



Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah DI PT. Bank Sumut Syariah KCP Stabat

Sumiati¹, Sri Wahyuni², Khairani Sakdiah³

^{1,2,3} STAI Jam'iyah Mahmudiyah Tanjung Pura

Corresponding Author :  ummys6310@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to find out, namely the implementation of mortgage financing (KPR), the factors that cause problematic housing credit (KPR) financing and strategies for solving problematic housing credit (KPR) financing at PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat at PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat. The research method used in this study is a descriptive qualitative research method with an empirical approach. The results of the study explain that the implementation of mortgage financing (KPR) at PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat has several stages, namely completing files, financing assessment, financing decisions, contract agreements, and disbursement of funds. Factors that cause problematic financing in Home Ownership Credit Financing (KPR) products at PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat consists of internal factors, namely factors originating from PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat and external factors originating from the customer. Settlement of Problematic Financing in Home Ownership Credit (KPR) Financing Products at PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat is carried out by means of: subrogation, sale of collateral for financing, repayment of financing by providing a reduction in arrears, settlement of civil disputes through basyarnas, collection of receivables through religious courts, auction of pre-auction financing collateral through private auction houses, legal remedies against personal guarantees (borgtocht) and or corporate guarantee, and bankruptcy. The steps taken by PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat in Troubled Housing Loans (KPR) Financing is to appoint employees to conduct customer development, conduct training on problem financing, work closely with the auction office.

Keywords

KPR Financing, Troubled Financing, Troubled KPR Financing Settlement



This work is licensed under a
[Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

PENDAHULUAN

Dalam perkembangannya peran Bank sebagai salah satu lembaga keuangan sangat besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Semua sektor baik industri, perdagangan, perkebunan, pertanian, jasa dan lainnya sangat membutuhkan Bank sebagai mitra dalam mengembangkan usahanya. Maka dari itu peran Perbankan Syariah harus lebih ditingkatkan mengingat Perbankan Syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam

bentuk pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sesuai dengan UU No.10 tahun 1998.

Pembiayaan merupakan hal yang sangat vital bagi lembaga keuangan termasuk bagi Bank Syariah. Pembiayaan yang disalurkan menjajadi sumber pendapatan utama sebuah Bank yang dihasilkan dari nisbah bagi hasil yang diperoleh. Pada penyaluran dana kepada masyarakat, sebagian besar pembiayaan Bank Islam disalurkan dalam bentuk barang/jasa yang dibelikan Bank Islam untuk nasabahnya. Dengan demikian, pembiayaan hanya diberikan apabila barang/jasanya telah ada terlebih dahulu.

Pembiayaan disini adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, misalnya Bank membiayai kredit untuk pembelian rumah.

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktivitas dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu, juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang, misalnya tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga dan lain sebagainya. Permintaan akan pemilikan rumah dari tahun ke tahun pun terus mengalami peningkatan yang signifikan. Lembaga keuangan syariah melihat peluang yang sangat besar di sektor ini sehingga mengeluarkan produk pembiayaan KPR Syariah.

Namun harga rumah yang terus berkembang menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan Perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga Bank konvensional yang tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari Perbankan.

KPR syariah menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara Bank dan nasabah, dimana Bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh Bank dan nasabah. Selain itu KPR juga dapat dilakukan dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yaitu sewa menyewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan objek akad dari pemberi sewa (*mu'ajir*) kepada penyewa (*musta'jir*) melalui akad jual beli atau hibah setelah berakhirnya masa sewa.

Haris dalam Fitriani menjelaskan bahwa KPR di Bank Syariah berbeda dengan KPR di Bank Konvensional: KPR yang digunakan di Perbankan Syariah memiliki beberapa perbedaan dengan KPR yang di gunakan di Perbankan Konvensional. Hal itu yang menjadi implikasi dari perbedaan prinsip yang di gunakan oleh Perbankan Syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan konsep kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai gantinya sistem bunga yang terdapat di Perbankan Konvensional. m KPR Syariah dapat menggunakan prinsip jual beli atau disebut dengan menggunakan akad murabahah (jual beli), dalam artian di sini pihak bank akan membelikan sebuah rumah lalu akan menjualnya kepada nasabah. Kemudian pada perbankan syariah tidak dikenal adanya sistem bunga jadi ketika ada terjadi keterlambatan pembayaran, nasabah tidak dikenakan denda yang berdasarkan suku bunga.

PT. Bank SUMUT Syariah sebagai daerah di Sumatera Utara memiliki sebuah produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah yang disebut Pembiayaan KPR. Pembiayaan KPR adalah produk pembiayaan yang akan membantu untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen, condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) KPR dari Bank lain dengan jual beli atau kerjasama sewa. Namun tidak selamanya pembiayaan yang dilakukan oleh Bank berjalan dengan lancar, banyak peminjam yang tidak dapat mengembalikan pinjamannya yang biasa disebut pembiayaan bermasalah atau kredit macet. Termasuk pada pembiayaan KPR.

Risiko yang berkaitan dengan pembayaran pada pembiayaan, yaitu nasabah tidak melakukan pembayaran dengan baik sebagian atau sepenuhnya sesuai dengan jadwal pembayaran. Pada jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran, kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah.

Muhammad dalam Andriyani menjelaskan terkait pengertian pembiayaan bermasalah: Pembiayaan bermasalah adalah salah satu risiko pembiayaan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang berkaitan dengan proses pembiayaan. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan keuangan yang dihadapi oleh nasabah. Ketidak lancaran nasabah dalam membayar angsuran pokok maupun bagi hasil/profit margin pembiayaan menyebabkan adanya kolektabilitas pembiayaan. Kolektabilitas pembiayaan adalah gambaran kesehatan pembiayaan dari nasabah.

Pembiayaan bermasalah atau macet memberikan dampak bagi negara, masyarakat dan juga Bank. Bahaya atas pembiayaan bermasalah yakni tidak terbayarnya kembali pembiayaan yang diberikan, baik sebagian atau seluruhnya akan menurunkan tingkat kesehatan Bank yang berpengaruh langsung terhadap

tingkat likuiditas dan solvabilitas, yang dapat mempengaruhi kepercayaan para nasabah.

Kasus pembiayaan bermasalah terjadinya tidak secara tiba-tiba, karena pada umumnya sebelum mengalami pembiayaan bermasalah terlebih dahulu akan mengalami tahap bermasalah. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu risiko besar yang terdapat dalam Perbankan. Pembiayaan bermasalah memberikan dampak buruk terhadap berkembangnya suatu Bank. Semakin besar pembiayaan bermasalah maka akan berdampak buruk terhadap kesehatan likuiditas Bank, dan ini juga berpengaruh pada menurunnya tingkat kepercayaan para nasabah yang menitipkan uangnya.

Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Perbankan Syariah sudah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia yang sifatnya mengikat, oleh karena itu Bank Syariah tidak dapat langsung menjual agunan oleh yang melakukan pembiayaan, ada tahapan yang cukup panjang dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai strategi penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah di PT. Bank SUMUT Syariah tepatnya pada PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat sehingga penulis melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat".

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), penelitian lapangan bermaksud mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi sosial, individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat. Penelitian lapangan bertujuan untuk menghimpun data atau informasi tertentu mengenai kehidupan masyarakat yang menjadi objek penelitian. Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui strategi penyelesaian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat.

Pendekatan penelitian ini yaitu pendekatan penelitian kualitatif, metode kualitatif adalah analisis tools untuk mengolah data tetapi lebih kepada observasi langsung ke lapangan atau studi kasus dan dideskripsikan kemudian dianalisa untuk mengetahui kenyataan yang sebenarnya. Pada penelitian kualitatif data yang terkumpul berbentuk kata-kata, gambar bukan angka-angka.

Penelitian ini juga bersifat deskriptif, penelitian deskriptif merupakan penelitian yang digunakan untuk membantu pembaca mengetahui apa yang terjadi di lingkungan di bawah pengamatan, seperti apa pandangan partisipan yang berada di latar penelitian, dan seperti apa peristiwa atau aktivitas yang

terjadi di latar penelitian. Berdasarkan uraian diatas maka penelitian ini disebut dengan penelitian deskriptif kualitatif karena penelitian ini menggambarkan strategi penyelesaian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat

Penanganan pembiayaan bermasalah merupakan bagian yang tidak dapat dihindari dalam proses pembiayaan. Strategi PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat Dalam Pembiayaan Bermasalah Dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pemberian pembiayaan KPR kepada nasabah merujuk pada 3 (tiga) pilar analisa PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat dalam pembiayaan yaitu: kemampuan untuk membayar kembali (*ability to repay*), kemauan untuk membayar (*willingness*) dan kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan yang diberikan tidak lebih dari harga agunan.

Berdasarkan hasil observasi, wawancara dan dokumentasi yang penulis lakukan di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat pada 16 Januari 2023 sampai 27 Januari 2023, maka penulis mendapatkan beberapa analisis data strategi penyelesaian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat diantaranya adalah:

1. Melakukan Pembinaan Nasabah

PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat melakukan pembinaan dengan cara:

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

Pembinaan yang dilakukan oleh pihak bank terhadap nasabah yang mengalami Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh nasabah, jika nasabah 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 dan ada juga nasabah yang sengaja menghindar ketika ditemui di rumahnya.

2. Melakukan Restrukturisasi

Konsep restrukturisasi dalam prinsip syariah adalah:

1. Perubahan Jangka Waktu Pembiayaan

Bagi nasabah bermasalah atau nasabah yang berpotensi bermasalah dan menunjukkan iktikad 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 jangka waktu SHGB, maka nasabah wajib mengajukan perpanjangan jangka waktu SHGB kepada BPN.

Kebijakan PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat: Khusus untuk perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR PT. Bank Muamalat dibatasi maksimal 15 tahun.

2. Penundaan Pembayaran Kewajiban Pembiayaan

Bagi nasabah yang mempunyai iktikad baik, namun mengalami penurunan kemampuan membayar kewajiban pembiayaan karena adanya musibah, seperti: pemutusan hubungan kerja, bencana alam, kerusuhan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh bank dan memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektibilitas Kurang Lancar, Diragukan, Macet atau Nasabah yang berpotensi bermasalah. Syarat-syaratnya adalah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bank.
- 2) Diberikan kepada nasabah yang disebutkan diatas.
- 3) Tidak ada tunggakan margin dan atau kewajiban lainnya.

Kebijakan PT. Bank Muamalat: Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan dapat diberikan dengan prinsip jual-beli, penundaan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa 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 dan atau kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Penurunan Margin atau Nisbah

Bagi nasabah yang kooperatif dan nyata-nyata mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajiban, namun nasabah belum memiliki kemampuan yang memadai dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan margin atau bagi hasil yang berlaku, nasabah memiliki track record atau

kinerja pembiayaan yang baik dan nasabah memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektibilitas Kurang Lancar, Diragukan, Macet atau Nasabah yang berpotensi bermasalah. Adapun syarat-syaratnya adalah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis.
- 2) Adanya rekomendasi dari Kantor Cabang Syariah, yang dilengkapi data-data pendukung.

Kebijakan PT. Bank Muamalat adalah: Penurunan margin atau nisbah dapat diberikan untuk pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli atau bagi hasil dan kebijakan ini merupakan kewenangan Direksi yang diajukan oleh Kantor Cabang Syariah secara kasus per kasus ke Kantor Pusat U. P. Divisi Syariah dengan mempertimbangkan kemampuan nasabah dan analisa cost and benefit bagi Bank

4. Pengurangan Tunggakan Margin atau Bagi Hasil

Bagi nasabah yang mempunyai iktikad baik namun tidak memiliki kemampuan untuk membayar seluruh tunggakan sehingga perlu adanya keringanan berupa pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil.

Adapun syarat-syaratnya adalah:

- 1) Ada surat permohonan secara tertulis oleh nasabah.
- 2) Nasabah melunasi secara sekaligus seluruh tunggakan margin atau bagi hasil yang telah diberikan keringanan.
- 3) Nasabah belum pernah diberikan keringanan atau pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil seelumnya.
- 4) Nasabah yang mendapat pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil harus membuat surat pernyataan untuk tidak menunggak lagi dengan konsekwensi apabila menunggak pihak bank dapat melakukan lelang atas agunan pembiayaan.

Kebijakan PT. Bank Muamalat: Pengurangan tunggakan margin dan bagi hasil dapat diberikan untuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah, keringanan itu mengacu pada pilar kemauan (P1) dan kemampuan (P2).

5. Pengambilalihan Aset Nasabah atau Obyek Pembiayaan

Kriterianya: Nasabah kooperatif dan kemampuan nasabah sudah tidak ada tetapi nilai aset atau obyek pembiayaan masih dapat melunasi seluruh kewajiban pembiayaan. Adapun syarat-syaratnya adalah:

- 1) Pembiayaan yang diambil alih menjadi aset bank meliputi jaminan yang diikat oleh bank maupun aset diluar jaminan sepanjang dokumen atau sertifikat telah ada.
- 2) Guna mendukung pencairan aset yang di-set off dalam waktu singkat diperlukan adanya calon investor prospektif yang akan membeli aset yang ditawarkan tersebut.

Kebijakan PT. Bank Muamalat: Pencairan aset yang di set off sesuai dengan Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan 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 atau Novasi

Bagi nasabah yang mengalami kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran dan untuk mengatasinya nasabah yang bersangkutan menginginkan dan atau menyetujui untuk mengalihkan kewajiban sebagai nasabah kepada pihak lain (calon nasabah baru) dan untuk nasabah yang sulit dihubungi atau tidak menghuni, harus sudah dikeluarkan Surat Ketetapan dari Pengadilan Agama. Adapun syarat-syaratnya adalah:

- 1) Nasabah bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya kepada pihak lain atau nasabah dengan cara mengajukan surat permohonan secara tertulis.
- 2) Telah ada calon nasabah pengganti yang memenuhi syarat sebagai pemohon pembiayaan perorangan.
- 3) Telah ada kesepakatan antara nasabah lama atau bank dengan calon nasabah pengganti dalam hal harga, pembayaran uang muka, penanggung biaya-biaya dan lain-lain.
- 4) Biaya-biaya yang berkaitan dengan alih nasabah atau novasi yang berhubungan dengan bank (biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi dan lain-lain) merupakan beban nasabah pengganti.
- 5) Bukti kepemilikan telah terbit atas nama nasabah lama.
- 6) Apabila bukti kepemilikan atas nama nasabah lama belum terbit agar dibicarakan dengan notaris, baru kemudian dapat dilaksanakan alih nasabah atau novasi.

- 7) Akta-akta yang harus dibuat meliputi:
 - a) Akad Pembiayaan baru dengan nasabah baru (pengganti), sehingga muncul nomor nasabah yang baru
 - b) Akta Notaris tentang Akta Pengakuan Utang yang dibuat nasabah baru
 - c) Akta Notaris tentang Akta Kuasa Menjual
 - d) Akta SKMHT yang dibuat nasabah baru,
 - e) Akta Jual Beli
 - f) Akta Pengalihan Utang dan Jaminan

Kebijakan PT. Bank Muamalat: 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 bank.

7. Pengurangan Tunggakan Pokok Pembiayaan

Bagi nasabah kooperatif dan nyata-nyata mempunyai iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya pada bank, namun nasabah tidak/ belum memiliki kemampuan yang memadai. Syarat bagi nasabah adalah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan secara tertulis.

Kebijakan PT. Bank Muamalat: 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 mendapat persetujuan pemilik (pemegang saham).

Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Pada PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat

Penyelesaian pembiayaan hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang bermasalah (pembiayaan dengan kolektibilitas Kurang Lancar, Diragukan atau Macet) atau yang diperkirakan akan bermasalah (terjadi penurunan kemampuan membayar angsuran Pembiayaan), namun setelah dilakukan upaya restrukturisasi Pembiayaan tetap tidak berhasil atau terhadap Nasabah yang sudah tidak menunjukkan iktikad baik untuk menyelesaikan Pembiayaan. Pihak Bank Tabungan Negara Syariah dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah adalah:

1. Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian kedudukan Bank oleh pihak Ketiga berdasarkan Akta Notaris atau bawah tangan, sehubungan pihak Ketiga

membayar seluruh kewajiban Nasabah kepada Bank. Ini bagi nasabah yang sudah tidak memiliki kemampuan dan tidak menunjukkan itikad yang baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Bank. Yang menjadi dasar pertimbangan dilakukan subrogasi adalah adanya penilaian agunan yang dilakukan oleh Appraisal atau Kantor Cabang Syariah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kebijakan PT. Bank Muamalat: Penetapan nilai subrogasi sama dengan nilai seluruh kewajiban pembiayaan nasabah sedangkan nilai potongan dan kewajiban lainnya mengacu pada ketentuan yang berlaku. Bank dalam melakukan subrogasi menggunakan Akta Kuasa Menjual dari Notaris dan diumumkan di media massa atau media elektronik.

2. Penjualan Agunan Pembiayaan

Penjualan Agunan Pembiayaan adalah kesepakatan antara Bank dengan Nasabah bahwa untuk pelunasan Pembiayaan ditempuh dengan cara penjualan tunai atas agunan Pembiayaan. Syaratnya adalah nasabah telah menyetujui pelaksanaan penjualan agunan dan apabila nasabah raib atau menghilang harus ada surat putusan permohonan eksekusi dari Pengadilan Agama.

Penetapan nilai harga jual objek agunan diserahkan kepada nasabah sepanjang nilai seluruh kewajiban nasabah kepada bank dapat dipenuhi dan jika nasabah tidak ada atau menghilang maka harga jual objek agunan ditetapkan sebesar harga jual pasar wajar. Nasabah dimungkinkan untuk diberikan potongan atau keringanan magin, kewajiban lainnya mengacu kepada ketentuan yang berlaku.

3. Pelunasan Pembiayaan dengan Diberikan Pengurangan Tunggakan Margin atau Bagi Hasil dan atau Kewajiban Lainnya

Adalah pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil dan atau kewajiban lainnya yang diberikan oleh Bank dalam rangka pelunasan pembiayaan bermasalah. Syaratnya adalah nasabah belum pernah diberikan pengurangan tunggakan margin atau bagi hasil dan atau kewajiban lainnya dan nasabah akan melunasi pembiayaannya namun dana yang dimiliki tidak mencukupi untuk membayar seluruh kewajibannya.

4. Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Basyarnas

Yaitu cara penyelesaian suatu sengketa muamalah (perdata) di luar peradilan agama yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh Bank dengan Nasabah. Hal ini apabila nasabah melakukan wanprestasi dan pihak bank mengajukan atas kelalaian nasabah kepada basyarnas dengan memuat:

- 1) Nama dan alamat para pihak.
- 2) Penunjukan kepada klausula atau perjanjian arbitrase yang berlaku.
- 3) Masalah yang menjadi sengketa.
- 4) Mengajukan jumlah arbiter yang dikehendaki dalam jumlah ganjil.

Untuk melakukan sita eksekusi hak tanggungan atau hak fiducia yang telah diikat sempurna harus dilampiri dengan salinan:

- 1) Akta Akad Pembiayaan.
- 2) Rekening koran atas nama Nasabah.
- 3) Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau Akta Fiducia.
- 4) Sertifikat Hak Tanggungan.
- 5) Sertifikat Tanah.
- 6) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang berada di atas tanah yang dijaminakan (bilamana ada) Penyelesaian sengketa muamalah (perdata) melalui basyarnas putusannya bersifat final dan mengikat.

5. Penagihan Piutang Melalui Pengadilan Agama

Adalah 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. Kriteria nasabahnya adalah tidak kooperatif dengan kolektabilitas Macet dan Nasabah Pembiayaan hapusbuku. Bank telah melakukan upaya-upaya penagihan melalui surat peringatan atas wanpretasi nasabah, barulah bank melakukan gugatan ke Pengadilan Agama biaya dan proses gugatan di Pengadilan Agama berasal dari nasabah. Pengajuan ini bertujuan agar bank dapat menyelesaikan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah, yang sekaligus juga meningkatkan kualitas pembiayaan secara keseluruhan dengan adanya dana tunai yang diterima bank.

Apabila sampai dengan batas waktu yang telah dikeluarkan belum dapat dilaksanakan, maka atas biaya yang ada dapat dibebankan sebagai biaya penyelamatan pembiayaan. Sisa biaya talangan yang belum terbayar, dibebankan sebagai Rugi Tak Tersangka Lainnya Kantor Cabang dengan pembebanan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. Lelang Agunan Pembiayaan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Adalah lelang agunan pembiayaan atas pengikatan Hak Tanggungan atau pengikatan Hak Fiducia langsung dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Adapun kriterianya adalah nasabah tidak kooperatif dan tidak menunjukkan iktikad baik dalam

menyelesaikan kewajibannya. Kebijakan pelaksanaan lelang apabila tidak diatur tersendiri oleh Bank PT. Bank Muamalat 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.

Kebijakan PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat dalam hal ini adalah dipertimbangkan secara selektif terhadap nasabah pembiayaan bermasalah yang tidak mungkin direstrukturisasi, pertimbangan permohonan pailit didasarkan harta kekayaan nasabah preferen dan konkuren yang dimiliki nasabah dan upaya kepailitan nasabah ke Pengadilan Niaga melalui Pengacara yang memiliki izin serta mendapat persetujuan tertulis dari Direksi.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat memiliki beberapa tahapan yaitu melengkapi berkas, penilaian pembiayaan, keputusan pembiayaan, perjanjian kontrak, dan pencairan dana.

Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat di PT. Bank SUMUT Syariah KCP Stabat dilakukan dengan cara:

- a. Subrogasi
- b. Penjualan agunan pembiayaan
- c. Pelunasan pembiayaan dengan diberikan pengurangan tunggakan
- d. Penyelesaian sengketa perdata melalui basyarnas
- e. Penagihan piutang melalui pengadilan agama
- f. Lelang agunan pembiayaan
- g. Pra lelang melalui balai lelang swasta
- h. Upaya hukum terhadap jaminan pribadi (*borgtocht*) dan atau jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) Kepailitan.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Arif, M. Nur Rianto. *Pengantar Ekonomi Syariah Teori Dan Praktik*. Bandung: CV. Pustaka Setia. 2015.
- Al-Arif, M. Nur Riyanto. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Alfabeta. 2016.

- Aly, Muhammad Fachri. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Kpr Di Bank Bni Syariah Cabang Fatmawati, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta 2020.*
- Andriani, Maya. dan Tanjung, Hendri. Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor), *AL-INFAQ: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 6 No. 2. 2015.*
- Arif, Muhammad. dan Hardiyanti. Pengaruh Pembiayaan Mikro Terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM), *Jurnal Tansiq, Vol. 3, No. 2. 2020.*
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Pendekatan Praktik.* Jakarta: Rineka Cipta. 2019.
- Ariyanti, Maya. *Manajemen Perkreditan Bank Umum. Edisi X,* Bandung: Alfabeta. 2019.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2015.
- Asiyah, Binti Nur. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah.* Yogyakarta: Kalimedia. 2015.
- Bank Indonesia Direktorat Perbankan Syariah. *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah.* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.
- Daniel, Moehar. *Metode Penelitian Sosial Ekonomi.* Jakarta: Bumi Aksara. 2018.
- Darsono. Dkk. *Perbankan Syariah di Indonesia.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2017.
- Emzir. *Metodologi Penelitian Pendidikan Kuantitatif dan Kualitatif.* Jakarta: Rajawali Pres. 2021.
- Fahmi, Irham. *Manajemen Perbankan Konvensional dan Syariah.* Surabaya: Mitra Wacana Media. 2016.
- Fitriani, Ipih. Strategi Bank Btn Syariah Dalam Penyelesaian Kpr Bermasalah Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank BTN KCS Yogyakarta), *Skripsi Rogram Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2018.*
- Ghaofur, Abdul. Dkk. Strategi Lembaga Keuangan Syariah Menghadapi Pembiayaan Bermasalah Di Masa Pandemi Covid-19, *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman, Vol. 11 No. 2. 2021.*
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial.* Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2018.
- Hasibuan, Sri Wahyuni. Dkk. *Metodologi Penelitian Bidang Muamalah, Ekonomi Dan Bisnis.* Bandung: CV. Media Sains Indonesia. 2021.
- Hendryadi. *Metode Pengumpulan Data.* Bandung: Alfabeta. 2017.

- Herdiansyah, Haris. *Wawancara, Observasi, dan Focus Groups: Sebagai Instrumen Pengambilan Data Kualitatif*. Jakarta: Rjawali Pres. 2018.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). *Mengelola Kredit Secara Sehat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2015.
- Ismail. *Akuntansi Bank Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*. Jakarta: Kencana. 2018.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2017.
- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2018.
- Kementerian Agama RI. *Alquran dan Terjemahannya*. Jakarta: Kemenag Press. 2018.
- Komariah, Aan. Dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2018.
- Latifa, M. *Perbankan Syariah Prinsip, Dan Prospek, Jilid II*. Jakarta: PT. Serambi Ilmu Semesta. 2016.
- Latumaerissa, Julius R. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain: Teori dan Kebijakan*. Jakarta: Mitra Wacana Media. 2017.
- Lidwa pustaka i-Software-Kitab 9 Imam Hadis.
- Lukman, Dendawijaya. *Manajemen Perbankan*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2015.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: AMP YKPN. 2016
- Nasir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara. 2018.
- Sudarman. *Metode Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV. Pusat Setia. 2019.
- Sudarto. *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2018.
- Suyanto, Bagong. dan Surtinah. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2017.
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2016.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syariah.
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Usman, Husnaini. dan Akbar, Purnomo Setiady. *Metedologi Penelitian Sosial, Cet X*. Jakarta: Bumi Aksara. 2021.
- Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.