BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah salah satu kebutuhan primer bagi manusia, di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung, terlebih dikota besar. Perbandingan harga tanah yang mahal dan bahan bangunan yang semakin melambung tinggi dengan rata-rata gaji yang didapat oleh kebanyakan warga di kota besar rasanya sulit untuk membangun rumah secara langsung.

Pembiayaan perumahan adalah salah satu jawaban dari persoalan diatas, banyak perumahan yang dibangun mulai kelas perumahan rakyat hingga setingkat perumahan mewah dan apartemen. Banyak Bank berlomba-lomba untuk menawarkan berbagai produknya untuk kredit perumahan, dari Bank syariah maupun Bank konvensional.

Secara konsep, dalam mengajukan kredit perumahan Bank syariah maupun Bank konvensional adalah sama seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan dan sebagainya.[1] Aspek yang membedakan bisa dari aspek legalitas, usaha yang dibiayai dan lain sebagainya.

Bicara soal pembiayaan perumahan tak lepas dari kiprah Bank Tabungan Negara (BTN), Bank BUMN ini telah puluhan tahun

[1] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik,* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 29.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berkecimpung dalam dunia kredit perumahan dengan produk unggulannya yaitu KPR. Bank BTN selama ini menjadi integrator *stakeholder* strategis dalam pemecahan permasalahan perumahan di Indonesia.

> Pemerintahan Jokowi-JK telah memberikan aspirasi untuk melakukan percepatan penyelesaian *backlog* perumahan nasional melalui program sejuta rumah untuk rakyat. Bank BTN diberikan peran sentral dalam pelaksanaan program perumahan nasional yang diperuntukkan bagi rakyat di Indonesia.
>
> Bapak Wakil Presiden Selasa, 23 Februari 2015 meminta agar Bank BTN dapat terus berperan aktif dalam pelaksanaan program penyediaan perumahan nasional. Peran Bank BTN sangat sentral. Tidak bisa diubah sebagai pendamping pemerintah dengan bisnis sebagai Bank fokus.
>
> Sebagai bentuk dukungan perseroan terhadap program sejuta rumah yang dicanangkan pemerintah tersebut, mulai 1 Maret 2015, Bank BTN akan meluncurkan program khusus KPR dengan uang muka 1%. Program ini diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang terkendala dalam menyiapkan uang muka (DP) untuk pembelian rumah melalui fasilitas kredit perbankan.[2]

Berdasarkan kutipan di atas dapat dilihat bahwa Bank BTN tidak diragukan lagi dalam dunia perkreditan rumah, karena Bank BTN diberikan kepercayaan dan peran sentral dalam pelaksanaan program perumahan nasional. Bank BTN juga telah masuk dalam dunia perbankan syariah, pada tahun 2005 telah mendirikan UUS yang pertama dan berkantor cabang di jakarta. Hingga sekarang Bank BTN Syariah telah memiliki jaringan yang tersebar di seluruh indonesia dengan rincian: 22 unit Kantor Cabang Syariah, 21 unit Kantor Cabang Pembantu Syariah, 7 unit Kantor Kas Syariah dan 240 unit Kantor Layanan Syariah. Bank ini juga memfokuskan usahanya pada kredit perumahan dengan produk unggulannya KPR BTN iB.

[2] Press release Bank BTN, "Recovery Aset Bank BTN 2014 Sebesar 33,33% atau Rp. 1,3 Triliun", http://www.btn.co.id/ContentPage/Berita/Recovery-Aset-Bank-BTN-2014-Sebesar 33,33-Atau-Rp.aspx, diakses pada: 17 Maret 2015.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *Murabahah* (jual beli). Dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

Kegiatan penyaluran pembiayaan adalah salah satu sumber utama pendapatan Bank, oleh karena itu pembiayaan memiliki peran penting dalam terciptanya kesehatan suatu Bank. Dalam menyalurkan pembiyaan haruslah melalui proses analisis kredit. Ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah (Macet) atau dalam dunia perbankan syariah biasa disebut dengan NPF *(Non Performing Financing).*

Jika telah terjadi pembiayaan bermasalah (macet) setiap Bank pastilah memliki kebijakan-kebijakan dalam mengatasi hal tersebut. Dalam membuat sebuah kebijakan, Bank haruslah taat pada peraturan otoritas terkait. Semisal pada Bank syariah harus mengikuti peraturan atau fatwa yang diatur oleh DSN (Dewan Syariah Nasional) serta menggunakan acuan dari Peraturan BI.

Bisnis Indonesia telah mengelompokkan kategori dalam menilai perbankan yang dianggap efisien selama tahun 2013. Pengelompokan didasarkan pada : 1. *State Owned Bank*, 2. *Foreign Exchange Commercial Bank*, 3. *Non Foreign Exchange Commercial Bank*, 4. *Regional Development Bank*, 5. *Joint Venture Bank*, 6. *Foreign Own Bank*. Metodologi yang dipakai dalam perhitungan analisa adalah dengan membandingkan hasil aktual (output) yang diperoleh oleh satu bank dengan hasil yang seharusnya dapat dicapai dengan sejumlah konsumsi sumber daya (input) yang sama. Perhitungan digunakan dengan menggunakan *Linear Programming Data Envelopment Analysis*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Frontier dengan faktor input dan output antara lain jumlah karyawan, jumlah kantor cabang dan total asset dimasukkan sebagai Input. Kemudian pendapatan operasional, pendapatan bersih, pendapatan total dan pendapatan bunga dimasukkan sebagai Output.

Hasilnya untuk kelompok Bank BUMN akhirnya ditetapkan Bank BTN sebagai bank paling efisien selama tahun 2013. Kemudian dari hasil keseluruhan setelah dipilih bank paling efisien mewakili kelompoknya, Bank BTN ditetapkan sebagai *the best efficient bank* 2014.[3]

Bank BTN mendapatkan penghargaan *The Best Efficient Bank* 2014 atas kinerja perusahaan tahun 2013. Penghargaan ini diberikan oleh harian Bisnis Indonesia kepada Bank BTN setelah sebelumnya dilakukan analisa kinerja keuangan perbankan tahun 2013. Ini menjadi catatan bagi kami sekaligus moment yang tepat pada saat regulasi meminta agar perbankan efisien. Penghargaan ini menjadi jawaban dan kami bangga menerimanya. Demikian Hulmansyah, Direktur Bank BTN menjelaskan usai menerima penghargaan tersebut di Jakarta, Rabu 24 September 2014.

Dari kutipan di atas menunjukan bahwa Bank BTN telah mempunyai manajemen yang baik, ini bisa dibuktikan dengan kemampuan Bank BTN dalam mengontrol kinerja keuangan dengan efisian dengan mempunyai tingkat *Non Performing Finance (NPF)* yang rendah.

Dari paragraf di atas timbul sebuah pertanyaan yang menarik, apakah Bank BTN Syariah dalam membuat kebijakan terhadap penyelesaian KPR bermasalah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI dan Peraturan BI. Berawal dari latar belakang permasalahan tersebut, penulis ingin mencoba

[3] Press Release Bank BTN, "Bisnis Indonesia Banking Efficiency Award 2014 menjadi bukti bahwa Bank BTN telah menjalankan operasional bisnis lebih efisien dibandingkan Bank BUMN lainnya", http://www.btn.co.id/ContentPage/Berita/Bank-BTN-Sabet-The-Best-Efficient-Bank-2014.aspx, diakses pada: 20 Maret 2015.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menganalisis dengan membuat skripsi yang berjudul: *"Analisis Kebijakan Bank BTN Syariah KCP Bukit Darmo Surabaya Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Rumah Bermasalah dengan Fatwa DSN MUI dan Peraturan BI"*.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis mengidentifikasi permasalahan yang muncul di dalamnya, yaitu:

1. Proses pemberian pembiayaan rumah BTN Syariah.
2. Faktor-faktor yang membuat pembiayaan rumah bermasalah.
3. Strategi yang digunakan untuk mengatasi pembiayaan rumah bermasalah.
4. Kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah.
5. Kesesuaian kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah dengan Fatwa DSN MUI.
6. Kesesuaian kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah dengan Peraturan BI.

Dari beberapa masalah yang mungkin dapat dikaji tersebut, penulis akan membatasi dalam rangka menetapkan batasan masalah secara jelas. Sehingga bisa ditentukan mana saja yang masuk dan mana saja yang tidak masuk dalam masalah yang akan dibahas, di antaranya yaitu:

1. Kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Kesesuaian kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah dengan Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar.
3. Kesesuaian kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah dengan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No: 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

C. Rumusan Masalah

Dari pemaparan latar belakang dan identifikasi masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah?
2. Bagaimana Analisis Kesesuaian Kebijakan Bank BTN Syariah Terhadap Penyelesaian pembiayaan rumah Bermasalah dengan Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 dan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011?

D. Kajian Pustaka

Dari hasil telaah kajian pustaka terhadap hasil penelitian sebelumnnya, penulis tidak menjumpai judul penelitian sebelumnya yang sama. Tetapi penulis mendapatkan beberapa hasil penelitian yang sedikit

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memiliki relevansi terhadap penelitian yang akan penulis lakukan, sebagai berikut:

1. Penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul *"Strategi Bank BTN Syariah Terhadap KPR Bermasalah"* [4]. fokus skripsi ini pada faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah, strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah, langkah-lagkah apa saja yang dilakukan terhadap strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah dan tujuaan penerapan strategi dalam menagani pembiayaan KPR bermasalah. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, dan hasil dari penelitian ini adalah faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN KCS Surabaya ada dua yaitu faktor intrnal dari managemen sendiri dan faktor eksternal yang berasal dari nasabah bersangkutan. Strategi dalam mengatasi pembiayaan bermasalah seperti melakukan pembianaan nasabah, restrukturisasi dan subrogasi. Tujuannya sendiri adalah agar nasabah bermasalah dapat kembali lancar dan meminimalisir kerugian Bank BTN Syariah.

   Perbedaannya dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah dari sisi lingkup kajiannya. Cholidah Hanum meneliti dari sisi manajemen resiko, sedangkan penulis akan meneliti dari sisi ketepatan kebijakan

[4] Cholidah Hanum, "Strategi Bank BTN Syariah Terhadap KPR Bermasalah", (Skripsi--UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2009), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang di buat Bank BTN Syariah dalam mengatsai pembiayaan bermasalah dengan Fatwa DSN MUI dan Peraturan BI.

2. Penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul *"Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri"*.[5] Fokus yang menjadi kajian penelitian ini adalah bagaimana langkah-langkah yang dilakukan oleh Bank Mandiri Syariah KC Jatinegara dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Metode yang digunakan kualitatif deskriptif sedangkan pengumpulan data yang digunakan yaitu studi lapangan dan kepustakaan. Hasil penenelitian ini adalah Bank Mandiri Syariah KC Jatinegara dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah menggunakan jalur non-litigasi maupun jalur litigasi, pembiayaan bermasalah dapat dihindari melalui pelaksanaan pembinaan dan pengawasan kredit.

   Perbedaan yang akan penulis lakukan adalah pada fokus kajian, dari penjelaan diatas bisa dilihat bahwa penelitian yang dilakukan oleh Reza Yudistira adalah penjelasan tentang langkah-langkah yang dilakukan Bank Mandiri Syariah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah sedangkan penulis saat ini fokus pada kebijakan yang dilakukan Bank BTN Syariah.

3. Penelitian yang berupa skripsi yang berjudul *"Penyelesaian Pembiayaan Murabahah bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya: studi analisis fatwa DSN MUI No: 47/DSN-*

[5] Reza Yudistira, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermaslah pada Bank Syariah Mandiri", (Skripsi--UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2011), 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

MUI/II/2005"[6] penelitian ini membahas mengenai faktor-faktor penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah yang ada di BTN Syariah Surabaya, sehingga dapat diketahui bagaimana langkah-langkah penyelesainnya. Selain itu juga membahas tentang analisis Fatwa DSN No: 47/DSN-MUI/II/2005 terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada produk KPR di BTN Syariah Surabaya. Hasil penelitian ini adalah Bank BTN Syariah KC Surabaya telah berupaya penyelesaian melalui jalur kekeluargaan dan tolong menolong sebagaimana telah diajarkan dalam Islam.

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian yang dilakukan Suryaning Retno berkutat pada analisis pada menejemen resiko, meski ada sedikit kemiripan dalam alat analisis yang menggunakan Fatwa DSN MUI.

4. Penelitian berupa skripsi yang berjudul *"Analisa Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Griya Utama Dalam Usaha Mencegah Kemacetan Kredit".*[7] Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian KPR Griya Utama dalam rangka usaha untuk mencegah kredit macet. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa Pada Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR, Khusunya KPR Griya Utama Pada BTN Cabang Malang belum terdapat pengendalian intern yang baik dengan demikian masih memungkinkan terjadinya praktek penyelewengan yang

[6] Suryaning Retno, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya: studi analisis fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005", (Skripsi--UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2011), 8.

[7] Dyan Rosi, "Analisa Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Griya Utama Dalam Usaha Mencegah Kemacetan Kredit", (Skripsi--Universitas Brawijaya, Malang, 2005), 7.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dapat mengakibatkan kemacetan kredit, hal ini disebabkan karena dalam proses pelaksanaan system dan prosedur pemberian KPR pada BTN cabang Malang wewenang *loan service* lebih dominan, yaitu *loan service* lebih banyak mengoperasionalkan proses pemberian kredit mulai pemeriksaan kelengkapan data calon debitur sampai realisasi kredit. Hal tersebut tidak sesuai dengan unsur pengendalian intern, di mana suatu fungsi tidak boleh diberi tanggung jawab penuh untuk melaksanakan semua tahap transaksi.

Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis terletak tajuk utama pembahasan, penelitian diatas fokus pada langkah-langkah yang dilakukan Bank BTN KC Malang untuk menanggulangi kredit macet.

5. Penelitan berupa skripsi yang berjudul *"Analisis Manajemen Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Penurunan Kredit Macet"*.[8] Fokus tajuk dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur pemberian kredit dan bagaimana manajemen resiko yang diaplikasikan. Hasil dari penelitian ini adalah manajemen kredit yang diterapakan oleh PT Bank Tabugan Negara sudah mampu dan efektif dalam mengelola kredit dan menurunkan kredit bermasalah dengan analisis 5C,7P, dan 3R.

   Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah terletak fokus pembahasan, yang akan penulis bahas adalah bagaimana kesesuaian kebijakan Bank BTN Syariah dengan Fatwa DSN MUI dan Peraturan BI.

[8] Normalia Pratiwi, "Analisis Manajemen Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Penurunan Kredit Macet", (Skripsi--Universitas Brawijaya, Malang, 2008), 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Penelitian dalam bentuk tesis dengan judul *"Penerapan Perlindungan Nasabah Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Cabang Yogyakarta"*.[9] Fokus dalam penelitian ini penulis menyajikan bagaimana perlindungan terhadap nasabah, tentang sikap kesewenang-wenangan Bank dalam penerapan bunga-berbunga dan *debt collector* bank, dengan mengkolerasikan UU Perlindungan Konsumen melalui penerbitan Peraturan BI yang mengatur perlindungan nasabah. Peraturan BI tentang perlindungan nasabah tersebut mewajibkan Bank untuk memberikan informasi yang lengkap tentang karakteristik produk Bank kepada nasabah sebelum terjadinya transaksi perbankan, termasuk informasi yang disampaikan adalah sistem penerapan bunga, bagi hasil, atau margin keuntungan. Hasil dari penelitian ini adalah Peraturan BI mewajibkan Bank untuk mempunyai prosedur yang jelas dalam proses pengaduan nasabah termasuk pembentukan unit khusus yang menagani pengaduan nasabah, pengaplikasiannya di Bank BTN KC Yogyakarta belum semua diterapkan, ada beberapa catatan penulis yang mungkin bisa jadi bahan Bank BTN KC Yogyakarta untuk melakukan evaluasi dalam menjalankan bisnis kedepannya agar lebih baik dan menjadi Bank dengan tingkat efisiensi bisnis yang baik.

   Dari penjelasan diatas sudah dapat jelas diketauhi perbedaan dengan penulis, penelitian berupa tesis oleh Destri Budi Nugraheni lingkup kajiannya fokus pada hak-hak nasabah produk pebiayaan KPR BTN

[9] Destri Budi, "Penerapan Perlindungan Nasabah Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah Cabang Yogyakarta", (Tesis--UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2007), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariah ditinjau dari hukum positif, ketentuan UU Perlindungan Konsumen, Peraturan BI, dan Hukum Ekonomi Islam.

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dibahas di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah.
2. Mengetahui bagaimana relevansi kebijakan Bank BTN Syariah terhadap pembiayaan rumah bermasalah dengan Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar.
3. Mengetahui bagaimana relevansi kebijakan Bank BTN Syariah terhadap pembiayaan rumah bermasalah dengan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No: 10/18/PBI/2008 tentas restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan baik dalam aspek keilmuan (teoritis) maupun dalam aspek terapan praktis.

1. Aspek keilmuan (teoritis)
   - Untuk memperkaya khazanah keilmuan kalangan akademis, terutama yang mengkaji seputar Fatwa DSN MUI dan Peraturan BI.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Sebagai acuan bagi peneliti-peneliti lain yang ingin mengkaji masalah yang ada relevansinya dengan penelitian ini pada suatu saat nanti.

2. Aspek terapan (praktis)
   - Sebagai bahan masukan bagi Bank BTN Syariah dalam mengevaluasi pembuatan kebijakan terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah.
   - Dapat melengkapi kajian hukum bagi para praktisi pembuat kebijakan dalam bidang hukum perbankan, khususnya mengenai penyelesaian kredit bermasalah.
   - Bisa menjadi acuan Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia dalam melakukan pengayaan pembuatan produk Fatwa DSN MUI dan Peraturan BI.

G. Definisi Oprasional

Demi mendapatkan pemahaman dan gambaran yang jelas tentang topik penelitian ini, maka penulis akan menjelaskan beberapa unsur istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, diantaranya:

1. Pembiayaan rumah yang dumaksud oleh penulis adalah produk pembiayaan rumah pada Bank BTN Syariah dengan berbagai jenisnya, dintaranya adalah: KPR Platinum iB, KPR Indensia iB dan KPR Sejahtera iB.
2. Kebijakan Bank BTN Syariah tentang penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah adalah kebijakan yang dibuat oleh direksi dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

manajemen Bank yang bertujuan apabila terjadi pembiayaan macet bisa segera diatasi dengan baik dan terhindar dari resiko NPF *(Non Performing Finance).*

3. Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar adalah kepastian hukum yang sesuai Syariah Islam, dibuat oleh MUI dan bertujuan agar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam penyelesaian nasabah tidak mampu mambayar sesuai dengan perinsip-perinsip Islam.[10]
4. Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No: 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah adalah Peraturan BI yang dibuat dengan latar belakang pertimbangan bahwa diperlukannya pengaturan mengenai restrukturisasi pembiayaan yang menganut perinsip universal yang berlaku di perbankan. Memberikan *level playing field* yang tidak jauh berbeda dengan perbankan konvensional serta diharapkan lebih mendukung dalam perkembagan industri perbankan syariah, namun tetap memperhatikan perinsip kehati-hatian dan prinsip syariah.

H. Metode Penelitian

Sesuai dengan masalah yang dianagkat penulis, penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian kualitatif deskriptif. Peneleitian kualitatif

[10] Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 201.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

deskriptif adalah teknik pengumpulan data untuk memberikan gambaran atau penegasan suatu konsep gejala, juga menjawab pertanyaan-pertanyaan sehubungan dengan status subjek penelitian pada saat ini.[11]

Metode-metode penelitian dalam pendekatan Kualitif termasuk didalamnya penelitian Deskriptif, sering digunakan untuk melihat lebih dalam suatu fenomena sosial termasuk didalamnya kajian terhadap ilmu pendidikan, manajemen dan adminitrasi bisnis, kebijakan publik, pembangunan ataupun ilmu hukum.[12]

Penelitian yang dilakukan penulis berusaha untuk mendeskripsikan teori yang telah dijelaskan sebelumnya. Karena penelitian kualitatif deskriptif bertujuan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.[13]

1. Data yang dikumpulkan

   Data yang perlu dihimpun untuk menjawab pertanyaan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: Kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah baik dari Peraturan tertulis direksi Bank BTN Syariah, wawancara dengan pihak terkait maupun berupa jurnal-jurnal yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini.

---

[11] Sumanto, *Teori dan Aplikasi Metode Penelitian,* (Yogyakarta: Center of Academic Publishing Service, 2014), 14.
[12] Rully Indrawan dan Poppy Yaniawati, *Metodologi Penelitian,* (Bandung: PT Refika Aditama, 2014), 67.
[13] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2012), 10

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data, yaitu Data Primer dan Data Skunder

a. Data Primer

1. Kebijakan direksi Bank BTN Syariah KCP Bukit Darmo Surabaya terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah.
2. Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar.
3. Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan BI No: 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
4. Hasil wawancara langsung kepada pihak terkait dari Bank BTN Syariah KCP Bukit Darmo Surabaya.

b. Data Skunder

Data yang diperoleh untuk melengkapi dan mendukung data primer penulis yaitu berupa dokumen-dokumen ilmiah, literatur, jurnal dan penelitian terdahulu yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dan informasi yang di gunakan oleh penulis untuk penelitian ini menggunakan 2 teknik, yaitu:

1. Wawancara, Metode yang digunakan untuk memperoleh gambaran atau keterangan secara langsung mengenai data yang penulis perlukan dengan cara mengajukan pertanyaan dengan pihak terkait dari Bank BTN Syariah KCP Bukit Darmo Surabaya.
2. Studi dokumentasi, dalam penelitian ini sebagai upaya untuk memperoleh data dan informasi berupa catatan tertulis yang tersimpan berkaitan dengan masalah yang diteliti. Studi dokumentasi berupaya untuk memahami persoalan yang diteliti secara komperehensif.[14]

Dalam penelitian ini, objek studi dokumentasi adalah kebijakan terulis dari direksi Bank BTN Syariah tentang penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah. Pengamatan dengan mempelajari dan mengumpulkan data serta berkas-berkas atau kejadian-kejadian dengan penyelesaian sengketa dalam pembiayaan rumah di Bank BTN Syariah KCP Bukit Darmo Surabaya.

4. Teknik Analisis Data

[14] Ibid, 133.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penelitian ini adalah termasuk dalam jenis Kualitatif Deskriptif[15], yaitu untuk memberikan pemecahan masalah dengan mengumpulkan data lapangan, menyusun atau mengklasifikasikan, menganalisis data, dan menjelaskan gambaran mengenai kebijakan Bank BTN Syariah tentang penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini yang berupa kebijakan-kebijakan yang dilakukan Bank BTN KCP Bukit Darmo Surabaya dalam menyelesaikan pembiayaan rumah bermasalah akan di analisis menggunakan alat ukur Fatwa DSN MUI dan Peraturan BI dikumpulkan dan disusun secara sistematis kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deduktif, yaitu dengan melakukan analisis terhadap sumber-sumber data yang diperoleh yang berkaitan dengan Kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah. Sehingga diperoleh kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian yang telah dirumuskan.

I. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama, berisi pendahuluan yang terdiri dari: latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

[15] Winarmo Surachmad, *Dasar dan Teknik Research,* (Bandung: CV. Tarsito, 1972), 131.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab kedua, berisi kerangka teoritis atau kerangka konseptual yang meliputi: pemaparan singkat tentang DSN MUI dan Peraturan BI, yang menjadi fokus adalah pemaparan tentang Fatwa DSN MUI No:47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar dan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No: 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Bab ketiga, berisi gambaran umum Bank BTN Syariah yang meliputi: sejarah bedirinya, visi dan misi, stuktur organisasi, produk Bank BTN Syariah, pembiayaan rumah bermasalah periode januari-juli 2015, faktor penyebab terjadinya pembiayaan rumah bermasalah pada Bank BTN Syariah KCP Bukit Darmo Surabaya, dan strategi Bank BTN Syariah dalam menghadapi pembiayaan rumah bermasalah

Bab keempat, berisi kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah dan analisis kebijakan Bank BTN Syariah terhadap penyelesaian pembiayaan rumah bermasalah dengan Fatwa DSN MUI No: 47/DSN-MUI/II/2005 dan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011.

Bab kelima, berisi penutup, kesimpulan, dan saran serta terakhir adalah daftar pustaka.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id