PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dan diajukan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 05 Juli 2018

SITI RAHMAWATY
NIM 141500145

ABSTRAK

Nama: Siti Rahmawaty**,** NIM: 141500145, Judul Skripsi: **Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah (Studi Pada Bank BTN Syariah KC Serang).**

Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para debitur selalu memiliki risiko berupa pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing (NPF)*Terjadinya pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing (NPF)* tidak lepas dari faktor penyebab pembiayaan bermasalah itu sendiri. Dalam buku dikatakan faktor penyebab pembiayaan bermasalah berasal dari pihak bank dan nasabah. Namun hal yang terjadi pada BTN Syariah Kantor Cabang Serang penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah berasal dari pihak nasabah itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Faktor-Faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah KC Serang ? 2) Bagaimana prosedur penanganan pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah KC Serang ? 3) Strategi apa yang digunakan oleh BTN Syariah KC Serang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikian rumah (KPR) ?

Tujuan penulisan skripsi ini adalah 1) Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah KC Serang 2) Untuk mengetahui bagaimana prosedur penanganan pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah KC Serang 3) Untuk mengetahui Strategi yang digunakan oleh BTN Syariah KC Serang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikian rumah (KPR).

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif, yaitu dengan menggambarkan permasalahan yang ada dengan cara penelitian kepustakaan, observasi, wawancara. Teknik pengumpulan data dengan wawancara langsung dengan *Collection Staff* selaku bagian yang menangani masalah pembiayaan bermasalah pada KPR. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat simpulkan bahwa penyebab pembiayaan menjadi bermasalah adalah nasabah diPHK dari pekerjaannya sehingga nasabah tidak mempunyai penghasilan untuk melakukan kewajiban pembiayaannya. Kemudian karakter nasabah yang kurang baik, perceraian, musibah dan juga adanya biaya hidup meningkat yang berpotensi untuk menunggak pembayaran angsuran rumah KPR. Langkah-langkah yang dilakukan oleh BTN Syariah KC Serang dalam menangani Pembiayaan Bermasalah ada KPR adalah memberikan surat peringatan kemudian jika tidak ada respon baik rumah akan disegel, kemudian melakukan upaya restrukturisasi, dan apabila tidak ada hasil maka akan dilakukan novasi dan lelang. Dalam mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah pada KPR bank BTN Syariah KC Serang memiliki cara yaitu dengan melakukan analisis pembiayaan. Analisis tersebut dilakukan pada awal pengajuan permohonan pembiayaan. Analisis yang dilakukan dengan ketat dan teliti lebih pada kemampuan debitur (*capacity*) dan karakter nasabah (character).

Kata kunci: *Pembiayaan, Pembiayaan Bermasalah.*

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Nomor	: Nota Dinas	Kepada Yth.
Lampiran	: 1 (Satu) Eksemplar	Bapak Dekan Fakultas Ekonomi
Perihal	: **Usulan Munaqasyah**	dan Bisnis Islam SMH Banten
	a.n. Siti Rahmawaty	Di-
	NIM : 141500145	Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudara Siti Rahmawaty , NIM: 141500145 yang berjudul **Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syari'ah (studi pada BTN Syariah KC Serang).** telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian, atas segala perhatian Ibu, kami ucapkan terimakasih.
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Serang, 05 Juli 2018

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. H. Efi Syarifudin, M.M.	**Aan Ansori, M.KOM**
NIP. 197803142005011005	NIP. 19731015 2007011027

ANALISIS PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH

(Studi Pada BTN Syariah KC Serang)

Oleh :

SITI RAHMAWATY
NIM 141500145

Menyetujui,

Pembimbing I	**Pembimbing II**
Dr. H. Efi Syarifudin, M.M.	**Aan Ansori, M.KOM**
NIP. 19780314200501 1 005	NIP. 19731015 200701 1 027

Dekan	**Ketua**
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,	**Jurusan Perbankan Syariah**
Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI	**Hendrieta Ferieka, S.E., M.SI**
NIP. 19640212 199103 003	NIP. 1983611 200604 2 001

PENGESAHAN

Skripsi a.n. **Siti Rahmawaty**, NIM: **141500145** yang berjudul **Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (studi pada BTN Syariah KC Serang)** telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada tanggal 29 juni 2018

Skripsi tersebut telah disahkan dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 29 juni 2018

Sidang Munaqosyah

Ketua Merangkap Anggota

Dr.Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI
NIP. 19640212 199103003

Sekretaris Merangkap Anggota

Maman Rohman, S.E., M.E.
NIP: 197712282005011005

Anggota:

Penguji I,

Dr.Budi Sudrjat, MA.
NIP: 19740307 200212 1 004

Penguji II,

Ratu Humaemah, S.Hum., M.Si
NIP: 198003102011012008

Pembimbing I,

Dr.H.Efi Syarifudin,M.M
NIP: 19780314 200501 1 005

Pembimbing II,

Aan Ansori, M.Kom
NIP. 19731015 200701 1 027

PERSEMBAHAN

Untaian kata dalam skripsi ini ku persembahkan untuk orang yang paling aku sayangi yaitu orang tua ku tercinta bapak Rahmat dan ibuu Rohimah yang tiada henti memberikan dukungan moril maupun materil serta do'a yang tiada henti untuk kesuksesan anak-anaknya, karena tiada kata seindah lantunan do'a dan tiada do'a yang paling khusuk selain do'a yang terucap dari orang tua.

Ucapan terimakasih saja takkan pernah cukup untuk membalas kebaikan bapak dan ibu, karena itu terimalah persembahan bakti dan cintaku untuk kalian bapak ibuku.

kasih sayang yang selalu bapak dan ibu berikan serta motivasi yang tiada henti dan selalu memberikan semangat untuk putrinya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Untuk semua keluarga, kakakku dan adik-adikku yang selalu mewarnai hari-hariku canda tawa kalian, yang juga selalu memberikan dukungan dan semangat.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan cinta dan kasih sayang kepada kalian semua. Aamiiin....

MOTTO

مَّآ أَفَآءَ ٱللَّهُ عَلَىٰ رَسُولِهِۦ مِنْ أَهْلِ ٱلْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِى
ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْيَتَـٰمَىٰ وَٱلْمَسَـٰكِينِ وَٱبْنِ ٱلسَّبِيلِ كَىْ لَا يَكُونَ دُولَةًۢ بَيْنَ
ٱلْأَغْنِيَآءِ مِنكُمْ ۚ وَمَآ ءَاتَىٰكُمُ ٱلرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَىٰكُمْ عَنْهُ
فَٱنتَهُوا۟ ۚ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ ۖ إِنَّ ٱللَّهَ شَدِيدُ ٱلْعِقَابِ

"apa saja harta rampasan (fai-i) yang diberikan Allah kepada RasulNya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota Maka adalah untuk Allah, untuk rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang Kaya saja di antara kamu. apa yang diberikan Rasul kepadamu, Maka terimalah. dan apa yang dilarangnya bagimu, Maka tinggalkanlah. dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Amat keras hukumannya."

(QS.Al-Hasyr:7)

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama Siti Rahmawaty, dilahirkan di Tangerang, pada tanggal 01 Mei 1996, anak dari Bapak Rahmat dan Ibu Rohimah, penulis adalah anak ke dua dari empat bersaudara, alamat penulis sekarang: Kp.Sukamanah RT/RW 004/003 Desa Solear Kecamatan Solear Provinsi Banten.

Pendidikan formal yang ditempuh penulis adalah sebagai berikut, ditingkat sekolah dasar lulus pada tahun 2008 di SD Solear III, kemudian penulis melanjutkan sekolahnya menyelesaikan pendidikan di MTS AL-MIZAN Rangkasbitung lulus pada tahun 2011. Pada tahun 2014 penulis menyelesaikan pendidikannya di MA AL-MIZAN Pandeglang. Kemudian penulis meneruskan pendidikan ke perguruan tinggi Univeritas Islam Negeri (UIN) Sultan Maulana Hasanuddin Banten, jurusan Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam sampai sekarang.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah banyak melimpahkan nikmat, karunia, serta kasih sayang-Nya yang tak pernah lekang oleh waktu. Sehingga dengan pertolongan dan izin-Nya lah penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul. Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syari'ah (studi pada BTN Syariah KC Serang). Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat serta para umatnya sampai akhir zaman.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya dukungan, bimbingan, serta nasihat dari berbagai pihak yang membantu dalam penyelesaian skripsi ini hingga tahap akhir. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak terkait dan penghargaan yang setinggi-tingginya terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman, M.A. selaku rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk bergabung dan menimba ilmu dilingkungan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Ibu Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI. selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana

Hasanuddin Banten yang telah mendorong penyelesaian studi dan skripsi penulis.

3. Ibu Hendrieta Ferieka, M.Si, selaku ketua jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah mengarahkan, mendidik serta memberikan motivasi kepada penulis.
4. Bapak DR.H.Efi Syarifudin M.M. Sebagai pembimbing I dan Bapak Aan Ansori, M.Kom Sebagai Pembimbing II yang telah memberikan banyak nasihat, yang telah memberikan waktu, pengarahan dan ilmunya yang sangat berarti bagi penulis selama proses penyelesaian skripsi. Semoga Allah senantiasa membalas kebaikan bapak.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah mengajar, mendidik dan memotivasi dalam memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
6. Bapak Okta Pramana yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian di BTN Syariah KC Serang dan Bapak Mahardika Rizki pegawai Bank BTN Syariah KC Serang yang telah banyak membantu penulis untuk memperoleh informasi mengenai judul skripsi penulis.
7. Sahabat-sahabatku tersayang Ulfa, Rifa, Fika, Indah, Anah, Bahirah serta teman-teman seperjuangan kelas D Perbankan Syariah angkatan 2014 yang telah banyak membantu penulis dalam penulisan skripsi ini .

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi isi maupun metodologi penulisannya. Untuk itu kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan guna perbaikan dimasa selanjutnya. Penulis berharap skripsi ini bisa bermanfaat bagi para pembaca, serta bisa menjadi salah satu penyumbang dalam pelengkap ilmu pengetahuan. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis berharap, semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua, Amin.

Serang, 05 Juli 2018

Siti Rahmawaty
141500145

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN i
ABSTRAK ii
NOTADINAS iii
SURAT PERSETUJUAN DEKAN iv
PENGESAHAN v
PERSEMBAHAN vi
MOTO vii
RIWAYAT HIDUP viii
KATA PENGANTAR ix
DAFTAR ISI xii
DAFTAR TABEL xv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Batasan Masalah 8
C. Rumusan Masalah 9
D. Tujuan Penelitian 9
E. Manfaat Penelitian 10
F. Kerangka Pemikiran 11
G. Metode Penelitian 13
H. Penelitian Terdahulu 17
I. Sistematika Penulisan 19
BAB II LANDASAN TEORI 21
A. Pembiayaan 21

1. Pengertian Pembiayaan 21
2. Jenis-jenis Pembiayaan 24
3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan 25
4. Fungsi Pembiayaan 29
5. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan 32
6. Unsur-unsur Pembiayaan 33
7. Analisis Pembiayaan 35
8. Pengamanan Pembiayaan..... 37
B. Pembiayaan Bermasalah..... 38
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah..... 38
2. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah.... 38
3. Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah 40
C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)..... 45
1. Pengertian KPR 45
2. Jenis-jenis KPR 45
3. Alternatif Produk KPR BTN Syariah 46
4. Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BTN Syariah..... 46
BAB III GAMBARAN UMUM DAN OBJEK PENELITIAN..... 49
A. Gambaran Umum BTN Syariah KC Serang 49
1. Sejarah..... 49
2. Tujuan Pendirian 50
3. Visi Bank BTN Syariah 51

4. Misi Bank BTN Syariah 51
5. Nilai-nilai Dasar BTN Syariah 52
6. Etika BTN Syariah 52
7. Struktur Organisasi Bank BTN Syariah KC Serang 54
8. Produk Dana dan Pembiayaan 55
B. E-Channel 58
BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN 59
A. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah Pada KPR Di BTN Syariah KC Serang 60
B. Langkah-langkah Yang Dilakukan Oleh BTN Syariah KC Serang Dalam Menangani Pembiayaan Bermasalah Pada KPR 62
C. Strategi BTN Syariah KC Serang Dalam Mencegah Pembiayaan Bermasalah Pada KPR .. 69
D. Analisis Ekonomi dalam Perspektif Islam 70
BAB V PENUTUP 79
A. Kesimpulan 79
B. Saran-saran 82
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR BTN Syariah KC Serang 65