

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN HASIL ANALISIS

A. Penyajian Data

1. Sejarah Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin

Adanya suatu perubahan perturan perundang-undangan dari pemerintah mengenai UU Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 diubah menjadi UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 hal ini menjadi patokan atau awal mula dari berkembangnya dan dikenalnya bank dengan prinsip syariah atau bank syariah. Jadi dengan adanya bank syariah, maka persaingan pasar bank pun akan lebih ketat dari sebelum adanya bank syariah. Jadi selain itu saat dikeluarkannya PBI No. 4/PBI/2002 mengenai kegiatan perubahan usaha bank umum konvensional yaitu menjadi bank dengan prinsip islam (syariah) oleh bank umum konvensional, maka jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS atau (Unit Usaha Syariah)

Jadi Manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komitennya maka dilakukanlah pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2005, dengan menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar bisa bersaing di pasar Perbankan Syariah. Adapun pembentukan UUS Syariah ini juga untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menmbuat kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lain. Kemudian Bank BTN UUS disebut “BTN Syariah” dengan moto “Maju dan Sejahtera Bersama”.

Jadi pada saat bulan November 2004 dibangunlah struktur keorganisasian KCS atau kantor cabang syariah PT. Bank Tabungan Negara (persero). Jadi disetiap kantor cabang syariah itu dipimpin oleh satu kepala cabang atau pimpinan cabang yang bertanggung jawabkan kepada kepala deivisi syariah. Jadi pada saat bersamaan direktur utama bank BTN meminta anjuran penunjukkan dewan pengawas syariah oleh bank BTN Syariah.

Kemudian pada tanggal 18 Maret 2005 resmilah dipilih oleh DSN/MUI sebagai dewan pengawas syariah bagi bank BTN Syariah, dan adapun orangnya yaitu Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS, Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, dan Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr, H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H. Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIISS, CPLHI, ACS. Pada saat tanggal 15 Desember 2004 Bank BTN telah menerima surat persetujuan dari BI, surat No. 6/1350/Dpbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip-prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN.

Pada Tahun 2007, Bank BTN sudah beroperasi hingga 12 (dua belas) KCS dan 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Chanelling*) pada kantor-kantor cabang dan kantor cabang pembantu di Konvensional pada kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Bandung, Jakarta, Surabaya, Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Batam, Medan, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Maka seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara ontime-realttime dengan berkat dukungan teknologi dan informasi yang cukup memadai.

Pada Tanggal 15 Desember 2004, telah diterima kan oleh bank BTN surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs mengenai persetujuan BI tentang

prinsip-prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Sampai tanggal tersebut yang diperingati sebagai hari jadi bank BTN Syariah secara sah. Sebagai kegiatan yang melewati persetujuan dari BI dan dari Direksi PT. BTN jadi dibukalah KCS Jakarta Harmoni pada tanggal 14 Februari 2005, kemudian berlanjut pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya KCS Bandung, selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka juga KCS Surabaya, kemudian secara berurutan pada tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Jadi di Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin di kantor layanan syariah telah disahkan yaitu pada hari jumat tanggal 23 Mei yang dimana merupakan cabang yang ke 15 sesudah beberapa cabang yang sebelumnya, dan menjadi cabang kantor layanan syariah pertama di Banjarmasin oleh bank BTN. Iqbal Latanro selaku direktur utama dari bank BTN menyatakan bahwa, pembukaan dari unit usaha syariah atau UUS di wilayah Banjarmasin, itu dilakukan dengan berbagai pertimbangan yang sangatlah strategi setelah dilihat tingginya penggemar dari kalangan masyarakat Banjarmasin yaitu dalam memanfaatkan perbankan syariah. Bank BTN juga hadir untuk memenuhi kesiapannya dalam layanan pada perbankan secara dual *banking system*.

Jadi pada tanggal inilah diperingatinya secara resmi sebagai hari lahirnya bank BTN Syariah. Secara sinergi melewati persetujuan BI dan Direksi PT. BTN maka telah dibukalah KCS Jakarta yaitu pada tanggal 14 Febuari 2005 sampai pada tahun 2009, setelah itu Bank BTN telah mengoperasikan 20 kantor cabang syariah yang telah didirikan pada tanggal 25 Mei 2008 di Banjarmasin di Jalan Ahmad Yani Km 5 Komplek Kencana No. 1 Banjarmasin, kemudian berpindah ke

tempat di jalan Jendral Ahmad Yani Km. 5,5 No. 456, Kel. Pemurus Luar, Kec, Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan yang telah diresmikan yaitu pada tanggal 15 April 2018 dan merupakan Kantor Cabang Syariah yang ke 15.

2. Visi dan misi bank BTN Syariah

“Menjadi *Strategi Business Unit* bank BTN yang sehat dan terkemuka dalam menyediakan jasa keuangan syariah serta mengutamakan kemaslahatan dan kebaikan bersama”

Misi Bank BTN Syariah :

- 1) Memberikan Pelayanan Unggul dalam Pembiayaan Perumahan dan Industri terkait, Pembiayaan, dan Usaha Kecil Menengah. Meningkatkan Keunggulan Kompetitif melewati Inovasi Pengembangan Produk, Jasa, dan Jaringan Strategis Berbasis Teknologi Teknik.
- 2) Menyiapkan dan Mengembangkan Human Capital yang berkualitas, Profesional dan memiliki Integritas Tinggi.
- 3) Melaksanakan Manajemen Perbankan yang sesuai dengan Prinsip kehati-hatian dan Good Corporate Governance untuk meningkatkan Shareholder Value.
- 4) Memedulikan Kepentingan Masyarakat dan Lingkungannya.

a. Motto dari bank BTN:

Maju dan Sejahtera Bersama-sama

3. Logo

Gambar 4.1
Logo Bank BTN Syariah



Sumber : (btn.co.id)

4. Tujuan

Yaitu dalam website resmi bank BTN, tujuan dari bank BTN Syariah yaitu adalah sebagai berikut :

- a. Meluaskan dan menjangkau ke segmen masyarakat yang menginginkan produk bank syariah
- b. Meningkatkan daya saing bank BTN dalam memberikan pelayanan pada jasa perbankan.
- c. Memberi perhatian kepada loyalitas nasabah bank BTN yang menginginkan transaksi bank dalam prinsip syariah
- d. Memberikan keseimbangan saat memenuhi kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman bagi setiap nasabah serta pegawai.

5. Job Description

Bank BTN Syariah berdiri dengan pemimpin dan pegawai yang sangat handal dibidangnya, masing-masing tugas serta tanggung jawab dari setiap jabatan yang ada pada bank BTN syariah KCS Banjarmasin akan dipaparkan sebagai berikut :

1. *Branch Manager*, adapun tugas-tugasnya yaitu sebagai berikut :
 - a. Bertanggung jawab atas jaminan berlangsungnya operasional bank.
 - b. Menciptakan suasana efektif dan efisien dalam pengawasan internal.
 - c. Memelihara iklim yang dapat mendukung agar terciptanya produktivitas pegawai.
 - d. Menjaga profesionalisme serta mengelola sumber daya manusia
 - e. Melaporkan kinerja bank kepada seluruh direksi
2. *Secretary*, tugas-tugasnya yaitu sebagai berikut:
 - a. Memanajemen serta mengatur setiap kegiatan kepala cabang dengan pihak internal ataupun eksternal.
 - b. Memproses setiap registrasi dan pengarsipan atau kegiatan dalam memproses administrasi notula rapat dengan pihak internal ataupun eksternal.
 - c. Meregistrasi, mendistribusikan sesuai dengan disposisinya, mengarsip serta memonitoring administrasi surat kantor cabang.
 - d. Mengurus segala registrasi pengarsipan serta administrasi menyangkut penyampaian semua surat yang telah ditanda tangani oleh kepala cabangnya langsung.

- e. Mengatur semua perjalanan dinas kepala cabang serta kegiatan protokoler dari pihak eksternal ataupun internal perusahaan atau bank.
3. *Deputy Branch Manager*, tugas-tugas yaitu sebagai berikut :
- a. Menyusun kebijakan strategi dalam pencapaian target dana dan pembiayaan komersial maupun konsumen (perorangan)
 - b. Mengevaluasi dan memutus pembiayaan *commercial* dan *consumer* sesuai dengan wewenang pemutus.
 - c. Mengevaluasi standar pelayanan dana maupun pembiayaan *consumer*.
4. *Deputy Branch Manager Support*, tugas-tugasnya sebagai berikut :
- a. Menyusun kebijakan dan strategi dalam pengelolaan sumber SDM dan operasional bank.
 - b. Mengevaluasi penempatan sumber SDM sehingga menghasilkan SDM yang berkualitas produktif.
5. *Consumer*, tugas-tugasnya yaitu sebagai berikut :
- a. Memastikan dan melakukan supervisi dalam menyelenggarakan proses pelayanan klaim debitur pelayanan klaim asuransi pembiayaan serta terselenggaranya proses pelunasan pembiayaan.
 - b. Menyelenggarakan segala layanan mengenai informasi pembiayaan melalui surat, telepon ataupun informasi untuk nasabah yang datang langsung ke bank.

- c. Dalam pelayanan permohonan pembayaran ekstra harus melalui tahapan supervisi dan memastikan bahwa permohonan tersebut sudah sesuai dengan standar perusahaan.
 - d. Meningkatkan kualitas tata kelola perusahaan khususnya dalam mencapai target dana dan pembiayaan *consumer*/perorangan.
 - e. Mengevaluasi standar pelayanan dana maupun pembiayaan *consumer*.
6. *Marketing*, tugas dari bagian ini adalah mencari nasabah yang ingin menghimpun dana maupun yang sedang membutuhkan dana untuk keperluan produktif maupun konsumtif mengembangkan perusahaannya dalam bentuk pinjaman.
7. *Commercial Analyst*, tugas-tugasnya yaitu :
- a. Kualitas rekomendasi paket analisa pembiayaan umum.
 - b. Proses pemberian umum yang sesuai dengan ketentuan bank.
 - c. Terus mengikuti perkembangan informasi yang mengandung resiko (*risk event*) serta informasi potensi bisnis untuk mendukung kualitas analisa pembiayaan.
 - d. Pelaksanaan akad pembiayaan umum dan pembentukann master baru dengan benar dan akurat.
 - e. Peninjauan prestasi proyek sesuai ketentuan yang berlaku.
8. *Funding*, yaitu tugas-tugasnya sebagai berikut :
- a. Unit ini bertugas menghimpun dana pihak ketiga baik tabungan, giro ataupun deposit yang bersifat komersial/lembaga dan yang bersifat *consumer*/ perorangan.

- b. Membuat surat penawaran untuk nasabah
 - c. Melaporkan segala aktifitas dan program yang telah dijalankan secara rinci.
 - d. Mencari dan mengumpulkan dana dan Benefit di BTN Syariah (Monica Selva Karlina, 2019).
9. *Customer Service*, tugas-tugasnya sebagai berikut :
- a. Bertugas me-maintance nasabah baru maupun lama, memberi pelayanan terbaik bagi nasabah dalam hal melayani, pembukuan tabungan, giro dan deposito.
 - b. Nasabah yang datang langsung atau melalui via telepon harus dilayani dengan prima dengan tujuan mendapatkan kepuasan pelanggan.
 - c. Melaksanakan administrasi awal untuk nasabah yang baru pertama kali membuka tabungan, giro, dan lain-lain.
 - d. Melaksanakan transaksi atas permintaan nasabah dengan tepat, seperti menjelaskan persyaratan, pengisian formulir, prosedur, melakukan konfirmasi saldo.
 - e. Menerima segala complain dan kritikan dari nasabah serta memberikan solusi untuk menyelesaikan segala bentuk permasalahan nasabah.
10. *Teller*, tugas-tugasnya yaitu sebagai berikut :
- a. Melaksanakan segala bentuk transaksi perbankan dalam penerimaan dan pengeluaran kas bank seperti pembayaran KPR, tabungan, giro, deposito, dan lain-lain.

- b. Melaksanakan segala bentuk transaksi yang bukan melalui kas melainkan dari berhadapan langsung dengan pihak nasabah seperti pembayaran tabungan, kiriman uang, dan sebagainya.

11. *Human Capital Support*, bertugas untuk melakukan perekrutan karyawan apabila diperlukan, *memonitoring* karyawan melalui kehadiran, kinerja, dan pembayaran gaji karyawan.

12. *Kliring*, tugas-tugasnya sebagai berikut :

- a. Petugas kliring memiliki tugas utama yaitu:
- b. Transaksi kliring
- c. Transaksi CN
- d. Memproses rekonsiliasi kliring
- e. Dan bentuk kliring yang lainnya

13. *Financing Administration*, tugas-tugasnya yaitu sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan usaha dan penghasilan calon debitur.
- b. Pelaksanaan transaksi nilai kehandalan agunan.
- c. Proses administrasi pencairan pembiayaan dan bank garasi.
- d. Proses pengelolaan pencairan dan jaminan.

14. *Financing Documents*, tugas-tugasnya sebagai berikut :

- a. Menyelesaikan segala bentuk dokumen nasabah yang pembiayaannya belum diterima pihak bank.
- b. Menyimpan serta menyusun dokumen pembiayaan.
- c. Menata dokumen pembiayaan pada system (document tracking).
- d. Melayani pengembalian, peminjaman dokumen pembiayaan.

15. *Accounting Control Unit*, tugas-tugasnya sebagai berikut :

a. *Accounting & Reporting* :

- 1) Melakukan penyusunan URAP dan BKAP.
- 2) Melakukan input laporan ke pihak ekstern.
- 3) Melakukan perhitungan atas hasil kinerja dan laporan lainnya.

b. *Verifying* :

- 1) Memeriksa atas segala bentuk kebenaran transaksi pada oprasional bank.
- 2) Melakukan pemeriksaan pihak internal serta eksternal dengan melakukan koordinator terlebih dahulu.
- 3) Menyelesaikan dan memeriksa rekening selisih lainnya

16. *Collection*, adapun tugas-tugasnya sebagai berikut :

- a. Mengkonfirmasi angsuran dengan mengantar langsung atau melalui pos serta mengirim surat penagihan.
- b. Mengunjungi langsung atau melalui via telepon melakukan penagihan kepada nasabah yang sudah diberikan pembiayaan tetapi belum membayar
- c. Untuk nasabah yang menunggak agar di daftar untuk diberikan pembinaan debitur atau nasabah.

6. KPR BTN Bersubsidi

Adapun Kredit Pemilikan Rumah yaitu suatu fasilitas kredit yang dimana diberikan oleh perbankan kepada para nasabah untuk perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para calon nasabah perorangan yang akan membeli rumah atau

untuk keperluan konsumtif lainnya dengan cara jaminan atau agunan berupa rumah.

Jadi pembiayaan itu diperuntukkan untuk program kesejahteraan dimana masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yaitu dalam rangka untuk kemudahan kepemilikan rumah, dengan memakai akad “Murabahah” (jual beli) yang dimana memberikan berbagai macam-macam keuntungan.

Murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal pada tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, dan kemudian mejualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di-mark-up. Dengan kata lain, penjualan barang kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus-profit*.

Adapun Teknis dalam perbankan pada akad *murabahah* yaitu :

1. dapat berubah selama berlaku *akad*. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark-up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam *akad* jual-beli dan jika telah disepakati tidak pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*).

3. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

Jadi untuk penerapan akad *murabahah* sejak awal perkembangan perbankan syariah di Indonesia, dan akad yang paling dominan itu ialah akad *murabahah*, karna produk pembiayaan *murabahah* itu merupakan produk yang mudah dan tidak mengandung resiko yang tinggi.

Pada Bank BTN Syariah pada KCS Banjarmasin itu banyak produk pembiayaan yang dimana menggunakan prinsip *murabahah*, salah satunya KPR Subsidi yang menggunakan akad *murabahah*.

Contoh dari pembiayaan KPR BTN Berubsidi ialah dengan menggunakad akad *murabahah*

Pak Setyo mengajukan permohonan kepada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin yaitu untuk membiayai pembelian rumah, dan pihak bank pun menyetujuinya, berikut adalah syarat dan ketentuan pembiayaan, yaitu :

1. Jenis pembiayaan : KPR SUBSIDI
2. Keperluan : Pembelian 1 unit rumah tinggal di jalan Pemurus dalam komplek sejahtera.
3. Harga jual develover : Rp 165.000.000
4. Uang muka : Rp 65.000.000
5. Harga beli : Rp 100.000.000
6. Margin keuntungan bank : Rp 76.240.000
7. Harga jual bank : Rp 176.240.000
8. Angsuran total : Rp 979.000
9. Bentuk atau sifat : pembiayaan dengan angsuran

10. Jangka waktu : 15 tahun sejak tanggal penandatnganan akad pembiayaan.
11. Biaya-biaya :
 - a) Biaya administrasi : Rp 975.000.000
 - b) Biaya notaris : Rp 250.000.000
 - c) Biaya asuransi kebakaran : Rp 500.000
 - d) Biaya asuransi jiwa : Rp 500.000
 - e) Blokir satu kali angsuran : Rp 979.000
12. Denda tunggakan : Rp 67,- perhari, tunggakan setiap kali kelipatan 1000
13. Jaminan: sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal di atasnya terletak dijalan pemurus dalam komplek sejahtera dengan luas tanah 175 meter dan luas bangunan 43 meter
14. Syarat-syarat penandatanganan akad pembiayaan
 - a) Menandatangani surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3) diatas materai Rp 6000
 - b) Menyiapkan biaya-biaya teng telah ditetapkan bank yaitu biaya administrasi, biaya notaris 1 bulan angsuran dan biaya lainnya.
 - c) Suami/istri ikut menandatangani akad pembiayaan

Secara garis besar persyaratan dan ketentuan pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank BTN KCS Banjarmasin itu sama dengan ketentuan umum yang berlaku pada bank-bank syariah yang lain yaitu harus dengan prinsip syariah dan juga ketentuan fatwa DSN NO.4/DSN-MUI/2009 yaitu tentang pembiayaan murabahah, diantaranya : mengenai ketentuan akad, dimana barang yang menjadi

objek, harga, jaminan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah karena nasabah mengalami kesulitan.

B. Hasil Analisis

Berdasarkan penyajian data yang sudah dipaparkan oleh penulis maka dari hasil penelitian ini akan membahas mengenai masalah yang terdapat pada penelitian ini. Jadi pada proses menganalisis data diatas, maka penulis menjelaskan apa yang ada pada rumusan masalah yang sudah dibuat.

1. Upaya penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada bank BTN Syariah KCS Banjarmasin

Jadi munculnya pembiayaan bermasalah itu disebabkan oleh beberapa faktor-faktor seperti yang sudah dijelaskan diatas.pembiayaan bermasalah juga merupakan salah satu risiko pembiayaan di dalam dunia perbankan, begitu pula yang di alami oleh bank BTN Syariah.

Adapun yang dilakukan oleh pihak bank (internal) yaitu dalam menghadapi pembiayaan bermasalah ada tiga tahap yaitu :

1. *Rescheduling*, Adalah suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau pula dengan jangka waktu kredit itu diperpanjang, atau bisa juga disesuaikan dengan kemampuan atau kesanggupan bayar nasabah.
2. *Reconditioning*, Adalah suatu upaya penyelamatan dimana pembiayaan bermasalah dengan mengubah seluruh atau sebagian persyaratan perjanjian antara bank nasabah dengan harapan supaya nasabah dapat melunasi kewajibannya.

3. *Restructuring*, yaitu upaya pihak bank untuk melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit atau juga melakukan konversi atau seluruh atau juga sebagian kredit yang masih menjadi bagian dari perusahaan itu sendiri, yang dilakukan dengan cara atau tanpa *rescheduling* maupun *reconditioning*.

Selanjutnya yang dilakukan oleh pihak bank yaitu untuk menyesuaikan angsuran. Ada dua golongan yaitu untuk penyesuaian itu sendiri.

- a. PUST (Penjadwalah Ulang Sisa Tunggalan)

Yaitu sisa tunggalan yang dijadikan satu dengan angsuran otomatis angsuran naik dan tunggalan hilang kemudiann jangka waktu tetap.

Debitur yang digolongkan kedalam PUST apabila kebutuhan mendesak, dikarenakan debitur telah jatuh tempo membayar angsuran pembiayaan akan tetapi selain itu ada kebutuhan yang tiba-tiba muncul yang mau tidak mau si debitur itu harus mengeluarkan uang untuk memenuhi kebutuhan tersebut sehingga debitur itu menunda pembayaran pembiayaan itu. Jadi kebutuhan yang mendesak itu seperti anggota keluarga nya ada yang masuk rumah sakit maka harus melakukan pembayaran yg tidak sedikit.

- b. PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman)

Jadi pihak Bank itu memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan dan tanpa mengubah sisa kewajiban si debitur yang harus dibayarkan oleh pihak bank. Maka jumlah pembayaran angsuran si nasabah yang penerima fasilitas itu menjadi lebih ringan karena jumlah nya itu lebih kecil dari pada jumlah angsuran yang di awal, kemudian jangka waktunya pun diperpanjang dripada waktu angsuran yang di awal. Debitur yang termasuk kedalam PUSP

seperti, Kebutuhan hidup debitur yang tinggi, jadi kebutuhan hidup si debitur yang meningkat seperti semua anak-anaknya itu sekolah ada yang sekolah diswasta dan ada pula yang sudah masuk perguruan tinggi. Sehingga si debitur itu mengalami kesulitan untuk membayar angsuran pembiayaan tersebut.

Kemudian aada pula tindak lanjut dari bank BTN Syariah dalam menghadapi pembiayaan bermasalah seperti hal nya dalam pemberkasan. Jadi pihak bank BTN Syariah itu terlebih dulu mengirim Surat konfirmasi atau yang biasa disebut surat peringatan. Beberapa surat peringan, yaitu :

1. Surat Peringatan I, Jadi isi dalam Surat Peringatan I yaitu, debitur yang melakukan wanprestasi setidaknya sebelumnya itu memberi penjelasan mengenai hal-hal yang menjadi keterlambatan membayar angsuran sehingga pihak bank akan mencari solusi bagi permasalahan debitur. Apabila dengan telah diberikannya Surat Konfirmasi (SP I) akan tetapi debitur masih belum juga mau membayar angsuran, maka pihak bank mengeluarkan Surat Peringatan II.
2. Surat Peringatan II, Kemudian dalam SP II itu pihak bank telah mengingatkan kepada debitur agar memenuhi seluruh kewajibannya untuk membayar angsuran, apabila peringatan itu tidak dilaksanakan oleh debitur pihak bank akan melakukan tindak lanjut yaitu berupa penagihan seketika seluruh sisa pembiayaan. Apabila si debitur telah memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran maka SP II ini akan gugur dan selanjutnya digunakan sebagai dasar untuk tindakan pihak bank apabila suatu hari nanti si debitur melakukan kembali kesalahan pembayaran angsuran pembiayaan tersebut.

3. Surat Peringatan III, Jadi debitur yang sudah diperingati sebelumnya melalui SP II tetapi itu samasekali tidak dilakukan tindakan maka pihak bank akan mengeluarkan Surat Peringatan III. Debitur akan dimasukkan kedalam golongan “Debitur Wanprestasi” karna apabila tidak adanya tindakan untuk memenuhi kewajiban debitur untuk membayar angsuran pembiayaan. Jadi pihak bank tidak akan segan lagi untuk menempuh jalur hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti :

- a. Dilakukannya penyemprotan “Rumah ini dalam Pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah”
 - b. Dikenakan biaya administrasi dan iaya litigasi sesuai dengan kebutuhan
 - c. Pelaksanaan lelang
 - d. pengosongan bangunan.(Subhan. Wawancara. Mei 20.2020)
2. Faktor-Faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR menjadi bermasalah pada bank BTN Syariah KCS Banjarmasin.

Dari informasi yang didapat oleh penulis tentang apasaja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR menjadi bermasalah pada bank BTN Syariah KCS Banjarmasin.

Pembiayaan KPR menjadi bermasalah itu disebabkan oleh 2 faktor, yaitu:

- a. Faktor internal

Faktor ini muncul dikarenakan oleh bank, karena biasanya disebabkan oleh tidak telitinya pihak bank dalam menganalisis calon nasabah. Jadi dugaan yang dilakukan oleh pihak bank itu tidak sesuai dengan yang terjadi. Pada Bank

BTN Syariah KCS Banjarmasin, faktor internal yang kebanyakan terjadi itu disebabkan oleh :

- 1) Tidak telitinya seorang analis dalam menganalisa nasabah, jadi pihak bank tidak terlalu teliti dalam memilih calon debitur. Yaitu bagaimana kondisi latar belakang calon debitur, bisnis dan usaha apa saja yang dijalankan oleh calon debitur. Pihak bank hendaknya dalam menyetujui pembiayaan itu seharusnya diproses melalui tahap-tahap.
- 2) Terlalu percaya atas pernyataan nasabah.
- 3) Kurangnya kunjungan on the spot pada lokasi perusahaan nasabah
- 4) Kontak nasabah ganti-ganti sehingga menyulitkan pihak dalam menagih

b. Faktor Eksternal

Jadi timbulnya faktor ini dikarenakan oleh nasabah itu sendiri. Pihak bank sebelum menyetujui pembiayaan itu sudah terlebih dahulu mengecek atau menganalisa calon nasabah, akan tetapi sering terjadi hal-hal yang tidak terduga yang sebelumnya itu tidak ada kecurigaan oleh bank. Tetapi setelah berlangsungnya proses pembiayaan itu kemudian hal itu pun terjadi. Seperti berikut :

1. Kebutuhan nasabah, nasabah pada Bank BTN Syariah di Banjarmasin itu lebih dominan mengambil perumahan FLPP yang biasanya dikenal dengan produk KPR BTN Bersubsidi , yaitu pembelian rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Jadi biasanya penghasilannya itu tidak mencukupi dan biasanya juga ada keperluan yang tidak diduga seperti ada salah satu anggota keluarganya yang

sakit sehingga harus dirawat dan membutuhkan biaya dan sedangkan pada bulan itu juga harus membayar angsuran cicilan KPR. Jadi nasabah yang tadi tidak bisa membayar cicilan tersebut.

2. Double cicilan di bank lain, jadi awalnya pihak tidak mengetahui debitur itu mempunyai hutang di bank lain. Padahal pihak bank sudah mencek BI Checking dan ternyata tidak ditemukan permasalahan pada debitur yang bersangkutan.
3. Karakter dari nasabah, jadi jadwal angsuran tidak diketahui oleh nasabah. Padahal pihak bank sudah memberitahu bahwasanya jadwal pembayaran angsuran bulan ini sudah sampai, tetapi kembali lagi pada karakter nasabah yang menganggap remeh untuk pembayaran bulan ini digabung kebulan yang akan datang. Jadi itu yang menjadi penumpukan angsuran.
4. Nasabah yang pindah-pindah karena suatu pekerjaan yang mendesak, jadi menyulitkan pihak bank untuk menyelesaikan pembiayaan, jadi pada faktor Eksternal inilah yang dominan kepada pembiayaan KPR bermasalah. Biasa kita ketahui bahwasanya bank BTN Syariah itu berpengalaman berkecimpung didalam bidang pembiayaan KPR tersebut. Karena faktor Eksternal inilah yang tidak bisa diduga dan tidak bisa di kendalikan oleh bank BTN Syariah.