EMANIS
Journal Economic Management and Business
Vol. 5, No. 1, Juni 2026

ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH (STUDI PADA BANK BTN KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN)

Ruhiya Azarita Br Ginting[1], Muhammad Amri Nasution[2], Al Firah[3]
[1,2,3] Prodi Manajemen, Fakultas Ekomomi dan Bisnis Universitas Dharmawangsa, Indonesia
Corresponding Email: alfirah41@dharmawangsa.ac.id

Article History:
Received: 4 Mei 2026
Revised: 15 Mei 2026
Accepted: 19 Mei 2026

Keywords: *Problem Financing, Home Ownership Credit (KPR), Financing Restructuring, Collateral Auction, Bank BTN Syariah*

Abstract: *This research aims to analyze the causes of problematic Home Ownership Credit (KPR) financing and find out the resolution strategies used by Bank BTN Syariah Medan Branch Office in handling this financing. The application of Home Ownership Credit (KPR) financing is popular with many people to own a house with the risk of financing problems which can affect the performance and stability of the bank. This research uses research methods with a qualitative approach, with data collection techniques including observation, interviews and documentation. Research informants include internal bank personnel who handle financing and customers who experience problematic Home Ownership Loan financing. The research results show that the causes of problematic Home Ownership Loan financing are influenced by two factors, namely internal factors related to the customer's personal circumstances such as decreasing income, lack of financial management skills, and indiscipline in making installment payments and external factors including economic conditions, increasing living costs, and unexpected expenses which affect the customer's ability to fulfill their obligations. In resolving problematic Home Ownership Loan financing, Bank BTN Syariah Medan Branch Office applies several resolution strategies, such as a persuasive approach to customers, restructuring financing through rescheduling, reconditioning and restructuring, as well as settlement through collateral auctions as a last resort if customers are unable to fulfill their obligations.*

PENDAHULUAN

Perbankan syariah di Indonesia menunjukkan perkembangan yang cukup pesat dalam beberapa tahun terakhir. Peningkatan jumlah lembaga keuangan syariah serta minat masyarakat terhadap produk dan layanan berbasis prinsip syariah menjadi bukti bahwa sistem keuangan syariah semakin diterima oleh masyarakat. Salah satu produk yang banyak diminati ialah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), karena dianggap memberikan rasa keadilan dan transparansi yang lebih

tinggi dibandingkan dengan sistem kredit konvensional.

Bank BTN Syariah, sebagai unit usaha syariah dari Bank Tabungan Negara, merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki fokus kuat dalam pembiayaan perumahan. Melalui beberapa produk unggulan seperti KPR BTN *Platinum* iB (akad *murabahah*), KPR BTN *Indent* iB (akad *istishna'*), dan Pembiayaan Properti BTN iB (akad MMQ), BTN Syariah berupaya memberikan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah sekaligus mendukung program pemerintah dalam penyediaan hunian bagi masyarakat. Dengan adanya berbagai inovasi produk tersebut, BTN Syariah berkontribusi dalam memperluas akses pembiayaan rumah yang lebih terjangkau bagi masyarakat.

Di tengah peningkatan penyaluran pembiayaan tersebut, risiko pembiayaan bermasalah tetap menjadi tantangan yang harus dikelola secara optimal oleh perbankan syariah. Pembiayaan bermasalah atau *Non-Performing Financing* (NPF) merupakan kondisi ketika nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban angsuran sesuai jadwal yang ditetapkan dalam akad. Tingginya tingkat NPF dapat menurunkan kualitas pembiayaan, mengganggu likuiditas bank, serta berdampak pada stabilitas keuangan lembaga tersebut. Oleh karena itu, proses pengelolaan risiko dan penyelesaian pembiayaan bermasalah menjadi aspek krusial yang harus dilaksanakan secara profesional dan sesuai prinsip syariah.

Fenomena pembiayaan bermasalah juga terjadi pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan, yang menjadi lokasi penelitian ini. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan informan dari pihak bank, ditemukan bahwa pembiayaan KPR bermasalah dipengaruhi oleh berbagai faktor baik dari sisi internal nasabah maupun faktor eksternal. Faktor internal meliputi penurunan pendapatan, usaha bangkrut, keterlambatan gaji, ketidakmampuan mengatur keuangan, dan kurangnya pemahaman nasabah mengenai kewajiban pembiayaan. Sedangkan faktor eksternal mencakup meningkatnya biaya hidup, perubahan kondisi ekonomi, serta pengeluaran mendadak seperti biaya pendidikan atau kesehatan. Dalam beberapa kasus, nasabah bahkan menyatakan tidak mampu lagi menempati rumah yang dibiayai sehingga memilih untuk menghentikan pembayaran angsuran.

Masalah-masalah ini penting untuk dianalisis karena pembiayaan KPR bermasalah tidak hanya berdampak pada kesehatan keuangan bank, tetapi juga menghambat akses masyarakat terhadap perumahan layak. Jika angka NPF meningkat, bank cenderung lebih berhati-hati dalam memberikan pembiayaan, sehingga dapat menghambat masyarakat lain yang membutuhkan pembiayaan rumah. Selain itu, penyelesaian pembiayaan bermasalah yang tidak tepat dapat menurunkan tingkat kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan syariah. Oleh karena itu, melihat kompleksitas permasalahan tersebut, diperlukan analisis yang komprehensif mengenai penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, strategi penyelesaiannya, hambatan yang dihadapi, serta upaya bank dalam menangani kendala tersebut.

PPSK Seri Kebanksentralan No.14 dalam Ilham dan H. Muslimin (2021:1) Bank Syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan

sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang *nonproduktif* seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Bank Syariah sering dipersamakan dengan bank tanpa bunga. Bank tanpa bunga merupakan konsep yang lebih sempit dari bank syariah, ketika sejumlah instrumen atau operasinya bebas dari bunga. Bank syariah, selain menghindari bunga, juga secara aktif turut berpartisipasi dalam mencapai sasaran dan tujuan dari ekonomi Islam yang berorientasi pada kesejahteraan sosial.

Ilham dan H. Muslimin (2021:1) Bank merupakan lembaga yang di percaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Di sisi lain, bank berperan menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank dapat memberikan pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Masyarakat dapat secara langsung mendapat pinjaman dari bank, sepanjang peminjam dapat memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank. Pada dasarnya bank dibagi menjadi dua macam, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri khas bank syariah yaitu tidak menerima atau membebani bunga kepada nasabah, akan tetapi menerima atau membebankan bagi hasil serta imbalan lain sesuai dengan akad-akad yang diperjanjikan. Konsep dasar bank syariah didasarkan pada al-Qur'an dan hadis. Semua produk dan jasa yang ditawarkan tidak boleh bertentangan dengan isi al-Qur'an dan hadis Rasulullah SAW.

Sesuai Undang - Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), *universalisme* (*alamiyah*), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram. Selain itu, Undang - Undang Perbankan Syariah juga mengamanahkan bank syariah untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Bank Syariah mempunyai fungsi yang berbeda dengan bank konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan karakteristik bank syariah. Dengan diketahui fungsi bank syariah yang jelas akan membawa dampak dalam pelaksanaan kegiatan usaha bank syariah. Banyak pengelola bank syariah yang tidak memahami dan menyadari fungsi bank syariah ini yang menyamakan fungsi bank syariah dengan bank konvensional sehingga membawa dampak dalam pelaksanaan kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah yang bersangkutan.

Ilham dan H. Muslimin (2021:47) ada beberapa prinsip syariah (hukum) yang dianut dan lazim dipraktikkan dalam system perbankan syariah yaitu:

1. Transaksi yang tidak mengandung riba (bunga)
2. Transaksi yang ditujukan untuk memiliki barang dengan cara jual beli

3. Transaksi yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dengan cara sewa
4. Transaksi yang ditujukan untuk mendapatkan modal kerja dengan cara bagi hasil
5. Transaksi deposito, tabungan, giro yang imbalannya adalah bagi hasil
6. Tidak adanya *gharar* (ketidakpastian/spekulasi)

Ismail (2016:177) mendefinisika KPR syariah sebagai pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasasbah untuk memiliki rumah, tanpa melibatkan bunga, tetapi dengan sistem jual beli, sewa, atau bagi hasil sesuai prinsip syariah. KPR di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan ada 3 jenis yaitu, KPR BTN *Platinum* iB(Properti Siap Huni), 2. KPR BTN Indent iB (Properti belum jadi/indent), dan Pembiayaan Properti BTN iB (Umum/refinancing)

Jenis-jenis akad KPR pada BTN Syariah terdiri dari beberapa jenis akad pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah islam, yaitu *Murabah, Istishna,* dan *Musyarakah Mutanaqisah.* Dalam praktik perbankan Syariah, terdapat setidaknya empat jenis risiko utama yang harus dikelola. Klasifikasi ini merujuk pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 5/8/PBI/2003 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan perubahannya No. 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan PBI 5/8 PBI/2003, khususnya pada Pasal 4 Ayat (3). Keempat risiko tersebut meliputi:

1. Risiko pembiayaan (risiko kredit), yaitu risiko yang muncul akibat ketidakmampuan atau kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran (*counterparty credit risk*).
2. Risiko pasar, yaitu risiko yang timbul karena adanya perubahan kondisi pasar, seperti fluktuasi harga, suku bunga, atau nilai tukar.
3. Risiko likuiditas, yaitu risiko yang terjadi ketika bank tidak mampu memenuhi kewajiban jangka pendek akibat keterbatasan aliran kas atau kurangnya aset likuid yang dapat segera dicairkan.
4. Risiko operasional, yaitu risiko yang muncul karena ketidaksesuaian atau kegagalan proses internal, kesalahan manusia, gangguan sistem, atau peristiwa eksternal yang memengaruhi kegiatan operasional bank.

Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayain untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Muhadi Idris (2022:1) pembiayaan merupakan suatu kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Sedangkan dalam arti luas pembiayaan adalah berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain.

Ismail (2016:85), pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah berperan dalam membantu

masyarakat memenuhi kebutuhannya, khususnya untuk mengembangkan usaha. Secara lebih rinci, pembiayaan memiliki beberapa fungsi yaitu:

1. Mendorong peningkatan arus pertukaran barang dan jasa.
2. Menjadi sarana untuk memanfaatkan dana yang belum produktif.
3. Berfungsi sebagai instrumen pengendalian harga di pasar.
4. Mengoptimalkan serta meningkatkan nilai dan manfaat kegiatan ekonomi yang ada.

Muhammad Lathief Ilhamy Nasution (2018:9) Keberadaan prinsip bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

1. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan system bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
2. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
3. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

IBI, Bara (2016:84), pengertian *Non Peforming Financing* (NPF) atau pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank yang memiliki kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menjelaskan bahwa kualitas pembiayaan ditetapkan dalam 5 (lima) kategori kolektibilitasnya yaitu Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 31 disebutkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah kredit yang pembayaran angsuran pokok dan atau bunganya telah lewat 90 hari setelah jatuh tempo, atau kredit yang pembayarannya secara tepat waktu sangat diragukan. Non Performing Financing (NPF) Bank Syariah merupakan rasio antara total pembiayaan yang bermasalah dengan total pembiayaan yang disalurkan. Semakin tinggi persentase rasio Non Performing Financing (NPF) mengindikasikan semakin buruk kualitas pembiayaan atau kredit yang disalurkan.

Khotibul Umam (2017:206), faktor-faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah/*Non Performing Financing* (NPF) yaitu sebagai berikut:

1. Faktor Internal (Bank)

   Faktor yang ada dalam perusahaan itu sendiri dan faktor utama yang paling dominan adalah manajerial. Timbulnya kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan manajerial, seperti kelemahan kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan juga

pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup.

2. Faktor External (Nasabah)

   Faktor yang berada diluar kesehatan manajemen dari perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan perubahan teknologi dan lain lainnya.

POJK No. 11/POJK.03/2015 tentang Kualitas Aset Bank Umum Syariah, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya bank untuk membantu nasabah agar tetap mampu memenuhi kewajibannya melalui penyesuaian syarat pembiayaan. Pembiayaan bermasalah pada bank syariah harus segera ditangani karena dapat mengancam kesehatan dan keberlangsungan bank. Salah satu langkah strategis yang dilakukan saat debitur masih kooperatif adalah restrukturisasi pembiayaan. Selain ini terdapat beberapa langkah strategi lainnya seperti penyelesaian melalui pihak ketiga, penjualanan agunan secara sukarela, dan penyelesaian melalui kantor lelang.

Pihak bank juga akan melakukan analisis 5C terhadap nasabah (Wahyuni dan Hum, 2017). Adapun analisis 5C yang dilakukan pihak bank diantaranya, yaitu:

1. *Character*, menganalisis sifat dari calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan, menggambarkan karakter dalam menjalankan usahanya.
2. *Capacity*, menganalisis penghasilan dari nasabah untuk membayar angsuran yang dimiliki.
3. *Capital*, menganalisis sumber pendapatan nasabah untuk mempertimbangkan angsuran, karena jika pendapatan lebih besar maka akan mendapatkan pembiayaan yang besar juga. Karena akan berpengaruh terhadap pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah.
4. *Collateral*, menganalisis jaminan yang diberikan nasabah guna untuk mempertimbangkan kemampuan nasabah yang melakukan pembiayaan yang akan diterimanya.
5. *Condition of economy*, kondisi suatu sosial,politik, dan ekonomi yang berpengaruh dengan keadaan ekonomi nasabah.

METODE

Lokasi penelitian dilakukan peneliti di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan berlokasi jalan Pangeran Diponegoro No.34, Madras Hulu, Kec. Medan Polonia, Sumatera Utara 20152. Adapun waktu bagi peneliti dalam melakukan penelitian ini yaitu mulai dilaksanakan pada bulan oktober 2025 sampai selesai. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KPR di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan.

Populasi tersebut meliputi pihak internal bank (seperti karyawan bagian *Collection Officer*, *Restructuring Analyst* dan Lelang & *Financing Recovery*), dan nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling dengan informan

yang memahami penyelesaian pembiayaan bermasalah KPR Syariah, meliputi pegawai Collection Officer, Restructuring Analyst dan Lelang & Financing Recovery. Jumlah informan ditetapkan hingga mencapai data saturation.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Proses analisis dilakukan sejak data mulai dikumpulkan hingga penelitian selesai. Teknik Pengumpulan data : wawancara (*interview),* observasi (pengamatan) dan dokumentasi menggunakan model interaktif Miles dan Huberman yang mencakup kegiatan reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan.

Tabel 1. Informan Penelitian

	No	**Nama**	**Jabatan**
Bank BTN Syariah	1	Muhammad Fadil	Lelang & *Financing Recovery*
	2	Syamsuri Aryadi	*Restructuring Analyst*
	3	Olmo Ginting	*Collection Officer*
Nasabah	4	Melisa Pratiwi	Medan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan umumnya dipengaruhi oleh dua kelompok penyebab utama, yakni faktor internal dan faktor eksternal nasabah. Faktor internal meliputi kondisi pribadi nasabah seperti keterlambatan gaji, penurunan penghasilan, hingga adanya perubahan komitmen atau keinginan untuk tidak melanjutkan kewajiban pembayaran. Sementara itu, faktor eksternal mencakup kondisi usaha yang mengalami penurunan, bangkrutnya sumber pendapatan utama, serta munculnya beban keuangan mendadak seperti kebutuhan keluarga atau biaya pendidikan. Kedua kategori faktor ini menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah tidak hanya terjadi akibat ketidakmampuan finansial sesaat, tetapi juga dipicu oleh dinamika ekonomi dan kondisi sosial nasabah yang dapat berubah sewaktu-waktu. Dengan demikian, faktor internal dan eksternal memiliki kontribusi yang signifikan dan saling berkaitan dalam memengaruhi kelancaran pembayaran angsuran KPR.

Strategi penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan dilakukan melalui pendekatan bertahap yang terstruktur, dimulai dari identifikasi awal kondisi nasabah hingga tindakan penyelesaian terakhir berupa lelang aset. Pada tahap awal, *Collection Officer* berperan mengumpulkan informasi mengenai penyebab tunggakan melalui komunikasi persuasif, baik melalui telepon, kunjungan, maupun surat, untuk memastikan apakah nasabah masih memiliki kemauan dan kemampuan membayar. Apabila nasabah masih kooperatif, bank mengupayakan restrukturisasi sebagai langkah penyelamatan pembiayaan melalui skema penjadwalan kembali (*rescheduling*) dan penurunan angsuran (*reconditioning*), yang dinilai paling efektif dalam meringankan beban pembayaran dan memperbaiki kualitas kolektibilitas.

Namun, apabila restrukturisasi tidak berhasil atau nasabah tidak lagi memiliki kemampuan maupun kemauan untuk melanjutkan kewajibannya, maka bank melanjutkan proses penyelesaian melalui mekanisme lelang sesuai ketentuan KPKNL sebagai langkah terakhir untuk meminimalkan kerugian. Dengan demikian, strategi penyelesaian yang diterapkan bank bersifat komprehensif dan adaptif terhadap kondisi nasabah, sehingga mampu menjaga kualitas aset serta menekan tingkat pembiayaan bermasalah.

Hambatan utama dalam penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan bersumber dari tiga aspek utama, yaitu tingkat kooperatif nasabah, kemampuan finansial nasabah, serta kendala administratif pada proses lelang. Hambatan pertama yang paling sering ditemui adalah kurangnya kerja sama dari pihak nasabah, seperti sulit dihubungi, menghindari komunikasi, atau memberikan informasi yang tidak jelas mengenai kondisi keuangan mereka. Situasi ini menghambat proses penagihan dan penentuan langkah penyelamatan pembiayaan.

Hambatan kedua berkaitan dengan ketidakmampuan finansial nasabah yang memang sudah tidak memiliki kemampuan membayar meskipun telah ditawarkan restrukturisasi, sehingga strategi keringanan tidak lagi efektif untuk menyelesaikan tunggakan. Hambatan ketiga muncul pada tahap akhir penyelesaian, yaitu proses lelang, yang sering terhambat oleh kelengkapan dokumen yang belum memadai serta prosedur administratif yang memerlukan waktu panjang. Ketiga hambatan ini menunjukkan bahwa proses penyelesaian pembiayaan tidak hanya bergantung pada strategi bank, tetapi juga dipengaruhi oleh kondisi dan respon nasabah serta mekanisme administratif yang harus dipenuhi.

Upaya Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan dalam mengatasi hambatan penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah dilakukan melalui tiga pendekatan utama, yaitu peningkatan komunikasi, optimalisasi restrukturisasi, serta percepatan proses administratif pada tahap lelang. Upaya peningkatan komunikasi dilakukan dengan mengintensifkan pendekatan kepada nasabah melalui telepon, pesan, dan kunjungan langsung, bahkan melibatkan keluarga terdekat apabila diperlukan, guna memperoleh informasi yang akurat mengenai kondisi finansial nasabah serta menentukan tindakan penyelamatan yang paling tepat.

Selanjutnya, bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan bayar, bank mengupayakan restrukturisasi secara lebih fleksibel melalui penyesuaian angsuran, perpanjangan jangka waktu, atau skema keringanan lainnya agar kewajiban tetap dapat dipenuhi. Pada tahap akhir, hambatan administratif dalam proses lelang diatasi dengan mempercepat kelengkapan dokumen, meningkatkan koordinasi dengan notaris, pengembang, dan KPKNL, serta melakukan pengecekan lebih awal untuk memastikan proses lelang dapat berjalan tanpa penundaan. Secara keseluruhan, berbagai upaya tersebut menunjukkan komitmen bank dalam memastikan bahwa hambatan penyelesaian pembiayaan dapat diminimalkan sehingga proses penanganan pembiayaan bermasalah dapat berjalan efektif, efisien, dan sesuai ketentuan.

Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab pembiayaan bermasalah dipengaruhi oleh faktor internal nasabah dan faktor eksternal seperti penurunan pendapatan dan meningkatnya beban pengeluaran. Strategi penyelesaian yang dilakukan bank sudah tepat, yaitu dimulai dari pendekatan persuasif, restrukturisasi pembiayaan, hingga lelang aset sebagai langkah terakhir. Namun, pelaksanaan strategi tersebut menghadapi beberapa yang berasal dari kurangnya kerja sama nasabah, ketidakmampuan finansial, serta kendala dalam proses lelang.

Hasil ini menunjukkan bahwa bank perlu meningkatkan efektivitas komunikasi, memperkuat analisis kemampuan bayar, serta memperbaiki koordinasi dalam pengurusan dokumen lelang untuk mempercepat penyelesaian pembiayaan. Selain itu, nasabah juga perlu diberikan edukasi terkait pentingnya menjaga komitmen pembayaran agar pembiayaan tetap lancar.

Berdasarkan hasil penelitian, restrukturisasi menjadi strategi yang paling efektif dalam menurunkan tingkat pembiayaan bermasalah karena mampu mengembalikan kemampuan bayar nasabah tanpa harus mengeksekusi jaminan. Strategi ini juga sejalan dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam perbankan syariah

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan, dapat disimpulkan bahwa permasalahan pembiayaan muncul karena adanya kombinasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayarannya. Faktor internal yang ditemukan antara lain berupa penurunan pendapatan, keterlambatan gaji, manajemen keuangan yang kurang baik, serta menurunnya komitmen nasabah dalam menjaga kelancaran pembayaran. Faktor eksternal yang semakin memperburuk kondisi nasabah meliputi melemahnya usaha, peningkatan beban pengeluaran, biaya tak terduga seperti pendidikan dan kesehatan, serta perubahan kondisi ekonomi yang menyebabkan daya beli masyarakat menurun. Temuan ini sejalan dengan hasil wawancara, di mana nasabah mengemukakan bahwa pendapatan yang menurun serta pengeluaran mendadak menjadi penyebab utama terjadinya keterlambatan pembayaran.

Penelitian ini juga menemukan sejumlah hambatan yang membuat proses penyelesaian pembiayaan tidak berjalan maksimal. Hambatan tersebut antara lain sulitnya menjalin komunikasi dengan nasabah yang menghindar atau tidak terbuka, ketidakmampuan finansial nasabah meskipun telah diberikan restrukturisasi, serta kendala administratif yang berkaitan dengan kelengkapan dokumen agunan, terutama dalam proses lelang. Hambatan administratif tersebut menyebabkan pelaksanaan lelang membutuhkan waktu yang cukup panjang dan tidak dapat dilakukan segera. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan penyelesaian pembiayaan bermasalah tidak hanya bergantung pada strategi bank, tetapi juga dipengaruhi oleh respons nasabah dan efisiensi prosedur administratif.

Bank BTN Kantor Cabang Syariah Medan telah menerapkan strategi penyelesaian yang

relevan dan sesuai dengan ketentuan perbankan syariah. Namun, efektivitas strategi tersebut sangat bergantung pada komunikasi yang baik dengan nasabah, kemampuan finansial nasabah, serta kelancaran proses administrasi dalam pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, kolaborasi antara bank dan nasabah sangat diperlukan agar penyelesaian pembiayaan dapat berjalan optimal dan risiko pembiayaan bermasalah dapat diminimalkan.

DAFTAR REFERENSI

Bara. 2016. Manajemen Perbankan Syariah. Jakarta: LPPI

Bank Indonesia. 2023. Regulasi dan Informasi Sistem Keuangan. https://www.bi.go.id

Bank BTN Syariah. 2024. Produk dan Informasi KPR Syariah BTN. https://www.btn.co.id

Ilham, Muslimin, H. 2021. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana

Ismail. 2016. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana

Khotibul Umam.2017. Perbankan Syariah. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Muhadi Idris. 2022. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. Sulawes Tenggara: SulQa Press

Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 5/8/PBI/2003 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan perubahannya No. 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan PBI 5/8 PBI/2003, khususnya pada Pasal 4 Ayat (3)

PSAK 31. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan* No. 31

POJK No. 11/POJK.03/2015 tentang Kualitas Aset Bank Umum Syariah IBI

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.