

**RESCHEDULING PADA PEMBIAYAAN BERMASALAH  
AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH  
(STUDI KASUS PADA BTN SYARIAH KCS SEMARANG)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1  
dalam Ilmu Perbankan Syariah



oleh :

**Via Elmila**  
(1505036060)

**SI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2019**

Drs. SAEKHU, MH.  
Krasak, RT 03 RW 02, Pecangaan, Jepara.  
NURUDIN, SE., MM  
Sukodono, RT 01 RW 04, Bonang, Demak.

---

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.  
Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdr. ViaElmila

Kepada Yth  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya,  
bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara :

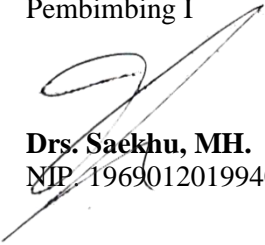
Nama : Via Elmila  
NIM : 1505036060  
Judul : *Rescheduling* pada pembiayaan bermasalah akad  
*murabahah bil wakalah* (studi kasus pada BTN  
Syariah KCS Semarang)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat  
segera dimunaqsyahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

Pembimbing I

  
**Drs. Saekhu, MH.**  
NIP. 196901201994031004

Pembimbing II

  
**Nurudin, SE., MM**  
NIP. 199005232015031004

**KEMENTERIAN AGAMA RI**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
Jl. Prof. Hamka Km.02 Semarang Telp/Fax. (024)7601291

**PENGESAHAN**

Skripsi Saudara : Via Elmila  
NIM : 1505036060  
Judul : *Rescheduling* pada pembiayaan bermasalah akad *Murabahah bil Wakalah* (Studikasupada BTN Syariah KCS Semarang).

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal : 26 Juni 2019

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2019/2020

Semarang, 26 Juni 2019

**Ketua Sidang**

Dra. Hj. Nur Huda, M. A.  
(NIP. 196908301994032003)

**Sekretaris Sidang**

Drs. Saekhu, M.H.  
(NIP. 196901201994031004)

**Penguji I**

Dr. H. Iqbal Yahya, M. A.  
(NIP. 197004101995031001)

**Penguji II**

Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., M.A.  
(NIP. 197512182005011002)

**Pembimbing I**

Drs. Saekhu, M.H.  
(NIP. 196901201994031004)

**Pembimbing II**

Nurudin, SE., MM  
(NIP. 199005232015031004)



## MOTTO

اللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ

“Allah senantiasa menolong hamba Nya, selama hamba Nya suka menolong saudaranya”

( HR. Muslim ).

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah SWT, shalawat serta salam selalu dilantunkan kepada Nabi Muhammad SAW yang mana selalu dinantikan syafaatnya di penghujung hari nanti. Dengan segala ketulusan hati skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku (Bapak Ulil Albab dan mamak Mislahul Ula) yang tiada hentinya dengan tulus mendoakan serta memberikan segala bentuk semangat serta support terhadap ku. Menjadi alasan terbesar dalam hidupku untuk menyelesaikan studi S1 ku.
2. Kedua adik laki-laki ku, yang selalu mendukung serta menjadi alasan kedua ku untuk menyelesaikan studi S1 ku.
3. Keluarga besar bukhori dan masrukun, yang setiap hari selalu ramai mengingatkan ku untuk menyelesaikan skripsi ku.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 23 April 2019

Deklarator.



Via Elmila

## TRANSLITERASI ARAB LATIN

Penulisan transliterasi huruf-huruf arab latin dalam skripsi ini berpedoman pada pedoman skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

### A. Konsonan

ء = ' (alif)	ز = z	ق = q
ب = b	س = s	ك = k
ت = t	ش = sy	ل = l
ث = ts	ص = sh	م = m
ج = j	ض = dl	ن = n
ح = h	ط = th	و = w
خ = kh	ظ = zh	ه = h
د = d	ع = ' (ayin)	ي = y
ذ = dz	غ = gh	
ر = r	ف = f	

### B. Vokal

ā = a
ī = i
ū = u

### C. Diftong

āyī = ay
āwī = aw

### D. Syaddah ( - )

*Syaddah* dilambangkan dengan konsonan ganda, misalnya الطَّبِّ *al-thibb*.

### E. Kata sandang (... ال)

Kata sandang (... ال) ditulis dengan *al-* misalnya الصنّاعة = *al-shina'ah*. *Al-* ditulis dengan huruf kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

### F. Ta' Marbutah ( ة )

Setiap *ta' marbutah* ditulis dengan "h" misalnya الطبيعىة الميشة = *al-ma'isyah al-thabi'iyah*.

## ABSTRAK

Berdirinya perbankan syariah yang menjadi lembaga penghimpun serta penyalur dana bagi masyarakat, menjadi salah satu komponen penting bagi perekonomian Negara. Minat masyarakat yang begitu tinggi untuk menghimpun dana dan mengajukan pembiayaan pinjaman, menjadikan perbankan syariah semakin pesat pertumbuhannya. Semakin tinggi angka pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan, semakin tinggi pula resiko pembiayaan bermasalah yang akan dialami oleh nasabah pada perbankan syariah. Hal tersebut menjadikan manajemen perbankan memberi kebijakan *rescheduling* untuk menurunkan angka pembiayaan bermasalah. BTN Syariah KCS Semarang menerapkan kebijakan tersebut untuk menangani nasabahnya yang mengalami pembiayaan bermasalah. Peningkatan jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah setiap tahun akan menimbulkan peluang meningkatnya resiko pembiayaan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan *rescheduling* yang diterapkan oleh BTN Syariah KCS Semarang, mengetahui pengaruh kebijakan *rescheduling* dan tingkat keberhasilan penerapan kebijakan *rescheduling*, serta mengetahui bagaimana praktek pengajuan pembiayaan *murabahah bil wakalah* yang diberikan dalam bentuk pembiayaan KPR Subsidi. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Data diperoleh dari hasil wawancara kepada beberapa karyawan BTN Syariah KCS Semarang, Nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, serta melakukan observasi dan dokumentasi pada permasalahan penelitian di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek pengajuan pembiayaan KPR Subsidi (*murabahah bil wakalah*) telah dilakukan sesuai dengan SOP yang ada di BTN Syariah KCS Semarang. Tingkat pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah terjadi dikarenakan beberapa factor, baik faktor internal maupun factor eksternal. BTN Syariah KCS Semarang telah melakukan upaya untuk menekan tingkat pembiayaan bermasalah oleh nasabahnya. Upaya tersebut berupa dilakukannya kebijakan *rescheduling*, yang mentargetkan 30 nasabah setiap bulannya untuk dilakukan *rescheduling*.

Kata kunci: perbankan syariah, pembiayaan bermasalah, *rescheduling*, *murabahah bil wakalah*.



## **ABSTRACT**

*The establishment of Islamic banking become the institution for collecting and distributing funds for the community, is one of the important components of the country's economy. The high interest of the community to raise funds and apply for loan financing, makes Islamic banking grow rapidly. The higher the amount of financing channeled by banks, the higher the risk of financing problems that will be experienced by customers in Islamic banking. This makes banking management provide a rescheduling policy to reduce the number of problematic financing. BTNSyariah KCS Semarang applies this policy to deal with customers who experience problematic financing. The addition of the number of customers with problematic financing each year will create opportunities to increasing financing risk.*

*This study aims to analyze the rescheduling policy implemented by BTN Syariah KCS Semarang, find out the effect of rescheduling policies and the success rate of implementing rescheduling policies, and find out the practice of applying murabahah bil wakalah financing that named subsidized mortgage financing. This study uses a qualitative method. Data obtained from interviews with several BTN SyariahKCS Semarang employees, Customers who experienced problem financing, and made observations and documentation in the on research problems.*

*The results showed that the practice of applying for subsidized housing financing (murabahah bil wakalah) had been carried out in accordance with the SOP in BTN Semarang KCS Syariah. The level of problematic financing experienced by customers occurs due to several factors, both internal and external factors. BTN Syariah KCS Semarang has made efforts to reduce the level of problematic financing by its customers. The effort is in the form of a rescheduling policy, which targets 30 customers each month to do rescheduling.*

*Keywords: syariah banking, problem financing, rescheduling, murabahah bil wakalah.*

## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'alaikum wr. wb.*

Puji syukur kehadirat Allah SWT, penguasa alam semesta karena segala rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya. Tak lupa kita lantunkan shalawat serta salam kepada nabi besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul *Reschedulling* pada pembiayaan bermasalah akad *Murabahah bil Wakalah* (studi kasus pada BTN Syariah KCS Semarang). Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan S1 di UIN Walisongo Semarang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan skripsi ini dapat selesai berkat bantuan dari pihak bimbingan, dorongan serta perhatiannya. Untuk itu pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Imam Yahya M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Ibu Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag. selaku Kajur S1 Perbankan Syariah yang selalu menuntunku dari semester satu sampai selesai.
4. Ibu Heny Yuningrum, SE,M Si. Sebagai Sekjur yang selalu menuntunku dari semester satu sampai selesai.
5. Prof. Dr. Mujiyono, MA. Selaku wali dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
6. Drs. Saekhu, MH. sebagai dosen pembimbing I dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
7. Bapak Nurudin, SE., MM. sebagai dosen pembimbing II dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
8. Seluruh dosen pengajar program studi S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
9. Perpustakaan pusat UIN Walisongo Semarang dan perpustakaan bersama Fakultas Syari'ah dan Hukum serta Fakultas Ekonomi

dan Bisnis Islam yang telah menunjang dengan buku-buku pengetahuan yang dapat digunakan rujukan selama penulisan skripsi.

10. Seluruh karyawan BTN Syariah KCS Semarang, yang sudah mengizinkan ku untuk melakukan penelitian, terkhusus untuk mb. Erthia Fadhila, mas Ahmat Sukoco dan mb. Resita Nilla Anggraeni yang sudah sangat baik kepadaku selama aku melakukan penelitian.
11. Seluruh keluarga besar wadyabala LPM Invest FEBI Walisongo, yang sudah memberi banyak pengalaman, serta ilmu yang tak bisa ku balas sampai kapan pun. Terkhusus wadyabala angkatan 2015 kawan-kawan seperjuanganku.
12. Semua kawan-kawan PBAS B yang sudah kuanggap seperti keluarga baru bagiku. Semoga, semua impian kita akan tercapai dan kita akan sukses bersama nantinya.
13. Semua kawan-kawan KKN Posko 74, yang menjadi warna baru dalam hidup ku. Semoga kita semua sukses bersama, dan tetap menjalin silaturahmi sampai kapanpun.
14. Semua kawan-kawan kos wisma sari dan kos bapak Sutardi, yang sudah mendukung serta kuanggap sebagai keluarga utukku.
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, penulis percaya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga penulis akan sangat berterimakasih atas kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

*Wassalamu 'alaikum wr.wb.*

Semarang, 25 april 2019

Hormat Saya,

Via Elmila  
1505036060

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN TRANSLITERASI.....	vii
HALAMAN ABSTRAK.....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	x
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xii
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka.....	8
E. Kerangka Teori.....	15
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan.....	21
<b>BAB II    PEMBAHASAN UMUM</b>	
A. Pembiayaan Bermasalah.....	23
1. Pengertian pembiayaan bermasalah.....	23
2. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah.....	24
B. <i>Rescheduling</i> Pembiayaan Bermasalah.....	26
1. Pengertian <i>Rescheduling</i> .....	26
2. Dasar hukum <i>Rescheduling</i> pembiayaan bermasalah.....	27
3. Criteria <i>Rescheduling</i> .....	31

C. Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> .....	32
1. <i>Murabahah</i> .....	32
a. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	32
b. Dasar hukum akad <i>Murabahah</i> . .....	35
c. Rukun dan syarat akad <i>Murabahah</i> .. ....	40
d. Skema akad <i>Murabahah</i> .....	41
2. <i>Wakalah</i> .....	42
a. Pengertian wakalah... ..	42
b. Landasan hukum akad Wakalah .....	42
c. Rukun dan syarat akad wakalah. ....	44
3. <i>Murabahah bil Wakalah</i> .....	45
a. Pengertian Muabahah bil Wakalah.....	45
b. Rukun dan syarat Murabahah bil Wakalah	47
c. Skema Murabahah bil Wakalah.....	49

**BAB III PRAKTEK PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH (KPR) DAN RESCHEDULING PEMBIAYAAN BERMASALAH DI BTN SYARIAH KCS SEMARANG**

A. Gambaran umum BTN Syariah KCS Semarang	51
1. Sejarah BTN Syariah KCS Semarang .....	51
2. Visi dan Misi BTN .....	55
3. Struktur organisasi BTN Syariah KCS Semarang.....	56
4. Ruang lingkup usaha dan produk BTN Syariah KCS Semarang.. ..	65
B. Aplikasi akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> pada produk pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Semarang. ....	73
1. Persyaratan bagi nasabah.....	74
2. Biaya realisasi pembiayaan KPR BTN Syariah .....	75

3. Proses penyaluran pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah.....	76
4. Contoh pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah KCS Semarang... ..	80
C. Aplikasi <i>Rescheduling</i> pada pembiayaan <i>Murabahah bil Wakalah</i> di BTN Syariah KCS Semarang.....	82
1. Criteria pembiayaan bermasalah dan <i>Rescheduling pada BTN Syariah KCS Semarang..</i> .....	82
2. Proses <i>Rescheduling</i> pembiayaan bermasalah akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> pada BTN Syariah KCS Semarang... ..	84
3. Contoh penjadwalan ulang sisa pinjaman (PUSP) dan penjadwalan ulang sisa tunggalan (PUST)... ..	86

**BAB IV ANALISIS *RESCHEDULING* PADA PEMBIAYAAN  
BERMASALAH AKAD *MURABAHAH BIL  
WAKALAH* (STUDI KASUS PADA BTN SYARIAH  
KCS SEMARANG).**

A. Analisis pengajuan pembiayaan <i>Murabahah bil Wakalah</i> pada BTN Syariah KCS Semarang...	90
B. Analisis <i>Rescheduling</i> pada pembiayaan bermasalah akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> .....	94

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	104
B. Saran.....	107

**DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN-LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional, Salah satu ciri khas dari bank syariah yaitu tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi menerima bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad yang telah diperjanjikan<sup>1</sup>. Konsep dasar yang ada di bank syariah didasarkan pada Al-Qur'an dan hadis, Semua produk yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi Al-Qur'an dan hadis Rasulullah SAW. Mengenai hal ini, Allah SWT mengingatkan dalam firman-Nya Q.S An-Nisaa: 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Dari ayat diatas, dijelaskan bahwa Allah telah melarang manusia untuk saling membunuh diantara manusia yang lainnya. Dan melarang hambanya memakan harta sesama manusia dengan jalan yang tidak dibenarkan dan merugikan, terlebih jika saling membunuh

---

<sup>1</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), Hal 30.

antara satu dengan yang lainnya demi harta. Allah menganjurkan hambanya untuk melakukan perniagaan yang didasari dengan suka sama suka, dalam artian lain tanpa adanya unsur paksaan didalamnya. Hal tersebut juga sesuai dengan prinsip bank syariah yang selalu mengedepankan kesepakatan bersama dengan nasabah yang hendak menghimpun maupun melakukan pembiayaan, tanpa adanya unsur paksaan didalamnya.

Bank syariah lahir di Indonesia sejak 1992, Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Pada tahun 1992 hingga 1999, perkembangan Bank Muamalat Indonesia masih tergolong stagnan. Namun sejak adanya krisis moneter yang melanda Indonesia pada tahun 1997 dan 1998, maka para banker berpikir bahwa Bank Muamalat Indonesia (BMI) tidak terlalu terkena dampak krisis moneter. Para banker berpikir bahwa BMI, satu-satunya bank syariah di Indonesia yang tahan terhadap krisis moneter. Pada 1999, berdirilah Bank Syariah Mandiri yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti merupakan bank konvensional yang dibeli oleh Bank Dagang Negara, kemudian dikonversi menjadi Bank Syariah Mandiri, bank syariah kedua di Indonesia.<sup>2</sup> Bank syariah mandiri merupakan bank syariah yang didirikan oleh Bank BUMN milik pemerintah, yang mengalami perkembangan dengan cepat. Sehingga pendirian bank syariah mandiri kemudian diikuti oleh pendirian beberapa bank syariah atau unit usaha syariah lainnya.

---

<sup>2</sup>*Ibid.*, h 31



Dalam perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia, khususnya perbankan syariah telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah serta Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 4/I/PBI/2002 Tahun 2002. Undang-undang dan peraturan tersebut mengandung konsekuensi bahwa pemerintah berkewajiban melakukan pembinaan, sosialisasi, dan pengembangan perbankan syariah.<sup>3</sup>Pertumbuhan setiap bank sangat dipengaruhi oleh perkembangan kemampuannya dalam menghimpun dana dari masyarakat. Tanpa adanya himpunan dana yang cukup dari masyarakat, bank tidak dapat beroperasi menjalankan fungsinya. Bank sebagai lembaga intermediasi dengan fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Hal tersebut juga tidak terlepas dari prinsip pokok perbankan syariah itu sendiri, yaitu *profit dan los sharing* yaitu pembagian keuntungan serta kerugian.

Fungsi utama dari bank adalah menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau disebut kredit pada bank konvensional. Pembiayaan ini akan beresiko jika terjadi karena kesalahan dan kelemahan bank dalam memproses pembiayaan di awal pengajuannya. Analisis pembiayaan yang kurang cermat, akan menyebabkan permasalahan di kemudian hari. Maka bagi karyawan bank sangat dilarang untuk memberikan pembiayaan dengan tujuan pribadi atau keluarga dalam memproses pengajuannya. konflik kepentingan

---

<sup>3</sup> M.Firdaus, *Sistem dan Mekanisme Pengawasan Syariah*, (Jakarta: Renaisan,2005), h. 33.

dalam memberikan pembiayaan ini dapat dipastikan berakibat pada kemacetan yang menimbulkan resiko pada kemudian hari.

Pembiayaan merupakan sebagian besar aset dari bank syariah sehingga dalam pembiayaan harus dijaga kualitasnya, karena sebagian besar dana yang dipergunakan oleh bank syariah untuk menyalurkan dana pembiayaan adalah dana nasabah penyimpan ataupun nasabah investor. Sehingga dana nasabah penyimpan/nasabah investor wajib mendapat perlindungan hukum.

Jika nasabah yang mengajukan pembiayaan mengalami penurunan kemampuan mengangsur kewajiban, maka dengan kata lain bank telah mengalami resiko pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. Oleh karena itu untuk mengurangi tingkat resiko yang ada, bank selalu menerapkan kebijakan untuk mengantisipasi adanya pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh nasabah. Salah satu cara yang ditempuh oleh bank dalam menangani masalah pembiayaan bermasalah adalah dengan menerapkan restrukturisasi, yang antara lain meliputi *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (peninjauan kembali akad pembiayaan), dan *Restructuring* (penataan kembali).

*Rescheduling*, merupakan penjadwalan ulang yang dilakukan sesuai dengan kemampuan nasabah, dengan jangka waktu yang tidak terlalu lama guna menghindari kerugian bagi pihak bank. *Reconditioning*, merupakan peninjauan kembali yang dilakukan dengan tujuan untuk memperkuat kedudukan bank dalam ikatan perjanjian dengan debitur. Isi perjanjian yang dapat ditinjau kembali adalah jumlah angsuran, jadwal pembayaran angsuran, serta *Addirmative convenants* yang berisi tentang

pernyataan kesanggupan pihak pimpinan perusahaan mengenai kesanggupan perusahaan debitur untuk menyerahkan daftar keuangan perusahaan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. *Restructuring*, merupakan penataan ulang struktur kepemilikan, organisasi, dan operasi bisnis perusahaan debitur secara professional untuk menyetatkan operasi bisnis perusahaan. Dalam rangka penataan kembali operasi bisnis dan memperkuat kondisi keuangan perusahaan debitur, diperlukan rekapitalisasi yang dapat berbentuk memasukkan modal saham baru atau mengkonversi saldo pembiayaan berikut bunga tertunggak menjadi saham.<sup>4</sup>

Salah satu bank syariah yang gencar menyalurkan pembiayaannya adalah BTN Syariah KCS Semarang. Dalam perkembangannya, BTN Syariah KCS Semarang merupakan salah satu Unit Usaha Syariah (UUS) yang termasuk kedalam BUMN yang focus pembiayaannya terhadap KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang disubsidi oleh pemerintah. Banyak nasabah yang mengajukan pembiayaan melalui BTN Syariah KCS Semarang untuk mewujudkan keinginannya untuk memiliki rumah. Hal tersebut juga sesuai dengan target satu juta rumah pada tahun 2019 yang akan disalurkan oleh Bank BTN sebagaimana telah disampaikan oleh direktur Bank BTN Budi Satria yang dilansir oleh okezone.com pada April, 2019.

Nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan KPR terlebih dahulu mendatangi BTN Syariah KCS Semarang dan berkonsultasi

---

<sup>4</sup>Edi Susilo. *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*. (Yogyakarta; 2017. Pustaka Pelajar). h 319

dengan CFS (*Customer Financing Servis*) untuk menanyakan perihal pengajuan pembiayaan KPR, selanjutnya dari CFS akan diproses oleh CFA (*Consumer Financing Analyst*) untuk dipastikan dan diperiksa apakah nasabah tersebut layak untuk diberi pembiayaan atau tidak.

Banyaknya nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Semarang membuka peluang terjadinya risiko terhadap pihak bank, karena dalam perjalanannya BTN Syariah KCS Semarang selalu mengalami kenaikan jumlah nasabah yang telah menerima pembiayaan, kenaikan tersebut juga terjadi pada jumlah nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar pada setiap tahunnya. Sehingga mengharuskan adanya kebijakan yang harus diberikan oleh BTN Syariah KCS Semarang untuk mengatasinya.

Tabel 1.1  
Jumlah kolekbilitas nasabah pembiayaan KPR Subsidi BTN  
Syariah KCS Semarang tahun 2016 s.d. 2018

Kolekbilitas	Tunggakan (hari)	tahun		
		2016	2017	2018
2.1	1-30	654	713	828
2.2	31-60	255	215	305
2.3	61-90	241	134	102
3	91-120	5	7	11
4	121-180	1	4	3
5	➤ 180	12	5	14
Total		1168	1078	1263
KPR Subsidi terealisasi		1174	1779	1489

Sumber: wawancara dengan karyawan bagian restrac.  
Pada hari Rabu, 05 Desember 2018.

Dari tabel 1.1 peneliti dapat melihat dengan jelas bahwa jumlah nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar di BTN Syariah KCS Semarang selalu mengalami kenaikan, oleh karena itu untuk mengurangi resiko yang ada, BTN Syariah KCS Semarang telah menentukan kebijakan *Rescheduling* terhadap nasabah pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan data di atas, penelitian ini akan mengarah pada usaha menemukan fakta mengenai bagaimana pelaksanaan pembiayaan *murabahah bil wakalah* yang ada di BTN Syariah KCS Semarang sehingga masih menimbulkan angka pembiayaan bermasalah yang cukup tinggi, serta seberapa besar pengaruh dari kebijakan *Reschedulling* terhadap penanganan pembiayaan bermasalah akad *murabahah bil wakalah* yang ada di BTN Syariah KCS Semarang.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan *murabahah bil wakalah* pada BTN Syariah KCS Semarang ?
2. Bagaimana pengaruh *rescheduling* terhadap pembiayaan bermasalah akad *murabahah bil wakalah* pada BTN Syariah KCS Semarang ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain:

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembiayaan *murabahah bil wakalah* yang ada di BTN Syariah KCS Semarang, sehingga masih menimbulkan pembiayaan bermasalah bagi nasabah.
  - b. Untuk menangani proses serta pelaksanaan *rescheduling* dalam menangani pembiayaan bermasalah di BTN Syariah KCS Semarang.
2. Manfaat penelitian
- a. Bagi peneliti, Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas dan memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan pada umumnya serta tambahan pengetahuan pemikiran yang bermanfaat di bidang perbankan syariah.
  - b. Bagi lembaga keuangan syariah, Hasil penelitian ini diharapkan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan, guna meningkatkan kinerja bank syariah. Serta sebagai bahan koreksi bagi pihak bank syariah agar lebih selektif dalam memilih nasabah yang mengajukan pembiayaan, guna menghindari pembiayaan bermasalah.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

*Reschedulling* pembiayaan bermasalah merupakan salah satu kebijakan yang sudah tidak asing lagi dalam dunia perbankan, oleh karena itu terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan yang berkaitan dengan judul penulis, antara lain adalah karya:

1. Skripsi yang ditulis oleh Merry Kurniawati dengan judul, *analisis restrukturisasi pada proses penyelesaian pembiayaan*

*bermasalah di Bank Muamalat Cabang Surabaya terhadap prinsip dasar ekonomi Islam (studi kasus pada pembiayaan hunian syariah akad musyarakah mutanaqisah).* Dalam skripsi ini dijelaskan bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, dilakukan oleh Bank Muamalat dengan cara restrukturisasi, yaitu a) penjadwalan kembali (*rescheduling*), dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. b) persyaratan kembali (*reconditioning*) dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain nisbah bagi hasil, jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberian potongan pokok dan/atau lainnya tanpa menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, c) penataan kembali (*restructuring*), dengan penambahan dana oleh bank kepada nasabah agar kegiatan usaha nasabah dapat kembali berjalan dengan baik. Restrukturisasi dengan penataan kembali ini, dilakukan dengan cara merubah skema akad (*musyarakah mutanaqisah – murabahah*).

Restrukturisasi yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya dalam menangani pembiayaan bermasalah, termasuk proses dan penanganannya, telah sesuai dengan prinsip ekonomi islam dengan menerapkan etika dan moral yang merupakan tonggak dalam prinsip dasar ekonomi islam. Dimana etika dan moral ini dilandasi dengan aqidah

sehingga para pelaku ekonomi (banker) akan senantiasa menciptakan perilaku yang baik sesuai syariah<sup>5</sup>.

Dari penelitian diatas, sangat jelas bahwa objek penelitian tersebut lebih ditekankan pada bagaimana restrukturisasi (*rescheduling, reconditioning, dan restructuring*) dapat dilakukan sebagai penyelesaian pembiayaan bermasalah yang menganut pada prinsip ekonomi islam.

2. Skripsi yang ditulis Lailul Maromi dengan judul, *analisis rescheduling pembiayaan murobahah di BPRS Syariah Jabal Nur Surabaya*. Dalam skripsi ini dijelaskan bahwa setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan *murabahah* di BPRS Jabal Nur Surabaya, harus memenuhi syarat dan prosedur yang berlaku seperti mengisi persyaratan dokumen. Kemudian BPRS Jabal Nur Surabaya akan memproses terlebih dahulu nasabah yang akan melakukan pembiayaan *murabahah* layak atau tidak nasabah tersebut diberi pembiayaan. Berdasarkan sebab kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah. Dalam mekanismenya BPRS Jabal Nur Surabaya hanya mewajibkan pembayaran angsuran yang tersisa dan tetap menambahkan margin terhadap angsuran yang belum dibayarkan. Mekanisme *rescheduling* terhadap nasabah yang

---

<sup>5</sup>Merry Kurniawati, “*Analisis Restrukturisasi Pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pembiayaan Hunian Syariah Akad Musyarakah Mutanaqisah)*”.Skripsi, IAIN Sunan Ampel: Surabaya,2013.



mengalami kemacetan *murabahah* di BPRS Jabal Nur Surabaya telah sesuai dengan hukum dan Fatwa DSN<sup>6</sup>.

Jadi, objek yang dikaji dalam penelitian diatas adalah bagaimana sistematika pengajuan pembiayaan murobahah di BPRS Jabal Nur Surabaya serta bagaimana analisis *rescheduling* pembiayaan bermasalah di BPRS Jabal Nur Surabaya dengan hukum dan Fatwa DSN.

3. Skripsi yang ditulis oleh Reza Yudistira, dengan judul *strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah mandiri*. Dalam skripsi ini dijelaskan bahwa pelaksanaan pembiayaan di PT. BSM cabang Jatinegara telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan serta peraturan-peraturan pokok pembiayaan yang berlaku, baik peraturan intern BSM yaitu pedoman pelaksanaan pembiayaan serta ketentuan-ketentuan bank Indonesia yaitu SK Direksi Bank Indonesia tentang pedoman penyusunan kebijaksanaan pembiayaan bank syariah.

Dalam pembiayaan bermasalah telah dilakukan pula oleh pihak BSM secara maksimal dan procedural melalui tahapan-tahapan yang cukup panjang, sesuai dengan pedoman dan peraturan BSM yaitu pedoman pelaksanaan pembiayaan PT.BSM Cabang Jatinegara. Dan SK Direksi Bank Indonesia tentang pedoman penyusunan kebijaksanaan pembiayaan bank.

---

<sup>6</sup>Lailul Maromi, "Analisis *Rescheduling* Pembiayaan *Murabahah* di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya ". Skripsi, UIN Sunan Ampel : Surabaya,2014.

Adapun cara-cara penyelesaian dengan cara revitalisasi pembiayaan melalui *restructuring*, *rescheduling*, dan *reconditioning*. Serta kesesuaian konsep dan implementasi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Mandiri Jatinegara disesuaikan dengan Fatwa DSN MUI<sup>7</sup>.

4. Skripsi yang ditulis oleh Laili Maulistina, dengan judul *strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah terhadap akad murabahah dalam perspektif ekonomi islam*. Dalam skripsi tersebut menjelaskan bahwa strategi penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah pada BPRS Bandar Lampung dilakukan dengan tahap-tahap yang cukup panjang, yaitu melalui non-ligitasi, yakni melakukan pendekatan kepada nasabah dan memberikan alternative solusi, melakukan penagihan intensif dengan menagih pembayaran secara langsung dan pemberian surat peringatan, melakukan penjadwalan kembali atau *rescheduling*, atau melakukan *reconditioning* ataupun *restructuring*.

Selain melalui non litigasi, BPRS Bandar Lampung juga menawarkan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui litigasi, yakni melalui pengadilan agama dan likuidasi jaminan yang dilakukan sebagai upaya terakhir oleh BPRS Bandar Lampung.

---

<sup>7</sup>Reza Yudistira, "*Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri*". Skripsi., UIN Syarif Hidayatullah: Jakarta, 2011.

Dalam proses melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah, BPRS Bandar Lampung sudah melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah sesuai dengan konsep islam atau prinsip-prinsip syariah dan fatwa DSN-MUI. Yaitu *Al-Sulh* (perdamaian), *at-tahkim* (arbitrase), dan *al-qadha* (peradilan)<sup>8</sup>.

5. Skripsi yang ditulis oleh Yasinta, dengan judul *bentuk penyelesaian pembiayaan macet di BNI Syariah Cabang Yogyakarta*. Dalam skripsi tersebut menjelaskan bahwa pemberian pembiayaan merupakan salah satu kegiatan perbankan yang sangat penting dan menguntungkan, karena melalui pemberian pembiayaan kepada nasabah maka pihak bank akan memperoleh keuntungan dari bagi hasil. Berkaitan dengan penyaluran dana kepada masyarakat bank selalu dihadapkan dengan risiko pembiayaan macet (*noan performing loan*). BNI Syariah dalam mencegah terjadinya pembiayaan melakukan pemantauan sejak dini yaitu dengan pengawasan secara khusus terhadap nasabah yang di duga akan merugikan bank setelah pencairan pembiayaan. Serta menentukan klasifikasi kualitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PBI No. 7/2/PBI/2005 yaitu koleabilitas 1 (lancar), koleabilitas 2 (perhatian khusus) koleabilitas 3 (kurang lancar), koleabilitas 4 (diragukan), dan koleabilitas 5 (macet).

---

<sup>8</sup>LailiMaulistina, "StrategiPenyelesaianPembiayaanBermasalahTerhadap AkadMurabahahdalamPerspektifEkonomi Islam". Skripsi, UIN Raden Intan: Lampung, 2017.

BNI Syariah cabang Yogyakarta dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah telah sesuai dengan PBI No. 10/ 18/ PBI/ 2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah sebagai aturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yaitu dengan restrukturisasi pembiayaan apabila nasabah masih bertindak baik dan prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah pembiayaan direstrukturisasi yaitu dengan R3 *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Kemudian apabila nasabah sudah tidak sanggup memenuhi kewajibannya namun masih beritikad baik, maka bank akan melakukan penjualan agunan dibawah tangan, tetapi jika nasabah sudah memiliki itikad baik, maka bank akan melakukan lelang agunan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) untuk menutupi kerugian bank.<sup>9</sup>

Ditinjau dari studi-studi yang telah ada, jelas bahwa penelitian penulis ini sangat berbeda dengan kajian-kajian sebelumnya. Dimana focus penelitian yang akan ditulis oleh penulis adalah bagaimana pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad *murabahah bil wakalah* yang diberikan kepada nasabah pada BTN Syariah KCS Semarang, sehingga masih menimbulkan angka pembiayaan bermasalah yang cukup besar dan mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Kemudian kebijakan yang dilakukan

---

<sup>9</sup>Yasinta, “*Bentuk Penyelesaian Pembiayaan Macet Di BNI Syariah Cabang Yogyakarta*”. Skripsi, UIN Sunan Kalijaga :Yogyakarta, 2016.

oleh BTN Syariah KCS Semarang dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan akad *murabahah bil wakalah* dalam hal ini adalah *Reschedulling*, maka seberapa besar pengaruh *rescheduling* dalam menangani pembiayaan bermasalah di BTN Syariah KCS Semarang untuk menghindari kerugian bagi kedua belah pihak (bank dan nasabah).

## E. Kerangka Teori

Penelitian ini berjudul “*Rescheduling* Pada Pembiayaan Bermasalah Akad *Murabahah Bil Wakalah*” (Studi Kasus Pada BTN Syariah KCS Semarang), agar tidak terjadi kesalahpahaman serta untuk menghindari salah pengertian terhadap judul, maka penulis akan menjelaskan pengertian yang bersifat operasional sebagai berikut:

### 1. *Rescheduling*

*Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah, atau jangka waktunya.<sup>10</sup>

### 2. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan yang menunjukkan kondisi tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan atau adanya isyarat atau tanda nasabah tidak dapat membayar kewajiban sesuai jadwal atau syarat-syarat lain yang telah ditetapkan.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), h 448.

<sup>11</sup>*Ibid.* hal 401.

### 3. *Murobahah*

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan yang telah disepakati.<sup>12</sup>

### 4. *Wakalah*

*Wakalah* atau *wikalah* berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat.<sup>13</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metodologi penelitian merupakan teknik atau prosedur yang merujuk kepada alur pemikiran umum atau menyeluruh (general logic) dan gagasan teoritis (*theoretic perspectives*) suatu penelitian.

### 1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif, yakni suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas social, sikap, kepercayaan, persepsi, pemikiran orang secara individual ataupun kelompok.

### 2. Tempat penelitian

Pada penelitian kali ini, akan bertempat di BTN Syariah KCS Semarang di Jl. A. Yani No. 195 C Semarang.

---

<sup>12</sup>Muhammad Syafii Antonio, *bank syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani), h, 101.

<sup>13</sup>*Ibid*, h: 120.

### 3. Sumber Data

#### a. Sumber data primer

Sumber data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari unit yang bertanggungjawab menangani pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad *murobahah bil wakalah*, mulai dari CFS (*Consumer Financing Servis*) yang melayani nasabah pada saat mengajukan pembiayaan KPR, CFA (*Consumer Financing Analyst*) yang menangani pemeriksaan berkas dokumen serta menganalisis apakah nasabah tersebut layak untuk diberikan pembiayaan KPR atau tidak. Karyawan yang bertanggung jawab menangani nasabah yang mempunyai angsuran pembiayaan bermasalah, yang nantinya akan di *rescheduling* di bagian CWO(*Collection & Workout Unit*) pada BTN Syariah KCS Semarang, serta nasabah yang mempunyai pembiayaan bermasalah yang nantinya akan di *rescheduling*. Dan pihak lain (staff bank) yang memang diperlukan dalam penelitian ini.

#### b. Sumber data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari literature-literatur yang tidak berhubungan secara langsung dengan peneliti. Sumber ini merupakan sumber yang bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberi penjelasan sumber data

primer.<sup>14</sup> sumber data sekunder yang digunakan peneliti antara lain yang bersumber dari buku-buku, jurnal, serta skripsi terdahulu. Teknik pengumpulan data

Penelitian yang akan dilakukan bersifat kualitatif, lebih detail teknik pengumpulan data yang akan dilakukan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan suatu teknik atau cara yang digunakan dengan mengumpulkan data dengan jalan mengadakan pengamatan terhadap kegiatan yang sedang berlangsung. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan observasi nonpartisipatif yaitu pengamat tidak ikut serta dalam kegiatan, dia hanya berperan mengamati kegiatan, tidak ikut dalam kegiatan, atau bisa disebut juga dengan observasi pasif.<sup>15</sup>

b. Wawancara

Wawancara (*interview*) merupakan salah satu bentuk teknik pengumpulan data yang banyak digunakan dalam penelitian deskriptif kualitatif dan deskriptif kuantitatif.<sup>16</sup> dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan wawancara langsung baik secara struktur dan sistematis

---

<sup>14</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi penelitian cet.1*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998)

<sup>15</sup>Nana Syaodih Sukma dinata, *Metode Penelitian Pendidikan. Cet III* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2007), h 220.

<sup>16</sup>*Ibid.*, 1216.



berdasarkan penelitian, dengan pihak bank yang bertanggung jawab mulai dari pelayanan pembiayaan, analisis pembiayaan, serta bagian yang menangani pembiayaan bermasalah pada BTN Syariah KCS Semarang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subyek penelitian, namun melalui dokumen.<sup>17</sup> Penggalan data melalui dokumentasi dengan cara menelaah dokumen-dokumen yang berhubungan dengan rescheduling pembiayaan bermasalah akad *murabahah bil wakalah* atau penelitian yang nantinya akan dijadikan sebagai data pendukung penelitian.

4. Teknik pengolahan data

Data yang telah dikumpulkan oleh peneliti kemudian akan dikelola menggunakan penelitian deskriptif analisis. Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan teknik-teknik pengolahan data sebagai berikut:

a. *Editing*

Pemeriksaan kembali dari semua data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansi dengan

---

<sup>17</sup>M. Iqbal Hasan, *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), h 87.

penelitian.<sup>18</sup> dalam hal ini penulis akan mengambil data yang akan dianalisis dengan rumusan masalah saja.

*b. Organizing*

Menyusun kembali data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis.<sup>19</sup> dalam hal ini, penulis akan mengelompokkan data yang dibutuhkan untuk nantinya akan dilakukan analisis kemudian akan disusun dengan sistematis agar memudahkan penulis dalam menganalisis data.

*c. Penemuan hasil*

Suatu kegiatan dengan menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan, yang pada akhirnya merupakan jawaban dari rumusan masalah.<sup>20</sup>

## 5. Teknik analisis data

Setelah berbagai data terkumpul, maka untuk menganalisis digunakan teknik deskriptif analitis. Peneliti menggunakan teknik ini karena yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana memerlukan data-data untuk menggambarkan suatu fenomena yang apa adanya (alamiah). Sehingga benar salahnya, sudah sesuai dengan peristiwa yang sebenarnya.

---

<sup>18</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif Dan R&D*. (Bandung: Alfa Beta, 2008) h. 243

<sup>19</sup>*Ibid.*, h 245.

<sup>20</sup>*Ibid.*,h 246.

Data yang dikumpulkan dari penelitian ini akan dianalisis dengan menjelaskan terlebih dahulu bagaimana pelaksanaan pembiayaan *murabahah bil wakalah*, kemudian bagaimana penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara *rescheduling* yang adapada BTN Syariah KCS Semarang serta seberapa besar pengaruh *rescheduling* dalam membantu nasabah yang memiliki pembiayaan bermasalah.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini dipaparkan dengan tujuan untuk memudahkan penelitian dan pemahaman. Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini dibagi dalam beberapa bab, pada tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab, sehingga pembaca dapat memahami dengan mudah. Adapun sistematika penulisannya adalah:

BAB I adalah PENDAHULUAN. Dalam bab ini terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II adalah LANDASAN TEORI yang membahas mengenai teori definisi yang merupakan hasil telaah dari beberapa literatur yang digunakan sebagai analisis terhadap data. Pada bab ini, akan dijelaskan definisi mengenai pembiayaan bermasalah, definisi akad *murabahah bil wakalah*, serta apa yang dimaksud dengan *rescheduling*. Tidak hanya berhenti pada definisi saja, nantinya akan dijelaskan lebih lanjut mengenai faktor-faktor pembiayaan bermasalah, fungsi, manfaat, tujuan, serta aplikasi akad *murabahah bil wakalah* pada BTN Syariah KCS Semarang.

BAB III adalah GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN pada bab ini akan diuraikan tentang data penelitian yang meliputi gambaran umum mengenai BTN Syariah KCS Semarang, terkait latar belakang berdiri, visi, misi, struktur organisasi, job description serta produk yang ada di BTN Syariah KCS Semarang, serta bagaimana pelaksanaan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang ada di BTN Syariah KCS Semarang, serta bagaimana proses *rescheduling* pembiayaan bermasalah di BTN Syariah KCS Semarang, serta beberapa contoh kasus pembiayaan bermasalah yang akhirnya di *rescheduling*.

BAB IV adalah URAIAN ANALISIS MASALAH PENELITI dalam skripsi. Adapun dalam bab ini akan membahas mengenai apa saja yang menyebabkan masih banyaknya nasabah pembiayaan yang tergolong kedalam pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang. Dan pembahasan akhir akan dijelaskan seberapa berpengaruhnya *rescheduling* sebagai upaya penyelamatan nasabah yang tergolong kedalam nasabah pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang.

BAB V adalah BAGIAN TERAKHIR PENULISAN yang menunjukkan pokok-pokok penting dari keseluruhan pembahasan. Bagian ini merupakan jawaban ringkas dari permasalahan yang dibahas yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

**BAB II**  
**PEMBAHASAN UMUM**  
**“RESCHEDULING PADA PEMBIAYAAN BERMASALAH**  
**AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH”**

**A. Pembiayaan Bermasalah**

**1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah**

Secara umum pengertian pembiayaan bermasalah atau dalam istilah lain dikenal dengan *Non-Performing Financing* (NPF) adalah pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak menepati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad.<sup>1</sup> Menurut Dr. A. Wangsawidjaja, pembiayaan bermasalah adalah Pembiayaan yang menunjukkan kondisi tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan atau adanya isyarat atau tanda nasabah tidak dapat membayar kewajiban sesuai jadwal atau syarat-syarat lain yang telah ditetapkan.<sup>2</sup> Menurut Bank Indonesia dalam PBI No. 5/7/2003, penilaian dan kualifikasi kualitas pembiayaan bermasalah dibagi menjadi lima golongan, yaitu lancar (kolektibilitas 1), dalam perhatian khusus (kolektibilitas 2), kurang lancar (kolektibilitas 3), diragukan (kolektibilitas 4), dan macet (kolektibilitas 5).

---

<sup>1</sup>Ibrahim Azharsyah, Rahmatia rinal. *Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murobahah Di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh*. Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam. Vol 10.Nomor 1.Tahun 2017. h: 76

<sup>2</sup>A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama),h 401.

Berdasarkan ketentuan yang tertera dalam PBI No.9/9/ PBI/ 2007 dan PBI No. 10/24/2008 tentang penetapan kualitas pembayaran, yang mana kualitas pembayaran dinilai berdasarkan aspek prospek usaha, kinerja nasabah dan kemampuan membayar. Penetapan kualitas tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikansi dari faktor penilaian komponen serta relevansinya dari faktor penilaian terhadap karakteristik ketepatan pembayaran angsuran nasabah tersebut.

## **2. Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah**

Terjadinya Pembiayaan bermasalah tentunya tidak terlepas dari faktor-faktor yang mendukung terjadinya pembiayaan bermasalah tersebut, antara lain penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah antara lain adalah<sup>3</sup> :

- a. Penyimpangan dari berbagai ketentuan dalam perjanjian kredit.
- b. Penurunan kondisi keuangan nasabah.
- c. Frekuensi pergantian pemimpin dan tenaga inti.
- d. Menurunnya sikap kooperatif debitur.
- e. Penurunan nilai jaminan yang disediakan.
- f. Problem keuangan atau pribadi.

Selain ke enam penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah tersebut, dijelaskan pula bahwasanya penyebab pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan keuangan nasabah, yang

---

<sup>3</sup>Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada,2016, h 208

kemudian dibagi kedalam dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Penjelasannya adalah :

a. Faktor internal

Adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, serta permodalan yang tidak cukup.

b. Faktor eksternal

Adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain.<sup>4</sup>

Adanya pembiayaan bermasalah tersebut mengharuskan perbankan syariah untuk melakukan penyelamatan terhadap nasabah yang mengalaminya, antara lain upaya yang bisa dilakukan oleh bank syariah adalah melakukan restrukturisasi. Dalam upaya restrukturisasi, terdapat beberapa upaya yang dapat digunakan oleh pihak bank maupun nasabah, antara lain

---

<sup>4</sup>Zainul arifin, *Dasar-dasar manajemen bank syariah*, Azkia Publisher, Jakarta, 2006, h,222.

*Rescheduling*<sup>5</sup> (penjadwalan kembali), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan / atau jangka waktunya. *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit. *Restructuring* (penataan kembali), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali atau persyaratan kembali.

## **B. *Rescheduling* Pembiayaan Bermasalah**

### **1. Pengertian *Rescheduling***

Dalam kenyataannya, walaupun produk perbankan syariah bervariasi serta dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, masih juga ditemukan adanya permasalahan, khususnya untuk produk perbankan di bidang pembiayaan<sup>6</sup>, adanya *Non-performing Finance* (NPF) sangat berpengaruh dalam tingkat kesehatan bank, oleh karena itu, perlu adanya kebijakan oleh perbankan syariah guna mengatasi adanya NPF dalam perbankan syariah. *Rescheduling* merupakan salah satu upaya restrukturisasi dalam penyelamatan pembiayaan bermasalah oleh nasabah yang

---

<sup>5</sup>*Ibid*, h 209

<sup>6</sup>*Ibid*, h 204



mengalami penurunan kemampuan membayar angsuran. Menurut pendapat lain, *Rescheduling*(penjadwalan kembali), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah, atau jangka waktunya.<sup>7</sup>

Menurut PBI nomor 13/9/PBI/2011 perubahan atas PBI nomor 10/18/PBI/2008 tentang perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu.<sup>8</sup> sejalan dengan definisi diatas maka SEBI nomor 13/18/DpbS perubahan atas SEBI nomor 10/34/DpbS adalah salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah dengan cara melakukan perubahan atas jadwal pembayaran kewajiban nasabah dan jangka waktunya.

## 2. Dasar Hukum *Rescheduling* Pembiayaan Bermasalah

### a. Al-Qur'an

Selain ketentuan yang ada dalam DSN-MUI, Allah telah meminta hambanya untuk memberikan tangguhan kepada orang berhutang yang sedang dalam kesukaran untuk membayarnya. Q.S Al-Baqarah (2): 280.

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

تَعْلَمُونَ

---

<sup>7</sup>A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama),h 448.

<sup>8</sup>Bank Indonesia, PBI Nomor 13/9/2011 Perubahan Atas PBI 10/18/2008, dalam [http://www.bi.go.id/NR/rdonlyries/IB06CC9D-89F9-49944-9544-IBCE33A85/22148/pbi\\_130912.pdf](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyries/IB06CC9D-89F9-49944-9544-IBCE33A85/22148/pbi_130912.pdf) di akses pada 08 februari 2019.

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

b. Fatwa DSN-MUI

DSN MUI telah mengatur mengenai penyelesaian piutang bagi nasabah yang tidak mampu membayar. Hal tersebut telah diatur dalam FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005<sup>9</sup>, tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu membayar. Dewan syariah nasional telah menimbang :

- 1) Bahwa sistem pembayaran dalam murobahah pada lembaga keuangan syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah;
- 2) Bahwa dalam hal nasabah tidak mampu membayar, maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah islam;
- 3) Bahwa untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut syariat islam, Dewan Syariah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

Memutuskan :

Pertama;

Ketentuan penyelesaian:

LKS boleh melakukan penyelesaian *murobahah* bagi nasabah yang tidak mampu menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

---

<sup>9</sup>Ahmad IfhamSholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*”, Jakarta 2010, PT Gramedia Pustaka Utama, h: 155

- a. Objek murabahah dan atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang telah disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Kedua :

Ketentuan penutup :

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari terdapat kekeliruan, akan dirubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Sejalan dengan dikeluarkannya fatwa yang mengatur tentang ketentuan nasabah yang tidak mampu membayar, DSN MUI juga telah mengeluarkan fatwa mengenai penjadwalan kembali angsuran murabahah bagi nasabah yang tidak mampu membayar. Hal tersebut telah diatur dalam FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NOMOR 48/ DSN-MUI/II/ 2005 TENTANG PENJADWALAN KEMBALI TAGIHAN MUROBAHAH.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>*Ibid*, h: 157

Menimbang :

1. Bahwa sistem pembayaran dalam akad *murobahah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah;
2. Bahwa dalam hal nasabah mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan;
3. Bahwa keringanan sebagaimana dimaksud di atas dapat diwujudkan dalam bentuk penjadwalan kembali dalam pembayaran kewajibannya;
4. Bahwa untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut syariah islam, Dewan Syariah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

Memutuskan :

Pertama:

Ketentuan penjadwalan kembali:

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Kedua:

Ketentuan penutup:

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

### 3. *Criteria Rescheduling*

Pembiayaan bermasalah yang akan di *rescheduling* oleh bank syariah, terlebih dahulu harus mempunyai criteria sebagai berikut :

- a. Prospek usaha nasabah atau kemampuan membayar sesuai dengan proyeksi arus kas untuk nasabah pembiayaan usaha produktif.
- b. Kemampuan membayar sesuai dengan proyeksi arus kas untuk nasabah pembiayaan non produktif.<sup>11</sup>

Criteria diatas merupakan criteria yang diberikan oleh bank syariah bagi nasabah pembiayaan produktif, yang mengalami pembiayaan bermasalah. Selanjutnya, bagi pembiayaan konsumtif, pihak bank syariah juga telah memiliki criteria tersendiri dalam upayanya untuk menyelamatkan

---

<sup>11</sup>Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta, Gramedia pustaka, 2010, h: 452.

pembiayaan bermasalah, antara lain criteria yang diberikan oleh bank syariah adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah mengalami penurunan pembayaran.
- b. Terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi (*rescheduling*).

Selain 2 (dua) criteria di atas, perlu pula untuk didukung dengan analisis serta bukti yang memadai untuk dilakukannya *rescheduling*. Upaya *rescheduling* juga dilakukan dengan kesepakatan dan kerjasama antara pihak bank dan nasabah yang masih memiliki itikad baik untuk *penyelamatan* pembiayaan bermasalah yang dialami oleh nasabah. Begitu pula sebaliknya, jika nasabah sudah tidak mempunyai itikad baik untuk penyelamatan pembiayaan bermasalahnya, maka bank syariah akan melakukan upaya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalahnya menurut kebijakan serta prosedur yang berlaku.

### **C. Akad *Murabahah bil wakalah***

#### **1. *Murabahah***

- a. Pengertian *Murabahah*

*Murabahah* secara bahasa diambil dari bahasa arab, yaitu *ar-ribhu*(الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan

(keuntungan).<sup>12</sup> Sedangkan definisi *murabahah* menurut para ulama adalah sebagai berikut :

- 1) Menurut ulama Hanafiyah, *murabahah* adalah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.
- 2) Menurut ulama Syafi'iyah dan Hamabilah berpendapat, *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.
- 3) Menurut Wahbah Al-Zuhailiy mendefinisikan *murabahah* merupakan jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli.<sup>13</sup>

*Murabahah* adalah istilah dalam fiqh islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, serta tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.<sup>14</sup> dalam pengertian lain, *murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam *ba'i al-murabahah* penjual harus memberitahu harga

---

<sup>12</sup>Abdullah Al-Mushih Dan Shalah Ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta, Darul Haq, 2004, h: 198.

<sup>13</sup>Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta, Logung pustaka, 2009, h: 85.

<sup>14</sup>Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2013. h: 81.

produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>15</sup>

Sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), karakteristik pembiayaan *murabahah* berbeda dengan kredit yang terjadi pada perbankan konvensional, diantaranya adalah harga jual kredit kepada konsumen kepada perbankan konvensional memakai tingkat bunga yang tergantung pada situasi pasar, sedangkan pada *murabahah*, margin atau tingkat keuntungan *murabahah* (bila sudah ijab dan qabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak boleh berubah.<sup>16</sup>Dalam artian lain, dari awal perjanjian pada akad *murabahah*, Lembaga Keuangan Syariah tidak dapat merubah perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Dalam akad *Murabahah*, sistem pembayarannya dapat dilakukan secara tunai maupun cicilan. Hal tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh pihak nasabah dengan pihak bank syariah, apakah nasabah tersebut ingin membayar secara tunai ataupun secara cicilan yang nantinya akan diangsur setiap bulan dengan jumlah angsuran yang telah disepakati antara pihak bank dengan nasabah.

---

<sup>15</sup>Muhammad Syafii Antonio. Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek. Gema Insani.Jakarta. 2001. h: 101.

<sup>16</sup>Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta, Teras, 2014, h:224.



b. Dasar hukum akad *Murabahah*

Dasar hukum akad *Murabahah* antara lain bersumber dari Al-Qur'an, hadist, serta fatwa DSN-MUI.

1) Al-Qur'an

Sebagaimana disebutkan dalam Q.S Al-Baqarah (2): 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
 مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ  
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

[174] Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Ribafadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya

karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

[175] Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan.

[176] Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.

Selanjutnya disebutkan pula dalam Q.S An Nisa (4):29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ  
تَكُوْنَتْ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamudan janganlah kamu membunuh dirimu”

## 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI

### FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG *MURABAHAH*

Dewan syariah nasional setelah :

Menimbang :

- a) Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli;

- b) Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba;
- c) Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

FATWA TENTANG *MURABAHAH*

Pertama:

Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah :

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- 9) Jika bank harus mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua:

Ketentuan *murabahah* kepada nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian hukum tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harganya.
  - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

## Ketiga:

Jaminan dalam *murabahah*:

- 1) Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan barang jaminan yang dapat dipegang.

## Keempat:

Utang dalam *murabahah*:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

## Kelima:

Penundaan pembayaran dalam *murabahah*:

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayarannya dengan sengaja, atau salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

## Keenam:

Bangkrut dalam *murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Gramedia, Jakarta 2010, h: 140

c. Rukun dan syarat akad dalam *Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, antara lain :<sup>18</sup>

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'i*(penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan menjual barang;
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga);
- 3) *Shigah*, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut :<sup>19</sup>

- 1) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk *lumpsum* atau persentase tertentu dari biaya.
- 3) Semua biaya yang dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan

---

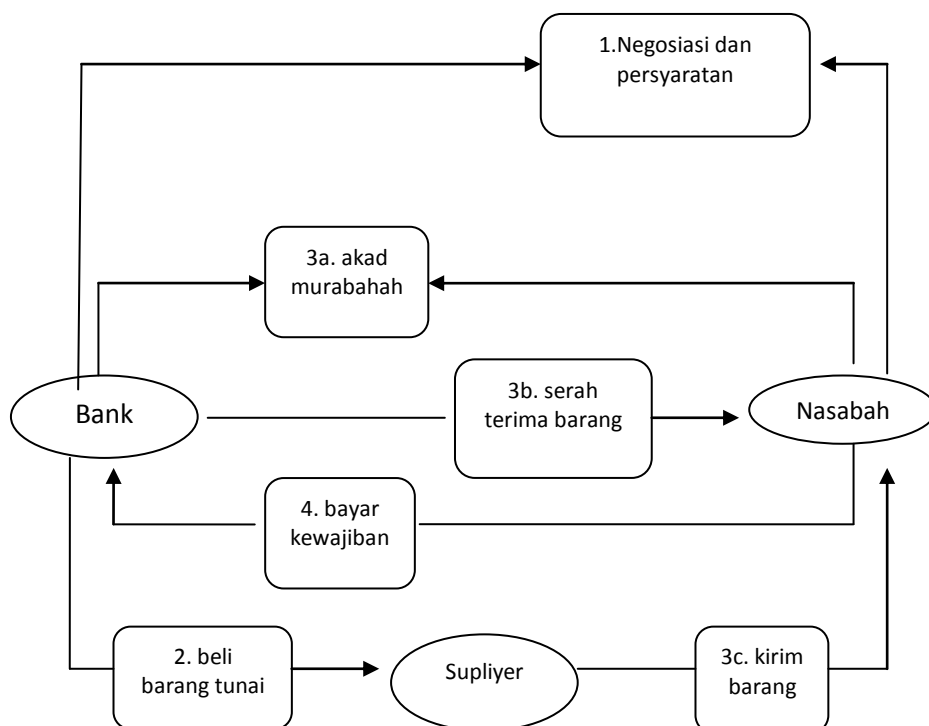
<sup>18</sup>Ascarya, *Akad dan Produk bank syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h: 82

<sup>19</sup>*Ibid*, h: 83

sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini.

- 4) *Murabahah* dikatakan sah ketika biaya-biaya perolehan barang yang ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

d. Skema akad *Murabahah*



Bagan 1.1 proses pembiayaan *Murabahah*<sup>20</sup>

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm 83

## 2. Wakalah

### a. Pengertian *wakalah*

*Wakalah* atau *wikalah* berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat. *Wakalah* juga dapat diartikan sebagai pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan.

### b. Landasan hukum akad *wakalah* :

Adapun landasan hukum akad *wakalah* adalah sebagai berikut:

#### 1) Al-Qur'an

Q.S Al-Kahfi (18):19

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ ۗ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۗ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ ۖ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ ۚ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ﴿١٩﴾

“ dan Demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. berkatalah salah seorang di antara mereka: sudah berapa lamakah kamu berada (disini?)". mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah Dia Lihat manakah makanan yang lebih baik, Maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia Berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun.”



2) FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NOMOR  
10/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG *WAKALAH*.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

FATWA TENTANG *WAKALAH*

Pertama :

Ketentuan tentang *wakalah* :

- 1) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- 2) *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua :

Rukun dan syarat *wakalah* :

- 1) Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan):
  - a) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
  - b) Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
- 2) Syarat-syarat wakil (yang mewakili) :
  - a) Cakap hukum,
  - b) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,
  - c) Wakil adalah orang yang diberi amanah.
- 3) Hal-hal yang diwakilkan:
  - a) Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili.
  - b) Tidak bertentangan dengan syariat islam.
  - c) Dapat diwakilkan menurut syariat islam.

Ketiga :

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan di Badan Arbitrase Syariah setelah tidak mencapai kesepakatan melalui musyawarah.

c. Rukun dan syarat *wakalah*

Adapun rukun dan syarat akad *wakalah* adalah sebagai berikut:

- 1) Muwakil. Orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, sebab milik atau dibawah kekuasaannya, disyaratkan :
  - a) Harus seorang pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuai yang ia wakikan.
  - b) Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
- 2) Wakil, disyaratkan bahwa wakil sah melakukan apa yang diwakilkan kepadanya, tak ubahnya orang yang berwakil pula, disyaratkan:
  - a) Cakap hukum
  - b) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.
  - c) Wakil adalah orang yang diberi amanat.
- 3) *Muwakil fiih*, sesuatu yang diwakilkan, disyaratkan :
  - a) Menerima penggantian, artinya boleh diwakilkan kepada orang lain mengerjakannya.
  - b) Dimiliki oleh orang yang berwakil ketika ia berwakil itu.
  - c) Diketahui dengan jelas.

- 4) *Sighat*, berarti lafal wakil yaitu ucapan dari orang yang berwakil yang menyatakan bahwa ia rela berwakil.

### 3. Murabahah Bil Wakalah

#### a. Pengertian *Murabahah bil wakalah*

Seiring dengan perkembangan sistem perbankan, produk pembiayaan *murabahah* pun mengalami modifikasi pada tataran prakteknya. Produk pembiayaan ini tidak hanya menggunakan akad pembiayaan murabahah tetapi juga menyertakan akad *wakalah* didalamnya.<sup>21</sup> *Murabahah bil wakalah* adalah jual beli dengan sistem *wakalah*. Dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakilkan pembelinya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian pihak LKS memberikan akad murabahah.

Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9: “jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.<sup>22</sup> Sesuai dengan ketentuan DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan

---

<sup>21</sup>AniYunita, *Problematika Penyertaan Akad Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah*, Varia Justicia, ISSN 2579-5198, Vol 14 No (1) 2018, h: 22

<sup>22</sup>DSN MUI, *Himpunan Fatwa DSN... h: 26*

syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

Akad *Murabahah bil wakalah* adalah akad jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah barang tersebut dimiliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas, maka pihak lembaga menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah.

Hal tersebut juga sesuai dengan fatwa DSN-MUI 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *wakalah* maka *wakalah* dapat diartikan sebagai pemberian kuasa dan kewenangan oleh *Ba'I* kepada *Musytari* sebagai penerima kuasa untuk membeli barang. Berdasarkan hal tersebut pada pembiayaan *Murabahah* sebenarnya diperbolehkan menyertakan akad *wakalah* dengan konsep apabila *Musytari* membeli barang atas nama pihak *Ba'i*. setelah *Musytari* membeli barang tersebut kemudian diserahkan kembali kepada *Ba'i* untuk selanjutnya oleh *Ba'i* barang tersebut

dijual kepada *Musytari* sehingga barang tersebut sebelumnya telah dimiliki oleh *Ba'i* dahulu.<sup>23</sup>

b. Rukun *Murabahah bil wakalah*

Dalam rukun *Murabahah bil wakalah* sama dengan akad *murabahah*, namun perbedaan dalam akad *Murabahah bil wakalah* terdapat wakil dalam pembelian barang.

- 1) Penjual (*ba'i*)
- 2) Pembeli (*musytari*)
- 3) Barang yang dibeli
- 4) Harga barang, dalam hal ini harga barang harus diketahui secara jelas yaitu harga beli dan margin yang akan disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak akan melakukan keputusan harga jual dan jangka waktu pengangsuran.
- 5) Muwakil atau pemberi kuasa adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain.
- 6) Taukil atau objek akad.
- 7) Shigat atau ijab dan *qabul*.

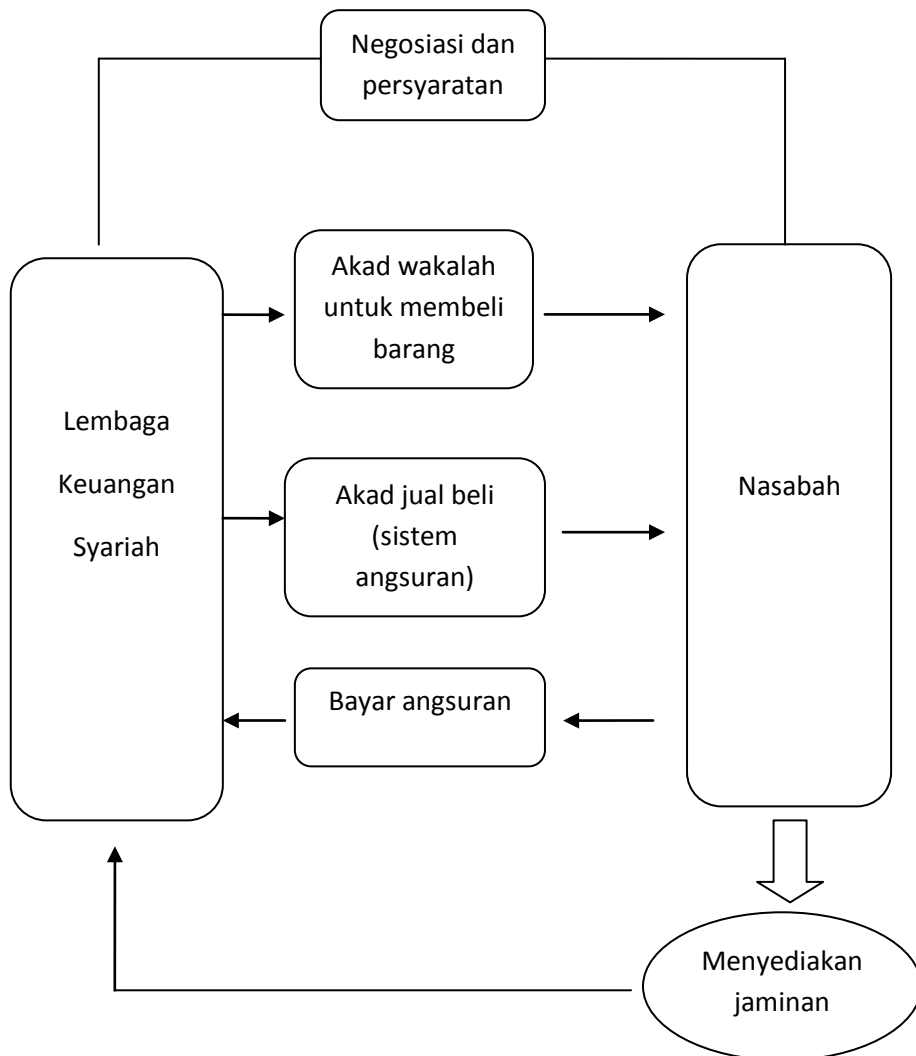
Syarat *Murabahah bil wakalah*

- 1) Barang yang diperjual belikan harus halal dan bebas dari najis.
- 2) Penjual memberitahu modal yang akan diberikan kepada nasabah.

---

<sup>23</sup>AniYunita, *Problematika Penyertaan Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah*, *Varia Justicia*, ISSN 2579-5198, Vol 14 No (1) 2018, h: 25

- 3) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan
- 4) Kontrak harus bebas dari riba
- 5) Penjual harus memberitahu bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- 6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang.
- 7) Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *Murabahah bil wakalah*.
- 8) Tidak bertentangan dengan syariat islam.

c. Skema *Murabahah bil wakalah*Bagan 1.2 skema pembiayaan *Murabahah bil wakalah*<sup>24</sup>

<sup>24</sup>A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), h 205.

Penjelasan dari skema diatas dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan *Murabahah bil wakalah* kepada bank dengan membawa persyaratan.
- 2) Bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah.
- 3) Nasabah membeli barang dari supplier atas nama bank.
- 4) Setelah akad *wakalah* selesai selanjutnya akad jual beli secara kredit.
- 5) Nasabah membayar angsuran secara kredit kepada lembaga keuangan syariah.

#### Jaminan

Dalam pembiayaan yang diberikan kepada nasabah perlu adanya sebuah jaminan. Jaminan diperlukan karena unsur kehati hatian dalam Lembaga Keuangan Syariah dalam memberikan pembiayaan. Dalam Fatwa No:04/DSN-MUI/IV/2000:

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.



**BAB III**  
**PRAKTEK PENGAJUAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH BIL***  
**WAKALAH (KPR SUBSIDI) DAN *RESCHEDULING* PEMBIAYAAN**  
**BERMASALAH DI BTN SYARIAH KCS SEMARANG**

**A. Gambaran umum BTN Syariah KCS Semarang**

**1. Sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Syariah Semarang**

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussinees Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah.

Proses kelahiran Bank Tabungan Negara diawali dari pendirian Postpaarbank oleh Pemerintah Hindia Belanda. Pendirian Postpaarbank didasarkan pada KoninjlukBesluit No. 27 dengan tujuan berdirinya untuk menghimpun dana masyarakat. Tahun 1946, Postpaarbank dibekukan oleh Pemerintah Jepang yang menduduki Indonesia pada masa itu dan mengganti nama Postpaarbank menjadi TyokinKyoku. Pendirian TyokinKyoku tidak berjalan lancar karena adanya proklamasi kemerdekaan Bangsa Indonesia yang menyebabkan Jepang harus keluar dari

negeri ini. TyokinKyoku yang merupakan peninggalan Jepang diambil alih oleh Pemerintah Indonesia.<sup>1</sup>

Dengan adanya pengambil alihan ini nama TyokinKyoku diubah menjadi Kantor Tabungan Pos (KTP) yang diprakarsai oleh Darmosoetanto selaku Direktur Kantor Tabungan Pos. Kantor Tabungan Pos mempunyai tugas untuk menukar uang Jepang yang beredar setelah penduduknya diganti dengan orang Republik Indonesia (ORI). Kantor Tabungan Pos sebagai penghimpun dana masyarakat pada tahun 1946 harus diberhentikan operasinya untuk sementara waktu karena terjadi agresi militer Belanda di Indonesia. Setelah agresi militer Belanda berakhir pada tahun 1949, pemerintah Indonesia membuka kembali Kantor Tabungan Pos sekaligus mengganti nama Kantor Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia. Bank Tabungan Pos didirikan pada tanggal 9 Februari 1950 berdasarkan Undang-Undang Darurat No.50 tahun 1950, yang kemudian tanggal tersebut dijadikan tanggal kelahiran Bank Tabungan Negara (BTN).

Bank Tabungan Negara pada saat itu masih berstatus Bank Umum Milik Negara kemudian diintegrasikan kedalam Bank Indonesia berdasarkan Ketetapan Presiden No. 11 tahun 1965. Awal karir Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No.B41 49/MK/I/1974

---

<sup>1</sup>Sejarah bank BTN, dalam <https://www.btn.co.id> di akses pada 15 februari 2018.

sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN di negeri ini.

Banyaknya pendirian Bank Umum Syariah atau bank konvensional yang membuka unit usaha syariah menandai pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan khususnya perbankan syariah. Bank Tabungan Negara sebagai bank konvensional, membuka unit layanan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya yang tidak menginginkan transaksi berupa bunga. Sehingga Bank Tabungan Negara Syariah membuka beberapa Unit Usaha Syariah (UUS) di beberapa daerah di Indonesia termasuk Semarang pada tanggal 08 April 2008. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah (KCS) Semarang merupakan KCS ke-14 yang berlokasi awal di Jalan Majapahit No.283A Semarang telp. (024)-6700549 dan pindah pada tanggal 9 Februari 2010 yang berlokasi di Jalan Ahmad Yani No.195 C Semarang hingga sekarang.

Perkembangan dan pengembangan usaha terus dilakukan dari beberapa tahun terakhir, berdasarkan surat penegasan dari Bank Indonesia No.8/45/DBS/PIA/Sm tanggal 6 Juli 2006 perihal pembukaan kantor kas dan sesuai dengan Rencana Kerja Tahunan (RKT) tahun 2006, BTN Syariah KCS Semarang dengan nomor NPWP 01.001.609.5-508.001 berhasil membuka 5 kantor kas yang berbeda di lima tempat, yaitu:

- a. KCS Semarang  
Terletak di Jl. A. Yani No. 195 C Semarang 50133  
Telp.024-8449918, 8449919
- b. KCPS Majapahit  
Terletak di Jl.Brigjen Sudiarto No. 324B Semarang  
Telp.024- 6700548, 6700549
- c. KCPS Ngaliyan
- d. Terletakdi Ruko Ngaliyan Jl. Profesor Hamka No. 34  
Purwoyoso Kec. Ngaliyan, Semarang.  
Telp.024- 7627916
- e. KCPS Kendal  
Terletak di Jl. Simoplas, Brangsong Utara, Brangsong, Kendal,  
Jawa Tengah.  
Telp. 51372
- f. KCPS Magelang  
Terletak di Jl. Tentara No. 5 RT.01 RW.01, Kemirirejo, Tengah  
Kemirirejo, Magelang, Jawa Tengah.  
Telp. 56121

Dari ke lima kantor tersebut dibuka sebagai sarana untuk mengenalkan keberadaan BTN Syariah kepada masyarakat luas, khususnya masyarakat di daerah Jawa Tengah. Kelima kantor kas memiliki fungsi yang sama yaitu penghimpun dana dari masyarakat untuk menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, namun segala bentuk kewenangan dalam

pengambilan keputusan masih terpusat pada Kantor Pusat Menara Bank BTN Lantai 11, Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat 10130.

## 2. Visi dan Misi BTN

Adapun visi, dan misi dari BTN Syariah masih menginduk terhadap visi dan misi BTN Konvensional.<sup>2</sup>

### a. Visi Bank BTN

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keluarga.

### b. Misi Bank BTN

- 1) Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- 2) Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- 4) Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, professional, dan memiliki integritas tinggi.
- 5) Meningkatkan shareholder value dengan focus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
- 6) Memedulikan kepentingan masyarakat, social, dan lingkungan secara berkelanjutan.

---

<sup>2</sup>Kemilau produk & jasa layanan Bank BTN Syariah, edisi 2017.

**c. Lima nilai dasar dan sepuluh budaya kerja BTN Syariah**

- 1) Sinergi
  - a) Tulus, terbuka dan kolaborasi yang produktif
  - b) Saling percaya dan menghargai
- 2) Integritas
  - a) Konsisten dan disiplin
  - b) Jujur dan berdedikasi
- 3) Inovasi
  - a) Tanggap terhadap perubahan
  - b) Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah
- 4) Profesionalisme
  - a) Kompeten, intrapreneurship dan bertanggung jawab
  - b) Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil
- 5) Spirit mencapai keunggulan
  - a) Antusias, proaktif dan pantang menyerah.
  - b) Efektif, efisien dan mengutamakan kepuasan pelanggan.

**3. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas****a. Struktur organisasi BTN Syariah KCS Semarang**

Agar mencapai tujuan yang telah ditetapkan atau direncanakan dalam perusahaan maka disusunlah suatu struktur organisasi perusahaan. Perusahaan adalah bentuk tata kerja yang dilengkapi dengan fungsinya. Sedangkan organisasi perusahaan adalah hubungan struktural antara berbagai unsur di dalam

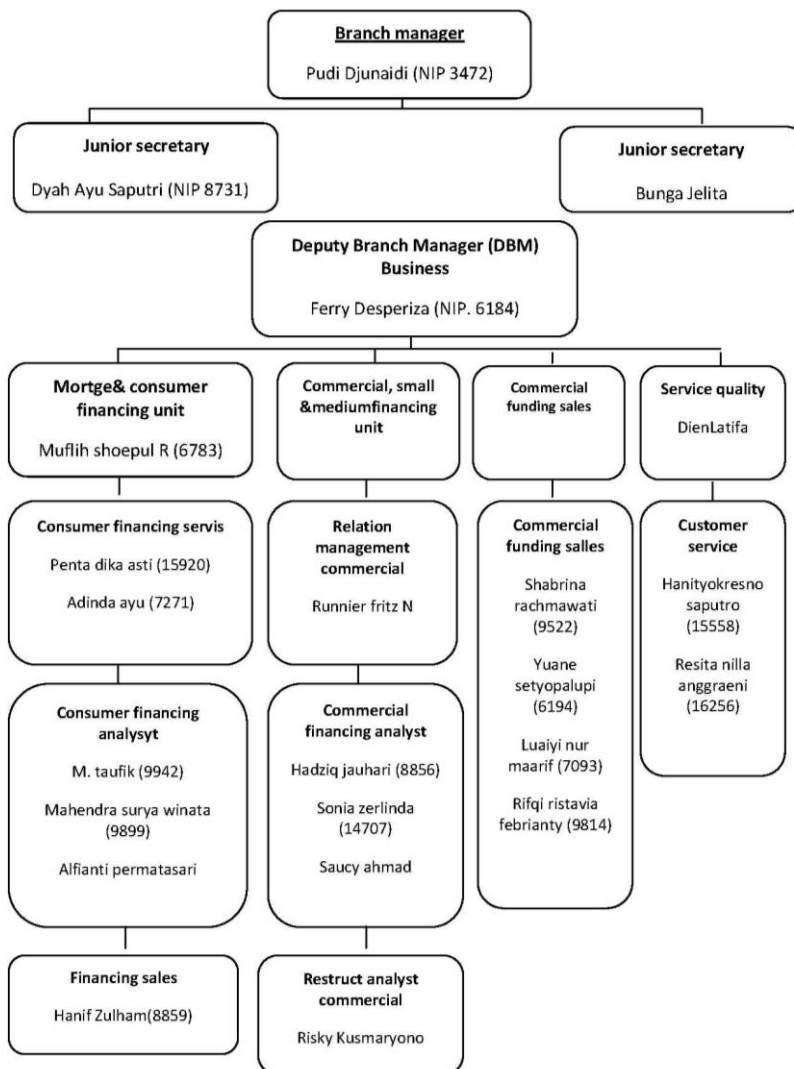
rumah tangga perusahaan. Jika dapat dikatakan bahwa struktur organisasi adalah suatu bagian yang menunjukkan suatu aktivitas dan batas-batas saluran kekuasaan, tanggung jawab dan wewenang masing-masing bagian yang ada dalam organisasi.

Adapun struktur organisasi BTN Syariah KCS Semarang adalah sebagai berikut <sup>3</sup>:

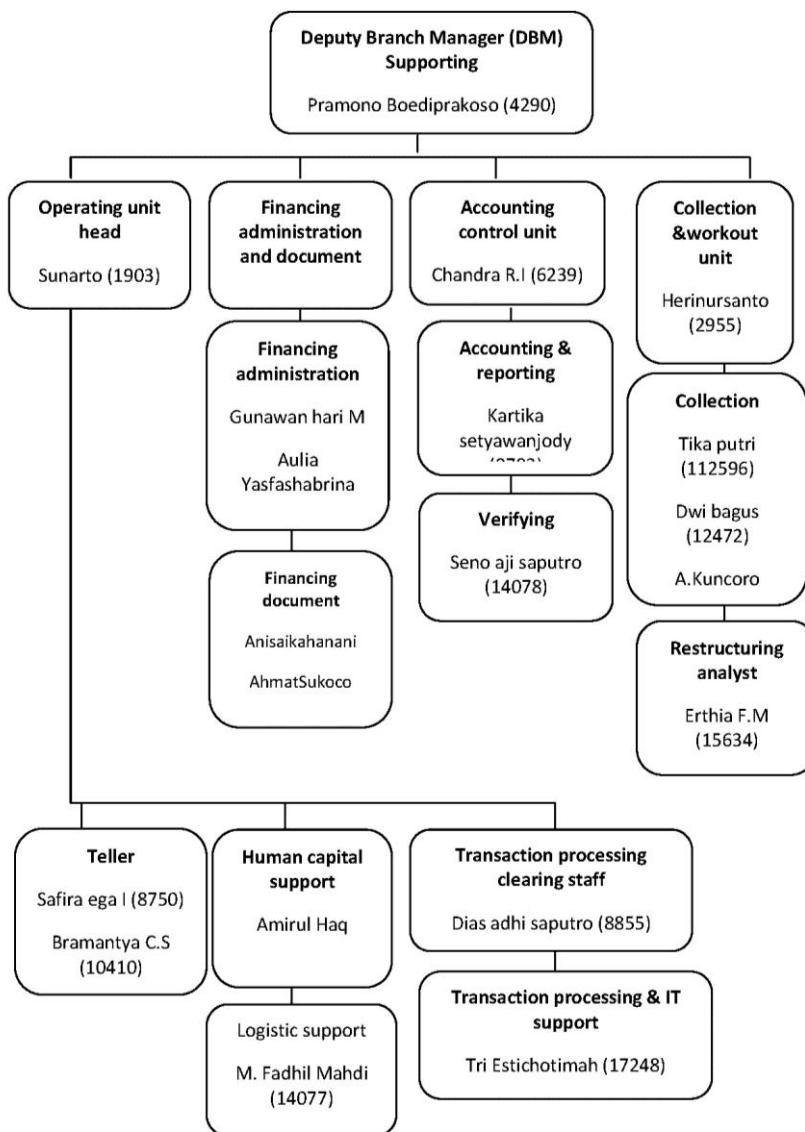
---

<sup>3</sup> Wawancara dengan karyawan Bank BTN Syariah KCS Semarang, M Yusuf Bachtiar (Human Capital Suport), pada tanggal 31 Agustus 2018

**Bagan 3.1**  
**Struktur organisasi BTN Syariah KCS Semarang**







**b. Job Description**

Sesuai dengan struktur organisasi di atas, untuk lebih mengetahui dan memahami fungsi dan tugas dalam setiap lini di BTN Syariah KCS Semarang, maka penulis uraikan sebagai berikut<sup>4</sup>:

## 1) Branch Manager

Tugas dan tanggungjawab:

- a) Menyelenggarakan rapat umum luar biasa pemegang saham/rapat anggota luar biasa dalam hal pembebasan tugas dan kewajiban.
- b) Melakukan pengawasan dan memberikan pengarahan.
- c) Mempertimbangkan dan memutuskan permohonan penyaluran danayang jumlahnya melebihi jumlah maksimum.
- d) Memberikan penilaian atas neraca dan laporan keuangan berkala semesteran dan tahunan.
- e) Menandatangani surat-surat saham yang telah diberi nomor urut sesuai dengan wewenang yang telah diberikan dalam anggaran dasar.

## 2) Deputy Branch Manager

Fungsi Utama yaitu:

- a) Memimpin usaha bank sesuai dengan tujuan dan kebijakan umum yang telah ditentukan,
- b) Merencanakan, mengkoordinasi, dan mengendalikan

---

<sup>4</sup>Kemilau Produk &Jasa Layanan bank BTN Syariah, edisi 2017.

- seluruh aktifitas bank meliputi penghimpunan dan penyaluran dan aserta kegiatan-kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan aktivitas utama bank,
- c) Melindungi dan menjaga asset dan kekayaan perusahaan yang berbeda dalam tanggung jawabnya,
  - d) Membina hubungan kerja sama internal dengan seluruh jajaran manajemen dan eksternal dengan organisasi masyarakat, badan usaha, serta sesama LKS untuk meningkatkan kemampuan usaha,
  - e) Membina hubungan dengan pemegang saham, nasabah, dan calon nasabah serta pihak lain yang dilayani dalam rangka mengembangkan layanan yang baik.
  - f) Menyusun rencana kerja dan strategi restrukturisasi berdasarkan target yang ditetapkan,
  - g) Menyusun rencana bisnis kerja dan strategi pemasaran dan rencana tindakan berdasarkan target yang harus dicapai,
  - h) Memadukan pelaksanaan aktivitas pemasaran produk-produk dan pencairan nasabah baru yang potensial untuk seluruh produk,
  - i) Membina hubungan dengan nasabah / calon nasabah yang terdapat pada wilayah kerja bank,
  - j) Mereview analisa pemberian fasilitas kredit secara komprehensif dan menyampaikan kepada direksi untuk mendapatkan persetujuan sesuai dengan jenjang

kewenangannya.

k) Menjamin produktifitas pegawai dibidang operasional, yang meliputi:

(1) *General Branch Admin (GBA)*

- (a) Manajemen kepegawaian
- (b) Pengelolaan anggaran
- (c) Logistic
- (d) Manajemen arsip dan surat menyurat
- (e) Kesekretariatan

(2) *Trans processing*

- (a) Administrasi data
- (b) Entry data
- (c) Kliring
- (d) Pemeliharaan hardware/software

(3) *Financing admin*

- (a) administrasi kepegawaian
- (b) dokumentasi pembiayaan

3) *Marketing Officer*

Tugas dan tanggung jawab:

- a) Melakukan kunjungan ketempat pemohon kredit, dilanjutkan laporan.
- b) Memperhatikan dan mengawasi kelengkapan surat-surat pengikatan pinjaman, jaminan akta notaris dan penelitian jaminan.

- c) Menyiapkan rencana kerja bagiannya, baik target, volume orang maupun rupiahnya.

4) Account *Officer*

Tugas dan tanggung jawab :

- a) Melakukan promosi pemasaran dan aktivitas bank.
- b) Mengadakan *loan analysis*
- c) Mengajukan permohonan kredit Kepada Komite Kredit.
- d) Memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan kredit,
- e) Melakukan kunjungan (*on the spot*).

5) Manager Operasional

Tugas:

Mengkoordinasi, memonitoring, dan memfasilitasi kegiatan operasional yang baik secara efisien dan efektif sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku.

Tanggung jawab:

- a) Menjamin terpeliharanya kelancaran dan ketertiban kegiatan untuk menunjang efektifitas pelayanan kepada nasabah,
- b) Mengendalikan keamanan dan kelancaran kegiatan operasional bank serta pelaporan secara efektif dan efisien,
- c) Melaksanakan kegiatan operasional berdasarkan pada ketetapan berbagai tujuan, sasaran, kebijakan, aturan dan standar,
- d) Mengatur sumberdaya dan kegiatan operasional melalui

perencanaan, pengoperasian, penyaluran, dan pengawasan, menyusun rencana tabungan dan merencanakan pembinaan dengan para nasabah.

Manager Operasional membawahi:

a) Bagian *Costumer Service*

Tanggung jawab :

- (1) Memberikan pelayanan yang terbaik.
- (2) Meneliti segala isian yang dilakukan oleh nasabah atau calon nasabah.
- (3) Membantu AO(*Account Officer*) mempersiapkan daftar realisasi kunjungan.
- (4) Membantu memproses dokumen permohonan kredit.

b) Bagian *Teller*

- (1) Menerima setoran, melakukan pembayaran tunai, pencatatan transaksi dan menghitung rekapitulasi kasir.
- (2) Meneliti, mencocokkan warkat nasabah dengan spesimen penarikan.
- (3) Menghitung kas akhir hari kerja dan menghimpunnya serta menyetorkan posisi kas akhir hari kerja pada bagian keuangan.
- (4) Menangani segala transaksi yang bersifat tunai.
- (5) Membuat laporan kas harian, mingguan, bulanan.
- (6) Membuka dan menutup *cashbox*.

- c) *Financing service and account officer* Layanan pembiayaan
- (1) Permohonan pembiayaan
  - (2) Pelunasan pembiayaan
  - (3) Klaim nasabah pembiayaan

#### **4. Ruang Lingkup Usaha dan Produk BTN Syariah KCS Semarang**

Produk yang ditawarkan oleh BTN Syariah cukup banyak dan bervariasi, hal tersebut guna memenuhi kebutuhan manusia yang semakin bervariasi, adapun produk yang disuguhkan oleh BTN Syariah KCS Semarang antara lain adalah sebagai berikut<sup>5</sup> :

a. Produk penghimpun dana (*Funding*)

1) Tabungan dengan akad wadiah

a) Tabungan BTN Batara iB

Produk simpanan dana berakad “*wadiah*” (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Tujuan pembukaan adalah untuk keperluan sehari, hari. Dengan setoran awal minimal Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah). Serta biaya administrasi max Rp. 5000,- (lima ribu rupiah).

b) TabunganKuiB

Tabungan dengan akad wadiah (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara

---

<sup>5</sup>Kemilau produk & layanan bank BTN Syariah, edisi 2017.

bersama-sama oleh bank-bank yang ada di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta menginginkan kesejahteraan masyarakat. Setoran awal minimal Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) serta bebas biaya administrasi.

c) Tabungan BTN Simpel iB

Tabungan dengan skema untuk pelajar yang berfungsi sebagai media edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini dengan akad “wadiah” (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. dengan setoran awal minimal Rp. 1000,- (seribu rupiah ) dan bebas biaya administrasi.

d) Giro BTN iB

Produk simpanan dengan prinsip “wadiah” (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktivitas bisnis. Dengan setoran awal bagi perorangan minimal Rp. 500.000,- dan bagi lembaga & join Account min Rp. 1.000.000,-

2) Tabungan dengan akad MudhorobahMutlaqah

a) Tabungan BTN Prima iB

Produk simpanan dana berakad “*mudharabahmutlaqah*” (investasi), bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah. Tujuan pembukaan tabungan BTN Prima adalah untuk



keperluan sehari-hari dan Investasi, setoran awal minimal Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) Serta biaya administrasi max Rp. 15000,- (lima belas ribu rupiah).

3) Tabungan BTN Haji dan Umroh

Tabungan untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji regular dan ibadah umroh dengan akad “*mudhorobahmutlaqah*”, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif. Dengan setoran awal minimal Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dan bebas biaya administrasi.

4) Tabungan BTN Qurban

Tabungan untuk mewujudkan niat ibadah qurban dengan akad “*mudharabahmutlaqah*”, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif. Dengan setoran awal minimal Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) dan bebas biaya administrasi.

5) Tabungan BTN Emas iB

Tabungan dengan akad *mudhorobahmutlaqah* yang digunakan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah dalam mempersiapkan dana untuk berinvestasi dalam bentuk emas untuk memenuhi kebutuhan nasabah dimasa yang akan datang.

6) Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan prinsip “*mudharabahmutlaqah*”,

nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktifitas bisnis. Dengan setoran awal bagi perorangan minimal Rp. 500.000,- dan bagi lembaga & join Account min Rp. 1.000.000,-

7) Deposito BTN iB dan Deposito On Call BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip “*mudhorobahmutlaqah*” (investasi). Dengan bagi hasil yang kompetitif dan jangka waktu yang fleksibel sesuai dengan kebutuhan.

b. Produk pembiayaan (*Landing*)

1) KPR Subsidi

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan akad *Murobahah* (*jual beli*) dalam rangka kepemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.

2) KPR Platinum

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murobahah* (*jual beli*) dalam rangka kepemilikan rumah, ruko, rusun, atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

3) KPR BTN Indent

Merupakan pembiayaan nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan akad *istishna* (pesanan). Dengan margin yang kompetitif, serta dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

4) Pembiayaan property BTN iB

Merupakan pembiayaan kepada nasabah untuk kepemilikan asset bersama berupa pembelian property baru atau pembiayaan ulang / refinancing kepada nasabah yang telah memiliki property dengan akad *musyarakahmutanaqisah*. Dengan jangka waktu yang fleksibel s/d 30 th, imbalan hasil / sewa yang kompetitif dan dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

5) Pembiayaan bangun rumah BTN iB

Merupakan pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murobahah* (jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal. Adapun benefit atau manfaat yang diberikan antara lain adalah : mendapat nilai pembiayaan maksimal, margin kompetitif, nominal angsuran tetap sampai dengan lunas, dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

6) Pembiayaan multimanfaat BTN

Merupakan pembiayaan bagi para pegawai dan pensiunan yang digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik dan furniture dengan akad *murobahah* (jual beli).

7) Pembiayaan multijasa BTN

Merupakan pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh

pernikahan ) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad “ *kafalahbilujroh*”.

8) Pembiayaan kendaraan bermotor BTN

Merupakan pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murobahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperlukan untuk kepentingan pribadi.

9) Pembiayaan tunai emas BTN

Merupakan pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad *Qard* yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan *marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang kepada nasabah kepada bank (murtahin).

10) Pembiayaan emasku BTN

Merupakan pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murobahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan emas lantakan (batangan) bersifat antam.

11) Pembiayaan modal kerja BTN

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan dengan akad *mudharabah*(investasi).

## 12) Pembiayaan Investasi BTN

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif, guna pembelian/ pengadaan barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk aktifitas usaha / investasi dan dilaksanakan dengan akad *murobahah* (jual beli) atau *mudharabah* (investasi).

## 13) Pembiayaan Kontruksi BTN

Merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif berupa pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan sesuai dengan prinsip akad musyarokah.

### c. Jasa dan layanan

#### 1) Kartu debit BTN Syariah

Fasilitas layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui ATM seperti tarik tunai dan transfer, dapat dilakukan diseluruh jaringan ATM Bank BTN, Link, ATM Bersama,Prima,Visa dan Plus serta berbelanja di toko-toko berlogo Visa di dalam dan diluar negeri.

#### 2) Kiriman uang

Fasilitas layanan pengiriman uang secara real time ke sesama Bank BTN dan BTN Syariah serta pengiriman uang ke Bank lain menggunakan fasilitas SKN,RTGS,Link, ATM Bersama dan Prima.

- 3) iCash Management System (iCSM)  
Layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi browser yang berguna untuk membantu nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan secara mandiri, efektif, dan efisien.
- 4) Payment point BTN iB  
Fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin sepertiga tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air dan pajak.
- 5) Payroll BTN iB  
Layanan bagi perusahaan, lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR, bonus dan kebutuhan financial lainnya.
- 6) Penerimaan biaya perjalanan haji  
Fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan sistem online dari SISKOHAT.
- 7) SPP Online BTN iB  
Layanan bagi perguruan tinggi/sekolah dalam menyediakan delivery chanel menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara online.
- 8) Program pengembangan operasional  
Fasilitas yang diberikan bank dengan melakukan kerjasama untuk pemberian program pengembangan operasional berupa barang, jasa atau fasilitas lainnya yang dapat

diberikan diawal maupun diakhir kerjasama yang nilainya dihitung seperti tambahan jasa giro maupun nisbah/ bagi hasil deposito.

## **B. Aplikasi akad *Murabahah bil Wakalah* pada produk pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Semarang.**

Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai salah satu Unit Usaha Syariah (UUS) yang masuk kedalam Badan Usaha Milik Negara (BUMN) gencar mempromosikan pembiayaan KPR kepada masyarakat, salah satu produk pembiayaan KPR yang ada di BTN Syariah adalah KPR Subsidi yang dalam pembiayaannya mendapat subsidi bantuan uang muka dari pemerintah. Pembiayaan KPR subsidi merupakan Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad *Murobahah (jual beli)* dalam rangka kepemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.<sup>6</sup>

Dalam prakteknya, BTN Syariah menggunakan akad *Murabahah bil Wakalah* dalam pembiayaan KPR kepada nasabahnya. Dimana pihak bank mewakili pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah*, setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian pihak LKS memberikan akad *murabahah*. Sebelumnya,

---

<sup>6</sup><https://www.btn.co.id> diakses pada 21/02/2019 jam 14:00 WIB

dalam pembiayaan KPR Subsidi terdapat karakteristik pembiayaan<sup>7</sup>, antara lain adalah :

- 1) Jangka waktu s/d 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB).
- 2) RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
- 3) Max. pembiayaan 90% harga rumah.
- 4) Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa hak milik/Hak Guna Bangunan
- 5) Biaya meliputi: administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

Selanjutnya, nasabah harus melengkapi syarat serta ketentuan pendaftaran pengajuan pembiayaan kepada Bank, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Persyaratan bagi nasabah<sup>8</sup>
  - a. Warga Negara Indonesia (WNI).
  - b. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
  - c. Pada saat pembiayaan lunas, usia tidak lebih dari 65 tahun.
  - d. Minimum masa kerja atau usaha 1 (satu) tahun.
  - e. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI Clear).
  - f. Penghasilan :  
Tapak  $\leq$  Rp. 4,000,000,-

---

<sup>7</sup>Kemilau produk dan jasa layanan BTN Syariah, Edisi 2017

<sup>8</sup>*Ibid*,



Rusun  $\leq$  Rp. 7,000,000,-

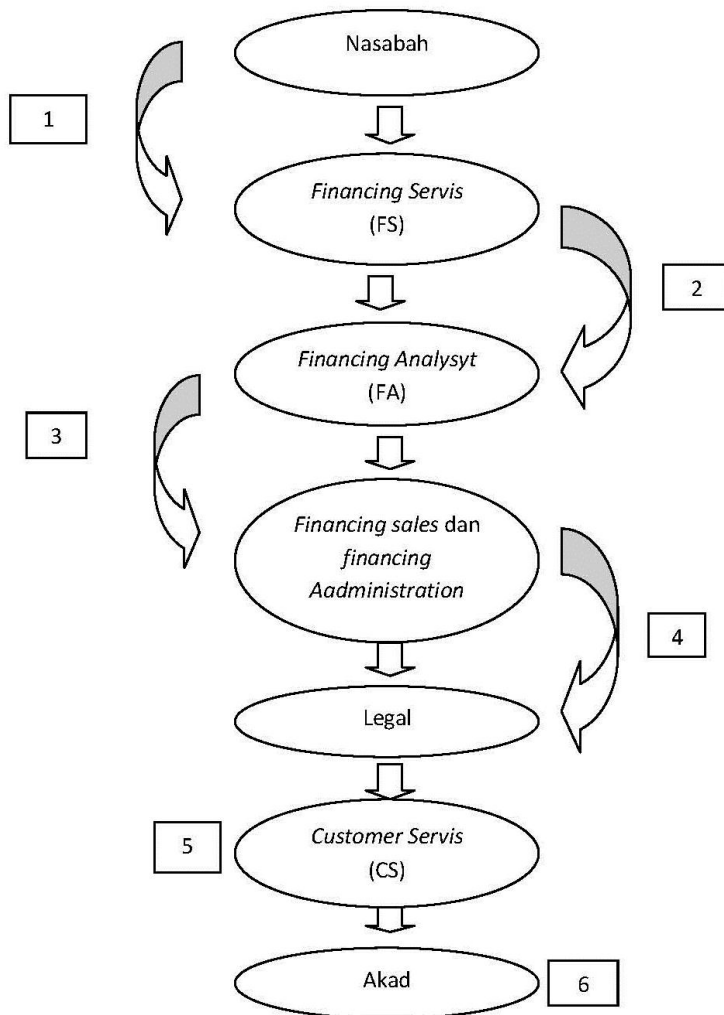
- g. Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan.
  - h. Menyiapkan NPWP pribadi atau SPTPsl 21.
2. Biaya realisasi pembiayaan KPR BTN Syariah
- a. Biaya notaris ( sebesar Rp. 125.000, s/d Rp. 150.000)
  - b. Biaya SKMHT / APHT (SKMHT sebesar Rp.125.000 s/d Rp. 150.000,- dan APHT sesuai kesepakatan nasabah dengan Notaris).
  - c. Biaya Appraisal (sebesar Rp. 150.000,- s/d 300.000,- untuk pembiayaan s/d Rp.200.000.000,-).
  - d. Biaya premi asuransi jiwa dan kebakaran (sesuai tarif) single premium.
  - e. Biaya administrasi.
  - f. Biaya blokir dana 1x angsuran.
  - g. Saldo minimal mengendap (sesuai ketentuan tabungan/giro batara syariah).

Selanjutnya, jika semua persyaratan telah terpenuhi nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan haruslah mengikuti alur pengajuan sebagai berikut :

## 3. Proses penyaluran pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah:

Bagan 3.2

Proses penyaluran pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah



Keterangan :

- 1) Pemohon (Nasabah) mencari lokasi rumah yang akan diinginkan, atau bisa mendapatkan informasi melalui link [www.btnproperti.co.id](http://www.btnproperti.co.id), info di Outlet BTN, pameran property dan lain sebagainya. Setelah lokasi rumah sudah diperoleh, nasabah mengajukan pembiayaan kepada financing servis (FS), serta melengkapi seluruh dokumen yang diperlukan, antara lain<sup>9</sup> :
  - a. Formulir pengajuan pembiayaan dilengkapi pas photo terbaru pemohon & pasangan
  - b. FC e-KTP/Kartu Identitas
  - c. FC Kartu Keluarga
  - d. FC Surat Nikah/Cerai
  - e. Slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan (khusus dokumen penghasilan untuk pegawai)
  - f. Fotocopy SK pengangkatan pegawai tetap/ surat keterangan kerja, apabila pemohon bekerja di instansi (khusus dokumen penghasilan untuk pegawai)
  - g. SIUP, TDP (Khusus dokumen penghasilan untuk Wiraswasta)
  - h. Laporan/catatan keuangan 3 bulan terakhir (Khusus dokumen penghasilan untuk Wiraswasta)
  - i. Fotocopy izin praktek (khusus dokumen penghasilan

---

<sup>9</sup>Wawancara dengan Ahmat Sukoco, karyawan BTN Syariah KCS Semarang bagian Dokumen Pokok.

untuk pekerja mandiri)

- j. Rekening Koran 3 bulan terakhir.
- k. FC NPWP/SPT PPH 21
- l. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon diatas materai dan diketahui oleh pimpinan instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat yang berpenghasilan tidak tetap.
- m. Surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui oleh instansi tempat bekerja/lurah tempat KTP diterbitkan.
- n. Surat keterangan domisili dari kelurahan setempat apabila tidak bertempat tinggal sesuai KTP
- o. Jaminan sertifikat rumah,

Selain dokumen-dokumen tersebut, dokumen lain yang harus dilengkapi oleh *financing Administration* nantinya setelah pembiayaan KPR Subsidi disetujui adalah sebagai berikut:

- a) MPD (Memo Pencairan Dana)
- b) Foto Stiker
- c) Foto akad
- d) Foto PSU (pra sarana utilitas)
- e) Cover Note (CN)
- f) Ideb / BI Cheking
- g) SLF (Surat Layak Fungsi)
- h) SPR (Surat Pemesanan Rumah)
- i) Brosur

- j) NIK
  - k) BAST (Berita Acara Serah Terima)
  - l) SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka)
  - m) Kwitansi UM (uang muka)
- 2) Setelah semua berkas permohonan sudah lengkap, selanjutnya dari *financing servis* akan diproses melalui *financing Analyst* untuk dianalisis. Beberapa hal yang harus dianalisis oleh FA antara lain :
- a. Aspek 5 C
    - 1) Character (kepribadian nasabah)
    - 2) Capacity (kemampuan nasabah)
    - 3) Capital (asset/ kekayaan yang dimiliki)
    - 4) Collateral (agunan)
    - 5) Condition (kondisi perekonomian)
  - b. Konfirmasi by phone terhadap suatu perusahaan tempat nasabah bekerja (jika nasabah tersebut bekerja sebagai karyawan)
  - c. Menganalisis serta memeriksa seluruh dokumen yang diajukan oleh nasabah kepada BTN Syariah KCS Semarang.
- 3) Setelah semua dokumen diperiksa oleh *Financing Analyst* (FA) guna menganalisis aspek 5C, kemudian FA mengkonfirmasi *Financing Sales* dan *Financing Administration* untuk melakukan survey untuk memeriksa agunan sebagai penguat pembiayaan, serta mensurvei

bagaimana karakter nasabah. Selain itu, *financing sales* juga melakukan survey terhadap lokasi serta kondisi KPR yang diajukan oleh nasabah.

- 4) Legal (DBM Business) memeriksa seluruh kelengkapan serta memeriksa seluruh laporan hasil survey yang telah dilakukan oleh tim *financing sales*, melakukan taksasi (taksiran) agunan sesuai dengan harga pasaran, serta memberikan keputusan apakah permohonan pembiayaan tersebut disetujui atau perlu adanya pertimbangan yang lainnya.
- 5) Setelah permohonan pembiayaan tersebut disetujui, maka semua dokumen tersebut diberikan kepada *Financing servis* untuk kemudian konfirmasi kepada nasabah untuk membuka rekening BTN Syariah pada *Customer Servis* guna mempersiapkan kecukupan dana di tabungan BTN iB.
- 6) Setelah nasabah mendapat keterangan realisasi pembiayaan KPR Subsidi yang diajukan, maka Branch Manager melakukan pengikatan atau Akad pembiayaan dengan nasabah.

Contoh nasabah pembiayaan KPR Subsidi BTN Syariah KCS Semarang

Nasabah yang bernama Ahmad Nadhib mengajukan pembiayaan *murabahah bil wakalah* untuk pembelian KPR. Akad yang telah disepakati antara nasabah dengan BTN Syariah KCS Semarang antara lain adalah sebagai berikut :

- (1) Nama nasabah : Ahmad Nadhib  
Tanggal akad :19 Desember 2012  
Jangka waktu :15 Tahun (180 bulan )  
Jumlah pembiayaan :79.000.000  
Margin :53.168.768  
Harga jual :132.168.786  
Angsuran/bulan : 743.300  
Agunan : Sertifikat SHM No.5278  
Luas tanah 67 (m<sup>2</sup>)  
Luas bangunan 36 (m<sup>2</sup>)  
Nilai pasar wajar (Rp) 56.459.999,-
- (2) Nama nasabah :SlametRomadhon  
Tanggal akad :22 november 2011  
Jangka waktu :15 Tahun (180 bulan)  
Jumlah pembiayaan :80.000.000  
Margin :64.504.389  
Harga jual :144.504.389  
Angsuran/bulan :802.900  
Agunan :sertifikat SHM No.00701  
Luas tanah 124 (m<sup>2</sup>)  
Luas bangunan 36 (m<sup>2</sup>)  
Nilai pasar wajar (Rp) 56.459.999,-

**C. Aplikasi *Reschedulling* pada pembiayaan *Murabahah bil Wakalah* di BTN Syariah KCS Semarang.**

*Reschedulling* dilakukan pada bank syariah sebagai salah satu solusi yang dapat dilakukan untuk menolong nasabah yang memiliki penurunan kemampuan membayar kewajiban. Hal tersebut lantaran untuk menghindari adanya kerugian yang akan diterima oleh bank terhadap pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. *Reschedulling* sebagai salah satu cara penyelamatan pembiayaan yang dapat dilakukan oleh bank syariah juga dilakukan pada Bank BTN Syariah KCS Semarang. Dalam proses *reschedulling*, terdapat criteria, serta syarat tertentu yang harus dimiliki oleh nasabah untuk nantinya dapat diproses untuk dilakukan kebijakan *reschedulling*. Selanjutnya, jika criteria serta syarat telah terpenuhi, barulah akan diproses *reschedulling* menurut kebijakan masing-masing bank syariah.

1. Criteria pembiayaan bermasalah dan *Reschedulling* pada BTN Syariah KCS Semarang.

Dalam proses penyelamatan pembiayaan bermasalah yang terjadi pada nasabahnya, BTN Syariah KCS Semarang umumnya memiliki criteria penggolongan nasabah bermasalah yang sama dengan bank syariah lainnya, Dilansir dari informasi data yang diterima oleh penulis antara lain kolektibilitas pembiayaan nasabah dibagi menjadi beberapa kolektibilitas, diantaranya :

a. Kolektibilitas 1 termasuk Pembiayaan Lancar



- b. Kolekbilitas 2 termasuk DPK (Dalam Perhatian Khusus)
- c. Kolekbilitas 3 termasuk Diragukan
- d. Kolekbilitas 4 dan 5 termasuk macet

Berdasarkan kolekbilitas tersebut, nasabah yang tergolong pembiayaan bermasalah adalah nasabah yang menempati kolekbilitas 2 sampai dengan kolekbilitas 5, penyelamatan pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang bisa diajukan untuk *Rescheduling* pada saat nasabah yang masih memiliki itikad baik yang menempati kolekbilitas 2 apabila sebelumnya telah dilakukan upaya pengiriman surat peringatan (SP) 1, surat peringatan (SP 2), dan surat peringatan (SP 3) serta konfirmasi by phone oleh pihak Bank.

Dalam pasal 5 PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR : 13/9/PBI/2011 perubahan atas PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, dijelaskan bahwa dalam *rescheduling* pembiayaan juga terdapat criteria bagi nasabahnya, antara lain<sup>10</sup> :

- 1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran;  
dan
- 2) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Peraturan tersebut juga sejalan dengan critera nasabah

---

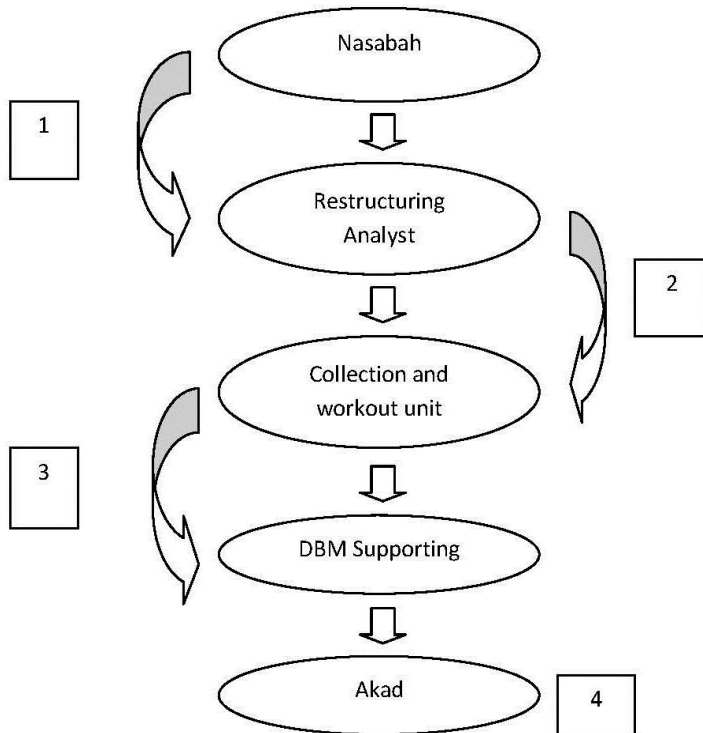
<sup>10</sup>Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor:13/9/ PBI/ 2011

yang akan di *rescheduling* dalam BTN Syariah KCS Semarang.

2. Proses *Rescheduling* pembiayaan bermasalah akad *Murabahah Bil Wakalah* pada BTN Syariah KCS Semarang.

Bagan 3.3

Proses *rescheduling* pembiayaan bermasalah



Keterangan :

- 1) Pemohon (nasabah) datang ke Bank BTN Syariah KCS Semarang menemui bagian *Restructuring Analyst* untuk memusyawarahkan perihal keinginannya untuk penjadwalan kembali (*Rescheduling*) angsuran pembiayaannya. Sebelumnya, nasabah tersebut tergolong kedalam kolektibilitas 2, dan telah diberi Surat Peringatan (SP)1, Surat Peringatan (SP)2, dan Surat Peringatan (SP)3, dan telah dilakukan pembinaan konfirmasi *by phone* antara pihak *Restructuring Analyst* dan nasabah. Setelah semua dokumen serta alasan nasabah untuk *rescheduling* diterima oleh *restructuring analyst*, kemudian akan dibuat penjadwalan ulang angsuran nasabah.
- 2) Setelah semua dokumen untuk *rescheduling* diterima oleh *restructuring analyst*, kemudian akan diperiksa oleh *collection and workout unit*.
- 3) Setelah semua dokumen pengajuan *rescheduling* disetujui oleh *collection workout unit*, kemudian diserahkan kepada Deputy Branch Manager (DBM) Suporting untuk penandatanganan disposisi *rescheduling* nasabah yang yang diajukan.
- 4) Bagaian yang terakhir adalah akad, yang berisi perubahan jadwal angsuran nasabah serta perjanjian kesanggupan nasabah untuk mengangsur kembali kewajiban yang menjadi tanggungannya.

Dalam penjadwalan ulang, terdapat dua pilihan penjadwalan ulang yang bisa digunakan, yaitu penjadwalan

ulang sisa tunggakan (PUST) dan penjadwalan ulang sisa pinjaman (PUSP). Berikut contoh aplikasi penjadwalan ulang sisa pinjaman dan penjadwalan ulang sisa tunggakan<sup>11</sup>.

3. Contoh penjadwalan ulang sisa pinjaman.

Nasabah X mempunyai pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Semarang, nasabah tersebut semula bekerja sebagai karyawan koperasi. Namun, nasabah memilih resign dari pekerjaannya untuk membuka bisnis baru dengan membuka butik (offline dan online). Dengan alasan penghasilan perbulan nasabah yang mengalami penurunan, dan mempertimbangkan biaya-biaya kedepannya, nasabah memilih untuk menjadwalkan ulang sisa pinjaman. Dengan sebelumnya dilakukan analisa sebagai berikut :

Penghasilan	: Rp 5,000,000
Pengeluaran	: Rp 3,100,000
Penghasilan bersih	: Rp 1,900,000
RPC 70%	: Rp 1,330,000

Berikut jumlah angsuran yang seharusnya dibayarkan oleh nasabah X sebelum dilakukannya rescheduling (penjadwalan ulang) dan setelah dilakukannya penjadwalan ulang.

Tanggal akad	: 21 desember 2015
Akad awal	
Jangka waktu	: 132 bulan (11 tahun)

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan karyawan restrukturisasi pada 05 Desember 2018

Jumlah pembiayaan	: Rp 150,000,000
Margin	: Rp 141,103,982
Harga jual bank	: Rp 291,103,982
Angsuran per bulan	: Rp 2,205,333
Sisa pokok	: Rp 130,383,115
Sisa margin	: Rp 87,944,878
Total outstanding	: Rp 218,327,993
Akad baru	
Jangka waktu PUST	: 180 bulan (15 tahun)
Angsuran per bulan	: Rp 1,212,933

a. Contoh penjadwalan ulang sisa tunggakan

Nasabah Y mempunyai pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Semarang, nasabah tersebut semula bekerja sebagai driver pada yayasan Santa Maria. Nasabah tersebut mempunyai tunggakan sebanyak 3 kali angsuran pada bank BTN Syariah, dengan alasan istri nasabah resign dari pekerjaan lama dan sedang merintis usaha warung kelontong, nasabah hanya mampu membayar 1 kali angsuran dan masih memiliki komitmen untuk menyelesaikan angsuran dengan penjadwalan ulang. Dengan sebelumnya dilakukan analisa sebagai berikut :

Penghasilan	: Rp 4,200,000
Pengeluaran	: Rp 2,800,000
Penghasilan bersih	: Rp 1,400,000
RPC 70%	: Rp 980,000

Berikut jumlah angsuran yang seharusnya dibayarkan oleh nasabah X sebelum dilakukannya rescheduling (penjadwalan ulang) dan setelah dilakukannya penjadwalan ulang.

Tanggal akad	: 22 november 2011
Akad awal	
Jangka waktu	: 180 bulan (15 tahun)
Jumlah pembiayaan	: Rp 80,000,000
Margin	: Rp 64,504,389
Harga jual bank	: Rp 144,504,389
Angsuran per bulan	: Rp 802,900
Sisa pokok	: Rp 57,085,756
Sisa margin	: Rp 23,989,533
Total outstanding	: Rp 81,075,289
Tunggakan pokok	: Rp 1,158,633
Tunggakan margin	: Rp 1,250,067
Tunggakan total	: Rp 2,408,700
Denda	: Rp 2,001,357
Kol	: 2
Menunggak	: 3
Posisi RK	: 10 Oktober 2018
Akad baru	
Angsuran per bulan	: Rp 827,299

Dengan perincian sebagai berikut :

Sisa jangka waktu	Angsuran tertunggak
98 bulan	3 bulan
Perhitungan PUST	
Angsuran regular	Rp 802,900
Angsuran PUST	Rp 24,584
Angsuran terbaru	Rp 824,484
OUTS.Total	Rp 81,075,289

**BAB IV**  
**ANALISIS RESCHEDULING PADA PEMBIAYAAN**  
**BERMASALAH AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH (STUDI**  
**KASUS PADA BTN SYARIAH KCS SEMARANG)**

**A. Analisis Pengajuan Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* pada BTN Syariah KCS Semarang.**

Bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah, baik dari manajemen, produk, serta segala kegiatan usahanya. Hal tersebut lantaran bank syariah yang menjadi pelopor pelarangan riba, karena setiap produk yang dikeluarkan oleh bank syariah menggunakan sistem bagi hasil.

Bank Tabungan Negara (BTN), salah satu Badan Usaha Milik Negara yang kini telah hadir dengan layanan syariah yang siap melayani nasabah dengan prinsip dan juga kegiatan yang berlandaskan syariah. Salah satu produk andalan yang ada di BTN Syariah adalah pembiayaan rumah (KPR) yang disubsidi oleh pemerintah. Hal tersebut sejalan dengan misi BTN yakni target pembiayaan satu juta KPR pada tahun 2019.

Hadirnya KPR Subsidi yang menjadi salah satu produk andalan pada BTN Syariah, membuat BTN Syariah KCS Semarang ikut andil dalam terealisasinya target tersebut. Karena itulah BTN Syariah KCS Semarang gencar mempromosikan produk yang menjadi andalan bagi produk pembiayaannya.

Dalam penyaluran pembiayaan, bank memberikan layanan pembiayaan KPR yang disubsidi oleh pemerintah dengan



menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, dimana pihak bank memberi kuasa pada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang atau penjual (*developer*).<sup>1</sup>Namun sebelumnya nasabah harus terlebih dahulu melengkapi syarat untuk pengajuan pembiayaan, baik kelengkapan syarat dokumen maupun syarat yang lainnya (ketentuan yang tertuang dalam akad *murabahah* maupun akad *wakalah*) begitupun juga penerapan analisis 5 C dalam pemberian pembiayaan juga dilakukan oleh bank BTN Syariah KCS Semarang, guna meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah dikemudian hari. Adapun analisis 5C yang dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang meliputi :

#### 1. *Character*

Prinsip ini dilihat dari segi kepribadian nasabah. Hal tersebut dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang pada saat wawancara yang dilakukan oleh *Customer servis* kepada calon nasabah. Selain dilakukan oleh *customer Servis* penilaian karakter oleh calon nasabah juga dilakukan oleh *Financing Analyst* pada saat verifikasi telepon oleh pihak bank kepada perusahaan yang menjadi tempat bekerja calon nasabah. Sedangkan untuk calon nasabah selain karyawan, dilakukan survey kepada tetangga calon nasabah pada saat survey agunan yang dijaminakan.

#### 2. *Capacity*

Pada prinsip ini, merupakan kemampuan nasabah dalam menjalankan keuangan yang ada pada usaha yang dimilikinya.

---

<sup>1</sup>Wawancara dengan Resita Nilla Anggraeni pada 24 Februari 2019

Apakah calon nasabah tersebut pernah mengalami masalah keuangan atau tidak, hal tersebut dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang pada saat wawancara yang dilakukan oleh *customer servis* kepada calon nasabah serta melalui analisis RPC (*Re Paymen Capacity*) calon nasabah yang dilakukan oleh *financing Analyst*.

### 3. *Capital*

Merupakan prinsip yang berhubungan dengan asset dan kekayaan yang dimilikinya, khususnya pada nasabah yang memiliki sebuah usaha pribadi. Penilaian capital dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang melalui survey lapangan yang dilakukan oleh *financing sales*.

### 4. *Collateral*

Merupakan prinsip yang berhubungan dengan jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank sebagai barang agunan untuk pembiayaan yang diajukan. Penilaian capital dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang dengan menganalisis agunan sertifikat yang diajukan sebagai barang jaminan, selain itu dilakukan survey langsung melihat lokasi barang jaminan.

### 5. *Condition*

Prinsip ini dipengaruhi oleh faktor ekonomi yang ada, bagaimana kondisi perekonomian disuatu daerah. Penilaian condition ini dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang dilihat dari bagaimana kondisi perekonomian yang ada. Semakin baik kondisi

perekonomian suatu daerah, maka semakin besar pula pembiayaan yang akan diberikan oleh bank, begitupun sebaliknya.

Selain analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank terhadap nasabah, terdapat pula syarat lain yang harus dipersiapkan, antara lain syarat 13 dokumen wajib yang harus ada dalam pembiayaan KPR Subsidi adalah<sup>2</sup> :

- a. MPD (memo pencairan dana)
- b. Foto Stiker
- c. Foto akad
- d. Foto PSU (pra sarana utilitas)
- e. Cover Note (CN)
- f. Ideb / BI Cheking
- g. SLF (Surat Layak Fungsi)
- h. SPR (Surat Pemesanan Rumah)
- i. Brosur
- j. NIK
- k. BAST (Berita Acara Serah Terima)
- l. SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka)
- m. Kwitansi UM (uang muka)

Tiga belas dokumen tersebut merupakan dokumen yang harus ada dalam pembiayaan KPR Subsidi. Lain halnya dengan KPR Platinum, dimana persyaratan dokumen meliputi :

- a. MPD (Memo Pencairan Dana)
- b. Foto akad

---

<sup>2</sup>Wawancara dengan Ahmat Sukoco, pada 14 Maret 2019

- c. Kwitansi UM (Uang Muka)
- d. BAST (Berita Acara Serah Terima)
- e. Cover Note (CN)
- f. Ideb / Bi Checking
- g. SPR (Surat Pesanan Rumah)

## **B. Analisis *Rescheduling* pada pembiayaan bermasalah akad *murabahah bil wakalah***

Pembiayaan dengan akad *murabahah bil wakalah* yang direalisasikan dalam pembiayaan KPR oleh BTN Syariah KCS Semarang merupakan salah satu pembiayaan yang sangat diminati oleh nasabah. Hal tersebut lantaran kebutuhan masyarakat akan hunian memang sangat penting, bahkan sudah menjadi kebutuhan pokok setiap orang.

Jumlah pembiayaan kepemilikan rumah yang diajukan oleh nasabah terhadap BTN Syariah selalu mencapai kenaikan setiap tahunnya, kenaikan tersebut juga diikuti oleh kenaikan jumlah nasabah pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang yang setiap tahunnya juga mengalami kenaikan.

Sedangkan menurut Kasmir, mengemukakan ada dua faktor penyebab macetnya suatu fasilitas kredit, yaitu:

### a. Pihak perbankan

Dalam hal ini pihak analisis kredit kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan 30 dengan rasio-rasio yang ada.

Akibatnya apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Kemacetan suatu kredit dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan tidak objektif.

b. Pihak nasabah

Kemacetan kredit yang disebabkan oleh nasabah diakibatkan oleh 2 (dua)

hal, yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan dengan sendiri macet.
- 2) Adanya unsur ketidaksengajaan. Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu.

Adapun factor yang melatarbelakangi terdapatnya nasabah pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang juga disebabkan oleh beberapa factor, antara lain:<sup>3</sup> :

1. Pihak perbankan

- a. Miskomunikasi antara bank dengan developer (penjual/pengembang)

Karena apa yang seharusnya nasabah dapatkan tidak terinfo sepenuhnya dari developer, seperti sarana pra sarana yang ternyata masih ada kendala.

- b. Kurang sosialisasi fasilitas produk bank untuk penggunaan transaksi.

---

<sup>3</sup>Wawancara dengan Erthia Fadhila, pada 5 Desember 2015

Adanya kemudahan untuk membayar angsuran melalui mobile banking, sehingga nasabah akan terbantu dalam proses membayar angsuran yang lebih mudah. Akan tetapi hal tersebut tidak tersosialisasikan dengan baik pada saat nasabah mengajukan pembiayaan di bank.

## 2. Pihak nasabah

### a. *Character* dari nasabah

Banyak kasus pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang didasari oleh karakter dari nasabah. Hal tersebut lantaran banyak nasabah yang menyepelekan tunggakan yang masih terhitung dalam kolektibilitas 2 (terhitung tunggakan dari 1 – 90 hari) dengan alasan bahwa nanti akan dibayarkan sekaligus dengan bulan berikutnya. Akan tetapi kenyataan yang terjadi, banyak nasabah yang akhirnya mengalami masalah dalam pembayaran angsuran karena angsurannya dirasa memberatkan.

### b. Musibah yang menimpa nasabah

Terjadinya musibah secara tiba-tiba sering dialami oleh nasabah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang, antara lain karena sakit, resign dari tempat bekerja, PHK, dan musibah lainnya, menjadi salah satu penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah oleh nasabah.

### c. *Pengetahuan* nasabah

Pengetahuan nasabah terhadap jadwal angsuran yang terkadang seringkali dilupakan dan bahkan tidak tahu

mengenai jadwal angsuran mereka, menjadi salah satu sebab naiknya angka pembiayaan bermasalah yang ada. Bahkan, banyak dari nasabah yang menggampangkan tunggakan yang ada dan berfikir untuk membayar angsuran dengan cara digabung dengan bulan yang tertunggak.

d. Kebutuhan yang semakin banyak

Semakin berjalannya waktu, maka semakin beragam pula kebutuhan seseorang. Hal tersebut juga terjadi pada nasabah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang, banyak nasabah yang dihadapkan dengan kebutuhan rumah tangga mereka yang semakin naik, sehingga nasabah merasa keberatan dengan segala tanggungan yang menjadi kewajibannya. Hal tersebut tentunya berimbas pada kemampuan membayar nasabah terhadap bank.

Sebagai salah satu cara untuk menangani pembiayaan bermasalah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang yang sering mengalami kenaikan, Bank BTN Syariah KCS Semarang telah menentukan kebijakan *rescheduling* terhadap pembiayaan consumer KPR Subsidi. Hal tersebut lantaran *rescheduling* dinilai dapat membantu mengatasi permasalahan nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Kebijakan *rescheduling* dilakukan dengan cara menjadwalkan ulang angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah, namun sebelumnya, pihak bank telah memberikan peringatan terhadap nasabah yang dikeluarkan dalam

bentuk surat peringatan (SP). Dalam pemberian surat peringatan, terdapat 3 tahapan surat yang bisa diberikan, antara lain :

a. Surat peringatan I (SP I)

Dalam surat peringatan I, pihak bank meminta konfirmasi terhadap nasabah, jika terdapat permasalahan yang sedang dihadapi oleh nasabah sehingga mengakibatkan keterlambatan membayar angsuran, dianjurkan pihak nasabah memberi penjelasan konfirmasi terhadap pihak bank, agar nantinya dapat dicarikan solusi yang baik antara bank dengan nasabah. Jika SP I telah diberikan dan tidak ada tanggapan yang baik oleh nasabah, maka akan ditindaklanjuti dengan pemberian SP II.

b. Surat peringatan II (SP II)

Dalam surat peringatan II, pihak bank memberi peringatan kepada nasabah agar segera membayar kewajibannya yang sudah menunggak. Jika nasabah masih tidak menindaklanjuti surat peringatan yang telah diberikan oleh bank terhadap nasabah, serta masih tidak adanya konfirmasi oleh nasabah, maka bank bisa menindaklanjuti dengan penagihan seketika seluruh sisa pembiayaan atau dengan pemberian surat peringatan III.

c. Surat peringatan III

Nasabah yang sudah menerima SP I dan SP II akan tetapi masih tetap tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan serta memusyawarahkan dengan pihak bank terkait semua



tunggakannya, akan ditindaklanjuti dengan pemberian SP III. Dalam SP III ini, pihak bank mempunyai wewenang untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan peraturan undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang. Dalam undang-undang tersebut, bank berhak untuk melakukan hal-hal berikut, antara lain :

- 1) Melakukan penyemprotan menggunakan pilok dengan kalimat “Rumah ini dalam pembiayaan bermasalah terhadap Bank BTN Syariah KCS Semarang”
- 2) Pelaksanaan lelang
- 3) Dikenakan atas biaya administrasi serta biaya logitansi lainnya sesuai dengan kebutuhan
- 4) Dikosongkannya agunan.

Jika ketiga surat peringatan tersebut telah diberikan, akan tetapi nasabah masih tidak ada respon terhadap bank. Maka Bank bisa memberi surat somasi dari cabang, jika masih tidak ada itikad baik dari nasabah maka akan diberikan surat somasi dari pusat. Sampai akhirnya dilakukannya lelang sebagai pilihan terakhir.

Akan tetapi, jika pada masa surat peringatan diberikan kepada nasabah masih ada itikad baik, maka nasabah akan dipanggil ke kantor cabang BTN Syariah KCS Semarang untuk memusyawarahkan bersama antara pihak bank dan nasabah terkait segala bentuk persoalan yang dialami oleh nasabah, dan nantinya akan dicarikan solusi yang baik bagi kedua belah pihak.

Salah satu solusi yang dapat ditawarkan oleh pihak bank adalah *reschedulling* (penjadwalan ulang), dari hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan karyawan *restructuring analyst*, terdapat target 2,5 milyar setiap bulan yang harus dipenuhi *restructuring analyst* dalam penyelamatan pembiayaan untuk masuk dalam pembiayaan lancar (kolektibilitas 1), hal tersebut setara dengan 30 nasabah setiap bulannya yang minimal harus diselamatkan pembiayaannya jika bermasalah. Dalam penjadwalan ulang, terdapat dua penggolongan untuk penyesuaian angsuran, antara lain :

1. Penjadwalan ulang sisa tunggakan (PUST)

Yang dimaksud dengan penjadwalan ulang sisa tunggakan adalah, sisa tunggakan yang dimiliki oleh nasabah dijumlah dijadikan satu dengan jumlah angsuran yang tersisa, secara otomatis, jumlah angsuran akan naik dan tunggakan akan hilang serta jangka waktu pembayaran akan tetap.

Nasabah yang masuk kedalam golongan PUST merupakan nasabah yang mempunyai kebutuhan mendesak, sehingga nasabah tersebut terpaksa harus menunda pembayaran angsuran demi memenuhi kebutuhannya yang datang secara mendesak terlebih dahulu.

2. Penjadwalan ulang sisa pinjaman (PUSP)

Yang dimaksud dengan penjadwalan ulang sisa pinjaman adalah, bank memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban yang harus

dibayarkan oleh nasabah kepada pihak bank. Nasabah yang menerima PUPS akan lebih ringan dalam membayar angsurannya setiap bulan, akan tetapi jangka waktu pembiayaan akan berubah lebih panjang dari pada jangka waktu angsuran semula.

Nasabah yang digolongkan kedalam PUPS antara lain,

a. nasabah yang mengalami penurunan penghasilan

Banyak sekali kasus nasabah BTN Syariah KCS Semarang yang mengalami penurunan penghasilan, hal tersebut lantaran penghasilan bulanan yang biasanya dihasilkan oleh suami serta istri, tiba-tiba salah satu diantara mereka berhenti bekerja, yang mengakibatkan turunnya penghasilan yang didapat.

Bagi nasabah yang mengalami hal seperti ini, maka pihak BTN akan menawarkan PUPS kepada nasabah, agar nasabah tidak merasa keberatan dengan jumlah angsuran yang harus dibayarkan kepada pihak Bank, serta menghindari terjadinya pembiayaan bermasalah.

b. Kebutuhan debitur yang meningkat

Semakin hari, semakin banyak pula kebutuhan seseorang yang harus dipenuhi, hal tersebut juga terjadi pada nasabah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang, yang kebutuhannya mengalami kenaikan yang semakin banyak, antara lain kebutuhan pendidikan, kebutuhan pokok sehari-hari, dll. Sehingga menyebabkan nasabah merasa

keberatan dalam membayar kewajiban pada bank Syariah. Dalam hal ini, bank memberikan pilihan kepada nasabah untuk menjadwalkan kembali sisa pinjaman yang harus diangsurnya agar nasabah tidak merasa keberatan.

Dari berbagai kebijakan yang telah diberikan oleh Bank BTN Syariah KCS Semarang terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, disambut baik oleh banyak nasabah, hal tersebut lantaran setiap kebijakan yang diberikan kepada nasabah akan mengurangi beban yang menjadi tanggungan nasabah.

Setiap kebijakan yang diberikan oleh pihak bank juga disesuaikan dengan kondisi setiap nasabahnya, hal tersebut dilakukan agar nasabah merasa nyaman serta terbantu dengan segala kebijakan yang telah diberikan untuk setiap problem yang dihadapi nasabah pada saat pembiayaan KPR yang ada di BTN Syariah.

Dalam kebijakan *rescheduling*, nasabah mempunyai tiga kali kesempatan untuk direstrac selama masa pembayaran angsuran kewajibannya. Dengan tiga bulan masa karantina pembayaran angsuran untuk tetap pada koleabilitas 1 (lancar). Kebijakan *rescheduling* yang dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang sejauh ini memberikan kontribusi yang baik untuk meminimalisir dan memberikan solusi bagi nasabah yang masuk kedalam nasabah pembiayaan bermasalah, pada tahun 2017, hampir 50% nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah berhasil untuk *diresheddulling*. Meskipun sejatinya angka pencatatan jumlah nasabah pembiayaan bermasalah pada BTN Syariah KCS Semarang relative tinggi. Akan

tetapi, hal tersebut juga membawa pengaruh yang positif bagi bank maupun nasabah, lantaran nasabah merasa terbantu dengan adanya penjadwalan ulang yang ada di BTN Syariah KCS Semarang. Pengaruh penerapan kebijakan *rescheduling* juga membawa dampak yang positif bagi bank, dimana bank dapat menghindari sekecil mungkin kerugian akibat nasabahnya yang bermasalah.

Pengaruh positif adanya *Reschedulling* juga dirasakan bagi nasabah pembiayaan bermasalah di BTN Syariah KCS Semarang, nasabah merasa terbantu dengan adanya *rescheduling* pembayaran angsuran kewajiban terhadap pihak bank. Hal tersebut lantaran prosedur *rescheduling* yang diberikan oleh bank dirasa tidak memberatkan nasabah. Alasan lain juga diutarakan nasabah yang mengajukan penjadwalan ulang sisa pinjaman, yang merasa sangat diperhatikan oleh pihak bank, lantaran selalu diingatkan oleh bank saat sebelum jatuh tempo. Selain itu, pihak Bank BTN Syariah KCS Semarang yang selalu mendengarkan serta memusyawarahkan bersama, antara bank dengan nasabah mengenai semua keluhan nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, maupun nasabah yang hendak meminta solusi terhadap pembiayaannya di BTN Syariah KCS Semarang dengan sangat baik, membuat nasabah merasa diperhatikan dan diarahkan selama masa pembiayaan di BTN Syariah KCS Semarang.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian serta pembahasan yang telah disampaikan oleh penulis, maka dapat menghasilkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengajuan pembiayaan pada bank BTN Syariah KCS Semarang khususnya pembiayaan KPR Subsidi, antara lain sebagai berikut:
  - a. Nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan KPR subsidi, harus memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan, serta menjalankan semua prosedur yang berlaku pada BTN Syariah KCS Semarang. Selain itu, nasabah juga harus melengkapi semua persyaratan dokumen yang diajukan untuk pembiayaan KPR Subsidi.
  - b. Dilihat dari besar nilai agunan, analisis 5 C, serta OTS yang dilakukan oleh pihak bank, menjadi dasar pertimbangan bank memberikan pembiayaan kepada nasabah.
  - c. Setelah semua analisis telah dilakukan, dilihat dari jangka waktu pembiayaan, serta jumlah pembiayaan yang diajukan, hal tersebut menjadi dasar pertimbangan selanjutnya apakah pembiayaan yang diajukan kepada pihak bank akan disetujui atau tidak.

2. Kebijakan *rescheduling* terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah pada BTN Syariah KCS Semarang, antara lain :
  - a. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah : *character* dari nasabah, terjadinya musibah yang menimpa nasabah, pengetahuan nasabah, kebutuhan yang semakin banyak
  - b. Upaya yang dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah:
    - 1) Konfirmasi *By Phone* oleh bank kepada nasabah, yang bertujuan untuk mengingatkan nasabah terhadap jadwal angsuran nasabah.
    - 2) Pengiriman surat peringatan (SP), SP I, SP II, dan SP III secara berurutan jika nasabah tak kunjung mengkonfirmasi dan menyelesaikan tunggakan terhadap bank.
    - 3) *Rescheduling* terhadap nasabah pembiayaan consumer yang masih ingin beritikad baik untuk menyelesaikan angsuran kewajibannya kepada pihak bank.
    - 4) Lelang agunan, bagi nasabah yang sudah benar-benar tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran pembiayaan kepada BTN Syariah.

c. Pengajuan *rescheduling* pada BTN Syariah KCS Semarang:

- 1) Nasabah yang mempunyai kendala dalam mengangsur kewajiban pembiayaannya terhadap bank, mengajukan penjadwalan ulang (*rescheduling*) kepada *Restructuring Analyst* dan membawa semua dokumen serta persyaratan untuk penjadwalan ulang angsuran pembiayaan.
- 2) Dalam penjadwalan ulang, terdapat dua penggolongan untuk penyesuaian angsuran, penjadwalan ulang sisa tunggakan (PUST), Penjadwalan ulang sisa pinjaman (PUSP)
- 3) *Restructuring Analyst* menganalisis pengajuan penjadwalan ulang angsuran nasabah, serta membuat disposisi yang akan diajukan kepada *Deputy Branch Manager (DBM) Suporting*.
- 4) Setelah DBM *Suporting* menyetujui disposisi yang diajukan, barulah *Restructuring Analyst* menghubungi nasabah, untuk menyampaikan akad baru yang merubah jumlah angsuran nasabah serta penandatanganan persetujuan antara kedua belah pihak.



## **B. Saran**

1. Untuk BTN Syariah KCS Semarang
  - a. Diharapkan dalam memberikan pembiayaan, khususnya KPR Subsidi, bank lebih selektif lagi dalam menganalisis nasabahnya. Lebih dikhususkan lagi dalam analisis character, usaha (pekerjaan), serta tanggungan nasabah. karena ketiganya saling berkaitan dan memiliki peranan yang sangat kuat dalam analisis pemberian pembiayaan. Serta didukung dengan analisis yang lainnya.
  - b. Selalu mengingatkan nasabah terhadap angsuran yang harus dibayarkan kepada pihak bank. Karena dengan jangka waktu pembiayaan yang cukup lama (maksimal 20 tahun), akan selalu membuka peluang terjadinya pembiayaan bermasalah oleh nasabah.
2. Untuk nasabah pembiayaan BTN Syariah KCS Semarang.
  - a. Nasabah yang mengajukan pembiayaan pada bank, hendaknya memahami perjanjian akad antara nasabah dengan pihak bank. Supaya nasabah memahami mengenai hak-hak serta kewajibannya terhadap bank.
  - b. Nasabah hendaknya mempersiapkan serta memikirkan dengan matang jika hendak mengajukan pembiayaan terhadap bank. Hal tersebut berfungsi untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan jika dalam masa angsuran pembiayaan nasabah tidak mampu menunaikan kewajibannya.

### **C. Penutup**

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan, atas izin Allah serta berkah Allah yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan Skripsi dengan judul “*Rescheduling* pada pembiayaan bermasalah akad *murabahah bil wakalah* (studi kasus pada BTN syariah KCS Semarang)” Penulis berharap, skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca sekalian.

## DAFTAR PUSAKA

- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Andri rismayani, Made. *Restrukturisasi kredit sebagai upaya bank untuk membantu debitur dalam membantu dalam menyelesaikan tnggakan kredit di PT. Bank Tabungan Negara (persero)TBK Denpasar*. Jurnal ekonomi. Vol 2, No.1, tahun 2016.
- Azani, Muhammad dan Hulam, Taufiqul. *Penjadwalan Kembali (Rescheduling) Tagihan Murabahah Di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS)Kota Pecan Baru Berdasarkan Hukum Islam*. Perspektif hukum, Vol. 16 No. 1. Tahun 2016.
- Bauw, Aziz. *Penyelesaian kredit bermasalah melalui litigasi dan non litigasi pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Jayapura*. Jurnal legal pluralism. Vol 6 nomor 2. Tahun 2016.
- Gicella Brigita,Waworuntu.*Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Restrukturisasi Kredit Bermasalah pada PT. BRI (Persero) TBK Cabang Manado*.Jurnal Riset Akuntansi. Vol 3, No 1, Tahun 2018.
- Heykal, Mohamad. *Analisis tingkat pemahaman KPR syariah pada bank syariah di Indonesia*. Binus Business Review, Vol 5, No 2, November 2014.
- Ibrahim, Azharsyah. Rahmati, Arinal. *Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Kajian pada Produk Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh*. IQTISHADIA (jurnal kajian ekonomi dan bisnis islam). Vol 10. No 1. Tahun 2017. P-ISSN : 1979-0724. E-ISSN: 2502-3993.

- IfhamS holihin, Ahmad. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Iqbal Hasan, Muhammad. *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Bogor : Ghalia Indonesia, 2002.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Kemilau BTN Syariah Edisi 2017.
- Lailul Maromi, *analisis rescheduling pembiayaan murabahah di BPRS Syariah Jabal Nur Surabaya*, Skripsi, UIN Sunan Ampel. Tahun 2014.
- Maulidizen, Ahmad. *Literature study on Murabahah financing*, *Economica: jurnal ekonomi islam*. Vol 9.Nomor 1.Tahun 2018.ISSN 2085-9325.
- Merry Kurniawati, *Analisis Restrukturisasi pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Cabang Surabaya terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Pembiayaan Hunia Syariah akad Musyarakah Mutanaqisah)*. Skripsi, IAIN Sunan Ampel. Tahun 2013.
- Muhammad. *Manajemen BANK SYARIAH*. Yogyakarta: YKPN, 2000.
- Ismatul Hayati, *Pola Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya)*, Skripsi, UIN Sunan Ampel, Tahun 2017.
- Nur Aisyah, Binti. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- PBI Nomor 13/9/PBI/2011.
- Saputri, Rini, *Analisis penyelesaian kredit bermasalah pada PD. BPR Sarimadu Cabang Pekanbaru*. Jurnal FISIP. Vol 2, No 2, Tahun 2015.

- Silvanita, Ketut. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Erlangga, 2009.
- Subagyo, Ahmad, *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: Mitra wacana media, 2015.
- Suartama, Wayan. *Analisis Penerapan restrukturisasi kredit dalam upaya penyelamatan non performing loan (NPL) pada PT BPR Nusamb Tegallalang*. E-journal S1 AK. Vol 8, No 2, Tahun 2017.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonisia. 2013.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfa Beta, 2008.
- Susilo, Edi. *Analisis pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, jilid 1. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.
- Syafii Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Syaodih Sukmadinata, Nana. *Metode Penelitian Pendidikan*. Cet III, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2007.
- RiyantoRustam, Bambang. *Manajemen Resiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Umam, Khotibul. *Perbankan Syariah dasar-dasar dan Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. 2016.
- Ummi kalsum. *Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah (studi pada BNI Syariah cabang kendari)*. Jurnal studi ekonomi dan bisnis islam. Vol 2, No 2, Tahun 2017.
- Wasyith. *Revitalisasi Maqasid dalam Perbankan Syariah*. *Economica: jurnal ekonomi islam*. Vol 8, Nomor 1, Tahun 2017, ISSN 2085-9325.

Wangsawidjaja, Ahmad. *Pembiayaan bank syariah*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.

Yunita, Ani. *Problematika Penyertaan Akad Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah*. Varian justicia. Vol 14. No (1). Thun 2018. ISSN 2579-5189

Zahim, Abdul. *Fiqih Riba*. Jakarta: Senayan Publishing, 2011.

Lampiran- lampiran

***RESCHEDULING* PADA PEMBIAYAAN BERMASALAH  
*AKAD MURABAHAHBILWAKALAH*  
(STUDI KASUS PADA BTN SYARIAH KCS SEMARANG)**

**SKRIPSI**

Disusun guna memenuhi tugas dan melengkapi syarat  
Guna memperoleh gelar sarjana strata S1



oleh :  
**Via Elmila**  
(1505036060)

**SI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2019**

## Lampiran I

### **CURRICULUM VITAE**

Nama Lengkap : Via Elmila  
Alamat Asal : Ds. Kedungmutih, RT 10/ RW 01 kec. Wedung,  
Kab. Demak  
Tempat Tgl Lahir : Demak, 30 September 1997  
Jenis kelamin : perempuan  
No HP : 085875762504  
Email : via.mila115@gmail.com

#### Riwayat pendidikan (formal)

1. RA Ribhul Ulum Kedungmutih
2. MADIN Ribhul Ulum Kedungmutih
3. SDN 01 Kedungmutih
4. MTS Ribhul Ulum Kedungmutih
5. MA NU Mu'allimat Kudus

#### Pengalaman organisasi

1. Redaktur Majalah Lembaga Pers Mahasiswa (LPM) Invest tahun 2015
2. Sekretaris umum Lembaga Pers Mahasiswa (LPM) Invest tahun 2017-2018
3. Anggota Forum Studi Hukum Ekonomi Islam (ForSHEI) tahun 2015

Semarang, 04 Mei 2019  
Penulis

Via Elmila  
NIM. 1505036060



## Lampiran II

### **DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA**

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul “ ***Rescheduling*** pada pembiayaan bermasalah akad *murabahah bil wakalah*(studi kasus pada **BTN Syariah KCS Semarang**) “Berikut daftar pertanyaan wawancara untuk menjawab rumusan masalah bagaimana *Reschedulling* pada pembiayaan bermasalah serta bagaimana praktek pengajuan pembiayaan KPR akad *murabahah bil wakalah*.

## Laporan wawancara

Tanggal : 24 februari 2019

Narasumber : Resita Nilla Anggreini

Jabatan : *Customer Servis*

1. Hal apa saja yang menjadi dasar wawancara nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Subsidi ?

Jawab : Pada saat nasabah akan mengajukan pembiayaan di BTN Syariah KCS Semarang, nasabah akan diwawancarai oleh customer servise mengenai beberapa hal. Semua itu untuk dijadikan dasar pertimbangan analiyst untuk nantinya nasabah tersebut layak atau tidak diberikan pembiayaan. Pertanyaan yang diajukan kepada nasabah seputar pekerjaan, dan latar belakang nasabah.

2. Syarat pembukaan rekening apa yang harus dilengkapi oleh nasabah dalam pengajuan pembiayaan KPR Subsidi ?

3. Jawab : nasabah yang telah di setujui untuk diberikan pembiayaan oleh bank, akan diminta untuk membuka rekening BTN Batara iB. Adapun persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah antara lain cukup mengisi formulir pembukaan rekening baru, fc KTP, serta setoran saldo mengendap sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah).

Narasumber

(Resita Nila Anggreini)

Tanggal : 14 maret 2019

Narasumber : Ahmat Sukoco

Jabatan : Dokumen

1. Dokumen apa saja yang harus dilengkapi oleh nasabah pembiayaan KPR Subsidi ?

Jawab : dokumen yang harus dilengkapi nasabah untuk pembiayaan KPR subsidi antara lain :

- a. MPD
- b. Foto Stiker
- c. Foto akad
- d. Foto PSU (pra sarana utilitas)
- e. Coven Note (CN)
- f. Ideb / BI Cheking
- g. SLF (Surat Layak Fungsi)
- h. SPR (Surat Pemesanan Rumah)
- i. Brosur
- j. NIK
- k. BAST (Berita Acara Serah Terima)
- l. SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka)
- m. Kwitansi UM (uang muka)

2. Dokumen apa saja yang harus dilengkapi oleh nasabah pembiayaan KPR Platinum ?

Jawab : dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah pembiayaan KPR platinum berbeda dengan Subsidi, antara lain dokumen nya adalah sebagai berikut :

- a. MPD
  - b. Foto akad
  - c. Coven Note (CN)
  - d. Ideb / BI Cheking
  - e. SPR (Surat Pemesanan Rumah)
  - f. BAST (Berita Acara Serah Terima)
  - g. Kwitansi UM (uang muka)
3. Berapakah Untuk bantuan uang muka KPR Subsidi yang ada di BTN Syariah KCS Semarang ?
- Jawab : Masing-masing nasabah yang mengajukan KPR Subsidi yang da di BTN Syariah KCS Semarang mendapatkan bantuan uang muka sebesar Rp. 4.000.000
4. Apa saja ketentuan (hak serta kewajiban) yang tertuang dalam akad *Murabahahbil Wakalah* ? pemberian dokumen cntoh akad murabahah dan wakalah oleh dokumen pokok

Narasumber



(Ahmat Sukoco)

Tanggal : 5 Desember 2018

Narasumber : Erthia Fadhillah

Jabatan : *Restruct Analyst*

1. Dibagi menjadi berapakah koleabilitas nasabah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang, dan apa saja ?

Jawab : Koleabilitas (keadaan pembayaran) nasabah yang ada di BTN Syariah dibagi menjadi 5, antara lain koleabilitas 1 (nasabah lancar) koleabilitas 2 (nasabah dalam perhatian khusus), koleabilitas 3 (diragukan), koleabilitas 4 dan 5 (nasabah macet)

2. Bagaimana prosedur rescheduling bagi nasabah pembiayaan bermasalah ?

Jawab : Mayoritas nasabah yang akan di rescheduling tergolong pada koleabilitas 2 dengan berbagai alasan nasabah yang dapat diterima oleh bank, alur rescheduling antara lain pengumpulan berkas yang menjadi syarat rescheduling, kemudian akan diproses dengan perhitungan angsuran baru yang akan ditanggung oleh nasabah, setelahnya diajukan kepada DBM Supporting (untuk disetujui), lalu dilakukan nya akad baru mengenai perubahan jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah kedepannya.

3. Berapakah jumlah nasabah pembiayaan bermasalah yang terhitung dari tahun 2016 sd 2018 ?

Jawab : Penyerahan data nasabah pembiayaan bermasalah dari koleabilitas 1 sampai 5, mulai tahun 2016 sampai dengan 2018.

4. Bagaimanakan ketentuan *rescheduling*?

Jawab : Rescheduling diberikan kepada nasabah yang apabila nasabah tersebut mempunyai tunggakan, dan masih ada itikad baik untuk melunasi tunggakannya. Selain itu, rescheduling dapat dijadikan solusi bagi nasabah yang mempunyai problem keuangan (penurunan pendapatan) untuk nantinya dijadwalkan kembali jumlah angsuran nasabah yang harus disetorkan setiap bulan, hal tersebut guna menghindari kerugian baik nasabah maupun pihak bank.

5. Ada berapakah jenis *rescheduling*?

Jawab : *Rescheduling* (penjadwalan ulang) dibedakan menjadi dua

- a. PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan)
- b. PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman)

6. Factor apa saja yang melatarbelakangi nasabah untuk macet, (mengarah pada pendapat kasmir bahwa yang melatar belakang macet ada dua factor, yakni pihak perbankan dan pihak nasabah )?

Jawab : Factor pendapatan (ekonomi), character nasabah, masalah keluarga, pengetahuan nasabah.

7. Bagaimana criteria kolekbilitas nasabah yang ada di BTN Syariah KCS Semarang ?

Jawab : kolekbilitas dibedakan menjadi

- a. Kol 1 (dengan tunggakan 0 hari)
- b. Kol 2.1 (dengan tunggakan 1-30 hari)
- c. Kol 2.2 (dengan tunggakan 31-60 hari)
- d. Kol 2.3 (dengan tunggakan 61-90 hari)

- e. Kol 3 (dengan tunggakan 91-120 hari)
  - f. Kol 4 (dengan tunggakan 121-180 hari)
  - g. Kol 5 (dengan tunggakan lebih dari 180 hari)
8. Upaya apa saja yang telah dilakukan oleh bank terhadap nasabah pembiayaan bermasalah selain *rescheduling*?

Jawab : Terdapat pembinaan terhadap nasabah, melalui telephone. Selain itu, terdapat pembinaan dengan pengiriman surat peringatan (SP 1, 2, dan 3) bagi nasabah yang terlambat untuk mengangsur kewajiban akan tetapi tidak ada konfirmasi kepada pihak bank. Terdapat pula penempelan stiker ataupun pilok serta pengosongan agunan bagi nasabah yang membandel, dan jalan terakhir adalah lelang agunan bagi nasabah yang benar-benar tidak mampu untuk mengangsur kewajiban kepada bank.

9. Berapakah target yang harus dicapai oleh BTN Syariah KCS Semarang untuk meminimalisirkan nasabah pembiayaan bermasalah ?

Jawab : Dalam target yang harus diperoleh dibagi menjadi 2, outstanding dan juga pokok (harga rumah) semakin besar pokok pembiayaan maka semakin berpengaruh *reschedulling* dilakukan jika nasabahnya macet, target yang harus dicapai adalah 30 nasabah (dalam 1 bulan atau setara dengan 2,5 milyar)

10. Bagaimana cara bank untuk menjaga nasabahnya agar tidak terjadi pembiayaan macet ?

Jawab : Dilakukan pengiriman pesan by sms dan juga telpon setiap bulan sebelum jatuh tempo waktu pembayaran, hal tersebut

gua menghindari semaksimal mungkin agar tidak terjadi penunggakan angsuran kewajiban nasabah.

11. Dalam BTN Syariah KCS Semarang, adakah hapus buku atau *write off* ?

Jawab : Ada, jika memang nasabahnya telah benar-benar tidak ada, jika memang pembinaan rescheduling, somasi, lelang, sudah dilakukan tapi tetap saja belum terealisasikan, maka akan dilakukan hapus buku, dan hapus buku merupakan langkah yang paling terakhir yang bisa dilakukan

12. Bagaimana contoh aplikasi *rescheduling* pada nasabah pembiayaan bermasalah ?

Jawab : Penyerahan data contoh lembar kerja PUST dan PUSP

Narasumber

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "PT BANK TABUNGAN LEGAL SYARIAH SEMARANG" and "No. 1411/2010".

(Erthia Fadhilla)



Tanggal : 14 maret 2019

Narasumber : nasabah pembiayaan bermasalah paDa BTN Syariah  
KCS Semarang

1. Hal apa yang menjadi dasar nasabah mengalami pembiayaan bermasalah ?

Jawab :Kebanyakan yang menjadi kendala nasabah sehingga terlambat membayar adalah factor ekonomi yang semakin banyak, naiknya kebutuhan serta kebutuhan mendadak yang datangnya secara tiba-tiba, menjadikan factor utama nasabah mengalami keterlambatan membayar.

2. Sejauh ini, berapa kali nasabah telah mengalami tunggakan dalam membayar angsuran ?

Jawab : sudah 2 kali mengalami keterlambatan pembayaran angsuran sesuai jadwal. Dan kini memutuskan untuk rescheduling PUSP agar jumlah angsuran yang harus disetorkan menjadi berkurang meskipun jangka waktunya semakin panjang. Tapi paling tidak nasabah merasa sedikit terbantu dan mengurangi beban nasabah.

3. Apakah nasabah merasa nyaman dan terbantu dengan dilakukannya *rescheduling* oleh BTN Syariah KCS Semarang ?

4. Jawab : dengan adanya rescheduling, nasabah merasa sangat terbantu, terlenih lagi dengan pelayanan bank sangat baik serta sangat memperhatikan nasabah, sehingga nasabah merasa ada yang memberi solusi terhadap segala persoalan nasabah terkait dengan angsuran pembayaran

Narasumber

(nasabah BTN Syariah KCS Semarang)

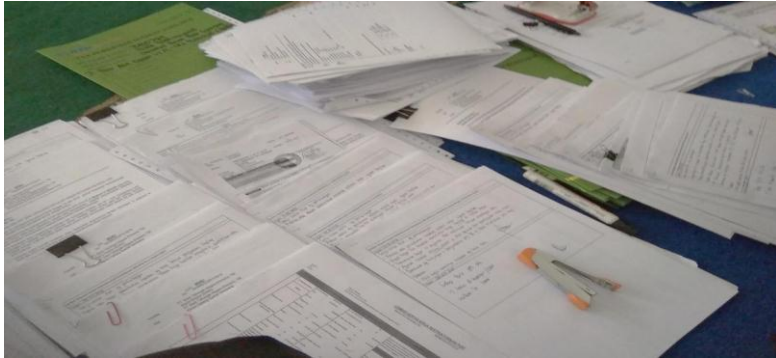
### Lampiran III



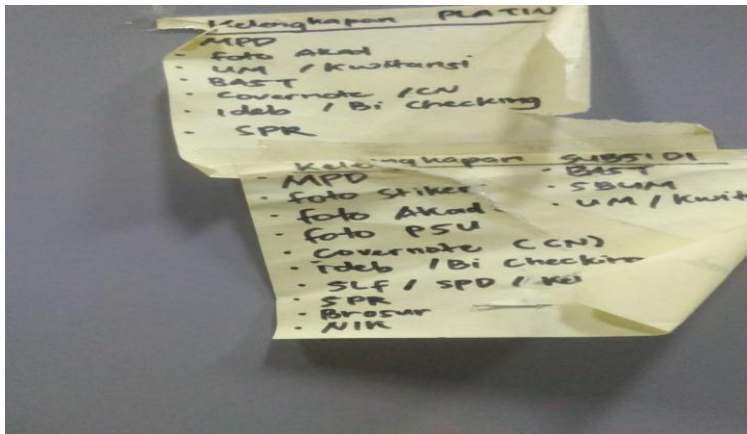
BTN Syariah KCS Semarang, yang berlokasi di Jl. A. Yani No. 195 C Semarang



Nasabah yang sedang mengajukan pembiayaan KPR Subsidi pada BTN Syariah KCS Semarang



Dokumen yang harus dilengkapi untuk *rescheduling*



Dokumen yang harus dilengkapi untuk pembiayaan KPR Subsidi



Wawancara dengan nasabah BTN Syariah KCS Semarang

**SURAT KETERANGAN**  
No. 003 /SK/SMG/SUPP-GBA/V/2019

Saya yang bertandatangan dibawah ini,

Nama : Ahmad Amirul Khaq

Jabatan : Human Capital Support

Perusahaan : PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, KCS Semarang

Alamat : Jl. Ahmad Yani 181 Semarang 50241

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa mahasiswa/wi dengan data dibawah ini :

NO	NAMA	NIM	PROGRAM STUDI
1	Via Elmila	1505036060	Perbankan Syariah
2	Avita Puji Illahi	1505036075	Perbankan Syariah
3	Nailil Muna	1505036059	Perbankan Syariah

Benar-benar telah melakukan kegiatan Penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Semarang pada tanggal 15 April 2019 s/d 19 April 2019.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 6 Mei 2019

  
Ahmad Amirul Khaq  
Human Capital Support

**BERITA ACARA SERAH TERIMA SKRIPSI**  
**NO : 01/BA-LOG/SMG.SUPP/VII/2019**

Pada hari ini, Senin tanggal 08 bulan Juli tahun 2019, telah dilakukan serah terima Skripsi dengan judul Reschedulling Pada Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Bil Wakalah (Studi Kasus Pada BTN Syariah KCS Semarang), dengan rincian sebagai berikut :

**DARI**

Nama : Via Elmila  
NIM : 1505036060  
UIN Walisongo Semarang  
Judul : Reschedulling Pada Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Bil Wakalah  
(Studi Kasus Pada BTN Syariah KCS Semarang)

**KEPADA**

Nama : Ahmad Amirul Khaq  
NIP : 15917  
Jabatan : Human Capital Support  
Unit Kerja : BTN Kantor Cabang Syariah Semarang

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 08 Juli 2019



Ahmad Amirul Khaq  
Human Capital Support