

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal merupakan suatu impian bagi setiap manusia, karena kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu dari tiga dasar kebutuhan primer manusia yaitu: sandang, pangan dan papan. Belum terasa lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri meskipun dalam bentuk yang sederhana, maka setiap orang berhak memiliki hidup yang sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat.

Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus menerus bertambah. Namun, harga rumah yang semakin tinggi membuat orang tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai. Hal inilah yang dijadikan peluang dan dimanfaatkan oleh banyak lembaga keuangan

khususnya bank untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit pemilikan rumah (KPR).

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan dengan orang lain.<sup>1</sup>

Pembiayaan Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan fasilitas yang diberikan oleh perbankan syariah kepada nasabah perorangan yang akan membeli rumah. Proses pemilikan rumah dilaksanakan melalui jual beli, sementara itu kebutuhan perumahan tidak dapat dipenuhi oleh semua orang dengan membeli secara tunai. Oleh karena itu dibutuhkan lembaga keuangan dalam hal ini bank yang menyediakan atau menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan, guna membiayai

---

<sup>1</sup>Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan resiko perbankan syariah*, (Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2017) 109-110

pemilikan perumahan. Melalui fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah ini, bank pemerintahan maupun bank swasta dapat memberikan kontribusi bagi penyediaan perumahan rakyat.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, keuntungan atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh bank syariah. Dalam undang-undang perbankan No. 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Di dalam perbankan syariah istilah kredit tidak dikenal karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk

pembiayaan. Surat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.<sup>2</sup>

Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dan harga jual barang disebut margin keuntungan. Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank merupakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.<sup>3</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dilihat bahwa keberadaan pembiayaan tersebut sangat membantu dan memberi manfaat kepada nasabah, seperti memudahkan

---

<sup>2</sup> Ismail, *perbankan syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011) 106

<sup>3</sup> Ismail, ..., h.138.

nasabah dalam memiliki rumah, kendaraan, dan sebagainya yang termasuk dalam pembiayaan *murabahah*. Pembayaran nasabah dibayar dengan mencicil/ angsur dalam jangka waktu yang ditentukan.

PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk, merupakan bank yang focus pada pembiayaan perumahan. Pada tahun 1974, perseroan di tunjuk pemerintah sebagai salah satunya institusi yang menyalurkan kredit pemilikan rumah bagi golongan masyarakat menengah ke bawah. Saat ini, perseroan focus pada pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, yakni perbankan consumer, perbankan komersial dan perbankan syariah. Pada tahun 2015 perseroan berperan penting dalam membantu program pemerintah. Sejuta Rumah Untuk Rakyat, perseroan telah ditunjuk sebagai salah satu bank yang mendukung program pemerintah melalui pembiayaan KPR.<sup>4</sup> Bank Tabungan Negara Syariah yang merupakan unit usaha

---

<sup>4</sup><http://annualreport.id/perusahaan/PT%20Bank%20TabunganNegara%20Perusahaan%20Tbk> (diakses pada hari Sabtu 24 November 2018 jam 11.50 WIB)

syariah dari Bank Tabungan Negara menawarkan produk pembiayaan dengan skema akad *Murabahah* dan akad *Istishna*.

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil analisis pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Analisis suatu pembiayaan merupakan proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C. Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah dapat terbayar kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Analisis 5C yang dimaksud adalah, character (watak), capacity (kemampuan), capital (modal), collateral (jaminan), condition of economy (kondisi ekonomi debitur).<sup>5</sup> Suatu pembiayaan dicairkan setelah perjanjian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang ditanda tangani oleh pihak bank dan debitur, diikuti dengan pengikatan agunan pembiayaan. Pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) boleh dikatakan aman bagi perbankan, mengingat rumah merupakan agunan yang jelas lokasinya dan telah dibebani hak tanggungan, dengan demikian apabila terjadi debitur wanprestasi, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap rumah tersebut, sehingga pembiayaan bermasalah akan dapat diatasi.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada debitur selalu memiliki resiko berupa pembiayaan yang tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financial (NPF)*. Pembiayaan bernasaalah adalah risiko yang melekat pada dunia perbankan, karena bisnis utama pada dasarnya adalah menghimpun dan

---

<sup>5</sup>Ismail *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 120-125

menyalurkan dana. Dana yang terkumpul menimbulkan risiko di satu sisi, dan dana yang disalurkan sebagai pembiayaan adalah risiko di sisi lain.<sup>6</sup>

Pembiayaan bermasalah pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya “wanprestasi” (ingkar janji/ cidera janji), yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana tertera dalam perjanjian pembiayaan. Penyebab debitur wanprestasi dapat bersifat alamiah (diluar kemampuan dan keinginan debitur), maupun itikad tidak baik debitur. Wanprestasi juga bisa disebabkan oleh pihak bank karena membuat syarat perjanjian pembiayaan yang sangat memberatkan pihak debitur.<sup>7</sup>

Terjadinya pembiayaan permasalahan merupakan hal yang umum dalam dunia perbankan syariah, walaupun berbagai usaha sudah dilakukan untuk pencegahannya seperti melalui penyempurnaan sistem seerta kebijakan pembiayaan ataupun

---

<sup>6</sup>Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, 313

<sup>7</sup>Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers,2017) 206

dengan peningkatan yang berbentuk dan kualitas staf pembiayaan. Belum menutup kemungkinan apabila terjadinya pembiayaan bermasalah dimasa yang akan datang, penyebab umum terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu faktor ketidakpastian yang mungkin akan terjadi dimasa mendatang.

Penanganan pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah ternyata hampir sama dengan yang terjadi dalam perbankan konvensional. Hal ini dapat kita baca dalam PBI No 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Perbedaannya terletak pada batasan bahwa restrukturisasi harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain meliputi, Penjadwalan kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*), Penataan kembali (*restructuring*).<sup>8</sup>

Dari hasil penelitian yang saya dapatkan bahwa dari sekian banyaknya warga kota Serang yang mengalami pembiayaan

---

<sup>8</sup>Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, 209

bermasalah yaitu sekitar 80%. Karena adanya faktor nasabah yang di PHK, sebab musibah, perceraian ataupun biaya kehidupan yang semakin meningkat.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah yang ada di Bank Tabungan Negara Syariah mengenai Kepemilikan Rumah Syariah. Oleh karena itu, penelitian ini penulis buat dengan judul "**Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad *Murabahah* KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Di Bank Syariah (Studi Kasus BTN Syariah KCSerang)**".

## **B. Identifikasi Masalah**

Permasalahan penelitian yang penulis ajukan ini dapat diidentifikasi permasalahannya sebagai berikut :

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah

2. Prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad Murabahah
3. Strategi yang digunakan BTN Syariah KC Serang untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah

### **C. Batasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan kemampuan yang dimiliki penulis serta agar lebih terfokus dalam pembahasannya, maka penulis perlu membatasi permasalahannya. Masalah yang akan diteliti adalah penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank BTN Syariah KC Serang.

### **D. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BTN KC Serang ?

2. Bagaimana proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Akad Murabahah?
3. Bagaimana strategi yang digunakan oleh BTN Syariah KC Serang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah?

### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
2. Untuk mengetahui lengkap penyelesaian pembiayaan yang bermasalah pada akad Murabahah
3. Untuk mengetahui strategi apa yang digunakan Bank BTN Syariah KC Serang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah

## **F. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat;

- a. Secara teori penelitian diharapkan dapat memberikan tambahan referensi terhadap ilmu perbankan syariah yang berkaitan dengan pembiayaan bermasalah akad murabahah, dan berguna juga sebagai tambahan wawasan peneliti lain yang akan mengkaji lebih dalam mengenai perbankan syariah

- b. Bagi Penulis

Untuk memperdalam wawasan dan pengetahuan penulis tentang praktek manajemen perbankan syariah khususnya tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah.

- c. Bagi Akademik

Untuk menambah kepustakaan di bidang perbankan syariah dan dapat dijadikan sebagai bahan bacaan untuk menambah wawasan pengetahuan tentang penyelesaian

pembiayaan bermasalah pada Akad Murabahah di Kredit Pemilikan Rumah.

d. Bagi Bank

Hasil penelitian ini menjadi acuan maupun bahan pertimbangan bagi perusahaan dan bilaperlu dijadikan wacana pemikiran untuk penyempurnaan dimasa yang akan datang

e. Bagi Pembaca

Memberikan informasi dan diharapkan dapat menambah cakrawala berfikir bagi setiap yang membacanya, serta memberikan wawasan pengetahuan baru mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR)

## **G. Kerangka Pemikiran**

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses

dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Fungsi lainnya ialah menyaurkan dana dari pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerja sama usaha.<sup>9</sup>

Bank syariah adalah bank yang melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Sebagaimana telah ditegaskan dalam UU Perbankan Syariah bahwa kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram, dan dzolim.<sup>10</sup>

Salah satu pembiayaan yang dikenal di bank syariah adalah pembiayaan dengan menggunakan akad jual beli. Akad pembiayaan jual beli dikembangkan oleh bank syariah adalah tiga akad yaitu al-murabahah, al-ishtisna, dan as-salam.

---

<sup>9</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, 32

<sup>10</sup> A Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 132

Masing-masing jenis akad pembiayaan jual beli ini memiliki ciri khas yang berbeda.<sup>11</sup>

Akad murabahah merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan argin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad murabahah, Undang-undang perbankan syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sesuai keuntungan yang disepakati.<sup>12</sup>

Akad murabahah digunakan oleh bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan seperti konsumsi, persediaan, barang dagangan, bahan baku atau bahan pembantu produksi, barang modal dan

---

<sup>11</sup> Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 61-62

<sup>12</sup> A Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 200

asset lain yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui bank.

Kredit konsumsi merupakan kredit yang digunakan dalam rangka pengadaan barang atau jasa untuk tujuan konsumsi, dan bukan sebagai barang modal dalam kegiatan usaha nasabah. Penggunaan kredit ini, misalnya untuk pembelian mobil, rumah, dan barang-barang konsumsi yang lain.<sup>13</sup> Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan jual beli rumah yang berada di bank syariah KPR adalah bagian dari fasilitas bank untuk membeli rumah dan memiliki rumah dengan pendanaan atau kredit dari bank. KPR sangat menguntungkan bagi nasabah karena dapat membeli rumah dengan cara mencicil.

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendomisisli pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah. Jual beli dalam islam sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang

---

<sup>13</sup> Totok Budisantoso dan Nurisutomo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Selembag Empat, 2014), 150

diridhoi oleh Allah SWT, dalam jual beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka. Risiko khusus yang dapat dihadapi bank syariah dalam pembiayaan murabahah yaitu yang terjadi karena adanya kegagalan pembayaran atau pelunasan kembali pembiayaan murabahah dari nasabah. Maka terjadilah pembiayaan bermasalah pada akad murabahah.

Pembiayaan bermasalah pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya “wanprestasi” (ingkar janji/cidera janji), yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana tertera dalam perjanjian pembiayaan. Penyebab debitur wanprestasi dapat bersifat alamiah (dollar kemampuan dan keinginan debitur), maupun akibat itikad tidak baik debitur. Wanprestasi juga bisa disebabkan oleh pihak bank karena membuat syarat perjanjian pembiayaan yang sangat memberatkan pihak debitur.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *perbankan syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 206

Hal pertama yang seharusnya dilakukan oleh bank syariah dalam penyelesaian piutang bermasalah adalah dengan proses musyawarah. Hal ini di dasarkan pada pasal 4 PBI Nomor 9/19/PBI/2007 dan PBI Nomor 10/16/PBI/2008 yang menyatakan bilamana musyawarah demi menyelesaikan sengketa/perselisihan tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya dapat dilakukan melalui mediasi, dan apabila cara keduanya ini belum tercapai kesepakatan maka diselesaikan melalui alternative penyelesaian sengketa atau badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Karena langkah ini di anggap lebih adil dan mewakili perkembangan yang terjadi dalam perkembangan yang terjadi dalam bidang penyelesaian sengketa saat ini dan kedepan.

## **H. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam

memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis .berikut berupa beberapa jurnal skripsi terkait dengan penelitian yang dilakukan Oleh Lailani Qodar NIM: (1112053000032), Konsentrasi Lembaga Keuangan Islam, Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2016 dengan judul penelitian “pembiayaan bermasalah (Non Performing Financing) PT. Bank Syariah Mandiri”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor apa yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah (NPF), dan bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah (NPF) yang dilakukan oleh PT Bank Syariah Mandiri. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Penulis melakukan wawancara dan observasi langsung kepada pegawai PT Bank Syariah Mandiri unit kerja *financing Recovery Division* untuk mendapatkan data jumlah pembiayaan bermasalah (NPF), faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah (NPF) dan penyelesaian pembiayaan bermasalah (NPF) yang dilakukan PT Bank Syariah Mandiri. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah (NPF) di PT Bank Syariah Mandiri adalah belum

ketatnya peraturan yang ada di unit bisnis, usaha nasabah menurun, dan side streaming. Adapun penyelesaian yang dilakukan PT Bank Syariah Mandiri terhadap pembiayaan bermasalah (NPF) yaitu melakukan reguler collection, restrukturisasi, diskon margin lelang, lawyer, dan klaim asuransi (subrogasi).<sup>15</sup>

Skripsi asrie Ainun Zahra NIM (141500153), Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten. 2018 dengan judu “strategi Bank BRI Syariah dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR IB (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad Murabahah (studi kasus BRI Syariah KCP Balaraja)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah menjadi bermasalah, untuk mengetahui apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi Bank BRI Syariah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah, untuk mengetahui penerapan strategi apa saja yang

---

<sup>15</sup>Lailani Qodar, Pembiayaan Bermasalah (Non Performing Financial) PT Bank Syariah Mandiri (Skripsi Pada FIDIK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta) 2016

diinginkan Bank BRI Syariah dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah. Metode penelitian yang digunakan penulis yaitu penelitian lapangan dengan metode kualitatif deskriptif analisis. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, data primer yaitu yang diperoleh secara langsung di lapangan yaitu dengan wawancara, data sekunder yaitu data yang di peroleh dari buku-buku dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah pada produk KPR akad Murabahah terdapat dua faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu: faktor internal dan eksternal faktor internal disebabkan karena nasabah di PHK, nasabah bersifat konsumtif, pendapatan nasabah menurun. Langkah-langkah strategi yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Balaraja dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yaitu dengan jalur non-litigasi dan jalur litigasi. Jalur litigasi dilakukan dengan cara musyawarah, mediasi, BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional), sedangkan dengan jalur penyelesaian dengan jalur litigasi dengan dapat dilakukan dengan cara penyelesaian

sengketa melalui jalur hukum pengadilan. Penerapan yang dilakukan BRI Syariah KCP Balaraja agar tidak terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu dengan penerapan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*).<sup>16</sup>

## I. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan hasil penulisan yang terstruktur dan sesuai dengan kaidah penulisan, maka sistematika penulisan ini disusun sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN**, yang di dalamnya membahas tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, penelitian terdahulu, Metodologi Penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II LANDASAN TEORI**, di dalam bab ini meliputi landasan teori yang di dalamnya membahas tentang Pengertian

---

<sup>16</sup>Asrie Ainun Zahra, Strategi Bank BRI Syariah dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada Produk KPR IB (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad Murabahah (studi kasus BRI Syariah KCP Balaraja). Skripsi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten. 2018

pembiayaan, Pengertian pembiayaan bermasalah, faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah, akad-akad pembiayaan KPR Syariah, penelitian terdahulu, dan hipotesis.

**BAB III METODOLOGI PENELITIAN,** bab ini meliputi ruang lingkup penelitian, jenis-jenis penelitian populasi dan sample, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data dan gambaran umum bank BTN Syariah KC Serang.

**BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN,** bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian dari analisis data yang digunakan dalam penelitian, gambaran umum lokasi penelitian, dan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah KPR Syariah.

**BAB V PENUTUP,** bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari pembahasan yang ditulis oleh peneliti dan saran-saran.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**