melakukan angsuran pada Bank BTN Syariah Batam.
  - b) Surat Peringatan Kedua, tujuh hari setelah surat peringatan pertama yang diberikan oleh Bank BTN Syariah Batam.
  - c) Surat Peringatan Ketiga, tujuh hari setelah surat peringatan kedua oleh Bank BTN Syariah Batam.
- 1) Eksekusi Agunan dilakukan dengan cara pelelangan atau penjualan maupun penyitaan jaminan, atas kesepakatan antara bank dengan nasabah bahwa untuk pelunasan pembiayaan ditempuh dengan cara penjualan tunai atas agunan pembiayaan. Syaratnya adalah nasabah telah menyetujui pelaksana penjualan agunan tersebut dan apabila nasabah raib atau

menghilang harus ada surat putusan pennohongan eksekusi dari Pengadilan Agama. Penetapan nilai harga jual objek agunan tersebut diserahkan kepada nasabah sepanjang nilai seluruh kewajiban nasabah kepada pihak bank dapat dipenuhi dan jika nasabah tidak ada atau menghilang maka harga jual objek agunan ditetapkan sebesar harga jual pasar wajar.

Adapun strategi Bank BTN Syariah Batam dalam menangani wanprestasi pada pembiayaan KPR terhadap nasabah adalah:

1) Melakukan pembinaan nasabah

Pembinaan yang dilakukan oleh pihak bank terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh pihak nasabah, jika nasabah yang jujur dan mempunyai iktikad baik maka bank akan mengetahui masalah nasabah dan dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikannya dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku, tetapi tidak semua nasabah mempunyai iktikad baik ada juga nasabah yang ketika ditemui di rumahnya sengaja untuk menghindar.

2) Melakukan restrukturisasi

Perubahan jangka waktu pembiayaan Kebijakan BTN Syariah: Khusus untuk perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR BTN Syariah dibatasi maksimal 15 tahun. Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan Bagi nasabah yang mempunyai suatu iktikad baik, namun mengalami penurunan kemampuan membayar kewajiban pembiayaan karena adanya musibah, seperti misalnya pemutusan hubungan kerja, bencana alam, kernsuhan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh bank dan memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektibilitas kurang lancar, diragukan, macet atau nasabah yang berpotensi bermasalah. Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan dapat diberikan dengan prinsip jual- beli, penundaan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisis kemampuan nasabah, terhadap akumulasi angsuran yang ditunda dimungkinkan dilakukan pembayaran sekaligus pada saat jatuh tempo. Dalam hal nasabah tidak mampu melunasi tunggakan margin dan atau kewajiban lainnya dapat diberikan diskon margin atau kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3) Penambahan margin atau nisbah

4) Pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil

5) Pengambilan aset nasabah atau obyek pembiayaan

Pencairan aset yang di set off sesuai dengan Undang-Undang Perbankan No.10 tahun 1998 tentang Pembelian atas Undang-Undang No. 7 tahun 1992 (pasal 12A) serta perubahannya, harus dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka 1 (satu) tahun, sehingga terhadap aset tersebut harus diyakini prospek pasarnya, set off harus dilengkapi dengan akta penyerahan dan surat kuasa menjual dari nasabah. Pemberi kebijakan ini adalah kewenangan direksi.

6) Alih nasabah/Pembaruan Hutang (novasi)

Kebijakan BTN Syariah: Dalam hal nasabah lama tidak dapat dihubungi, maka bank berhak mewakili nasabah setelah ada keputusan dari Pengadilan Agama dan setelah penandatanganan akta-akta seluruh kewajiban pembiayaan (pokok, tunggakan pokok, tunggakan margin atau kewajiban pembiayaan lainnya) nasabah lama beralih kepada nasabah baru, kecuali ada kebijakan lain dari pihak bank.

#### 7) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan

Bagi nasabah yang mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya pada bank, namun nasabah tidak/ belum memiliki kemampuan yang memadai. Syaratnya bagi nasabah tersebut adalah: mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis. Kebijakan BTN Syariah akan Perubahan syarat pembiayaan lainnya untuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan hanya diberikan apabila nasabah melunasi seluruh tunggakan pokok pembiayaan yang tersisa. Dan pengurangan tunggakan pokok pembiayaan hanya dapat diberikan oleh bank setelah mendapatkan persetujuan pemilik (pemegang saham).

Tahapan terakhir yang dilakukan oleh pihak bank BTN Syariah Batam dalam menghadapi wanprestasi pada KPR yang sudah tidak bisa diselamatkan lagi adalah dengan melakukan eksekusi. Ada dua jenis eksekusi yang dapat dilakukan oleh Bank BTN Syariah Batam, yaitu diantaranya sebagai berikut:

- 1) Parate Eksekusi (Non Litigasi) Lembaga arbitrase (Badan Arbitrase Syariah Nasional) ialah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang dasarnya pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersangkutan.

Ada dua pilihan yang dilakukan oleh pihak terkait yaitu:

- a) Nasabah menjual sendiri barang jaminannya.
- b) Nasabah memberi kepercayaan kepada pihak Bank BTN Syariah Batam untuk menjual barang jaminan tersebut. Dan setelah dikurangi jumlah kewajiban pembiayaan, maka sisa uang akan dikembalikan kepada nasabah.

#### 2) Eksekusi Secara Formal (Litigasi)

Litigasi adalah penyelesaiannya dilakukan dalam proses pengadilan. Jika upaya litigasi telah maksimal dan penyelesaian sedang berlangsung, penyelesaian ini adalah pilihan terakhir. Jika non litigasi sudah maksimal dan terdapat dalam penyelesaian.

Proses ini merupakan proses secara paksa yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah Batam melalui lembaga- lembaga yang berlaku seperti di bawah ini:

- a) Pengadilan Negeri
- b) Pengadilan Agama
- c) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
- d) Pengadilan Niaga untuk Nasabah Pailit

- e) Panitia Urusan Piutang Negara atau Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara Untuk Nasabah Bank Pemerintah.

Bank BTN Syariah Batam itu sendiri dalam menangani pembiayaan KPR be1masalah tersebut, belum pernah ada yang sampai masuk kedalam tahap Eksekusi Secara F01mal (Litigasi), dikarenakan pihak BTN Syariah Batam masih bisa mengatasi dengan cara damai, dalam mengatasi KPR be1masalah tersebut pihak Bank BTN Syari'ah Batam biasanya hanya sampai masuk kedalam tahapan Parate Eksekusi (Non Litigasi) dengan cara nasabah menjual sendiri barang jaminannya, atau nasabah memberi kepercayaan kepada pihak Bank BTN Syariah Batam untuk menjual barang jaminan tersebut, dan begitu barang lelangan berhasil terjual maka uang hasil lelang tersebut langsung dipakai pelunasan KPR dan sisanya dikembalikan ke pihak nasabah. Selain itu juga nasabah dapat dikenakan denda apabila nasabah tersebut terbukti menunda-nunda kewajibannya dengan sengaja, sedangkan kondisi nasabah mampu untuk membayar tunggakan/angsuran tersebut, maka akan dikenakan sanksi yaitu berupa denda sesuai dengan ketentuan yang sudah disepakati dalam kontrak dan denda tersebut akan diperuntukan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara pengganti. Ketentuan terhadap akad murabahah secara umum diatur dalam fatwa No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Ketentuan denda diatur dalam fatwa No.17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.

Beberapa ketentuan umum yang disebutkan mengenai denda

- Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
- Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan force majeure tidak boleh dikenakan sanksi.
- Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.

Dari penelitian yang telah diuraikan diatas, Penulis menyimpulkan bahwa pengelolaan pembiayaan KPR be1masalah pada Bank BTN Syariah Batam telah sesuai dengan pedoman Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Hal tersebut dibuktikan dengan pemaparan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Setiap Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam menyelesaikan setiap pembiayaan bermasalah tidak bisa lepas dari jenis kontrak atau akad pembiayaan itu sendiri. Menentukan langkah yang akan diambil dalam penyelesaian pembiayaan be1masalah Setiap Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus berpedoman pada Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) yaitu sebuah lembaga bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) dimana DSN merupakan Dewan yang dibentuk oleh MUI untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga-lembaga keuangan Syariah. Secara prinsip sebuah Setiap Lembaga Keuangan Syariah (LKS) ketika menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang terjadi menggunakan dua pendekatan yaitu negosiasi dan litigasi. Pendekatan negosiasi dilaksanakan pada nasabah yang masih ada

kemungkinan untuk diajak bermusyawarah dengan baik. Apabila pembiayaan yang dikururkan pihak bank kepada nasabah kolektibilitasnya masih dalam kategori pembiayaan kurang lancar maka penyelesaiannya adalah:

1) Jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor bisnis atau faktor alam misalnya saja kalah dalam hal persaingan bisnis atau usaha, terjadi krisis moneter atau mungkin nasabah terkena musibah atau bencana alam maka Dewan Syariah akan menetapkan kebijakan yaitu:

a) Memberikan perpanjangan waktu kontrak atau akad pembiayaan (rescheduling and reconditioning) berupa perpanjangan jangka waktu pembiayaan dengan tanpa menambah jumlah denda pembiayaan bermasalah tersebut.

b) Menghapus (write off) sebagian atau seluruh kewajibannya.

2) Namun jika pembiayaan bermasalah tersebut terjadi karena faktor kesengajaan misalnya nasabah menunda-nunda pembayaran padahal nasabah tersebut mampu atau nasabah melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan-kesepakatan akad maka bank dapat menerapkan sanksi berdasarkan prinsip ta'zir dengan maksud agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi tersebut dapat berupa denda sejumlah akad ditandatangani, dan dana denda tersebut dialokasikan untuk dana sosial.

Adapun penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dengan dua cara yaitu melalui jalur litigasi (jalur hukum) dan jalur non litigasi (mediasi/musyawarah). Langkah-langkah tersebut ditempuh ketika cara-cara melalui musyawarah antara pihak bank dan nasabah menemui jalan buntu.

#### b. **Analisis Strategi Penyelesaian Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Menurut Perspektif Hukum Islam di Bank BTN Syariah Batam.**

Islam adalah agama yang kaffah (menyeluruh), sehingga Islam mengatur semua bentuk kehidupan salah satunya ialah di bidang ekonomi, setiap muslim dianjurkan untuk hidup selalu menyeimbangkan pendapatan dan pengeluaran, sehingga bisa terlepas dari hutang dan dapat terhindar dari kerendahan yang disangkakan oleh orang lain. Hadist telah dijelaskan betapa bahayanya hutang, jika tidak sanggup membayarnya maka akan celaka dunia akhirat. Utang berdampak negatif bagi individu, mencemarkan diri sendiri dan agama juga menyengsarakan hidupnya termasuk masyarakat, seorang yang berhutang juga sibuk memikirkannya dan melunasinya.

Diantara keadilan yang diwajibkan oleh Islam adalah melunasi hutang pada waktunya selama yang bersangkutan mampu melakukannya, dan sebaiknya umat muslim hendaknya menghindari hutang agar selamat dunia akhirat. Penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam Islam sama halnya dalam bank syariah hanya saja

praktiknya berbeda. Pandangan Islam penyelesaian wanprestasi atau pembiayaan bennasalah dapat ditempuh dengan tindakan- tindakan dan berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, sebagai berikut:116

1) *Al-Sulh* (Secara Damai), jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak maka harus ada penyelesaian masalah yang harus diambil yaitu, secara damai (al-sulh), ialah akad dimana yang berselisih bermusyawarah bersama-sama memecahkan masalah yang dihadapi dengan menggunakan jalan damai, tanpa merugikan pihak lain. Seperti halnya yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Batam itu sendiri dalam menyelesaikan wanprestasi pada pembiayaan KPR bermasalah sudah melakukan berbagai tahapan-tahapan secara damai dan musyawarah, tahapan-tahapan tersebut diantaranya yaitu sebagai berikut:

a) Melakukan pembinaan nasabah dengan cara:

- (1) Menelepon nasabah yang terlambat membayar angsuran.
- (2) Mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap yang menunggak.
- (3) Menagih dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.

b) Melakukan restrukturisasi dengan prinsip syariah yaitu diantaranya dengan cara:

- (1) Peningkatan jangka waktu pembiayaan
- (2) Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan
- (3) Penurunan margin atau nisbah
- (4) Pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil
- (5) Pengambilan aset nasabah atau obyek pembiayaan
- (6) Alih nasabah atau novasi
- (7) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan

8) Dan tahapan terakhir yang dilakukan Bank BTN Syariah Batam dengan melakukan eksekusi, baik itu parate eksekusi (Non Litigasi) maupun eksekusi secara formal (Litigasi).

Dari penelitian yang telah diuraikan di atas, Penulis dapat menyimpulkan bahwa Bank BTN Syariah Batam sudah memenuhi beberapa tahapan yang sesuai dengan apa yang telah diajarkan dalam Islam yaitu Al-Sulh (Secara Damai) dan bermusyawarah sehingga tidak ada yang merasa dirugikan antara kedua belah pihak tersebut.

2) *At-Tahkim*, jika dengan cara damai (al-sulh) tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian dilakukan melalui badan arbitrase (at-tahkim) yaitu, mengangkat seseorang sebagai penengah yang ditunjuk oleh kedua belah pihak yang berselisih, guna menyelesaikan perselisihan kedua belah pihak secara damai, orang yang menyelesaikan masalah tersebut adalah hakim. Akan tetapi, penyelesaian pembiayaan bermasalah atau sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional yang dilakukan oleh BTN Syariah Batam bahkan bank syariah lainnya. Walaupun tidak melalui badan arbitrase sebagai penengah yang ditunjuk untuk menyelesaikan permasalahan tetapi Bank BTN Syariah

Batam juga tetap menunjuk seseorang atau lembaga untuk: 1\_1 menyelesaikan permasalahan yaitu melalui lembaga peradilan.

- 3) *Al-Qadha* (Peradilan), apabila kedua belah pihak yang bersengketa, tidak berhasil melakukan secara damai (as-sulh) atau secara arbitrase (at- tahkirn), atau pihak bank dan nasabah tidak mau menyelesaikan perselisihan melalui kedua cam tersebut, maka pihak bank ataupun nasabah bisa mengajukan masalahnya melalui lembaga peradilan (*al-Qadha*). Kewenangan lembaga qadha (peradilan) adalah menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang berhubungan dengan masalah perdataan dan masalah tindak pidana untuk: menyelesaikan secara adil. Sesuai perintah Allah sebagai berikut:

*Artinya: "Dan hendaklah pengikut Injil rnernutuskan perkara rnenerut apa yang diturunkan Allah di dalamnya. Barangsiapa tidak rnernutuskan perkara rnenerut apa yang diturunkan Allah, maka mereka itulah orang- orang fasik." (QS. Al-Ma'idah: 47).*

Maksud dari ayat di atas adalah perintah Allah agar manusia menyelesaikan, memutuskan perkara dan menghukum secara benar menurut apa yang telah diperintahkan. Jika Bank BTN Syariah Batam telah berupaya melakukan penyelesaian wanprestasi KPR dengan melalui perdamaian tidak mencapai kesepakatan bersama, maka akan dilakukan secara hukum yaitu mengajukan permohonan peradilan.

Bank BTN Syariah Batam itu sendiri, beberapa kali sudah menangani pembiayaan KPR bennasalah yang sampai ke tahap pengadilan, dikarenakan pihak BTN Syariah Batam sudah tidak mendapatkan solusi dengan cara damai. Tapi kebanyakan tahapan terakhir yang dilakukan oleh pihak BTN Syariah Batam yaitu hanya sampai tahapan Parate Eksekusi (Non Ligitasi) nasabah menjual sendiri barang jaminannya, atau nasabah memberi kepercayaan kepada pihak Bank BTN Syariah Batam untuk menjual barang jaminan tersebut, dan begitu barang lelangan berhasil terjual maka uang basil lelang tersebut langsung dipakai untuk pelunasan KPR dan sisanya dikembalikan ke pihak nasabah.

Hal tersebut dapat dilakukan atas kesepakatan dua belah pihak antara pihak Bank BTN Syariah Batam dan pihak nasabah. Berdasarkan uraian teori dan hasil dari laporan penelitian yang dilakukan di Bank BTN Syariah Batam, maka dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah di Bank BIN Syariah Batam menunjukan bahwa secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum yang b\_erlakudalam Islam. Seperti yang kita ketahui bahwa Islam mengajarkan sesama umat muslim agar saling tolong-menolong terutama dalam hal kebaikan. Sepetti yang sudah diterangkan dalam Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 280 yaitu:

*Altinya: "Dan jika (orang berutang itu) dalarn kesulitan, rnaka berilah tenggang waktu sampai dia rnernperoleh kelapangan. Dan jika karnu rnenedekahkan, itu lebih baik bagirnu, jika karnu rnengetahui." (QS. Al-Baqarah ayat: 280)120*

Dari hasil wawancara yang Penulis lakukan kepada staf bagian penanganan KPR di Bank BTN Syariah Batam bahwa dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang

diterapkan sudah terlaksana dengan baik yang sesuai dengan prinsip Syariah dalam meminimalisir risiko pembiayaan yang terjadi.

Bank BTN Syariah Batam telah menerapkan strategi yang halal karena memberikan kemudahan dan kelapangan dengan memberi tangguhan bagi nasabah-nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayarannya dalam melakukan penagihan Bank BTN Syariah Batam lebih mengutamakan nilai-nilai etika yang baik serta melalui pendekatan secara kekeluargaan tanpa melakukan hal-hal yang dapat merugikan nasabah-nasabah Bank BTN Syariah Batam itu sendiri.

### c. Analisis Strategi Penanganan Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Di Bank BTN Syariah Batam

Penanganan wanprestasi merupakan bagian yang tidak dapat dihindari dalam proses pembiayaan. Adapun strategi Bank BTN Syariah Batam dalam menangani wanprestasi pada pembiayaan KPR adalah:

1) Melakukan pembinaan nasabah, Bank BTN Syariah Batam melakukan pembinaan terhadap nasabah dengan cara:

- a) Menelepon nasabah yang terlambat membayar angsuran.
- b) Mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap yang menunggak.
- c) Menagih dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.

2) Melakukan restrukturisasi

Konsep restrukturisasi dalam prinsip syariah adalah:

a) Prolongasi jangka waktu pembiayaan

Bagi nasabah yang mengalami masalah atau nasabah yang berpotensi mengalami masalah dan menunjukkan sikap baik untuk menyelesaikan pembiayaan, adapun syarat-syaratnya adalah:

- (1) Ada surat permohonan secara tertulis dari nasabah.
- (2) Usia nasabah pada saat jatuh tempo perpanjangan jangka waktu tidak melampaui 65 tahun.
- (3) Apabila jangka waktu perpanjangan pembiayaan melebihi waktu SHGB, maka nasabah wajib mengajukan perpanjangan waktu SHGB kepada BPN. Kebijakan BTN Syariah: Khusus untuk perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR BTN Syariah dibatasi maksimal 15 tahun.

b) Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan

Bagi nasabah yang mempunyai suatu sikap baik, namun mengalami penurunan kemampuan membayar kewajiban pembiayaan karena adanya musibah, seperti misalnya pemutusan hubungan kerja, bencana alam, kebakaran sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh bank dan memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektibilitas kurang lancar, diragukan, macet atau nasabah yang berpotensi mengalami masalah, syarat-syaratnya adalah:

- (1) Nasabah mengajukan permohonan secara tertulis kepada bank.

- (2) Diberikan kepada nasabah yang disebut diatas.
- (3) Tidak ada tunggakan margin atau kewajiban lainnya.
- Kebijakan BTN Syariah: Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan dapat diberikan dengan prinsip jual- beli, penundaan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisis kemampuan nasabah, terhadap akumulasi angsman yang ditunda dimungkinkan dilakukan pembayaran sekaligus pada saat jatuh tempo. Dalam hal nasabah tidak mampu melunasi tunggakan margin dan atau kewajiban lainnya dapat diberikan diskon margin atau kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 3) Penurunan margin atau nisbah dengan syarat-syaratnya sebagai berikut:
    - a) Nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis.
    - b) adanya rekomendasi dari Kantor Cabang Syariah yang dilengkapi dengan data-data pendukung.
  - 4) Pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil, adapun syarat- syarat sebagai berikut:
    - a) Ada surat permohonan secara tertulis oleh nasabah.
    - b) Nasabah melunasi secara sekaligus seluruh tunggakan margin atau bagi hasil yang telah diberikan keringanan.
    - c) Nasabah belum pernah diberikan keringanan atau pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil sebelumnya.
    - d) Nasabah yang mendapat pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil harus membuat surat pernyataan untuk tidak menunggak lagi dengan konsekuensi apabila menunggak pihak bank dapat melakukan lelang aset agunan pembiayaan.
  - 5) Pengambilan aset nasabah atau obyek pembiayaan, adapun syarat- syarat sebagai berikut:
    - a) Pembiayaan yang diambil alih menjadi aset bank meliputi jaminan yang diikuti oleh bank maupun aset di luar jaminan sepanjang dokumen atau sertifikat telah ada.
    - b) Untuk mendukung aset yang di set off dalam waktu singkat diperlukan adanya calon investor prospektif yang akan membeli aset yang ditawarkan tersebut.
  - 6) Alih nasabah/Pembayaran Hutang (novasi/9, dengan syarat sebagai berikut:
    - a) Nasabah bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya kepada pihak lain atau nasabah dengan cara mengajukan surat permohonan secara tertulis.
    - b) Telah ada calon nasabah pengganti yang memenuhi syarat sebagai pemohon pembiayaan perorangan.
    - c) Telah ada kesepakatan antara dua belah pihak yaitu nasabah lama atau bank dengan calon nasabah pengganti dalam hal harga, pembayaran uang muka, penanggung biaya-biaya dan lain-lainnya.
    - d) Biaya-biaya yang diberikan dengan alih nasabah atau novasi yang berhubungan dengan bank (biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi dan lain-lain) merupakan beban nasabah pengganti.

- 
- e) Bukti kepemilikan telah terbit atas nama nasabah lama.
  - f) Apabila bukti kepemilikan atas nama nasabah lama belum terbit agar dibicarakan dengan notaris, barn kemudian dapat dilaksanakan alih nasabah atau novasi.
  - g) Akta-akta yang harus dibuat meliputi
    - (1) Akad pembiayaan barn dengan nasabah barn (pengganti) sehingga muncul nomor nasabah yang barn.
    - (2) Akta notaiis tentang Aleta Pengakuan Utang yang dibuat oleh nasabah baiu.
    - (3) Akta Notaris tentang Alat Kuasa Menjual.
    - (4) Akta SKMHT yang dibuat oleh nasabah baiu.
    - (5) Akta Jual Beli.
    - (6) Akta Pengalihan Utang dan Jaininan.
    - 7) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan

Bagi nasabah yang mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya pada bank, nainun nasabah tidak/ belum memiliki kemainpuan yang memadai. Syaratnya bagi nasabah tersebut adalah: mengajukan pe1mohonan restrukturisasi pembiayaai secara tertulis. Kebijakan BTN Syai'iah: Pernbahan syarat pembiayaan lainnya untuk pembiayaan berdasarkan akad mrurabahah, pengurangan tunggakan pokok pembiayaan hanya diberikan apabila nasabah melunasi selurnh tunggakan pokok pembiayaan yang tersisa. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan hanya dapat diberikan oleh bank setelah mendapatkan persetujuan pemilik (pemegang saham).

Tahapan terakhir yang dilakukan oleh pihak bank BTN Syariah Batam dalam menghadapi wanprestasi pada KPR yang sudah tidak bisa di selamatkan lagi adalah dengan melakukan eksekusi. Ada dua jenis eksekusi yang dapat dilakuan oleh Bank BTN Syari'ah Batam, yaitu diantaranya sebagai berikut:

- a) Parate Eksekusi (Non Ligitasi) di mana lembaga arbitrase (Badan Arbitrase Syai'iah Nasional) ialah cara penyelesaian sengketa perdata di luarperadilan umum yang dasarnya pada perjanjian arbitrase yang dibuat secai'a te1 tulis oleh pihak yang bersangkutan.
- b) Eksekusi Secara Formal (Ligitasi) di mana litigasi mepakan penyelesaiannya dilakukan dalam proses pengadilan. Jika upaya non-litigasi telah maksimal dan penyelesaian sedang berlangsung, penyelesaian ini adalah pilihan terakhir ya non litigasi sudah maksimal dan terdapat dalam penyelesaian.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakuk:an di Bank BTN Syariah Batam, dan terkait pembahasan yang telah dibahas dan diuraikan sebelumnya mengenai wanprestasi pada pembiayaan KPR yang ada di Bank BTN Syariah Batam, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Strategi penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syari'ah Batam yaitu dengan cara melakuk:an pembinaan nasabah, melakukan restrukturisasi, dan tahapan terakhir yang dilakuk:an oleh pihak bank BTN Syai'iah Batam dalam menghadapi KPR bermasalah yang sudah



tidak bisa diselamatkan lagi adalah dengan melakukan eksekusi. Terdapat dua jenis eksekusi yang dapat dilakukan oleh Bank BTN Syariah Batam, meliputi: Parate Eksekusi (Non Litigasi) dan Eksekusi Secara Formal (Litigasi).

2. Strategi penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan KPR menurut perspektif Hukum Islam di Bank BTN Syariah Batam dilihat secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam, dengan melakukan tindakan-tindakan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah, diantaranya sebagai berikut: Al-Sulh (Secara Damai), At-Tahkim, Al-Qadha (Peradilan).



## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan Terjemahannya, Depa1temen Agama RI, Jakaita: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2010
- Sekretariat Negara RI, Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang- Undang No. 30 Tahun 1999
- Fatwa Dewan Syai'iah Nasional MUI No: 01/DSN-MUI/IV/2000 tentang Giro, Jakaita: Fatwa DSN MUI, 2000
- Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 02/DSN-MUVIV/2000 tentang Tabungan, Jakaita: Fatwa DSN MUI, 2000
- Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 03/DSN-MUVIV/2000 tentang Deposito, Jakaita: Fatwa DSN MUI, 2000
- Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran, Jakaita: Fatwa DSN MUI, 2000
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al- Qardh, akaita: Fatwa DSN MUI, 2001
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 11 No 78
- Lembaga Negai'a Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Pebankan Syariah, Jakaita: Lembaga Negai'a, Pasal 1 Angka (12), 2008
- Lembaga Negai'a Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Pebankan Jaka1ta: Lembaga Negara, Pasal 12A 1998
- Abdullah bin Abdunahman Al-Bassam, Syarah Kitab Al-Jami', Solo: Pustaka Arafah, Cet. II, 2018
- A. Wangsawidjaja Z, Pembiayaan Bank Syariah, Jakaita: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012
- Abdul Aziz dahlan, Ensiklopedi Hukum Islam, Jakaita: PT. Ichtiar Barn Van Hoeve, 2006
- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010