

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY

##### Syariah

Pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank BPD DIY Syariah dilakukan dengan melaksanakan kewajiban yang telah disepakati oleh pihak *mudharib* dan *shahibul maal* pada saat akad pembiayaan. Masing-masing pihak memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan serta memperoleh hak sesuai dengan kewajiban yang telah dilaksanakan.

Sistem pembayaran yang dipakai pada Bank BPD DIY Syariah ini menggunakan sistem murabahah (jual beli). Dengan sistem seperti ini bank tidak mengenal yang namanya memungut bunga, tetapi hanya mengambil margin keuntungan atau selisih harga beli dengan harga jual.

Dengan sistem ini masyarakat akan lebih diuntungkan, karena angsuran rumah besarnya tetap setiap bulan tidak mengalami perubahan, harga akan sama sampai dengan batas akhir jangka waktu kredit. Sebagai gambaran jika kita mengambil fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan jangka waktu 120 bulan (10 tahun), margin keuntungan yang diberlakukan Bank BPD DIY Syariah sebesar 6,55%. Besaran margin akan berbeda-beda tergantung jangka waktu yang diambil. Jumlah angsuran tiap

bulannya diperoleh dari perhitungan, angsuran pokok ditambah margin. Sebagai contohnya jika ingin mengambil KPR Syariah sebesar Rp. 100 juta dengan jangka waktu 10 tahun maka angsuran pokoknya sebesar Rp. 833.335,- dan marginnya Rp 545.835,- maka jumlah angsuran tiap bulannya Rp. 1.379.170,- sampai dengan batas akhir jangka waktu Pembiayaan Pemilikan Rumah.<sup>39</sup>

Bagi nasabah yang tertarik untuk menggunakan fasilitas PPR Syariah Bank BPD DIY Syariah, dapat mengajukan permohonan dengan memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diberlakukan Bank. Ketentuan yang diajukan Bank BPD DIY Syariah antara lain uang muka minimal 20% dari harga beli untuk pembelian rumah baru dan uang muka minimal 30% dari harga beli untuk pembelian rumah second atau bekas pakai serta memiliki sertifikat, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Apabila IMB masih dalam proses harus ada jaminan bahwa nantinya IMB tersebut akan tetap terbit.

Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur dalam pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah BANK BPD DIY Syariah adalah :

- a. Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran.
- b. Debitur diwajibkan menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran kepada bank.

---

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Nur Afan Dwi Saputro, Pemimpin Cabang Pembantu BPD DIY Syariah di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

- c. Debitur wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan pembiayaan, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan akad pembiayaan ini.
- d. Debitur menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan pernyataan-pernyataan pihak Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.
- e. Debitur berjanji dan mengikatkan diri akan melakukan pembayaran atas pembiayaanya secara sekaligus atau dengan cara diangsur.
- f. Debitur tidak boleh menyalahgunakan pembiayaan atau menyimpang dari tujuan akad pembiayaan yang telah disepakati.

Debitur selain memiliki kewajiban juga memiliki hak yang diperoleh dari timbulnya akad pembiayaan pemilikan rumah. Hak-hak debitur tersebut tentunya juga juga diperoleh ketika debitur melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu. Hak-hak debitur yang diperoleh dari pemberian pembiayaan pemilikan rumah yaitu :

- a. Menarik dan menggunakan jumlah pokok pembiayaan untuk keperluan pembelian rumah.
- b. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan atau pelunasan dipercepat.

- c. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila merasa pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar.
- d. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang agunan.

Debitur wajib untuk menempati rumah tersebut secara layak, memelihara dengan baik atas biaya sendiri, memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut, membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasanya yang diberikan seperti langganan listrik, langganan air bersih, membayar pajak, retribusi, atau pungutan lain.

Kewajiban kreditur (Bank BPD DIY Syariah) dalam pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan pencairan dana pembelian rumah debitur setelah akad pembiayaan.
- b. Pihak BPD DIY Syariah memiliki kewajiban untuk melakukan tindakan pembinaan dan pengawasan secara berkala kepada debitur setelah dilakukan pencairan dana PPR. Tindakan tersebut dilakukan guna untuk memotivasi dan mengawasi debitur agar melakukan pemenuhan perjanjian atau pembayaran angsuran serta

mendeteksi secara dini terjadinya pembiayaan bermasalah dan pembiayaan macet.

- c. BPD DIY Syariah berkewajiban untuk mengembalikan semua berkas atau surat mengenai barang agunan serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai apabila debitur telah melunasi seluruh hutangnya.

Kreditur juga memperoleh hak dalam pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah BPD DIY Syariaah diantaranya adalah :

- a. Memperoleh pembayaran kembali pembiayaan secara angsuran sebesar yang tercantum dalam perjanjian PPR pada tanggal yang telah dicantumkan setiap bulannya sampai dengan debitur melunasi angsurannya.
- b. BPD DIY Syariah berhak mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh bank dan atas nama debitur atas setiap dan atau seluruh harta debitur yang dijadikan agunan kepada bank dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban debitur.
- c. Berhak untuk melakukan pemeriksaan terhadap barang agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan selama debitur belum melunasi utangnya yang timbul dari akad PPR.

- d. BPD DIY Syariah berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap barang agunan apabila debitur melakukan wanprestasi, tindakan tersebut yaitu :
- 1) BPD DIY Syariah berhak memiliki pekarangan rumah yang menjadi agunan tersebut berada.
  - 2) BPD DIY Syariah berhak melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung maupun tidak langsung dari debitur mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh bank.
  - 3) BPD DIY Syariah berhak untuk menyampaikan teguran lisan maupun tertulis yang harus segera ditaati dan dilaksanakan oleh debitur apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan bank.
- e. BPD DIY Syariah berhak untuk mengakhiri jangka waktu kredit dan dapat seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur kepada BPD DIY Syariah atau melakukan upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan bila debitur ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan berikut :
- 1) Debitur wanprestasi

- 2) Debitur tidak akan mampu lagi untuk memenuhi kewajiban dalam akad PPR karena semisal debitur sedang mengalami krisis ekonomi atau diberhentikan dari pekerjaannya, dijatuhi ancaman pidana, perusahaan tempat debitur bekerja dinyatakan pailit.
- 3) Rumah debitur yang dijadikan agunan pembiayaan telah musnah.
- 4) Debitur memberikan keterangan palsu atau tidak jujur dengan keadaan yang sebenarnya kepada pihak bank mengenai agunan pembiayaan.

Dalam pengajuan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) debitur terlebih dahulu melengkapi persyaratan dan dokumen sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pribadi.

Setelah persyaratan-persyaratan telah dipenuhi oleh debitur, maka selanjutnya debitur melengkapi dokumen sebagai berikut :

- a. Mengisi formulir permohonan dari bank
- b. Fotocopy identitas diri (KTP) suami dan istri, Kartu Keluarga (C1), dan Akta Nikah
- c. Slip gaji pemohon terbaru yang ditanda tangani Pimpinan/Bendahara
- d. Copy SK Pegawai Tetap dan perubahannya yang telah di legalisir
- e. Fotocopy rekening tabungan minimal 3 bulan terakhir
- f. Membuka tabungan di Bank BPD DIY Syariah
- g. Surat penawaran dari developer atau pemilik rumah
- h. Fotocopy sertifikat dan IMB

Berdasarkan hasil penelitian penulis, pelaksanaan akad pembiayaan pemilikan rumah antara Bank BPD DIY Syariah dengan debitur didasarkan pada pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah dicantumkan dalam akad Pembiayaan Pemilikan Rumah.

Pelaksanaan akad PPR pada bank BPD DIY Syariah merupakan pelaksanaan hak dan kewajiban oleh kedua belah pihak, yaitu kreditur dalam hal ini pihak bank BPD DIY Syariah dan debitur KPR sesuai dengan akad



PPR yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak pada saat akad pembiayaan.

Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang terjadi antara kreditur dengan debitur tidak dibuat secara bersama-sama oleh kedua belah pihak, tetapi akad PPR itu sudah ditetapkan oleh kreditur sendiri dalam bentuk formulir dan debitur diberi kesempatan untuk membaca dan memahami formulir tersebut serta debitur harus sepakat atau menyetujui isi perjanjian KPR yang telah ditetapkan itu, namun apabila debitur tidak sepakat atau tidak menyetujui maka akad tidak dapat dilakukan. Sepakat dalam akad PPR ini adalah sah, karena akad PPR ini tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dalam KUH Perdata pasal 1337 dan tentunya tidak melanggar asas kebebasan berkontrak, karena asas tersebut telah terjadi karena debitur bebas untuk menyetujui akadnya.

Terjadinya wanprestasi dimungkinkan pada suatu pelaksanaan akad PPR antara Bank BPD DIY Syariah dengan debiturnya. Wanprestasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.

Permasalahan yang diteliti oleh penulis berupa pembiayaan macet pada pelaksanaan akad PPR di Bank BPD DIY Syariah apabila dihubungkan dengan bentuk wanprestasi atau pelanggaran akad yang terjadi pada Bank BPD DIY Syariah adalah debitur telah melakukan wanprestasi yang berupa

debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan untuk membayar kembali sehingga menyebabkan PPR debitur mengalami permasalahan atau berada dalam golongan pembiayaan macet.

Pembiayaan macet adalah pembiayaan yang sudah tidak bisa ditagih kembali atau suatu keadaan dimana seseorang debitur tidak mampu membayar lunas pembiayaannya tepat pada waktunya. Keadaan yang demikian di dalam hukum perdata disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji.<sup>40</sup>

#### **B. Penyelesaian Pembiayaan Macet Pada Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah**

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan pembiayaan jangka panjang sampai dengan 25 (dua puluh lima) tahun sehingga dalam akad pembiayaan sampai jatuh tempo pembiayaan lunas dapat menimbulkan potensi risiko pembiayaan yaitu tidak dibayarkannya tagihan secara keseluruhan karena debitur tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis penyelesaian pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah oleh Bank BPD DIY Syariah dilakukan secara bertahap dan beraneka ragam tergantung pada permasalahan pembiayaannya, Bank BPD DIY

---

<sup>40</sup> Gatot Suparmono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm.68.

Syariah dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah menggunakan tahapan-tahapan, yang pertamanya tentunya menganalisis faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya pembiayaan tersebut menjadi macet, setelah di analisa maka dilakukan pembinaan atau pendekatan dengan menggunakan surat peringatan namun apabila surat peringatan dan pendekatan secara kekeluargaan tidak dapat membuat debitur melaksanakan kewajibannya maka pihak bank selaku kreditur akan melakukan penyelesaian dengan jalur hukum yakni eksekusi agunan atau lelang. Secara singkat terdapa 2 cara dalam penyelamatan pembiayaan pada bank BPD DIY Syariah yakni penyelamatan pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum. Penyelamatan terhadap pembiayaan dilakukan sengan cara sebagai berikut :<sup>41</sup>

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Upaya penyelamatan pembiayaan dengan melakukan perubahan syarat-syarat akad pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali pembiayaan atau jangka waktu.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat akad pembiayaan yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran atau

---

<sup>41</sup> Muhammad Saleh, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Jakarta, PT Fajar Interpratama Mandiri, hlm.43.

jangka waktu pembiayaan saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit.

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat akad pembiayaan berupa pemberian tambahan pembiayaan atau melakukan konversi atas sebagian dari pembiayaan menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

4. Penyitaan jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad untuk membayar, baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.

Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui perundingan antara kreditur dan debitur. Jadi tahap penyelamatan pembiayaan ini belum menggunakan jalur hukum masih bersifat intern antara debitur dan kreditur dikarenakan sifat debitur masih kooperatif. Tindakan penyelamatan ini selalu dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui jalur lelang atau hukum.

Ditandai dengan terjadinya penunggakan atau keterlambatan pembayaran angsuran oleh debitur. Oleh karena itu pihak bank akan segera bertindak dengan melakukan :

- a. Pemberitahuan
- b. Surat Peringatan I
- c. Surat Peringatan II
- d. Surat Peringatan III
- e. Peringatan Terakhir/Lelang

Pihak kreditur atau Bank BPD DIY Syariah dalam mengatasi permasalahan pembiayaan ini mengupayakan pendekatan ke debitur secara lisan maupun non lisan. Berdasarkan hasil penelitian Bank BPD DIY Syariah dalam hal terjadinya pembiayaan yang bermasalah sebelum dilakukan pelelangan juga memberikan dan menawarkan solusi untuk upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah yakni dengan cara restrukturisasi diantaranya adalah :<sup>42</sup>

- a. Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan

Debitur yang memiliki tunggakan angsuran bisa dijadwalkan ulang kembali tunggakannya dengan cara dicicil setelah restrukturisasi selesai.

---

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Nur Afan Dwi Saputro, Pemimpin Cabang Pembantu BPD DIY Syariah di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

b. Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman

Penjadwalan ulang jangka waktu pembiayaan, semisal jangka waktu pembiayaan tersebut diperpanjang secara otomatis dimana nantinya jumlah angsuran akan turun sesuai kemampuan debitur.

c. Gabungan antara Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan dan Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman

Pemberlakuan solusi atau upaya diatas diberikan terkait dengan kondisi debitur yang macet atau tidak melakukan pembayaran dengan tepat sehingga debitur dapat kembali mengangsur atau membayar kembali tagihan pembayaran pembiayaannya secara tepat dan teratur.

Setelah restrukturisasi disetujui debitur harus membayar angsuran secara tertib atau rutin selama 3 bulan berikutnya. Kalau dalam jangka waktu 3 bulan setelah disetujuinya restrukturisasi pembiayaan pihak debitur tidak membayar secara lancar sesuai dengan kesepakatan maka restrukturisasi bisa gagal. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa dalam penyaluran pembiayaan tidak tertutup kemungkinan terjadi kesalahan atau tidak akuratnya analisa kredit karena sering terjadinya pemalsuan data oleh calon debitur.

Dalam penyaluran pembiayaan pihak bank harus benar-benar menerapkan secara cermat prinsip-prinsip 5C, 7P, dan 3R. Dalam melakukan

penilaian terhadap calon debitur dan penilaian kredit yang diajukan oleh calon debitur. Sehingga dalam penyaluran pembiayaan akan diperoleh calon debitur yang memenuhi persyaratan dan mempunyai kapasitas dalam pengembalian pembiayaan. Langkah-langkah tersebut menurut penulis dapat mengurangi risiko terjadinya pembiayaan bermasalah, karena penyebab pembiayaan bermasalah seperti terdapatnya debitur nakal yang tidak kooperatif dan tepat dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank, menurut penulis seharusnya sudah dapat diantisipasi sejak awal permohonan pembiayaan dengan melakukan analisa kredit yang mendalam dan menyeluruh kepada debitur.

Kemacetan pembiayaan merupakan suatu hal yang menyebabkan kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, oleh karena itu diperlukan upaya baik secara preventi maupun represif dari pihak bank guna untuk mencegah dan mengantisipasi terjadinya pembiayaan macet atau paling tidak bank berusaha untuk meminimalkan jumlah pembiayaan macet agar tidak mengganggu tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.

Data mengenai debitur PPR macet dapat dilihat dari kriteria pembiayaan macet. Bank BPD DIY Syariah selalu didasarkan kepada Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, dimana bank dikatakan tidak sehat jika presentasi Non Performing Loan NPL nya lebih dari 5%.

Bank BPD DIY Syariah dalam melakukan penyelesaian pembiayaan macet dilakukan oleh pihak bank kepada para debiturnya dengan jalan kekeluargaan dan cara-cara yang baik sehingga lebih mendekatkan para pihak secara personal dan debitur akan lebih terbuka dalam mengemukakan permasalahan yang sedang dihadapi dan dapat secara bersama-sama mencari solusi yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Pihak Bank BPD DIY Syariah lebih mengutamakan penyelesaian pembiayaan macet secara internal atau kekeluargaan dengan langkah-langkah terbaik yang dimiliki oleh Bank BPD DIY Syariah daripada harus melakukan penyelesaian melalui jalur hukum.

Langkah yang dilakukan oleh Bank BPD DIY Syariah dalam menangani pembiayaan macet yaitu melakukan penyelesaian pembiayaan macet dengan seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur kepada Bank BPD DIY Syariah yang timbul dari perjanjian KPR atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan bila debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjian PPR.

Penyelesaian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BPD DIY Syariah terdiri dari 2 (dua) macam yaitu :

- a. Penyelesaian pembiayaan dengan jalan Bank memberikan keringanan pelunasan kredit kepada debitur macet.



- b. Penyelesaian pembiayaan dengan jalan penjualan (Eksekusi) agunan oleh bank atau dengan jalan melelang agunan debitur.

Tujuan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan pelelangan agunan yang sudah dipasang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), adalah:

- a. Untuk mempercepat proses penyelesaian pembiayaan bermasalah (NPF) termasuk nasabah yang telah dihapus buku.
- b. Untuk mengurangi resiko pembiayaan dan mengurangi penurunan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN)
- c. Sebagai sumber dana yang dapat dipergunakan untuk ekspansi pembiayaan baru.

Pihak Bank BPD DIY Syariah mengatakan bahwa sebenarnya penyelesaian kredit dengan jalan keringanan pelunasan merupakan cara terbaik bagi debitur. Penyelesaian dengan cara seperti ini menghindarkan debitur tersebut dari hutang yang berkepanjangan karena pembayaran dilaksanakan dengan sekaligus dan setelah itu tidak ada kewajiban lagi untuk membayar hutang kepada Bank BPD DIY Syariah, namun apabila pihak debitur tidak mengambil jalur hukum dengan cara melakukan eksekusi agunan dengan lelang.

Penyelesaian pembiayaan dengan jalan keringanan pelunasan atau restrukturisasi kredit sebenarnya bukan berarti tidak mungkin mereka akan menunggak pembayaran lagi dan tentunya pihak kreditur dalam posisi ini adalah Bank BPD DIY Syariah akan kembali merugi, maka dari itu langkah lelang atau melakukan eksekusi adalah cara yang paling adil dan baik bagi kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur.