

BAB IV

**ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK
TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG SYARI'AH
SURABAYA**

**A. Aplikasi Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian KPR pada PT. Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya**

Dalam pelaksanaan perjanjian yang dilakukan di BTN Syari'ah Surabaya biasanya terdapat hambatan-hambatan yang terjadi yakni pemenuhan prestasi terlambat. Hambatan atau gangguan dapat datang dari pihak kreditur yaitu bank, tetapi pada umumnya atau sebagian besar hambatan dari pihak debitur atau nasabah yang terlambat memenuhi angsuran atau tidak membayar hutangnya (wanprestasi). I'tikad tidak baik dari debitur yang merupakan salah satu faktor kendala penyelesaian KPR bermasalah yaitu bahwa debitur akan memanfaatkan beberapa kelemahan yang ada pada bank untuk tujuan tidak membayar kreditnya pada bank.

Perbankan tidak dapat menghindari pembiayaan bermasalah. Suatu pembiayaan dikatakan bermasalah pada awalnya ditandai dengan adanya tanda-tanda dari nasabah yang dibiayai mengalami kesulitan *financial* atau karena

terjadinya musibah yang dialami oleh nasabah. Walaupun berbagai usaha telah dilakukan untuk mencegah pembiayaan bermasalah tersebut belum menutup kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah dimasa mendatang.

1. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR Platinum iB dalam akad *murābahah* oleh BTN Syari'ah Surabaya

Sebelum bank melakukan penyelesaian atas pembiayaan KPR yang bermasalah terlebih dahulu bank melakukan restrukturasi pembiayaan terhadap masalah yang dihadapi nasabahnya. Restrukturasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan penyediaan dana terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN), peraturan Bank Indonesia dan Standar akuntansi keuangan yang berlaku bagi bank syari'ah.¹ Restrukturasi ini merupakan suatu hal yang sangat penting untuk diketahui sebelum melangkah pada penyelesaian pembiayaan KPR lebih lanjut, diantaranya:

- a. *Collection*, yaitu penagihan secara inensif kepada nasabah yang mengalami pembiayaan KPR bermasalah. BTN Syari'ah Surabaya melakukan dengan cara bertahap. Pertama, konfirmasi melalui telepon.

¹ Direksi PT. BTN (persero), *Surat Edaran Peraturan Direksi No. 21/YIII?2007*, (Jakarta: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) 2007), 4.

Kedua, mengirimkan surat pemberitahuan angsuran. Ketiga, peringatan atau teguran. Keempat, penagihan langsung yakni dengan mendatangi langsung kerumah nasabah pembiayaan KPR yang mengalami penunggakan.

- b. *Rescheduling* (penjadwalan kembali) adalah kebijakan BTN Syari'ah Surabaya memberikan keringanan terhadap nasabah menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk penundaan masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran pembiayaan KPR. Misalkan dalam perpanjangan jangka waktu pembiayaan KPR dari lima tahun menjadi enam tahun dengan demikian jumlah angsuran akan menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran. *Rescheduling* ini salah satu cara yang diberikan kepada nasabah yang mempunyai i'tikad baik dan karakter jujur.
- c. Melakukan pembiasaan melalui pendekatan kepada nasabah pembiayaan KPR yang bermasalah, hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada nasabah pembiayaan KPR yang dilakukan dengan cara mendatangi nasabah pembiayaan KPR yang mengalami penunggakan ke rumahnya kemudian membicarakan atau mendiskusikan masalah yang sedang dihadapi oleh nasabah dan alternatif jalan keluar dalam menyelesaikannya. Jika nasabah bersedia membicarakan problem kondisi

keuangan secara jujur dan terbuka ini berarti nasabah mempunyai kemampuan baik untuk menyelesaikan masalah tunggakan dengan bank. Bank bisa segera mengetahui apa yang menjadi penyebab pembiayaan KPR tersebut bermasalah sehingga selanjutnya bisa memutuskan atau mengambil tindakan dalam menyelesaikan.

- d. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan, ini merupakan salah satu cara yang dilakukan BTN Syari'ah Surabaya terhadap nasabah yang mengalami penunggakan dengan memberikan keringanan untuk membayar tunggakan pokok pembiayaan yang dari/lebih kecil tunggakan pokok pembiayaan yang seharusnya dibayar.
- e. Eksekusi jaminan asset nasabah atau objek pembiayaan yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan pembiayaan KPR. Hal ini dilakukan oleh BTN Syari'ah Surabaya apabila nasabah sudah benar-benar tidak mampu lagi untuk membayar hutangnya. Proses eksekusi oleh BTN Syari'ah Surabaya dapat dilakukan dengan menyerahkan sertifikat rumah sebagai jaminan dari nasabah yang bersangkutan atau bank sendiri yang akan melakukan penjualan atas barang jaminan. Hal ini tentunya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, atau menyerahkan ke lembaga eksekutor yaitu BUPLN (Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara).

- f. Hapus buku yaitu langkah terakhir yang dilakukan BTN Syari'ah Surabaya untuk membebaskan nasabah dari beban hutangnya, dikarenakan nasabah sudah tidak mampu lagi untuk membayar angsuran KPR dan begitu pula dengan barang jaminan. Pada perbankan syari'ah jika terdapat perbedaan atau perselisihan maka kedua pihak terus menyelesaikannya sesuai tata cara dan hukum materi syari'ah. Lembaga yang mengatur hukum materi dan berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah di Indonesia dekenal dengan nama Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS). Selama hanya dengan pihak baik dengan nasabah, maka hendaknya merujuk atau menyelesaikan melalui BASYARNAS.
2. Strategi BTN Syari'ah Surabaya dalam mengatasi pembiayaan KPR Platinum iB dalam akad *murābahah* terhadap Nasabah Wanprestasi
 - a. Melakukan pembinaan dengan cara menelpon nasabah yang terlambat membayar angsuran, mengirim surat pemberitahuan atau surat peringatan terhadap nasabah yang menunggak dan menagih langsung dengan cara mengunjungi rumah atau kantor nasabah yang menunggak.
 - b. Melakukan *rescheduling* atau penambahan jangka waktu sesuai dengan kesepakatan dua belah pihak. Dalam hal tersebut nasabah dapat memperpanjang jangka waktu, dan memperkecil angsuran. Bentuk tindakan bank jika nasabah di *rescheduling* adalah penambahan denda

atas keterlambatan pembayaran angsuran yakni sebesar 1,5% dari sisa biaya tunggakan.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya

Pembiayaan KPR Platinum iB ini menggunakan akad *murābahah* yaitu ikatan antara dua orang atau lebih untuk melakukan transaksi jual beli atas barang tersebut, dimana penjual menyebutkan harga pembelian kepada pembeli dengan keuntungan yang disepakati diawal akad. Jika nasabah tidak memenuhi akad yang telah disepakati maka nasabah tersebut melakukan kelalaian dalam perjanjian, yang biasa disebut sebagai wanprestasi.

Sebagaimana telah dijelaskan, bahwa dalam penyelesaian nasabah wanprestasi atau tidak bisa menyelesaikan/melunasi dapat diberikan tindakan salah satunya dengan cara melakukan tindakan *rescheduling*. Dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murābahah*. Ketentuan penyelesaiannya bahwa Lembaga Keuangan Syari'ah boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murābahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi

pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan sebagai berikut:

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.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Beberapa definisi *rescheduling* diatas, menjelaskan bahwa peran *rescheduling* sangat membantu dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Mekanisme *rescheduling* dapat dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pengembalian dan memperkecil jumlah angsuran pembiayaan KPR Platinum iB dengan menggunakan akad *murābahah*. Dengan ketentuan bahwa tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa. Namun dalam praktiknya cara *rescheduling* tersebut diterapkan supaya sisa pinjaman pokok nasabah yang bermasalah (wanprestasi). Dalam mengangsur pinjaman pokok nasabah juga tetap dibebani biaya margin yang dihitung sampai angsuran tersebut selesai,

jumlah dari pengembalian pembiayaan nasabah melebihi dari sisa pinjaman pembiayaan KPR Platinum iB pada BTN Syari'ah Surabaya. Seolah-olah hanya memperbarui akad, jika dalam peraturan yang disampaikan DSN MUI dalam masalah *rescheduling* tidak ada penambahan jumlah hutang yang tersisa, maka BTN Syari'ah Surabaya sebagai pelopor syari'ah yang berbeda dengan fatwa DSN tersebut. BTN Syari'ah Surabaya masih menerapkan biaya tambahan yang dicicil bersamaan dengan pembiayaan yang diberikan. Tambahan ini berakibat karena nasabah lalai dalam mengangsur, maka timbul denda tersebut.

Bank melakukan *rescheduling* terhadap nasabah yang macet tersebut dengan memperkecil jumlah angsurannya dan memperpanjang jangka waktu yaitu sisa angsuran nasabah dibagi dengan bulan yang diminta oleh nasabah, asalkan tidak melampaui batas yang ditentukan bank dan sisa tersebut tanpa ada penambahan margin yang dihitung sampai angsuran tersebut selesai. Adapun saran lainnya yaitu pihak bank melakukan pergantian akad dengan akad *qardhul hasan*. Sama-sama hutang tetapi nasabah hanya akan membayar sisa pokoknya saja tanpa ada penambahan margin yang dihitung sampai angsuran tersebut selesai.