



## MEKANISME PENYELESAIAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH DENGAN LELANG PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH BOGOR

**Asti Marlina dan Sukamdani Ibrahim**

Program Studi Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Ibn Khaldun

[asti@uika-bogor.ac.id](mailto:asti@uika-bogor.ac.id)

### Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode magang di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor mengenai mekanisme penyelesaian pembiayaan kpr bermasalah dengan lelang, dengan cara mengkaji syarat-syarat pembiayaan kpr secara umum, penilaian pembiayaan bermasalah serta mekanisme penyelesaian pembiayaan kpr bermasalah dengan lelang. Mekanisme penyelesaian pembiayaan kpr bermasalah dengan lelang yang dilakukan BTN Kantor cabang Syariah bogor dengan cara memastikan sertifikat dan hak tanggungan, kunjungan ke lokasi agunan, dilakukan penilaian kembali atas agunan, penempelan stiker lelang atau penyemprotan terhadap agunan lalu dilakukan penyelesaian dengan eksekusi agunan atau hak lelang tanggungan.

**Kata kunci:** *Bank, KPR, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*

### Pendahuluan

#### Latar Belakang

Dewasa ini perkembangan dunia perbankan semakin pesat dan modern baik dari segi ragam produk, kualitas pelayanan dan teknologi yang dimiliki perbankan semakin mendominasi perkembangan ekonomi bisnis suatu negara. Bahkan aktivitas dan keberadaan perbankan sangat menentukan kemajuan suatu negara dalam bidang ekonomi.

Perkembangan bank syariah dari tahun ke tahun semakin baik, hal tersebut selain disebabkan oleh penduduk Indonesia yang mayoritas beragama muslim, juga karena kesadaran masyarakat akan kebutuhan perekonomian (*muamalah*) lebih baik secara syariah yang akan menimbulkan rasa aman dan terhindar dari dosa. Sehingga tidak heran jika saat ini banyak bank syariah bermunculan baik Bank Umum Syariah (BUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) maupun

Unit Usaha Syariah (UUS) yang dengan adanya lembaga tersebut perekonomian masyarakat dapat terpenuhi kebutuhannya baik kebutuhan konsumtif maupun produktif.

Bank Tabungan Negara Syariah adalah lembaga keuangan syariah yang berfungsi sebagai pelaksana fungsi bank umum syariah di tingkat nasional. Produk pembiayaan pada Bank Tabungan Negara Syariah semakin variatif, masyarakat dapat memilih produk pembiayaan sesuai dengan kebutuhannya. Salah satu produk dari Bank Tabungan Negara Syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), KPR merupakan pembiayaan guna membiayai pembelian rumah tinggal dengan prinsip syariah dan juga menjadi produk yang diminati oleh masyarakat.

Dalam memberikan pembiayaan KPR pihak bank akan menghadapi resiko pembiayaan KPR bermasalah. Pembiayaan

bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas resiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah yang diberikan pembiayaan dalam memenuhi kewajiban kepada pihak bank. Produk pembiayaan merupakan salah cara bank untuk memperoleh laba, sehingga bila suatu pembiayaan mengalami permasalahan maka akan mempengaruhi perolehan laba pada bank. Banyak cara yang digunakan pihak bank untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah namun penulis hanya akan membahas dengan cara lelang dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah.

### **Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang digunakan dalam penelitian ini dirumuskan dalam bentuk pernyataan sebagai berikut:

1. Apa syarat-syarat mendapatkan pembiayaan KPR secara umum?
2. Bagaimana penilaian pembiayaan bermasalah?
3. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor?

### **Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tentang syarat-syarat pembiayaan KPR secara umum.
2. Untuk mengetahui tentang penilaian pembiayaan bermasalah.

## **Kajian Teori**

### **Bank**

Menurut UU No. 10 tahun 1998 bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Jadi secara umum bank memiliki fungsi yaitu sebagai penghimpun dana, pengelola dana, dan pemberi jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

3. Untuk mengetahui Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor.

### **Manfaat Penulisan**

1. Bagi Penulis  
Hasil penelitian ini menjadi media menambah ilmu dan wawasan tentang Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor, serta meningkatkan pemahaman tentang Pembiayaan KPR Bermasalah.
2. Bagi Pembaca  
Penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan tentang Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada Bank PT Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor dan juga menambah wawasan tentang pembiayaan KPR Bermasalah.
3. Bagi Instansi  
Membantu perusahaan dalam memberikan edukasi tentang Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor.

Sedangkan pengertian bank menurut beberapa ahli adalah sebagai berikut:

1. Bank adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan. Sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan (Kasmir;2014).
2. Bank merupakan badan usaha yang bergerak dalam bidang jasa keuangan yang berfungsi sebagai pengumpul dana, pemberi pinjaman, dan menjadi perantara

dalam lalu lintas pembayaran giral (Syamsu;2013).

### **Jenis-jenis Bank**

1. Dilihat dari Segi Fungsinya.
  - a. Bank Sentral.
  - b. Bank Umum.
  - c. Bank Pembiayaan rakyat Syariah.
2. Dilihat dari Segi Kepemilikan  
Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Bank milik Pemerintah
  - b. Bank milik Swasta Nasional
  - c. Bank milik Koperasi
  - d. Bank Milik Asing
  - e. Bank Milik Campuran

### **Bank Syariah**

Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. Atau dengan kata lain, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.

Sehingga dapat diartikan bahwa bank syariah adalah sebagai salah satu lembaga keuangan yang operasionalnya tidak berdasarkan bunga, tetapi dengan prinsip bagi hasil. Adapun produk yang ditawarkan oleh bank syariah ada tiga, yaitu produk penghimpunan dana (*funding*), penyaluran dana (*financing*), dan produk jasa (*service*).

### **Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)**

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah salah satu lembaga keuangan perbankan syariah yang pola operasionalnya mengikuti prinsip-prinsip syariah ataupun muamalah Islam. BPR Syariah didirikan sebagai langkah aktif dalam membantu perekonomian Indonesia.

Pada tahun 2008 pemerintah mengeluarkan UU No 21 tahun 2008 tentang

perbankan syariah. Dalam UU tersebut membahas juga tentang BPRS yaitu terdapat pada pasal 1 angka 9 yang berbunyi bank syariah dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Jadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank yang dalam menjalankan prinsip syariah dan kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran serta berfungsi sebagai pelaksana sebagai fungsi bank umum syariah. Produk yang ditawarkan juga relatif sempit jika dibandingkan dengan bank umum, bahkan ada beberapa jenis jasa bank yang tidak boleh diselenggarakan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

### **Pengertian Unit Usaha Syariah**

Pengertian Unit Usaha Syariah (UUS) dapat kita lihat dari undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah yaitu, unit usaha Syariah adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip Syariah, atau unit kerja dikantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan diluar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu Syariah dan/atau unit Syariah.

Melihat dari pengertian di atas maka dapat kita pahami bahwa UUS merupakan unit usaha yang dilakukan berlandaskan prinsip-prinsip Syariah dilakukan atau dikelola melalui bank umum konvensional.

### **Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah (Ismail, 2011).

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak

kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
3. Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang, *murabahah*, *salam*, dan *istishna*;
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*;
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau Unit Usaha Syariah (UUS) Pembiayaan Dengan Prinsip Bagi Hasil

### **Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar, serta melunasi pembiayaannya. Demikian penilaian kualitas pembiayaan dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Lancar
2. Dalam Perhatian Khusus
3. Kurang Lancar
4. Diragukan
5. Macet

Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh debitur sehingga jika debitur tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi. Ada empat keadaan dikatakan wanprestasi, yaitu:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Debitur terlambat memenuhi prestasi, dan.
4. Debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian

### **KPR**

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/atau agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Angunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian.

Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor, dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja, dan sebagainya.

KPR syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR Syariah menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Yang kini telah banyak dikembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasis Syariah.

KPR Syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR Konvensional dengan Syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu

yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya KPR iB jual beli (skema

murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB sewa beli (skema ijarah muntahia bittamlik-IMBT), dan KPR iB kepemilikan bertahap (musyarakah mutanaqisah).

## Metode Penelitian

Praktek kerja lapangan dilaksanakan dengan dua metode secara langsung dan secara tidak langsung. Metode secara langsung yang telah dilaksanakan selama praktek kerja lapangan meliputi kegiatan yang menyangkut

aspek teknis dan manajerial, serta aspek khusus. Sementara itu metode tidak langsung dilaksanakan selama praktek kerja lapangan adalah mengumpulkan data sekunder dan studi pustaka.

## Pembahasan

### Syarat-syarat Mendapatkan Pembiayaan KPR Secara Umum

Berikut adalah syarat-syarat umum untuk mendapatkan pembiayaan KPR:

1. Warga Negara Indonesia (WNI).
2. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
3. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
4. Minimum masa kerja/usaha 1(satu) tahun.
5. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (BI Checking).
6. Memiliki NPWP atau SPT Psl 21.

**Tabel 1.** Persyaratan Umum Dokumen Pribadi Pembiayaan KPR

Kelengkapan	Karyawan	Wiraswasta	Professional
Formulir Pengajuan	√	√	√
FC KTP/Kartu Identitas	√	√	√
FC Kartu Keluarga	√	√	√
FC Surat Nikah/Cerai	√	√	√
FC SK Pegawai	√	-	-
FC Slip Gaji	√	-	-
Surat Keterangan Penghasilan	-	√	√
Rek. Koran 3 Bln Terakhir	√	√	√
Lap. Keuangan 3 Bln Terakhir	-	√	-
FC NPWP/SPT PPh 21	√	√	√
FC izin usaha, SIUP, TDP, APP	-	√	-
FC izin praktek	-	-	√

Sumber: BTN Syariah KCS Bogor

Persyaratan dokumen jaminan adalah Sertifikat (hak guna bangunan/hak milik).

Cara mendaftar:

1. Siapkan dokumen yang lengkap.
2. Berkas permohonan akan diproses dan diverifikasi oleh Bank BTN Syariah.
3. Jika permohonan disetujui, permohonan mempersiapkan kecukupan dana di tabungan BTN iB.
4. Melakukan akad pembiayaan.
5. Dan melalui proses pencairan permohonan.

### **Penilaian Pembiayaan Bermasalah**

Suatu pembiayaan dapat digolongkan menjadi pembiayaan bermasalah dengan penilaian kualitas pembiayaannya, berikut ini penilaian kualitas pembiayaan bermasalah:

#### **1. Dalam Perhatian Khusus**

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

#### **2. Kurang Lancar**

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin yang telah melawati 90 hari sampai 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak secara teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan

pengikatan agunan kuat. Terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

#### **3. Diragukan**

Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian.

#### **4. Macet**

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

### **Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah dengan Lelang**

Pembiayaan KPR Bermasalah merupakan kondisi dimana debitur tidak melakukan kewajiban pembayaran atas pembiayaan KPR secara tepat waktu yang telah disepakati. Dalam hal ini tentu bank memiliki mekanisme penyelesaiannya, disini penulis memfokuskan tentang mekanisme penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah dengan cara lelang, prosedur tersebut telah diatur dalam SE Direksi /SE/DIR/AMD/2019 pada hal 47.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil karya ilmiah yang telah disusun dan di lakukan pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Berikut adalah syarat-syarat umum untuk mendapatkan pembiayaan KPR:
  - 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/usaha 1(satu) tahun.
- e. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (BI Checking).
- f. Memiliki NPWP atau SPT Psl 21.

2. Suatu pembiayaan dapat digolongkan menjadi pembiayaan bermasalah dengan penilaian kualitas pembiayaannya, berikut ini penilaian kualitas pembiayaan bermasalah:
  - a. Dalam perhtian khusus.
  - b. Kurang lancar.
  - c. Diragukan.
  - d. Macet.
3. Dalam menjalankan mekanisme penyelesaian pembiayaan kpr bermasalah,

bank akan melakukan langkah sebagai berikut:

- a. Memastikan sertifikat dan hak tanggungan.
- b. Kunjungan ke lokasi agunan.
- c. Penempelan stiker lelang atau penyemprotan terhadap agunan.
- d. Dilakukan penilaian kembali atas agunan.
- e. Penyelesaian dengan eksekusi agunan atau hak lelang tanggungan.

### Daftar Pustaka

- Al Arif, M. Nur Rianto. (2017). *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Fahmi, Irham. 2015. *Manajemen Perbankan: Konvensional dan Syariah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Usanti, Trisadini P dan Abd Shomad. 2013. *Transksi Bank Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Zainuddin, Ali. 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

<http://eprints.walisongo.ac.id/7236/3/BAB%20II.pdf> 3-06-2019 (13:12).

[https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/35704567/Spin\\_off\\_Bank\\_Syariah.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1558601906&Signature=FNt9nbRf4cAgjqkNa5Znqk1C66Y%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DSpin-off\\_Unit\\_Usaha\\_Syariah.pdf](https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/35704567/Spin_off_Bank_Syariah.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1558601906&Signature=FNt9nbRf4cAgjqkNa5Znqk1C66Y%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DSpin-off_Unit_Usaha_Syariah.pdf) tgl 23-05-2019 (15:33).

<https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home> Tgl 30-05-2019 (21:42).