

**BAB IV**

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH AKAD  
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK BTN  
SYARIAH KC SERANG**

**A. Praktik Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN  
Syariah**

1. Praktik Akad Musyarakah Mutanaqisah

Praktik akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah sama seperti proses pembiayaan rumah lainnya, yang membedakan terletak pada penjualan yang menjadi pembiayaan yaitu dalam pembiayaan yang menggunakan akad ini yang diperjual belikan adalah porsi kepemilikannya bukan barangnya. Proses pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah, sebelumnya kepemilikan 100% atas nama developer, kemudian calon nasabah membeli rumah kepada pihak developer 5%, jadi kepemilikan developer menjadi 95% atas rumah tersebut, di karenakan calon nasabah tidak mampu membeli kepemilikan 100% secara tunai, maka nasabah

mengajukan KPR di Bank BTN Syariah, proses yang terjadi ini di luar proses Bank.

Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah bisa dilakukan untuk rumah yang sudah dimiliki atau pun rumah baru. Adapun untuk rumah baru sebagian uang muka yang sudah diberikan ke Developer di anggap sebagai porsi kepemilikan Nasabah, sisanya Bank BTN Syariah akan mengembalikan ke Developer.

## 2. Proses Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank BTN Syariah

Adapun proses pembiayaan akad musyarakah mutanaqisah di Bank BTN Syariah sebagai berikut:

- a. Tahap pertama, nasabah mengajukan permohonan kepada pihak Bank BTN Syariah.
- b. Tahap kedua, Bank akan melakukan wawancara dan verifikasi, langkah ini dilakukan agar pihak Bank mengetahui kesanggupan nasabah sebelum jatuhnya akad.

- c. Tahap ketiga, analisa Bank BTN Syariah terhadap kelayakan calon nasabah, dalam tahap ini Bank akan melakukan pengecekan terhadap nasabah.
- d. Tahap keempat, pihak bank membuat jadwal untuk calon nasabah yang akan melakukan akad atau realisasi, dalam tahap inilah terjadi kesepakatan antara Bank dan Nasabah untuk melakukan sharing kepemilikan rumah. Serta dijelaskan ketentuan-ketentuan yang terdapat pada produk pembiayaan KPR Hits, yang memakai akad musyarakah mutanaqisah dan setelah nasabah menyelesaikan pembiayaan maka kepemilikan atas rumah menjadi hak nasabah.<sup>48</sup>

## **B. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Hits di Bank BTN Syariah**

### **1. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Secara Umum Bank BTN Syariah**

Langkah yang di ambil Bank BTN Syariah dalam upaya Penyelesaian pembiayaan bermasalah, Bank BTN Syariah

---

<sup>48</sup>Wawancara dengan Muhammad Wirdiansyah, selaku Comersial dan Consumer Funding unit Head Bank BTN Syariah Kc Serang, wawancara dengan penulis via Whatsapp, pada tanggal 26 Juli 2021, via whatsapp.

melakukan monitor dan Pengenalan debitur terlebih dahulu, karena ada beberapa type debitur diantaranya adalah: *Pertama*, Debitur mempunyai kemauan dan kemampuan tinggi tindak lanjut: penagihan dan monitoring. *Kedua*, Debitur mempunyai kemauan namun kemampuan terbatas tindak lanjut: restrukturisasi. *Ketiga*, debitur mempunyai kemauan rendah tapi kemampuan tinggi tindak lanjut: pembinaan atau litigasi. *Empat*, Debitur mempunyai kemauan dan kemampuan rendah tidak lanjut: litigasi dan umpan balik pada unit pemberian kredit.

Selanjutnya dalam tahap Penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN syariah, adapun langkah-langkah yang dilakukan Bank BTN Syariah sebagai berikut:

- a. Bank Syariah Melakukan Penagihan terhadap Nasabah, Penagihan yaitu upaya yang dilakukan bank agar debitur atau nasabah pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana dituangkan dalam perjanjian kredit atau pembiayaan khususnya didalam pembayaran angsuran secara tertib dan teratur.

- b. Pembinaan Nasabah, Bank BTN Syariah akan membina Nasabah yang tergolong pembiayaan bermasalah atau Nasabah dengan umur tunggakan 181-270 hari, upaya ini dilakukan agar nasabah bisa meneruskan pembayaran pembiayaan.
- c. Restrukturisasi yaitu upaya-upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan atau pembiayaan agar debitur atau nasabah pembiayaan dapat memenuhi.

Langkah terakhir yang dilakukan Bank Syariah dalam penyelesaian Pembiayaan bermasalah adalah melakukan Restrukturisasi dan penyelesaian pembiayaan (litigasi dan non litigasi), langkah ini merupakan langkah terakhir yang dilakukan Bank BTN Syariah karena langkah-langkah awal yang dilakukan tidak berhasil. Restrukturisasi dan penyelesaian pembiayaan (litigasi dan non litigasi) sebagai berikut:

- a. Nasabah dengan umur tunggakan 61-90 hari, tindakan penagihan dilakukan melalui telepon yang bersifat reminder, mendokumentasikan janji bayar nasabah dan memonitor atau menindaklanjuti upaya penagihan yang dilakukan

sebelumnya berdasarkan janji nasabah, SMS atau Email Blast, memberikan surat peringatan pertama (SP 1) atau surat peringatan kedua (SP 2), melakukan OTS agunan untuk penempelan stiker (pemanggilan nasabah yang tidak dapat dihubungi), upaya restrukturisasi pembiayaan.

- b. Nasabah dengan umur tunggakan 91-120 hari, tindakan melakukan kunjungan ke lokasi agunan, kantor atau instansi tempat bekerja nasabah atau alamat lainnya yang berhubungan dengan nasabah, memberikan surat peringatan kedua, dilanjutkan surat ketiga (SP 3), atau somasi ke alamat agunan, melakukan OTS agunan untuk penempelan stiker (lelang), pengumuman via koran terhadap nasabah, upaya restrukturisasi pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan.
- c. Nasabah dengan umur tunggakan 121-180 hari, tindakan melakukan kunjungan ke lokasi agunan, kantor atau instansi tempat bekerja nasabah atau alamat lainnya yang berhubungan dengan nasabah, memberikan surat peringatan kedua (SP 2) dilanjutkan surat peringatan ketiga (SP 3), atau

somasi ke alamat agunan, melakukan OTS agunan untuk penempelan stiker (lelang), pengumuman via koran terhadap nasabah, upaya restrukturisasi pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan, memberikan surat panggilan dari balai lelang swasta.

- d. Nasabah dengan umur tunggakan 181-270 hari, tindakan melakukan kunjungan ke lokasi agunan, kantor atau instansi tempat bekerja nasabah atau alamat lainnya yang berhubungan dengan nasabah, memberikan surat peringatan kedua (SP 2) dilanjutkan surat peringatan ketiga (SP 3), atau somasi ke alamat agunan, melakukan OTS agunan untuk penempelan stiker (lelang), pengumuman via koran terhadap nasabah, upaya restrukturisasi pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan, memberikan surat panggilan dari balai lelang swasta, persiapan berkas untuk diajukan lelang atau upaya litigasi.

Dasar Hukum yang digunakan Bank BTN Syariah dalam proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yaitu merujuk pada ayat Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 280.

Allah SWT berfirman dalam surah Al-Baqarah ayat 280

yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”*.<sup>49</sup>

Selain itu juga ada dasar yang bersumber dari kaidah fikih yang memperbolehkan penyelesaian berdasarkan praktik yang ada di bank BTN Syariah, bermuamalah itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya. Kaidah tersebut adalah sebagai berikut:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”*

الْعَقْدُ عَلَى الْأَعْيَانِ كَالْعَقْدِ عَلَى مَنَافِعِهَا

---

<sup>49</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, ... .., h. 47.



*“Bertransaksi dengan obyek benda, sama hukumnya dengan bertransaksi dengan obyek manfaat benda tersebut”.*

Selain itu hukum asal transaksi adalah kerelaan para pihak.

Kaidah tersebut sebagai berikut:

الأَصْلُ فِي الْعَقْدِ رِضَى الْمُتَعَاقدَيْنِ وَ تَبِيحُهُ مَا التَّرَمَاهُ بِالتَّعَاقدِ

*“Suatu transaksi pada dasarnya harus dilandasi kerelaan kedua belah pihak dan hasilnya adalah sah dan mengikat kedua belah pihak terhadap diktum yang ditransaksikan”.*<sup>50</sup>

Dari dalil diatas dapat dijelaskan terkait dengan penerapan akad musyarakah mutanaqisah di Bank BTN Syariah, akad ini digunakan transaksi produk pembiayaan Kepemilikan Rumah secara bertahap, yang merupakan bentuk dari muamalah antara Bank BTN Syariah dengan Nasabah, dalam praktiknya Bank dan Nasabah melakukan muamalah yang tidak ada dalil yang mengharamkannya kecuali diantaranya melakukan kedzaliman, sebagaimana telah dijelaskan dalam Al-Qur’an surah as-shad ayat 24 bahwa kebanyakan orang yang melakukan persekutuan atau perkongsian itu ada yang berbuat dzalim. Maka, jika

---

<sup>50</sup>Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, ...,h. 253.

selama dalam bermuamalah dilakukan secara jujur dan saling ridho, maka hukumnya boleh.

Adapun pandangan hukum Islam terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR Hits di Bank BTN syariah, itu hukumnya boleh, karena dari awal sudah terjadi kesepakatan antara Bank dan Nasabah, begitupun dengan adanya kebijakan yang dilakukan Bank BTN Syariah, dalam penyelesaiannya meliputi: Pihak Bank BTN Syariah melakukan klasifikasi Nasabah terlebih dahulu untuk mengetahui status pembayaran Angsuran, ini merupakan bentuk ikhtiar pihak Bank BTN Syariah agar tidak mendzalimi nasabah, di skni Bank BTN Syariah akan mengetahui apakah nasabah benar-benar dalam kesulitan keuangan atau hanya alasan saja tidak mampu membayar.

*Kedua*, pihak Bank BTN Syariah melakukan Restrukturisasi, ini merupakan upaya Bank agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian sebelumnya, di khawatirkan nasabah sedang dalam kondisi kesusahan ataupun kebangkrutan dalam usaha, maka

Bank BTN syariah akan melakukan pembinaan nasabah, dalam pandangan hukum Islam bahwa orang yang berhutang wajib membayar hutangnya, dan orang yang berhutang hendaknya melakukan usaha untuk dapat membayar hutangnya, hal ini dilakukan bank BTN Syariah dengan melakukan pembinaan Nasabah dalam melakukan usaha. *Ketiga*, pihak Bank BTN Syariah melakukan Pertimbangan dan penagihan baik melalui telepon ataupun media lainnya.<sup>51</sup>

*Keempat*, pihak Bank melakukan kunjungan ke lokasi agunan atau kantor tempat Nasabah bekerja untuk memberikan surat peringatan (SP 1-SP 3), jika tidak dapat menyelesaikan pembiayaan maka Bank BTN Syariah melakukan Lelang terhadap Agunan tersebut. Hal itu diperbolehkan karena bentuk upaya Bank dalam menyelesaikan kerjasama dengan Nasabah, adapun dengan penyitaan agunan itu sudah menjadi bagian dari kesepakatan di awal kerjasama, dan Nasabah sudah sepakat dan ridho dengan tindakan tersebut.

---

<sup>51</sup>Muhammad Wirdiansyah, selaku Comersial dan Consumer Funding unit Head Bank BTN Syariah Kc Serang, wawancara dengan penulis via Whatsapp, tanggal 06 Juli 2021.

## 2. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Secara Khusus Bank BTN Syariah

Nasabah dengan umur tunggakan > 270 hari, tindakan melakukan kunjungan ke lokasi agunan, kantor atau instansi tempat bekerja nasabah atau alamat lainnya yang berhubungan dengan nasabah, memberikan surat peringatan kedua (SP 2) dilanjutkan surat peringatan ketiga (SP 3), atau somasi ke alamat agunan, melakukan OTS agunan untuk penempelan stiker (lelang), pengumuman via koran terhadap nasabah, upaya restrukturisasi pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan, memberikan surat panggilan dari balai lelang swasta, persiapan berkas untuk diajukan lelang atau upaya litigasi.

Langkah-langkah restrukturisasi di bank BTN Syariah sesuai dengan PBI no 14/15/PBI/2012 pasal 1 tentang penilaian kualitas aset bank umum, antara lain sebagai berikut: Penurunan suku bunga kredit, Perpanjangan jangka waktu kredit dan Penambahan fasilitas kredit.

Proses yang terakhir bank akan melelang rumah yang menjadi agunan (Obyek KPR), pihak Bank BTN Syariah akan menjual rumah dengan cara di lelang dan harganya sesuai ketentuan yang berlaku, harga jual tidak bawah di atas 20.000.000 Ruliah. Jika penjual dari rumah tersebut lebih dari 20.000.000 Rupiah, maka uang akan di berikan kepada Nasabah sesuai porsi kepemilika. Karena Bank BTN Syariah hanya menjual dan mengambil keuntungan sesuai dengan porsi kepemilikan Bank BTN Syariah sendiri, selebihnya hak milik atas Nasabah. Karena ini menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah dalam hal sharing kepemilikan rumah, maka penyelesaian pun sesuai dengan porsi kepemilikan.

Misalnya rumah KPR yang sudah tidak sanggup di lanjutkan oembayarannya oleh Nasabah di jual seharga 100.000.000 sedangkan Nasabah sudah membayar 80% kepemilikan atas rumah, maka 80.000.000 akan diberikan kepada Nasabah, dan Bank akan mendapatkan 20% atau 20.000.000 Rupiah berdasarkan porsi kepemilikannya.

### **C. Kebijakan pemerintah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah**

Pemerintah mempunyai peranan penting dalam dunia perbankan, karena setiap Badan Usaha Milik Negara modalnya dari pemerintah, maka tidak heran jika terjadi kerugian pada Bank konvensional atau Syariah, pemerintah memiliki wewenangan dalam penanganannya, dalam hal penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah.

Kebijakan pemerintah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah merujuk pada peraturan perundang-undang yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah dengan adanya Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank umum yaitu:

Restrukturisasi yang merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkteditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: Penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga

kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Sejauh ini tidak ada kebijakan lain yang dibebankan pemerintah kepada Bank BTN syariah Kc Serang, hanya ada restrukturisasi saja, namun jika semua langkah telah dilakukan Bank BTN Syariah dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dan rumah yang menjadi jaminan tidak terjual, maka Bank BTN Syariah akan mengembalikan jaminan tersebut kepada pemerintah pusat.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup>Muhammad Wirdiansyah, selaku Comersial dan Consumer Funding unit Head Bank BTN Syariah Kc Serang, wawancara dengan penulis via Whatsapp, tanggal 20 Oktober 2021.