

**STRATEGI BANK BTN SYARIAH DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BERMASALAH
(Studi Kasus Bank BTN Syariah Surakarta)**

NASKAH PUBLIKASI

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Disusun Oleh:

ZULFA NAILI ASYRIFAH
C00120153

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

**STRATEGI BANK BTN SYARIAH DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BERMASALAH
(Studi kasus Bank BTN Syariah Surakarta)**

PUBLIKASI ILMIAH

Yang ditulis oleh:

ZULFA NAILI ASYRIFAH

C100120153

Telah diperiksa dan disetujui oleh:

Pembimbing



(Mutimatun Ni'ami, S.H. M.Hum)

HALAMAN PENGESAHAN

**STRATEGI BANK BTN SYARIAH DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BERMASALAH
(Studi kasus Bank BTN Syariah Surakarta)**

Yang ditulis oleh:

ZULFA NAILI ASYRIFAH

C100120153

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada tanggal 27 Oktober 2016

Dengan Penguji

Ketua : Mutimatun Ni'ami, S.H. M.Hum. (.....)

Sekretaris : Darsono, S.H, M.Hum. (.....)

Anggota : Shallman Alfarizy, S.E, S.H, M.Kn. (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.)


PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidak benaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 24 Oktober 2016

Penulis



ZULFA NAILI ASYRIFAH

C100120153

**STRATEGI BANK BTN SYARIAH DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BERMASALAH
(Studi Kasus Bank BTN Syariah Surakarta)**

Zulfa Naili Asyrifah
C100120153
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Nailizulfa0@gmail.com

ABSTRAK

Berbicara masalah KPR, dalam hal ini tidak bisa dilepaskan dari peran Bank Tabungan Negara (BTN). Bank ini memang sudah lama memfokuskan mengenai layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam hal pemberian KPR, selain itu juga membuka layanan yang sama pada BTN Syariah dengan produk unggulannya yaitu KPR Syariah. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. Dari lima kantor cabang BTN yang memiliki divisi syariah, permohonan dana untuk kepemilikan rumah yang dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan melebihi perkembangan perbankan konvensional. Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit). Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank selaku kreditur, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat.

Kata Kunci: Bank syariah, Kredit, Bermasalah

ABSTRACT

Talking about the mortgage, in this case can not be separated from the role of the State Savings Bank (BTN). The Bank has long focused on services and products to the community in terms of providing mortgages, but it also opened the same service on the BTN Syariah with its superior product that Sharia mortgages. Loan Growth (KPR) Islamic State Savings Bank for the financing of citizens who want to get home fast enough lately. Of the five branches BTN has a division of sharia, for funds for homeownership managed sharia continues to expand, even beyond the development of conventional banks in granting credit facilities contained in a credit agreement by banks to borrowers is not without risk, because the risk of possible especially because the debtor is not required to pay its debts in full or in cash, but the debtor was given credence by the Act in the credit agreement to pay later gradually or in installments. Risk is generally the case is a failure or congestion in the settlement of loans (credit risk). Such risks are generally detrimental to the creditors need to be carefully considered by the bank as creditor, so that in the process of bank lending the necessary confidence on capability and capacity of the debtor to pay its debts as well as observing the principles of healthy bank lending.

Keywords : Islamic Banks, Credit, Problematic

1.PENDAHULUAN

Pengertian kredit dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, diatur dalam Pasal 1 angka 11, menyatakan bahwa “*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*”. Di dalam dunia perbankan, unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank (kreditur) oleh debitur. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.¹

Setiap orang pasti menginginkan memiliki rumah sendiri sebagai tempat berteduh dikala hujan dan beristirahat dikala malam. Terlebih bagi mereka yang telah menikah tentunya tidak lengkap rasanya hidup berkeluarga kalau menumpang pada orang tua. Akan tetapi sayang harga rumah di perkotaan menjadi sangat mahal seiring dengan pesatnya pembangunan. Kendala ini menyebabkan KPR menjadi pilihan alternatif.²

Berbicara masalah KPR, dalam hal ini tidak bisa dilepaskan dari peran Bank Tabungan Negara (BTN). Bank ini memang sudah lama memfokuskan

¹ Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, Hal 43.

² Chalidah Hanum, 2009, *Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)* (Skripsi Tidak Diterbitkan), Jakarta: Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta, Hal 1.

mengenai layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam hal pemberian KPR, selain itu juga membuka layanan yang sama pada BTN Syariah dengan produk unggulannya yaitu KPR Syariah. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. Dari lima kantor cabang BTN yang memiliki divisi syariah, permohonan dana untuk kepemilikan rumah yang dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan melebihi perkembangan perbankan konvensional.³

KPR BTN Syariah menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah sesuai tuntunan agama. Pembiayaan jenis ini tidak ada sistem bunga, sementara beban atas pengelolaan dana nilainya tetap, bukan seperti jasa BTN konvensional yang mengikuti kondisi pasar uang saat pembayaran.

Tujuan penelitian ini adalah: (1) Tujuan objektif mendeskripsikan tentang Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah Cabang Surakarta, Bagaimana prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah serta Apa Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah. (2) Tujuan subjektif, menambah wawasan pengetahuan serta pemahaman penulis terhadap penerapan teori-teori yang penulis peroleh selama menempuh kuliah dalam mengatasi masalah hukum yang terjadi dalam masyarakat. Selain itu, untuk mengembangkan daya penalaran dan daya pikir penulis agar dapat berkembang

³ *Pesat Pertumbuhan KPR BTN Syariah*, di akses dari <http://www.btn.co.id>, pada tanggal 13 Agustus 2008, Pukul 13.40 WIB.

sesuai dengan bidang penulis. Selain itu juga untuk memperoleh data yang penulis gunakan dalam penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Manfaat teoritis, mengembangkan pengetahuan di bidang hukum perdata dan perbankan, memberikan sumbangan referensi bagi pengembangan ilmu hukum yaitu hukum pidana dan hukum acara pidana. (2) Manfaat praktis, mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir, dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menetapkan ilmu yang diperoleh. Di samping itu, memberikan sumbangan pemikiran dan wacana yang luas bagi para pihak yang berkepentingan dalam penelitian ini, untuk melatih penulis dalam mengungkapkan masalah tertentu secara sistematis dan berusaha memecahkan masalah yang ada dengan metode ilmiah yang menunjang pengembangan ilmu pengetahuan yang penulis dapat selama perkuliahan.

2.METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan jenis penelitian yang bersifat deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari wawancara dan data sekunder yaitu studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan yang terdiri dari data hukum primer, sekunder dan tersier dan interview (wawancara). Setelah data terkumpul kemudian dianalisis dengan metode kualitatif.

3.HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Faktor-Faktor Penyebab Munculnya Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah Cabang Solo

Berawal dikeluarkannya PBI No 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah maka banyak bank konvensional yang membuka layanan Unit Usaha Syariah (UUS). Salah satu diantaranya adalah PT Bank Tabungan Negara (BTN) berdasarkan Ketetapan Direksi No 14/DIR/DSYA/2004 membentuk Divisii Syariah, pembentukan Unit Usaha Syariah ini bertujuan untuk memperkokoh tekad Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut sebagai BTN Syariah mengusung motto “Maju dan Sejahtera Bersama”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Yahya Habibi Elmakki, selaku analisis kredit di Bank BTN Syariah Cabang Solo. Beliau menyatakan bahwa Bank sebelum melakukan perjanjian kredit pembiayaan dengan nasabah harus didasarkan pada analisis yang memadai, agar kredit pembiayaan yang diberikan oleh bank itu adalah kredit pembiayaan yang tidak mudah menjadi kredit macet. Apabila kredit pembiayaan yang diberikan oleh suatu bank banyak yang mengalami kemacetan, sudah barang tentu akan melumpuhkan kemampuan bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap para penyimpan dananya. Kemampuan bank untuk dapat membayar kembali simpanan dana masyarakat banyak bergantung pula dari kemampuan bank untuk memperoleh pembayaran kembali kredit-kredit yang diberikan oleh bank tersebut kepada para nasabah/debiturnya. Maka sebelum memberikan kredit, bank harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta

kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴

Berdasarkan pernyataan tersebut diatas sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, dapat diketahui jabaran lebih lanjut dari asas-asas perkreditan yang sehat dan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam kaitannya dengan melakukan perjanjian kredit yaitu: (1) Mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan, (2) Memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.⁵

Bapak Yahya Habibi Elmakki mengatakan bahwa, dalam pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit pembiayaan untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit).

Prosedur atau Langkah-Langkah Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang Bermasalah pada Bank BTN Syariah

Dalam menangani Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dikategorikan bermasalah (kurang lancar, diragukan atau macet), Bank akan melakukan

⁴ Yahya Habibi Elmakki, Analisis Kredit BTN Syariah Solo, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, Kamis 14 Juli 2016, Pukul 14.00 WIB.

⁵ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 270.

tahapan-tahapan atau langkah-langkah menyelesaikan kredit bermasalah sesuai kolektibilitas kredit yang dimiliki debitur. Prosedur atau langkah-langkah tersebut terdiri dari:

Pertama, penanganan KPR Bermasalah Secara Non Litigasi, dengan cara:

(1) Pembinaan Kredit, Pembinaan kredit adalah upaya-upaya pembinaan yang berkesinambungan mulai dari sejak pencairan kredit sampai dengan kredit dibayar lunas termasuk pemecahan permasalahannya dan dilakukan oleh pejabat kredit yang berwenang terhadap fasilitas kredit yang menyangkut penilaian perkembangan usaha debitur, penggunaan kredit maupun perlindungan kepentingan bank, baik yang dilakukan secara administrative maupun di lapangan, terdiri dari: (a) Pembinaan *On Desk* yaitu pembinaan dari dalam kantor Bank yang dilakukan kepada debitur yang kreditnya termasuk dalam kolektibilitas Lancar dan dalam perhatian khusus, hal ini dilakukan sebagai upaya pencegahan agar debitur tersebut tidak masuk dalam kategori *non performing loan*. Kegiatan yang dilakukan mencakup analisis laporan yang diterima dari nasabah, mengambil langkah-langkah untuk bahan kegiatan di lapangan, membuat laporan perkembangan kredit dan lain sebagainya, (b) Pembinaan *On Site* yaitu pembinaan yang dilakukan oleh staff CWO kepada debitur yang termasuk dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet dengan mengadakan kunjungan langsung ke lapangan yang meliputi pemantauan terhadap penggunaan kredit oleh debitur apakah sudah sesuai dengan syarat dan tujuan yang telah disepakai, mengidentifikasi penyebab tunggakan dan kegiatan penagihan terhadap debitur yang mengalami kredit bermasalah.

Sumber data yang dipergunakan untuk melakukan pembiayaan debitur terdiri dari: (a) Daftar Debitur Menunggak (DDM), (b) Kartu Kunjungan Debitur, (c) Surat Konfirmasi (SKf), (d) Surat Penagihan (SPn), dan (e) Surat Peringatan (SP I, II, dan III), (2) Restrukturisasi Kredit. Menurut PBI 7/2/PBI Pasal 52 Tahun 2005, Bank dilarang melakukan restrukturisasi kredit apabila hanya untuk menghindari: (a) Penurunan kualitas kredit, (b) Peningkatan pembentukan PPAP, dan (c) Penghentian pengakuan pendapatan bunga secara akrual

Kedua, penyelesaian KPR Bermasalah Melalui Jalur Hukum (Litigasi). Apabila upaya penyelesaian kredit secara non litigasi sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil, maka penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui jalur hukum. Penyelesaian kredit melalui jalur hukum dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut: (1) Penyelesaian kredit melalui Pengadilan Negeri, hal ini dilakukan apabila debitur mempunyai iktikad tidak baik, misalnya menghalang-halangi proses eksekusi agunan debitur atau debitur tidak bersedia melakukan pengosongan agunan setelah batas waktu maksimal 30 hari semenjak dikeluarkannya SP III atau saat proses pengajuan lelang ke KPKNL, maka pihak Bank bisa melakukan somasi atau pengajuan gugatan secara perdata kepada debitur yang bersangkutan, (2) Penyerahan kredit macet kepada KPKNL, penyelesaian kredit melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) merupakan cara memperoleh pengembalian kredit melalui pelelangan agunan secara resmi, pengajuan permohonan lelang ke KPKNL harus disertai dengan dokumen-dokumen yang antara lain: (a) Dokumen identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, (b) Dokumen perjanjian kredit (PK),

(c) Surat pengantar dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), (d) Sertifikat IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), dan € Akta pemberian hak tanggungan (APHT), selanjutnya (3) Penyerahan kredit melalui klaim asuransi, apabila debitur mengalami musibah (meninggal, di PHK, sakit/cacat) sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya dan atau agunan yang dijaminan jug amengalami musibah bencana alam (kebakaran, tanah longsor, gempa bumi) sehingga dalam hal ini tidak bisa diberlakukan hak lelang maka pihak Bank dapat melakukan klaim asuransi terhadap perusahaan asuransi yang telah ditunjuk sebelumnya.

Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah

Bank BTN Syariah Cabang Solo melakukan upaya-upaya dalam menangani dan menyelamatkan kredit yang bermasalah, kebijakan yang diambil pihak Bank terdiri dari kebijakan pra realisasi kredit yaitu upaya pencegahan kredit bermasalah dengan penganalisaan calon debitur dengan memperhatikan aspek *prudential banking*. Dan kebijakan pasca realisasi kredit yang terdiri dari beberapa tahap yaitu penanganan secara non litigasi dan penanganan secara litigasi (hukum).

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud

dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut:⁶

Pertama, melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/ jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace priod*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.

Kedua, melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

Ketiga, melalui *restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambaha kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*. Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: (1) Penurunan suku bunga Kredit; (2) Perpanjangan jangka waktu Kredit; (3) pengurangan tunggakan bunga

⁶ Bahsan, M. *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: CV. Rejeki Agung, 2003

Kredit; (4) pengurangan tunggakan pokok Kredit; (5) penambahan fasilitas Kredit; dan atau (6) konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.⁷

Sebagaimana diketahui dalam praktek penyelesaian masalah kredit macet diawali dengan upaya – upaya dari bank sebagai pihak kreditur dengan berbagai cara antara lain dengan melakukan penagihan langsung oleh bank kepada debitur yang bersangkutan atau mengupayakan agar debitur menjual agunan kreditnya sendiri untuk pelunasan kreditnya di bank.

4.PENUTUP

Kesimpulan

Pertama, faktor-faktor penyebab munculnya pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank BTN Syariah Cabang Solo, antara lain: (1) Faktor internal perbankan, meliputi: (a) Kelemahan dalam analisis pembiayaan KPR, meliputi: Analisis kredit tidak berdasarkan data-data yang akurat, Informasi kredit yang diperoleh tidak lengkap, Kredit yang diajukan terlalu sedikit, Kredit yang diajukan terlalu banyak, Jangka waktu kredit terlalu lama, Jangka waktu kredit terlalu pendek, (b) Kelemahan dalam dokumen kredit, meliputi: Data mengenai kredit tidak didokumentasi dengan baik dan Pengawasan atas fisik dokumen tidak dilaksanakan dengan baik, (c) Kelemahan dalam supervise kredit, meliputi: Bank kurang pengawasan atas usaha nasabah secara kontinyu dan teratur, Terbatasnya data dan informasi yang berkaitan dengan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan KPR, Tindakan perbaikan tidak diterapkan secara dini dan tepat waktu, Jumlah nasabah terlalu banyak, Nasabah terpecah, (d) Kecerobohan petugas bank, meliputi: Bank terlalu kompromi, Bank tidak

⁷ *Ibid*

mempunyai kebijakan perkreditan yang sehat, Petugas bank terlalu mengganggakan masalah, Persaingan antar bank, Pengambilan keputusan yang tidak tepat waktu, Terus memberikan pinjaman pada usaha yang siklusnya menurun, Tidak diasuransikan, (e) Kelemahan kebijaksanaan pembiayaan KPR, meliputi: Prosedur pembiayaan KPR terlalu panjang, Tidak adanya kebijakan perkreditan pada bank yang bersangkutan, (f) Kelemahan bidang agunan, meliputi: Jaminan tidak diawasi secara baik, Nilai agunan tidak sesuai, Agunan fiktif/Dokumen palsu, Agunan sudah dijual, Pengikatan agunan lemah, (g) Kelemahan sumber daya manusia, meliputi: Kurang adanya pengetahuan dan keterampilan para pengelola kredit, Terbatasnya tenaga yang ahli dibidang penyelamatan penyelesaian pembiayaan KPR, Terbatasnya tenaga ahli untuk analisis pembiayaan KPR, Lemahnya organisasi dan manajemen dari bank yang bersangkutan, (h) Kelemahan teknologi, meliputi: Terbatasnya sarana dan prasarana yang berkaitan dengan pekerjaan teknis, Keterbatasan bank dalam hal teknis, (i) Kecurangan petugas bank, meliputi: Petugas bank terlibat kepentingan pribadi, Pemberian dan pengawasan kredit yang dilakukan oleh bank menyimpang dari prosedur yang telah ditetapkan.

(2) Faktor yang kedua adalah faktor internal nasabah, meliputi:

(a) Kelemahan karakter nasabah, meliputi: Nasabah sengaja tidak mau tau atau memang tidak beritikad baik, Nasabah menghilang dan tidak diketahui keberadaannya, (b) Kelemahan kemampuan nasabah, meliputi: Tidak mampu mengembalikan kredit karena sakit, Nasabah di PHK dari pekerjaannya, Nasabah diturunkan jabatannya, dan (c) Kelancaran usaha, meliputi: Kemampuan usaha

nasabah yang kurang, Kondisi pasar usaha yang sedang lemah/menurun, Usahanya mengalami kebangkrutan, dan (3) Faktor eksternal seperti situasi ekonomi yang negatif, politik dalam negeri yang merugikan, politik negara lain yang merugikan, situasi alam yang merugikan, dan peraturan pemerintah yang merugikan.

Kedua, strategi yang diambil oleh pihak bank untuk pengamanan kreditnya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi dua cara, yaitu: (1) Strategi Pengendalian Preventif, Strategi pengendalian preventif adalah teknik pengendalian yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kemacetan kredit, dengan menggunakan prinsip 5C, yang meliputi: character, capacity, capital, collateral, condition of economy dan constraint (*The Five C of Credit Analysis* atau prinsip 5 C's). Yaitu penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan prospek usaha dari nasabah debitur (*condition of economy*), dan (2) Strategi Pengendalian Represif, Strategi pengendalian represif adalah teknik pengendalian yang dilakukan oleh pihak bank untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami kemacetan. Meliputi: Melakukan Pembinaan Nasabah, Melakukan Rescheduling, Reconditioning dan Restructing.

Ketiga, dalam menangani Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dikategorikan bermasalah (kurang lancar, diragukan atau macet), Bank akan melakukan tahapan-tahapan atau langkah-langkah menyelesaikan kredit bermasalah sesuai kolektabilitas kredit yang dimiliki debitur. Prosedur atau langkah-langkah tersebut dengan penanganan KPR Bermasalah Secara Non

Litigasi melalui (1) Pembinaan Kredit, meliputi: Pembinaan On Desk dan Pembinaan On Site, dan (2) Restrukturisasi Kredit. Bank Indonesia mengatur kebijakan tentang penyelesaian kredit bermasalah melalui restrukturisasi kredit yang dimuat pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI Pasal 1 Butir 25 Tahun 2005. Yang terdiri dari: Penurunan Suku Bunga, Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit, Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Penambahan Fasilitas Kredit, Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Saran

Pertama, bagi Bank BTN Syariah Solo, sebagai pihak kreditur agar lebih berhati-hati dalam setiap memberikan kreditnya kepada debitur. Karena secara umum KPR bermasalah tersebut disebabkan oleh faktor dari debiturnya. Dengan demikian, diharapkan pihak Bank sebelum memberikan kreditnya benar-benar menerapkan dan memperhatikan Prinsip 5C, yaitu penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan prospek usaha dari nasabah debitur (*condition of economy*).

Kedua, bagi debitur (nasabah), sebaiknya dalam melaksanakan perjanjian kredit harus beriktikad baik untuk mengembalikan atau membayar angsuran kreditnya sampai selesai/lunas. Agar tidak terjadi kredit macet/bermasalah yang dapat menimbulkan sengketa antara kreditur dengan debitur. Apabila dalam pelaksanaan kredit ternyata terjadi kemacetan, maka sebaiknya masalah tersebut diselesaikan melalui jalur non litigasi, tidak perlu melalui gugatan di pengadilan.

Ketiga, bagi masyarakat, sebagai calon nasabah/debitur yang berniat akan mengajukan pembiayaan KPR diharapkan agar benar-benar mempunyai persiapan

dan perhitungan yang matang, hal tersebut bertujuan supaya tidak terjadinya KPR bermasalah yang dikarenakan nasabah tidak mampu untuk membayar angsurannya sehingga dapat merugikan pihak kreditur/pihak Bank.

PERSANTUNAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada: Orang tua saya tercinta atas doa, dukungan yang penuh dan juga penantiannya. Kakak dan adikku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya. Sahabat-sahabatku, atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media.

Hanum, Chalidah, 2009, *Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)* (Skripsi Tidak Diterbitkan), Jakarta: Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta.

Pesat Pertumbuhan KPR BTN Syariah, di akses dari <http://www.btn.co.id>, pada tanggal 13 Agustus 2008, Pukul 13.40 WIB.

Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Bahsan, M. *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: CV. Rejeki Agung, 2003

Aturan Perundang-undangan

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.