

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah

Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah berawal dari dibentuknya Bank Tabungan Negara pada era proklamasi kemerdekaan dengan sebutan Kantor Tabungan Pos, kemudian tepat pada tahun 1963 berganti nama menjadi Bank Tabungan Negara hingga saat ini. Pemerintah menetapkan Bank Tabungan Negara sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan, pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia B-49/MK/I/1974. Selanjutnya pada tahun 1989 Bank Tabungan Negara mulai beroperasi sebagai bank komersil, pada tahun 1976 Bank Tabungan Negara mulai merealisasikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta sukses pada fasilitas KPR pada tahun 1992.

Beridirnya Bank Tabungan Negara Syariah juga turut diprakarsai oleh pertumbuhan dan perkembangan perbankan syariah di Indonesia pascareformasi, yaitu diperkenankannya konversi cabang bank umum konvensional menjadi cabang syariah yang merupakan hasil dari Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, dimana pada Undang-undang No.7 Tahun 1992 peraturan atau pembahasan mengenai sistem bagi hasil hanya diuraikan sepintas saja, sedangkan pada Undang-undang No. 10 Tahun

1998 jelas mengemukakan tentang arahan bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah. Kemudian kedudukan perbankan syariah juga diperkuat dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah.

Sebagai *Strategic Business Unit* (SBU), Bank Tabungan Negara Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 februari 2005 dengan kantor cabang pertama di Jakarta. Seiring dengan nilai saing dalam pasar perbankan yang semakin tinggi, dengan dikeluarkannya PBI No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, maka jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya Unit Usaha Syariah (UUS).

Mencermati perkembangan perbankan yang ada tersebut, manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan pada bentuk anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing dipasar perbankan syariah. Dalam rangka mengantisipasi adanya kecenderungan dalam hal tersebut, PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, S.H Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSYA/2004.

Tujuan dalam pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk memperkokoh tekad ajaran Bank Tabungan Negara untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah lainnya. Dan untuk selanjutnya Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah disebut “Bank Tabungan Negara Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal terkait dengan prinsip syariah.

Pada bulan November 2004, dibentuk struktur organisasi kantor cabang syariah PT. Bank Tabungan Negara. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggung jawab kepada divisi syariah. Kemudian pada saat yang bersamaan Direktur Utama Bank Tabungan Negara meminta rekomendasi penunjukan Dewan Perwakilan Syariah dan pada tanggal 3 Desember 2004, Direktur Utama Bank Tabungan Negara menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukan DPS bagi Bank Tabungan Negara Syariah yang pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi Bank Tabungan Negara Syariah.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari Bank Indonesia, Surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) bank BTN, pada tanggal inilah diperingati secara resmi sebagai hari lahir BTN Syariah, yang secara sinergi melalui persetujuan BI dan

Direksi PT. Bank Tabungan Negara maka dibukalah Kantor Cabang Syariah Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 dengan dibukanya Kantor Cabang Syariah Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut tanggal 4 dan 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo. Pada tahun 2007, bank BTN setelah mengoperasikan 12 Kantor Cabang Syariah 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Channeling*) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu konvensional dan kantor cabang syariah terbesar di lokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makassar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara *ontime-realttime* berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.

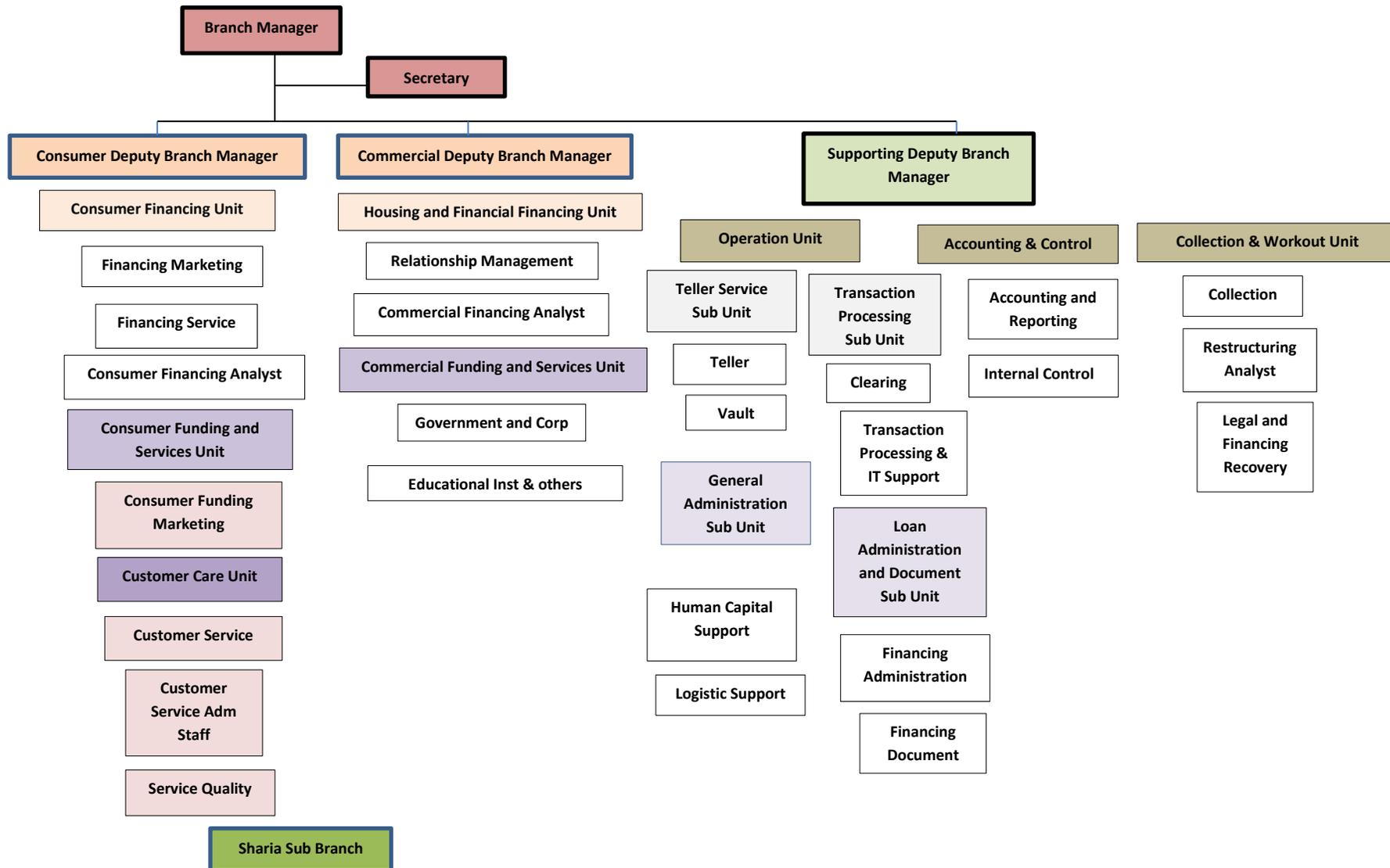
2. Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah

- a. Visi Bank Tabungan Negara Syariah
 - a) Meningkatkan pelayanan dan nilai pangsa pasar sehingga tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang
 - b) Menjadi *Strategic Business Unit* yang sehat dan terdepan dalam penyediaan jasa keuangan syariah serta mengutamakan kemaslahatan bersama.
- b. Misi Bank Tabungan Negara Syariah
 - 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha.

- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh tujuan yang diharapkan.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah yang diharapkan dapat meningkatkan ketahanan Bank Tabungan Negara Syariah dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

3. Struktur organisasi dan *Job Description*

Gambar 4.1 Berikut adalah struktur organisasi PT. BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.



B. Penyajian Data

Dari hasil wawancara langsung yang dilakukan penulis dengan pegawai di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin diperoleh data yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Identitas Informan

- a. Nama : Jouhar Fayaqi
- Jenis Kelamin : Laki-laki
- Pendidikan : S1 Ekonomi Manajemen
- Jabatan : *Collection Staff*
- Alamat : Jln. Veteran Km 5,5 No. 40 Banjarmasin
-
- b. Nama : Aan Agus Novian Sihotang
- Jenis Kelamin : Laki-laki
- Pendidikan : S1 Ekonomi Manajemen Pemasaran
- Jabatan : *Financing Marketing*
- Alamat : Komplek Banjar Indah Permai Jalan. Sintuk 3
No.37 Banjarmasin

2. Sistem penagihan angsuran pada produk KPR Syariah yang digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan peneliti dengan teknik wawancara, peneliti mendapatkan data-data yang berkaitan dengan sistem penagihan angsuran yang diterapkan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dalam menjaga kualitas kolektibilitas pada produk kredit pemilikan rumah syariah, data tersebut didapat melalui informan yang bekerja atau menjabat sebagai pihak *Collection Staff* dan *Financing Marketing* di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, kemudian data-data dapat diuraikan dengan hasil penelitian sebagai berikut:

Sistem penagihan angsuran dalam pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting dilakukan. Pada perbankan syariah, tentu tidak asing dengan adanya sistem penagihan angsuran yang diterapkan, khususnya bilamana terjadi penurunan kualitas dalam pembiayaan seorang nasabah atau menunda-nunda waktu pembayaran pembiayaan yang merupakan suatu hal yang wajib diwaspadai oleh pihak bank. Hal tersebut dilakukan semata-mata untuk menghindari risiko yang dapat merugikan bank yang bersangkutan. Karena dengan sistem penagihan angsuran tersebut, diharapkan dapat meningkatkan kemauan bayar bagi nasabah yang lalai atau menunda-nunda kewajibannya untuk membayar angsuran dari pembiayaan yang dilakukan.

Dengan mengacu kepada risiko pembiayaan, sistem penagihan angsuran yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara Syariah KC Banjarmasin tetap berjalan sesuai dengan prinsip syariah dan tidak melanggar norma-norma kemanusiaan yang

berlaku. PT. Bank Tabungan Negara Syariah KC Banjarmasin disini menggunakan sistem penagihan angsuran dengan sistem *day to day* yang dilakukan berdasarkan pemantauan nasabah dari hari ke hari.

Sistem penagihan angsuran yang dilakukan oleh pihak bank ini merupakan suatu tindakan atau upaya penyelamatan terhadap pembiayaan yang telah diberikan, serta dalam rangka menjaga reputasi/nama baik bank syariah yang bersangkutan karena seperti yang diketahui bersama, bahwa pembiayaan merupakan sumber pendapatan utama bagi perbankan syariah. PT. Bank Tabungan Negara Syariah KC Banjarmasin melakukan penagihan tanpa menggunakan *debt collector*, sesuai dengan pedoman Islam maka pihak bank pun memberlakukan sistem penagihan angsuran tersebut sesuai prosedur yang berlaku yang merupakan tugas dari *Account Officer*.

Produk-produk pembiayaan perumahan yang terdapat di PT. Bank Tabungan Negara Syariah KC Banjarmasin antara lain:

- a. KPR BTN Platinum iB
- b. KPR BTN Indent iB
- c. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB
- d. Pembiayaan Properti BTN iB
- e. KPR BTN Bersubsidi iB

Jenis Produk Kredit Pemilikan yang paling sering dipilih atau diminati oleh nasabah atau masyarakat ialah produk pembiayaan rumah KPR BTN Sejahtera iB. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB adalah pembiayaan perumahan yang diberikan untuk nasabah yang masuk ke dalam kategori berpenghasilan rendah. Pembiayaan ini

disepakati dengan menggunakan akad *Murabahah* atau jual beli khusus. Umumnya, ada dua jenis rumah yang akan di KPR kan, yaitu untuk nasabah yang gaji pokoknya dibawah Rp. 4 juta, mendapat rumah sejahtera Tapak, dan untuk gaji pokok tidak lebih dari Rp.7 juta mendapat rumah sejahtera Rusun. Adapun Syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. Pemohon adalah WNI berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- b. Memiliki NPWP dan SPT pribadi sesuai UU yang berlaku.
- c. Memiliki e-KTP
- d. Telah bekerja atau memiliki usaha minimal 1 tahun.
- e. Memiliki penghasilan yang cukup untuk membayar angsuran hingga lunas.
- f. Pemohon dan pasangan belum memiliki rumah.
- g. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi dari pemerintah untuk kepemilikan rumah.
- h. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear).
- i. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
- j. Ketentuan biaya dalam pembiayaan KPR BTN Sejahtera BTN iB
 - a) Biaya administrasi 1% dari maksimal pembiayaan
 - b) Biaya notaris/SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)
 - c) Biaya APHT Akta Pembebanan Hak Tanggungan SHT Sertifikat Hak Tanah
 - d) Asuransi Kebakaran dan Asuransi Jiwa

- e) Appraisal
- f) SSB BPHTB Surat Setoran Bea Biaya Perolehan Hak Tanah Bangunan
- g) Biaya AJB Akta Jual Beli
- h) Pemecahan SPPT Surat Pemberitahuan Pajak Terutang

Untuk selanjutnya, karena merupakan bank yang berbasis syariah maka terdapat beberapa jenis akad yang digunakan, khususnya dalam pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banjarmasin. Akad-akad yang digunakan diantaranya yaitu:

- a. Akad *Murabahah*, akad *murabahah* merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).
- b. Akad *Istishna'*, akad ini merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*)
- c. *Musarakah Muntanaqishah*, akad ini merupakan kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak bank diwajibkan untuk melakukan beberapa persyaratan yang ditetapkan bank, perbankan syariah dikenal dengan beberapa sistem atau analisis pada saat sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah. Diantara analisis yang ada tersebut ialah:

- a. Pengumpulan informasi dan verifikasi
- b. Analisis dan persetujuan pembiayaan
- c. Administrasi dan pembukuan pembiayaan
- d. Pemantauan pembiayaan
- e. Pelunasan dan penyelamatan pembiayaan

Risiko-risiko yang harus diwaspadai dalam penyaluran pembiayaan mencakup beberapa hal yaitu:

- a. Risiko politik
- b. Risiko sifat usaha
- c. Risiko geografis
- d. Risiko persaingan
- e. Risiko ketidakpastian usaha
- f. Risiko inflasi

Terkait dengan sistem penagihan angsuran yang digunakan di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Banjarmasin, merupakan salah satu bentuk penyelesaian dalam pembiayaan yang sudah termasuk ke dalam kolektibilitas 4, kemungkinan terjadinya pembiayaan/kredit macet pasti ada, yang dapat disebabkan oleh:

a. Dari pihak perbankan

Dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Bisa juga terjadi karena kolusi dari pihak analisis pembiayaan dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

b. Dari pihak nasabah

a) Adanya unsur kesengajaan. Maksudnya adalah nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan termasuk ke dalam kategori macet. Dapat dikatakan bahwa tidak adanya unsur kemauan untuk membayar.

b) Adanya unsur tidak sengaja. Yaitu debitur mau membayar, tetapi tidak mampu. Sebagai contoh pembiayaan yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, banjir, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar pembiayaan tidak ada.

Dalam hal pembiayaan macet yang dilakukan oleh pihak bank untuk menyelamatkan pembiayaan yang sudah diberikan tersebut diantaranya (Wawancara dengan Jouhar Fayaqi *Collection Staff* Bank Tabungan Negara Syariah Banjarmasin):

a. *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

b. *Reconditioning* (persyaratan ulang)

c. *Restructuring* (penataan ulang)

d. Pengambilan Aset/Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Berikut ini merupakan tingkat penggolongan kualitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR pada tanggal 12 November 1998:

- a. Lancar
- b. Dalam perhatian khusus
- c. Kurang lancar
- d. Diragukan
- e. Macet

Untuk kategori pembiayaan yang merupakan kategori lancar dan dalam perhatian khusus disebut *performing loan*, sedangkan pembiayaan yang termasuk ke dalam kategori kurang lancar, diragukan dan macet adalah *non performing loan*.

Munculnya pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya mengenai pembayaran angsuran yang tidak tepat waktu. Tentu hal ini menjadi risiko pembiayaan yang tidak diinginkan oleh semua pihak terkait. Adapun yang dilakukan pihak bank selain dari bentuk penyelesaian pembiayaan yang disebutkan di atas, yaitu menyesuaikan angsuran. Ada dua penggolongan untuk penyesuaian angsuran itu sendiri, yaitu:

- a. PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan)

Sisa tunggakan dijadikan satu dengan angsuran otomatis angsuran naik tunggakan hilang dan jangka waktu tetap. Debitur digolongkan kedalam PUST apabila:

a) Kebutuhan mendesak, debitur telah jatuh tempo membayar angsuran pembiayaan tetapi ada kebutuhan yang tiba-tiba muncul yang mau tidak mau debitur harus mengeluarkan uang untuk memenuhi kebutuhan tersebut sehingga debitur terpaksa menunda pembayaran angsuran pembiayaan. Kebutuhan mendesak yang sering terjadi seperti anggota keluarga yang sakit dan terpaksa harus dilarikan ke rumah sakit yang biayanya tidak mungkin sedikit.

b. PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman)

Pihak Bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban debitur yang harus dibayarkan kepada pihak Bank. Maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula. Debitur yang digolongkan dalam PUSP diantaranya:

a) Mengalami penurunan penghasilan

Istri yang biasanya ikut membantu dengan bekerja sekarang istri tidak bekerja sehingga penghasilan hanya bersumber dari debitur. Sehingga pihak menawarkan kepada debitur untuk melakukan PUSP, supaya debitur tidak terlalu keberatan dan pembiayaan tidak mengalami masalah (macet).

b) Kebutuhan hidup debitur yang tinggi

Kebutuhan hidup debitur semakin meningkat seperti semua anaknya sekolah ada yang sekolah di swasta. Ada yang masuk perguruan tinggi dan masih banyak lagi kebutuhan. Sehingga debitur mengalami kesulitan untuk membayar angsuran pembiayaan.

Ada pula tindak lanjut dari pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin terkait dalam menangani debitur wanprestasi dalam pembayaran angsuran pembiayaan, pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin terlebih dahulu melakukan:

- a. Pemberitahuan melalui telepon kepada nasabah yang telat atau menunda melakukan pembayaran.
- b. Memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali dalam jangka waktu setiap 1 bulan selama 3 bulan berturut-turut. Perincian pemberian surat peringatan meliputi:
 - a) Kirimkan surat peringatan I
Melakukan penagihan angsuran ke rumah dengan diberi surat peringatan berisi jumlah nominal tunggakan angsuran pokok, serta bagi hasil yang harus dibayar sampai bulan bersangkutan.
 - b) Selanjutnya Surat Peringatan II (apabila tidak ada tanggapan dari pihak nasabah. Isi surat sama dengan surat peringatan I)
 - c) Surat peringatan III

Berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, besarnya bagi hasil yang harus dibayarkan, serta peringatan untuk debitur apabila tidak segera membayar angsuran atau menyelesaikan pembayaran, maka pihak kreditur akan melakukan lelang atas jaminan yang telah diagunkan debitur.

- c. Eksekusi jaminan atau agunan, tahap ini merupakan upaya akhir saat pembiayaan bermasalah tidak dapat diselesaikan. Untuk sertifikat tanah, bisa melalui pihak notaris.

Sistem penagihan angsuran yang digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Banjarmasin dengan penerapan sistem *day to day*, juga merupakan bentuk pengawasan prefentif demi menjaga tingkat kualitas kolektibilitas berada dalam pengawasan yang efektif serta mencegah terjadinya penurunan kolektibilitas nasabah pembiayaan karena sistem *day to day* dilakukan dengan pengecekan setiap harinya oleh pihak bank kepada pihak nasabah pembiayaan.

C. Analisis Data

1. Analisis sistem penagihan angsuran dalam menjaga kualitas kolektibilitas pada produk KPR Syariah di PT. Bank Tabungan Negara Syariah KC Banjarmasin

Analisis ini berdasarkan hasil kajian penelitian yang penulis lakukan dengan mendasarkan pada landasan teori terkait masalah penelitian sebagai jawaban dari rumusan masalah. Sistem penagihan angsuran dilakukan dalam rangka penyelamatan pembiayaan dengan tujuan untuk menjaga kualitas bank agar tetap dalam kondisi yang baik.

Mengingat sistem penagihan angsuran dalam pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting untuk dilakukan, terlebih kepada nasabah pembiayaan yang melakukan penunggakan atau penundaan waktu pembayaran kewajiban. Atau tidak adanya itikad baik dari nasabah sebagai bentuk tanggung jawab terhadap pembiayaan yang dilakukan. Sistem penagihan angsuran merupakan tindakan preventif akhir dari pihak bank dalam menyelamatkan pembiayaan. Timbulnya berbagai risiko bagi pihak bank tidak dapat dielakkan, juga risiko yang mungkin dapat menimpa nasabah.

Tidak dapat dipungkiri bahwa risiko-risiko dapat terjadi di segala jenis kegiatan yang dilakukan oleh manusia dan pekerjaan yang dilakukannya. Mengenai hal tersebut dalam hal ini yaitu perbankan syariah, yang tugas utamanya adalah menyalurkan pembiayaan juga dapat mengalami risiko pembiayaan. Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 02 November 2011 menyatakan bahwa risiko pembiayaan ialah risiko yang disebabkan atas kegagalan

peminjam untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Dalam pembiayaan, risiko pembiayaan dapat terjadi disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya ialah:

- a. Tidak adanya standar kebijakan pembiayaan.
- b. Pelanggaran terhadap batas maksimum pemberian pembiayaan
- c. Konstentrasi pembiayaan pada segmen usaha yang tergolong berisiko tinggi dan spekulatif
- d. Ketidaklengkapan dokumen pembiayaan
- e. Tidak ada standar formal tentang *pricing procedure*
- f. Lemahnya analisis, *review*, dan pengawasan (*monitoring*) pembiayaan

Risiko-risiko pembiayaan dapat terjadi kepada kedua belah pihak baik pihak perbankan yang memberikan pembiayaan , atau kepada pihak nasabah sebagai pihak yang melakukan permohonan pembiayaan. Risiko yang dapat terjadi dari pihak perbankan dapat disebabkan oleh:

- a. Kepentingan pribadi pejabat bank terkait dnegan pemberian pembiayaan kepada debitur (*self dealing*), seperti keterlibatan dalam kegiatan usaha nasabah
- b. Haus akan laba (*anxiety for income*), namun kurang mengupayakan sumber pengembalian, yaitu arus kas
- c. Kompromi terhadap prinsip pemberian pembiayaan yang sehat (tidak objektif)

- d. Kebijakan atau prosedur pembiayaan tidak memadai/tidak memenuhi dalam pelaksanaan aktivitas pembiayaan yang baik
- e. Informasi pembiayaan untuk pengambilan keputusan tidak lengkap
- f. Lambat mengambil tindakan likuidasi sesuai perjanjian
- g. Monitoring pembiayaan yang tidak konsisten dan mengganggalkan permasalahan yang terjadi
- h. Kemampuan teknis yang kurang memadai, termasuk melakukan seleksi atas risiko yang kurang andal, dan pembiayaan yang diberikan *overfacilities*
- i. Tekanan persaingan usaha

Sedangkan untuk risiko yang terjadi yang disebabkan oleh pihak nasabah pada umumnya terjadi karena gagal bayar yang disebabkan oleh kesulitan keuangan (kebangkrutan) yang dialami nasabah, kontrak pembiayaan yang lemah sehingga menyebabkan pelanggaran kontrak pembiayaan, pemenuhan batas kriteria kesehatan debitur tidak terpenuhi sehingga menyebabkan penurunan kinerja nasabah.

Ada beberapa tahapan yang dilakukan pada saat sebelum memberikan pembiayaan diantaranya:

- a. Pengumpulan informasi dan verifikasi
- b. Analisis dan persetujuan pembiayaan
- c. Administrasi dan pembukuan pembiayaan
- d. Pemantauan pembiayaan
- e. Pelunasan dan penyelamatan pembiayaan

Suatu bentuk kepercayaan dari pihak kreditur (pihak yang memberikan pinjaman kepada pihak lain) kepada pihak debitur (pihak yang membutuhkan uang, barang, atau jasa) yaitu pada kesanggupan pihak debitur untuk membayar kembali kepada kreditur. (Firdaus, 2005, hlm. 13). Perbedaan waktu ketika penyerahan serta pada saat pembayaran kembali dari debitur menimbulkan adanya risiko akibat perbedaan waktu. Perbedaan waktu inilah yang disebut dengan jangka waktu, jangka waktu tersebut bisa dalam bentuk jangka pendek, menengah, dan jangka panjang. Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati bersama. (Kasmir, 2002, hlm. 94)

telah dijelaskan bahwa berikut penyebab KPR bermasalah, yaitu:

1. Faktor Internal. Faktor yang muncul disebabkan oleh Bank, biasanya disebabkan oleh ketidaktelitian pihak bank dalam menganalisis nasabah. Prediksi yang dilakukan bank tidak sesuai dengan yang terjadi. Pada bank BTN Syariah Cabang Banjarmasin, faktor internal yang biasanya terjadi disebabkan oleh:
 - a. Kurang telitinya analisis dalam menganalisis nasabah. Pihak bank tidak terlalu teliti dalam menyeleksi calon debitur. Bagaimana latar belakang calon debitur, usaha atau bisnis apa yang dijalankan oleh calon debitur. Pihak bank seharusnya dalam menyetujui pembiayaan hendaknya diproses melalui tahap-tahap.
 - b. Cakupan wilayah yang terlalu luas, sedangkan SDM tidak memadai. Luasnya wilayah yang dimiliki BTN dalam memasarkan KPR membuat

pihak bank menghadapi kesulitan dalam meninjau debitur yang mengalami pembiayaan bermasalah, hal ini juga disebabkan SDM atau jumlah staff bagian *collecting* tidak sepadan dengan luasnya wilayah pemasaran KPR.

2. Faktor eksternal. Faktor ini bermula dari nasabah itu sendiri. Pihak bank sebelum menyetujui pembiayaan sudah terlebih dahulu menganalisa nasabah (peminjam), tetapi terkadang muncul hal-hal yang tidak terduga yang sebelumnya tidak dicurigakan terjadi tetapi setelah berjalannya proses pembiayaan hal itu muncul, seperti berikut:
 - a. Karakter nasabah. Debitur melakukan perjanjian dengan bank yang mana perjanjian tersebut tergolong kedalam perjanjian yang obyeknya tergolong besar. Debitur menganggap sepele terhadap perjanjian berupa membayar angsuran KPR akan menyebabkan pembiayaan KPR menjadi bermasalah. Hal ini terlihat bahwa karakter debitur kurang baik, karena menganggap sepele pada angsuran KPR.
 - b. Kebutuhan nasabah. Nasabah pada BTN Syariah Banjarmasin lebih dominan menggunakan Perumahan FLPP yang dikenal dengan produk KPR BTN Sejahtera iB, Pembelian rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Biasanya penghasilan tidak mencukupi, biasanya ada keperluan yang tidak diduga seperti salah satu anggota keluarganya sakit sehingga harus dirawat dan membutuhkan biaya pengobatan

sedangkan bulan itu harus mengangsur cicilan KPR. Akhirnya nasabah tidak dapat mengangsur cicilan KPR.

- c. Banyak tunggakan di bank lain. Pihak bank tidak mengetahui debitur mempunyai hutang pada Bank lain. Awalnya pihak bank sudah melakukan pengecekan di BI Checking dan tidak ditemukan permasalahan mengenai debitur yang bersangkutan.
- d. Pengetahuan dari nasabah. Jadwal angsuran yang tidak diketahui oleh nasabah. Pihak bank sudah memberitahu sebelumnya untuk jadwal pembayaran angsuran, tetapi kembali lagi ke karakter nasabah. Nasabah menggampangkan untuk membayar angsuran bulan ini digabung dengan bulan kemarin, jadi sering terjadi penumpukan angsuran.

Untuk dapat memastikan pembiayaan berjalan lancar sesuai dengan ketentuan dan kesepakatan kedua belah pihak, maka pihak BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin melakukan sistem penagihan angsuran dengan cara yang sesuai dengan syariat islam. *Non Performing Loan* atau keadaan dimana terjadi kegagalan nasabah dalam membayar pinjaman. Selanjutnya jika terjadi kegagalan dalam pembayaran angsuran, hal tersebut akan tercatat dalam sistem dan membuat nasabah sulit untuk mendapatkan pinjaman di kemudian hari. Kejadian semacam ini tentunya dapat menimbulkan dampak yang tidak baik bagi bank ataupun nasabah itu sendiri. Bagi nasabah dampaknya adalah nasabah tersebut harus menanggung kewajiban yang cukup berat kepada bank. Sedangkan bagi pihak bank dampaknya ialah mengakibatkan bank kekurangan dana sehingga mempengaruhi kegiatan usaha bank.

Ketetapan dalam SK DIR.BI No. 30/267/Kep/DIR/1998 mengenai kualitas kolektibilitas kredit atau pembiayaan adalah: “Lancar (*Pass*), Dalam Perhatian Khusus (*Special Mention*), Kurang Lancar (*Substandard*), Diragukan (*Doubtful*), Macet (*Loss*).” Lancar, suatu pembiayaan dikatakan lancar apabila nasabah tidak pernah menunggak sedikitpun tagihan yang ada. Pembiayaan juga tetap dikategorikan lancar apabila terdapat tunggakan namun belum melampaui masa angsuran berikutnya. Pembiayaan tidak lancar ditandai dengan terdapat tunggakan angsuran pokok yang sudah melebihi satu masa angsuran, namun belum melebihi dua masa angsuran. Pembiayaan kurang lancar terjadi jika pembayaran sudah menunggak hingga 2 bulan namun belum melebihi 3 bulan. Selain itu ada pula pembiayaan diragukan yang memiliki ciri-ciri berupa tunggakan angsuran pokok yang melebihi 180 hari, cerukan yang bersifat permanen *cerukan* yang dimaksud disini adalah (perpanjangan pembiayaan yang disediakan oleh pihak bank kepada nasabah saat rekening mencapai angka nol *cerukan* ini sama dengan meminjam dari bank, biasa disebut *overdraft*. Dan jumlah batas uang yang dapat diakses oleh pemegang rekening menggunakan cerukan disebut *authorized overdraft limit*). Wanprestasi lebih dari 180 hari, atau dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan. Kegagalan nasabah dalam membayar angsuran berkali-kali akan berakhir dengan kredit macet termasuk dalam kolektibilitas 5.

Ada beberapa penyebab yang melatarbelakangi pembiayaan bermasalah ini, baik secara internal maupun eksternal. Hal ini tentunya bisa menimbulkan dampak yang tidak baik bagi bank ataupun nasabah itu sendiri.

1. Faktor internal, pembiayaan macet disebabkan oleh penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan pembiayaan serta lemahnya sistem informasi pembiayaan bermasalah.
2. Faktor eksternal, pembiayaan macet juga bisa dikarenakan gagalnya usaha debitur, msibah terhadap debitur atau terhadap kegiatan usaha debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah ini dapat ditempuh dengan dua cara yaitu litigasi dan non litigasi. Upaya litigasi dikenal juga dengan upaya penyelesaian melalui jalur hukum. Litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dengan cara mengajukan gugatan. Pertama melalui pengadilan negeri, maka harta nasabah akan

mengingat proses penyelesaian melalui jalur pengadilan biasanya membutuhkan waktu yang relatif lama, maka penyelesaian pembiayaan bisa ditempuh melalui upaya non-litigasi (diluar pengadilan). Tindakan non litigasi ini umumnya dilakukan tanpa campur tangan pengadilan. Pihak bank akan bermusyawarah demi memberikan pengertian antara bank dan nasabah untuk menyelamatkan aktivitas usaha nasabah yang hampir terhenti.

KPR muncul dikarenakan meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli masyarakat. Walaupun awalnya KPR memanglah salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank

konvensional. Namun seiring perkembangannya, maka produk ini juga banyak dilakukan oleh perbankan syariah. (Heykal, 2014 hlm.520).

Kondisi ini membuat perbankan khususnya yang menawarkan produk KPR menjadi sangat produktif. Pasar perumahan atau hunian menjadi pasar yang menarik di dalam negeri karena rumah adalah bagian dari kebutuhan pokok manusia. Hal itu berarti bahwa ada harapan bahwa perumahan yang dibangun akan diminta oleh konsumen. Selain itu, rumah dapat dijadikan jaminan yang paling dipercaya ketika hendak mengajukan kredit atau pembiayaan dalam jumlah besar. Tahap akhir dari siklus pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan. Pelunasan pembiayaan terjadi sesuai jangka waktu pembiayaan yang berakhir. Pada saat jatuh tempo pembiayaan, usia pembiayaan segera berakhir. Pada saat itulah nasabah wajib menyelesaikan kewajiban berupa pelunasan pembiayaan.

Pelunasan pembiayaan idealnya terjadi sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang disepakati dalam akad pembiayaan. Namun bisa juga terjadi, karena satu dan lain hal, nasabah ingin mempercepat penyelesaian pembiayaan. Hal itu dimungkinkan sepanjang di dalam akad diatur bahwa terjadi kesepakatan baru antara nasabah dan bank.

Munculnya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya adalah karena pembayaran angsuran yang tidak tepat waktu. Hal ini menjadi risiko pembiayaan dalam dunia perbankan. Yang dilakukan pihak bank yaitu menyesuaikan angsuran. Ada dua penggolongan untuk penyesuaian angsuran itu sendiri, yaitu:

1. PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan)

Sisa tunggakan dijadikan satu dengan angsuran otomatis angsuran naik tunggakan hilang dan jangka waktu tetap. Debitur digolongkan kedalam PUST apabila:

a. Kebutuhan mendesak

Debitur telah jatuh tempo membayar angsuran pembiayaan tetapi ada kebutuhan yang tiba-tiba muncul yang mau tidak mau debitur harus mengeluarkan uang untuk memenuhi kebutuhan tersebut sehingga debitur terpaksa menunda pembayaran angsuran pembiayaan. Kebutuhan mendesak yang sering terjadi seperti anggota keluarga yang sakit dan terpaksa harus dilarikan ke rumah sakit yang biayanya tidak mungkin sedikit.

2. PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman)

Pihak Bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban debitur yang harus dibayarkan kepada pihak Bank. Maka jumlah pembayaran angsuran nasabah penerima fasilitas menjadi lebih ringan karena jumlahnya lebih kecil daripada jumlah angsuran semula, namun jangka waktu angsurannya lebih panjang daripada angsuran semula. Debitur yang digolongkan dalam PUSP diantaranya:

a. Mengalami penurunan penghasilan

Istri yang biasanya ikut membantu dengan bekerja sekarang istri tidak bekerja sehingga penghasilan hanya bersumber dari debitur. Sehingga

pihak menawarkan kepada debitur untuk melakukan PUSP, supaya debitur tidak terlalu keberatan dan pembiayaan tidak mengalami masalah (macet).

b. Kebutuhan hidup debitur yang tinggi

Kebutuhan hidup debitur semakin meningkat seperti semua anaknya sekolah ada yang sekolah di swasta. Ada yang masuk perguruan tinggi dan masih banyak lagi kebutuhan. Sehingga debitur mengalami kesulitan untuk membayar angsuran pembiayaan.

Ada pula tindak lanjut dari pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ketika menangani debitur wanprestasi dalam pembayaran angsuran pembiayaan. Pihak Bank BTN Syariah terlebih dahulu mengirim surat konfirmasi atau yang disebut surat peringatan sebanyak tiga kali dalam jangka waktu setiap 1 bulan selama 3 bulan berturut-turut apabila setiap bulannya tidak terdapat *progress* dari debitur dengan tujuan meminta tanggung jawab dan itikad baik menyelesaikan kewajiban pembayaran pokok angsuran. Perincian pemberian surat peringatan meliputi:

1. Kirimkan Surat Peringatan 1

Pertama Departemen Operation memberitahukan kepada Relationship Anchor untuk melakukan penagihan angsuran kepada Relationship Anchor untuk melakukan penagihan angsuran ke rumah dengan diberi surat peringatan berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan beserta denda.

2. Apabila tidak ada respon baik, maka kirimkan Surat Peringatan 2

Dalam hal ini, Departemen Operation harus menganalisa penyebab keterlambatan pembayaran angsuran. Isi surat sama dengan surat peringatan I yaitu jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan beserta besarnya denda.

3. Apabila tidak ada respon, maka kirimkan Surat Peringatan 3

Hal ini merupakan peringatan bagi Relationship Anchor harus melakukan kunjungan lebih intensif untuk mengecek lebih lanjut keberadaan debitur. Surat peringatan III berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, besarnya denda, serta peringatan untuk debitur apabila tidak segera membayar angsuran atau menyelesaikan pembayaran, maka pihak kreditur akan melakukan lelang atas jaminan yang telah diagunkan debitur.

Sistem penagihan angsuran pembiayaan yang dilaksanakan oleh pihak Bank Tabungan Negara KCS Banjarmasin tidak menerapkan jasa pihak ketiga atau yang biasa disebut *debt collector*, hal ini disampaikan oleh Bapak Agus Novian selaku *Financing Marketing* di PT. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Dari beberapa produk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. BTN Syariah Cabang Banjarmasin, semua sistem penagihan angsuran yang digunakan yaitu sama, dengan menggunakan sistem *day to day*. Bank BTN Syariah Cabang Banjarmasin menerapkan sistem penagihan angsuran *day to day* agar memudahkan pihak bank untuk mengelola data karena data diolah perharinya, untuk memantau kelancaran pembayaran apakah sudah dilakukan oleh nasabah atau belum.

Salah satu produk KPR yang paling banyak diminati oleh masyarakat adalah KPR BTN Sejahtera BTN iB atau yang lebih sering dikenal dengan KPR FLPP

(Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) untuk kategori pembiayaan KPR jenis ini merupakan KPR bersubsidi dari pemerintah. Sedangkan untuk kategori non subsidi adalah KPR Platinum dan KPR indent iB.

Untuk Pembiayaan Properti BTN iB merupakan jenis pembiayaan yang tergolong baru di Bank BTN, karena baru diluncurkan sekitar Mei tahun 2019 ini. Akad yang digunakan pembiayaan properti BTN iB adalah akad *musyarakah muntanaqishah*, dimana akad ini merupakan akad atas kepemilikan asset bersama.

Pada semua jenis pembiayaan KPR yang tersedia di Bank BTN Syariah Cabang Banjarmasin, dilakukan sistem penagihan angsuran kepada pihak nasabah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku apabila terjadi ketidaktepatan pembayaran angsuran dari nasabah, yaitu:

- 1) Kolektibilitas 1, debitur digolongkan lancar apabila tunggakan 0 bulan.
- 2) Kolektibilitas 2, dibedakan menjadi tiga yaitu:
 - a. Kolektibilitas 2 billing 1 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 1 sampai 30 hari.
 - b. Kolektibilitas 2 billing 2 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 31 hari sampai 60 hari.
 - c. Kolektibilitas 3 billing 3 apabila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 61 hari sampai 90 hari.

Debitur digolongkan ke dalam golongan Dalam Perhatian Khusus

- 1) Kolektibilitas 3, debitur digolongkan Kurang Lancar apabila tunggakan 91 sampai 120 hari.

2) Kolektibilitas 4, dibedakan menjadi 2 yaitu:

- a) Kolektibilitas 4 billing 1 bila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 121 sampai 150 hari.
- b) Kolektibilitas 4 billing 2 bila debitur menunggak angsuran pembiayaan selama 151 hari sampai 180 hari

Debitur digolongkan ke dalam golongan Diragukan

3) Kolektibilitas 5, debitur digolongkan macet bila tunggakan diatas 180 hari.

Jika debitur yang diperingatkan melalui Surat Peringatan 1 dan seterusnya tetapi masih tetap tidak mau mengangsur pembiayaan, maka pihak bank melakukan tindakan sebagai berikut:

Pihak memberikan Surat Peringatan I kepada debitur yang menunggak angsuran pembiayaan KPR, berupa Surat Peringatan I, II, III. Apabila debitur masih tetap tidak mengindahkan atau melakukan angsuran untuk memenuhi kewajibannya, pihak bank akan memberikan surat somasi cabang dan apabila masih tidak ada respon dari pihak debitur maka pihak bank akan memberikan surat somasi pusat. Pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin juga memiliki lawyer khusus yang bertugas untuk menindak lanjuti apabila ada nasabah yang melakukan tunggakan dan telah diberikan Surat Peringatan III namun tetap tidak mematuhi.

Dalam pelaksanaan penagihan angsuran yang digunakan oleh pihak perbankan kepada nasabah, terdapat kelebihan dengan menggunakan sistem *day to day* yang diterapkan pada BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yaitu penagihan setiap hari untuk data lebih *update* bagi nasabah yang sudah jatuh tempo. Serta

kekurangannya adalah diperlukan ketelitian dalam memeriksa data yang *terupdate* tersebut. Kemudian terdapat pula beberapa hambatan yang dihadapi baik internal maupun eksternal secara internal seperti sistem kinerja yang kurang bagus dari pihak perbankan, namun pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin bekerja dengan baik dan bertanggung jawab atas pekerjaan masing-masing sehingga hambatan internal ini dapat dihindarkan. Untuk hambatan eksternal, seperti debitur sulit untuk ditemui, debitur pindah alamat, debitur kesulitan dalam keuangan, debitur lalai, kurang memahami dan tidak memperhatikan isi dan perjanjian pembiayaan, debitur memberikan jaminan yang tidak sesuai dengan nilai hutang.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Agus Novian yang menjabat sebagai *Financing Marketing* di PT. BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin menuturkan bahwa untuk produk yang paling sering diminati oleh masyarakat pada umumnya atau nasabah yaitu jenis KPR bersubsidi untuk disini disebut KPR Sejahtera. KPR bersubsidi adalah pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. KPR bersubsidi ini didukung oleh Kementerian PU (Pekerjaan Umum) dan PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) melalui Program Sejuta Rumah (PSR) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Bank Tabungan Negara syariah merupakan salah satu bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan pembiayaan rumah, ini dilihat dari perkembangan

BTN pertama kali menyalurkan KPR Bersubsidi pada tahun 1976. Pada waktu itu Bank BTN Syariah menerbitkan KPR untuk 17 unit rumah dengan total nilai kredit 37 juta. Setelah itu bank BTN Syariah ditunjuk sebagai bank untuk membiayai pembangunan berdasarkan SK Mekneu NO.B.49/MK/1/1974. Mengingat bank BTN syariah mempunyai pengalaman yang sangat panjang dalam pembiayaan perumahan (KPR), maka untuk mendukung pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah pemerintah dapat mendorong bank BTN syariah menjadi bank yang berfokus pada pembiayaan perumahan.

Nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan pembelian kepada Bank. Bank selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli bermufakat untuk menetapkan harga yang disepakati atas barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan jangka waktu pembayaran yang dilakukan nasabah. Bank akan mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai *schedule* yang ditetapkan, tetapi sebelum pembiayaan tersebut direalisasikan pembiayaan tersebut harus melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank.

- 1) Akad yang digunakan pada pembiayaan KPR BTN Sejahtera BTN iB
Pembiayaan KPR BTN Sejahtera BTN iB menggunakan akad *murabahah* yaitu penjualan suatu barang dengan harga tambahan sejumlah keuntungan yang disepakati bersama, dan proses pembayaran dilakukan secara tangguh atau cicilan. Murabahah merupakan harga beli bank yang ditambah dengan keuntungan yang diharapkan kemudian disebut margin (*ribbun*) yang telah

disepakati dengan nasabah. Dalam menetapkan margin, bank syariah akan menentukan berapa variabel yang mempengaruhi harga. Perhitungan pembayaran angsuran dalam pembiayaan murabahah dilakukan dengan dua metode (Rivai dan Veithzal, 2013, 324), antara lain:

- a. Metode *anuitas* atau efektif. Melalui metode anuitas atau efektif, maka pembayaran angsuran margin akan turun tiap bulan sedangkan angsuran pokok akan naik tiap bulannya sampai jangka waktu yang telah ditentukan.
- b. Metode *Flat*. Melalui metode flat maka pembayaran angsuran pembiayaan yang terdiri dari angsuran pokok dan margin akan selalu sama tiap bulannya sampai dengan jangka waktu pembiayaan.

Pada saat ingin mengajukan pembiayaan KPR Syariah tentunya kita harus mengetahui persyaratan apa saja yang harus dipenuhi salah satunya mengenai SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka), SBUM merupakan subsidi pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian atau seluruh uang muka perolehan rumah. Ketentuan SBUM ini tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 42/PRT/M.2015 tentang Bantuan Uang Muka Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk meningkatkan Aksesibilitas Kredit/Pembiayaan Rumah Bersubsidi, yang terbit dan efektif berlaku pada 2 oktober 2015. Selain SBUM pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin juga menerapkan proses jaminan terhadap nasabah kepada pihak Bank pada saat proses akad pembiayaan KPRS berlangsung yaitu pada saat wawancara.

Pada produk pembiayaan, erat kaitannya dengan kelancaran dalam pembayaran angsuran atau kolektibilitas yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah atau kredit macet. Hal tersebut dapat terjadi yang dipicu oleh beberapa faktor baik faktor internal seperti “penurunan dari penghasilan usaha nasabah, adanya perceraian, kebutuhan ekonomi meningkat” juga dari faktor eksternal yaitu “pemutusan hubungan kerja, yang menyebabkan berpengaruh terhadap pembayaran angsuran.” Pada saat melakukan penagihan angsuran pembiayaan kepada nasabah pihak bank tidak menggunakan jasa pihak ketiga atau *debt collector* serta identifikasi nasabah untuk menginvestigasi pada saat mengajukan pembiayaan KPRS juga menggunakan pendekatan persuasif yang sesuai dengan prinsip syariah. Jika terjadi penunggakan dalam pembayaran angsuran, pihak bank akan melakukan beberapa cara yaitu seperti memberikan surat pemberitahuan terlebih dahulu untuk memberitahukan bahwasanya ada tunggakan kemudian surat peringatan sampai tiga kali dengan jarak 14 hari untuk surat peringatan selanjutnya dan penyemprotan agunan kemudian proses negosiasi atau lelang jika yang bersangkutan tidak memenuhi kewajiban.

Disaat sebelum nasabah mengajukan permohonan pembiayaan KPR kepada pihak bank, pihak bank akan melakukan pengecekan atau analisa nasabah sebelum memberikan produk pembiayaan KPR tersebut, yaitu dengan menilai nasabah melalui tahapan 5C yaitu *Character, Capital, Collateral, Capacity, Condition of Economy*.