

Implementasi Strategi Pengalihan Di bawah Tangan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah pada PT. Bank Aceh Syariah

Faqih Ahmad Al Ayyubi¹, Agustinar², Mulyadi³, Fakhrizal Bin Mustafa³

^{1,2,3,4}IAIN Langsa, Indonesia

E-mail: agustinar@iainlangsa.ac.id

DOI: 10.61693/elwasathy.vol21.2024.74-93



Copyright © 2024 penulis

Diajukan: 20/05/2024

Diterima: 31/05/2024

Diterbitkan: 31/05/2024

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi strategi pengalihan di bawah tangan dalam penyelesaian pembiayaan kepemilikan rumah bermasalah di PT. Bank Aceh Syariah, yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh faktor internal seperti ketidaktepatan dalam menentukan jangka waktu angsuran dan keterampilan petugas, serta faktor eksternal seperti perilaku nasabah dan perubahan regulasi. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis, yang melibatkan wawancara lapangan untuk mendapatkan data dan menganalisisnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang menerapkan beberapa strategi untuk mengatasi pembiayaan kepemilikan rumah subsidi yang bermasalah. Strategi ini meliputi menghubungi nasabah melalui telepon untuk mengingatkan jatuh tempo angsuran, melakukan penjadwalan ulang pembayaran jika nasabah tetap tidak mampu membayar, mengurangi jumlah angsuran, dan memberikan pemotongan bagi hasil. Jika nasabah tetap tidak mampu membayar, unit KPR subsidi dialihkan kepada orang lain dengan nilai yang disepakati. Jika nasabah tidak dapat mencari pengalih, bank akan membantu mencari pihak yang bersedia menerima pengalihan unit tersebut. Strategi-strategi ini terbukti efektif dalam mengurangi pembiayaan bermasalah dan meminimalkan kerugian bagi bank. Kelebihan pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang termasuk cicilan tetap, tanpa penalti keterlambatan, dan penggunaan akad Murabahah yang halal. Penelitian ini menyoroti pentingnya pengelolaan risiko yang baik oleh bank dan tanggung jawab nasabah dalam mengelola keuangan mereka untuk menghindari pembiayaan bermasalah.

Kata Kunci: KPR Subsidi; Pembiayaan; Pengalihan di Bawah Tangan; Strategi,

ABSTRACT

This research aims to evaluate the underhand transfer strategy in resolving problematic home ownership financing at PT. Bank Aceh Syariah, which operates based on sharia principles. Financing problems can be caused by internal factors such as inaccuracies in determining installment terms and the skills of officers, as well as external factors such as customer behavior and changes in regulations. The research method used is qualitative with

a descriptive analytical approach, which involves field interviews to obtain data and analyze it. The results of the research show that Bank Aceh Syariah Kuala Simpang Branch implemented several strategies to overcome problematic subsidized housing ownership financing. This strategy includes contacting customers by telephone to remind them of installment due dates, rescheduling payments if customers are still unable to pay, reducing the amount of installments, and providing profit sharing cuts. If the customer is still unable to pay, the subsidized KPR unit is transferred to another person at the agreed value. If the customer cannot find a transfer, the bank will help find a party who is willing to accept the transfer of the unit. These strategies have proven effective in reducing problematic financing and minimizing losses for banks. The advantages of financing at Bank Aceh Syariah Kuala Simpang Branch include fixed installments, no late penalties, and the use of halal Murabahah contracts. This research highlights the importance of good risk management by banks and the responsibility of customers in managing their finances to avoid problematic financing

Keywords: *Subsidized KPR; Financing; Underhand Diversion; Strategy,*

PENDAHULUAN

Bank syariah dan bank konvensional memiliki berbagai jenis perbankan (Hamid, 2020). Salah satu produknya adalah pembiayaan atau *financing*, yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang diusulkan, baik secara pribadi atau melalui lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah dana yang diberikan untuk mendukung investasi yang dimaksud (Ilyas, 2015; Marlina & Layouter, 2018; Zamora, 2020).

Bank syariah menyediakan berbagai jenis pembiayaan, termasuk pembiayaan modal kerja, pembiayaan multijasa, pembiayaan mobil, dan pembiayaan rumah. Salah satu produk yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat adalah pembiayaan KPR, karena rumah merupakan kebutuhan utama bagi setiap orang (Agustinar, 2023). Meskipun ada yang memiliki kemampuan untuk membeli atau membangun rumah sendiri, tingginya biaya pembangunan atau pembelian rumah membuat banyak orang memilih untuk mendapatkan pembiayaan KPR dari bank syariah (Kismawadi, 2023).

Rumah, sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sangat memengaruhi kepribadian dan sifat seseorang. Setiap orang memiliki hak dan keinginan untuk memiliki rumah pribadi. Menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, rumah didefinisikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian serta tempat pembinaan keluarga. Perumahan

didefinisikan sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Dengan demikian, pembiayaan KPR dari bank syariah menjadi solusi penting bagi banyak orang untuk mewujudkan impian memiliki rumah sendiri.(P. R. Indonesia, 2014; R. Indonesia, 2011).

Rumah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia dan merupakan kebutuhan dasar (Rahmawati & Budiharjo, 2019). Banyak orang di masyarakat masih belum memiliki rumah, terutama mereka yang berpendapatan rendah. Sangat sulit untuk mendapatkan rumah secara tunai dalam masyarakat berpendapatan rendah untuk memenuhi kebutuhan. Dengan adanya program Pembiayaan Kepemilikan Rumah, developer perumahan bekerja sama dengan perbankan syariah untuk mempermudah orang untuk memiliki rumah(Budiman, 2021).

Bank menggunakan strategi penyelesaian untuk membantu pelanggannya dan mencegah pembiayaan yang bermasalah (Hamid et al., 2017). Bank biasanya menggunakan penjadwalan (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*), dan penyitaan jaminan sebagai strategi(Lestari, 2021; Puspitasari et al., 2021; Zannah, 2023). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah jenis pinjaman bank yang digunakan untuk membeli rumah. Meskipun bukan dengan cara pembelian tunai, KPR dianggap menguntungkan karena dapat membantu seseorang memiliki rumah sendiri (Agustinar, 2021). Membiayai terlebih dahulu biaya perolehan atau pembangunan rumah, kemudian uang pelunasannya dibayarkan dalam pembayaran tersebut adalah dasar dari KPR.

Banyak pengguna KPR yang ingin memindahkan properti mereka kepada pihak lain, biasanya disebut pengalihan kredit, karena alasan ekonomi atau alasan lainnya. Menurut (Rahmawati & Budiharjo, 2019), debitor sering mengalihkan kredit pemilikan rumah kepada pihak lain karena masalah keuangan mereka. Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian antara bank dan nasabah atau pemberi pinjaman, sedangkan perjanjian pemilikan rumah adalah dasar dari pemilikan rumah karena berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang berkontrak. Debitor dengan jangka waktu pembayaran yang cukup lama Untuk menghindari gagal bayar yang dapat menyebabkan bank menyita objek perjanjian kredit, debitor menjual atau

mengalihkan objek perjanjian kredit tersebut. Mengalihkan atau menjual kembali pokok perjanjian pinjaman kepada pihak yang mampu dan ingin meneruskan hak tanggungan adalah metode peralihan yang paling umum digunakan oleh peminjam. Sebenarnya, subjek perjanjian kredit masih dalam jaminan bank, yang berarti bahwa bank memiliki sertifikat hak milik yang sah dari subjek perjanjian kredit. Pihak bank dan notaris yang ditunjuk bertanggung jawab atas peralihan hak atas tanah (Justitia & Aidi, 2018; Salim, 2021; Suparji, 2020).

Pada cabang Kualasimpang PT.Bank Aceh Syariah, pengkreditan rumah disebut PKRS, yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi. Sejak Bank Aceh menjadi syariah, pembiayaan KPR diubah menjadi PKRS. Beberapa PT bekerja sama dengan Bank Aceh Syariah untuk memberikan pembiayaan kepemilikan rumah, salah satunya adalah pada PT. Aura adalah pesona yang indah (Munir Fuady, 2015). Menurut Bapak Ian Kurniawan, SE, Staff Account Officer Bank Aceh Syariah, "KPRS di Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang sampai saat ini masih bersih dari kata kredit macet." (Ian Kurniawan, SE, 2022). karena mereka telah berkomitmen sejak awal perjanjian. Selain itu, dia menyatakan bahwa mayoritas pelanggan PKRS Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang adalah pegawai swasta atau wiraswasta yang bekerja di PT. Ada juga PNS yang bekerja sebagai sopir atau pegawai Pertamina. Selain itu, dia menyatakan bahwa PKRS Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan bank lain, seperti margin yang lebih rendah dan tidak ada denda atau penalti (Santoso, M.Si, 2023).

Jika developer mengalami masalah pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang, bank akan meminta mereka untuk menagih cicilan rumah kepada nasabah. Setelah itu, developer akan mencari pembeli baru atau melakukan pengalihan di bawah tangan. Menurut Pak Ian Kurniawan, SE, "apabila terjadi PKRS bermasalah maka pihak bank akan menyerahkan kepala developer untuk menagihnya, kemudian apabila tidak berhasil ditagih, maka developer akan mengalihkan rumah tersebut kepada orang lain, dan apabila cara ini juga tidak berhasil, maka pihak bank akan memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali dalam jangka sebulan." Apabila metode ini tidak berhasil juga dalam waktu lebih dari 90 hari, bank akan menyerahkan berkas kepada pihak berwenang untuk menagih kepada klien. Karena Bank telah beralih ke ranah hukum, hal ini tidak lagi

merupakan tanggung jawab bank (Ian Kurniawan, SE, 2022).

Buku yang tidak boleh dihapus pada tahun yang sama atau pada tahun berikutnya jika dokumen pelanggan sudah berada di ranah legal. Namun, pelanggan masih perlu membayar cicilan sampai rumah tersebut dialih kan secara langsung. Pengalihan di bawah tangan ini adalah metode terakhir untuk menangani klien yang bermasalah; itu dilakukan dengan menjual sebagian atau seluruh agunan untuk menyelesaikan sebagian atau seluruh kewajiban debitur yang didasari kesepakatan. Pada dasarnya, ketentuan PKRS di bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang menyatakan bahwa rumah harus dihuni selama lima tahun dan tidak boleh disewakan atau ditransfer. Bapak Ian Kurniawan SE juga menyatakan bahwa jika pelanggan memiliki kredit macet dan telah membayar setengah dari harga rumah (Rp. 150.500.000 dengan pembayaran awal 600.000.000 oleh pelanggan, kemudian rumah tersebut dijual dengan harga Rp. Menurut Ian Kurniawan (SE, 2022), bank dapat mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh nasabah sebesar 150.000.00 untuk memenuhi kekurangan kredit nasabah tersebut.

Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Implementasi Strategi Pengalihan Dibawah Tangan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bermasalah Pada PT Bank Aceh Syariah" berdasarkan informasi yang diperoleh dari observasi dan wawancara awal dengan Bank Aceh Syariah Cabang Kualasimpang. Bank Aceh Syariah.

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian ini dikenal sebagai penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang didasarkan pada penelitian yang menyeluruh (*holistic*), yang dibentuk oleh kata-kata dan diperoleh dari situasi ilmiah untuk memahami masalah social (Agustinova, 2015).

Studi ini menyelidiki Bank Aceh Syariah Cabang Kualasimpang yang berlokasi di Jl. Iskandar Muda berada di Kota Lintang, Kualasimpang, dan Aceh Tamiang. Selain itu, penelitian dimulai pada 1 Agustus 2023 dan berlangsung hingga selesai. Subjek penelitian adalah orang, objek, atau makhluk yang berfungsi sebagai sumber informasi untuk mengumpulkan data penelitian. Penelitian ini membutuhkan narasumber atau informan, yang berarti orang yang dapat

memberikan komentar atau penjelasan tentang subjek yang diteliti. Narasumber dalam penelitian ini termasuk Direktur dan Manajer Bank Aceh Syariah, Pihak Pemasaran/Account Officer (AO) pembiayaan, dan Nasabah yang mengalami Pengalihan Pembiayaan.

Adapun teknik analisis data dalam penelitian ini, yaitu *pertama*, Pengumpulan Data melalui Observasi, wawancara dan dokumentasi. *Kedua*, Reduksi Data meliputi Mengidentifikasi tema utama dari data yang dikumpulkan dan Mengelompokkan data berdasarkan kategori yang telah ditentukan sebelumnya, misalnya faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah dan Membuang data yang tidak relevan atau berlebihan. *Ketiga*, Penyajian Data, yaitu Data yang telah direduksi kemudian disajikan dalam bentuk yang sistematis sehingga mudah dipahami. *Keempat*, Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Jumlah Nasabah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Cabang Kualasimpang Bank Aceh Syariah

Sejak 2018, nasabah telah menerima pembiayaan PKR Sejahtera di Bank Aceh. Sejak 2018 hingga 2023, ada 65 nasabah PKR Sejahtera. Artinya, Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Kualasimpang telah memberikan 65 rumah kepada masyarakat dengan pembiayaan total Rp 7.806.250.000.

Menurut wawancara dengan Kasie Pembiayaan di Kantor Cabang Kualasimpang Bank Aceh Syariah, Bank Aceh Syariah berharap dapat menyediakan 40 rumah tambahan pada tahun 2023, menambah total 105 rumah. Untuk mencapai tujuan tersebut, Bank Aceh Syariah harus melakukan tindakan yang tepat dan juga menyebarkan informasi kepada masyarakat agar semua orang tahu tentang pembiayaan PKR Sejahtera. Untuk angsuran rumah dengan angsuran terendah sebesar Rp. 800.000 dolar setiap bulan. PNS, BUMN, dan BUMD harus membayar DP atau muka sebesar Rp. 6.000.000, sementara untuk perusahaan dan individu swasta, itu adalah 10% dari harga rumah atau 5% dari harga rumah (jika luas tanah lebih dari 110).

Persyaratan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Cabang Kualasimpang

Bank Aceh Syariah

Untuk Bank Aceh Syariah cabang Kualasimpang, berikut adalah persyaratan untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR). Persyaratan terdiri dari persyaratan umum dan persyaratan khusus. Persyaratan khusus adalah penerima Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) yang bekerja sebagai Pegawai Negeri, Pegawai Swasta, Wiraswasta, atau Profesional. Syarat yang harus dipenuhi berbeda-beda. Fotokopi dua rangkap dari setiap persyaratan yang tercantum di bawah ini. Salah satu persyaratan khusus adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi kartu NIP, SK terakhir, dan SK pengangkatan permohonan (untuk pasangan pemohon).
2. Slip gaji dari pasangan pemohon.
3. Surat kuasa memotong gaji atau keuntungan lainnya untuk angsuran pembiayaan.
4. Fotokopi giro atau tabungan dari tiga bulan terakhir.
5. Untuk usaha mikro kecil, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) atau IUMK diperlukan.
6. Laporan keuangan untuk tiga bulan sebelumnya.
7. Fotokopi surat izin praktik.

Untuk penerima Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), tepatnya:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Elektronik atau e-KTP.
2. Jika kelompok sasaran tidak memiliki tempat tinggal yang sesuai dengan alamat KTP, maka diperlukan surat keterangan domisili dari desa atau kelurahan di daerah tersebut.
3. Fotokopi dari Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
4. Pas foto terbaru pasangan pemohon dalam ukuran 4 x 6 sebanyak 3 lembar.
5. Fotokopi Kartu Identitas Keluarga (KK).
6. Fotokopi Surat Keterangan Nikah atau Buku Nikah dari Kantor Catatan Sipil
7. Fotokopi SPT Tahunan Pajak Penghasilan Orang Pribadi.
8. Surat Kuasa untuk memindahbukukan atau mendebet rekening dalam format bank
9. Surat Pernyataan dan Permohonan (Format Bank)

Kriteria Umum Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Cabang Kualasimpang Bank Aceh Syariah, yaitu:

1. Orang Indonesia yang memiliki e-KTP dan tinggal di Indonesia
2. Berusia 21 tahun atau telah menikah dan tidak memiliki tempat tinggal
3. Baik penerima maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi rumah tangga dari pemerintah.
4. Untuk Rumah Sejahtera Tapak, penghasilan bersama pasangan tidak boleh melebihi 8 juta rupiah.
5. Memiliki pengalaman kerja minimal satu tahun.
6. Memiliki Surat Pemberitahuan (SPT) atau Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
7. Sebelum ini, Anda belum pernah menikmati fasilitas pembiayaan ini.

Pembiayaan PKR Sejahtera yang diberikan kepada nasabah oleh Bank Aceh Syariah cabang Kualasimpang diatur seperti berikut:

1. Calon nasabah membutuhkan pembiayaan PKR Sejahtera pada Bank Aceh Syariah dengan mendaftar di sikasep.
2. Bank kemudian verifikasi sikasep.
3. Setelah mengajukan pembiayaan PKR Sejahtera, klien harus memenuhi persyaratan umum dan khusus yang tercantum di atas.
4. Bank melakukan uji coba H2H dengan membuat dan mengirimkan daftar rekapitulasi kelompok sasaran kepada klien yang telah melewati verifikasi PPDP.
5. Lalu verifikasi dari calon pelanggan, atau persetujuan kontrak.
6. Bank melakukan cheking terhadap agunan—agunan untuk membeli rumah klien.
7. Pencairan yang dilakukan oleh bank dengan developer dan nasabah
8. Klien akan membayar dana kepada bank sebagai harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati baik secara langsung maupun angsuran.

Penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh cabang Kualasimpang tidak selalu berjalan dengan baik. Namun, pengembalian nasabah

yang tidak tepat waktu menyebabkan banyak masalah. Bank harus mempertimbangkan dengan hati-hati sebelum memberikan peminjaman kepada nasabah agar kepercayaan, tujuan pembiayaan, dapat dicapai. Penyebab pembiayaan bermasalah biasanya berasal dari faktor eksternal dan internal. Menurut bapak MD, Bidang AO. Faktor internal dan eksternal adalah dua sumber masalah pembiayaan. Masalah disebabkan oleh faktor eksternal oleh konsumen, dan faktor internal oleh bank (MD, 2023).

Dari apa yang telah dibahas sebelumnya, masalah pembiayaan sebagian besar disebabkan oleh faktor internal dari petugas bank dan faktor eksternal dari nasabah. Faktor internal yang bertanggung jawab atas masalah pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Petugas bank salah menentukan waktu pembayaran angsuran.
2. Kurangnya pemahaman dan kemampuan aparat bank tentang kemungkinan pembiayaan bermasalah
3. Jumlah dana yang diberikan oleh bank untuk pembiayaan melampaui kapasitas maksimum bank, sehingga kinerja bank akan sangat terpengaruh jika pembiayaan bermasalah terjadi.

Namun, elemen kesengajaan dan ketidaksengajaan dalam masalah pembiayaan sering kali berasal dari faktor eksternal klien. Ketika meminjam dana, nasabah yang tidak bertanggung jawab mungkin menunjukkan kesengajaan dengan cara yang tidak jelas. Misalnya, uang yang seharusnya digunakan untuk membayar angsuran atau memenuhi kewajiban lainnya malah digunakan untuk keperluan lain. Selain itu, kebangkrutan bisnis, bencana alam, dan perubahan peraturan pemerintah juga dapat menyebabkan masalah pembiayaan. Beberapa faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah antara lain: Karakter klien yang buruk, Bisnis klien bangkrut karena manajemen yang buruk, dan Karyawan yang diberhentikan (Furqani et al., 2015; Hamid et al., 2019).

Strategi Bank Aceh Syariah untuk Mengatasi Pembiayaan Bermasalah

Dalam proses pembiayaan, masalah bisa saja terjadi dan tidak pernah diharapkan bahwa pembiayaan bermasalah akan menyebabkan kerugian dan penurunan pendapatan bank. Bank akan menggunakan berbagai pendekatan untuk

menyelesaikan masalah pembiayaan jika terjadi. Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang telah merealisasikan pembiayaan KPR subsidi senilai Rp7.800.000.000. Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang telah menyelesaikan 65 unit rumah subsidi dengan harga rata-rata Rp120.000.000 per unit KPR subsidi. Selama perjalanan pembiayaan tersebut, tidak mungkin semua pembiayaan berjalan lancar. Pembiayaan KPR subsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang mengalami masalah yang sama dengan pembiayaan lainnya. Karena itu, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang harus melakukan berbagai langkah untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah di produk KPR subsidi ini, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang menggunakan berbagai pendekatan. Hasil wawancara peneliti dengan Ian Kurniawan, S.E., Account Officer Pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang, disajikan di sini.

"Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang mulai memberikan perhatian pada nasabah Pembiayaan KPR subsidi ketika nasabah tersebut mulai membayar angsuran lebih awal daripada jatuh tempo, karena hal itu merupakan awalan dari masalah pada Pembiayaan KPR subsidi" (Ian Kurniawan, SE, 2022).

Selanjutnya bapak Direktur juga Bapak Direktur juga menekankan pentingnya pendekatan preventif dalam mengelola pembiayaan bermasalah. Bank Aceh Syariah telah meningkatkan proses evaluasi risiko sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, serta melakukan pemantauan secara berkala terhadap pembiayaan yang telah disalurkan. Dengan pendekatan ini, diharapkan bank dapat mengidentifikasi potensi masalah sejak dini dan mengambil langkah-langkah yang tepat untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah di masa depan. Selain itu, Bank Aceh Syariah juga bekerja sama dengan lembaga keuangan lain dan pihak terkait untuk mencari solusi yang lebih luas dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Melalui kolaborasi ini, bank dapat memperoleh berbagai alternatif penyelesaian yang lebih efektif dan efisien, sehingga dapat mengurangi dampak negatif dari pembiayaan bermasalah terhadap kinerja keuangan bank secara keseluruhan". (Wawancara dengan Bapak Direktur, 2024)

Untuk mengingatkan nasabah tentang jatuh tempo pembayaran angsuran, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan pertama kali menghubungi mereka

melalui telepon. Ini bertujuan agar pelanggan tidak perlu membayar angsuran. Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan menegur dan menagih nasabah secara langsung ke rumahnya jika mereka gagal membayar angsuran bulanan mereka juga. Selanjutnya, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan menjadwalkan pembayaran kembali untuk tanggal jatuh tempo jika nasabah tetap tidak dapat membayar. Artinya, bank akan memperpanjang jatuh tempo pembayaran angsuran bulanan nasabah dengan harapan klien memiliki kemampuan untuk membayar angsuran.

Pada langkah ketiga, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan melanjutkan proses persyaratan jika pelanggan terus tidak dapat membayar angsuran. Salah satu tujuan dari tindakan ini adalah untuk mengubah bagaimana pembayaran dilakukan, berapa banyak angsuran yang harus dibayar, berapa lama waktu yang dibutuhkan, atau memberikan potongan. Namun, ini tidak akan menambah sisa kewajiban nasabah kepada Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang.

Salah satu perubahan dalam jadwal pembayaran angsuran adalah menempatkan tanggal jatuh tempo lebih dekat dengan tanggal gaji nasabah atau, untuk nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, tanggal tutup bukunya. Dimaksudkan dengan pengurangan angsuran kemudian adalah agar pelanggan membayar pokok pembiayaan terlebih dahulu sebelum membayar secara utuh sesuai kesepakatan jika keuangannya mulai stabil.

Dalam hal perubahan jangka waktu pembiayaan, bank juga akan memberikan perpanjangan jangka waktu pembiayaan. Tujuannya adalah untuk membuat angsuran bulanan lebih mudah bagi nasabah. Terakhir, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang memutuskan untuk menurunkan jumlah bagi hasil. Keputusan ini dibuat setelah perhitungan dan evaluasi menyeluruh dari pihak bank untuk menghindari kerugian bagi bank dan nasabah. Ini dilakukan untuk membuat pembayaran angsuran bulanan pelanggan lebih mudah. Seluruh prosedur ini hanya dapat dilakukan jika klien tetap bermoral dan ingin mendapatkan pembiayaan KPR subsidi.

Namun, jika pelanggan tidak dapat membayar angsuran, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan merekomendasikan agar unit KPR subsidi tersebut

diberikan kepada orang lain dengan nilai yang telah disepakati, dan laporan akan dibuat kepada Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang. Untuk memudahkan proses penagihan dan lainnya, Bank Aceh Syariah menambah data administrasi setelah unit tersebut diberikan kepada pihak lain. Dalam langkah kedua, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan membantu mencari pengganti untuk pengalihan unit KPR subsidi jika nasabah tidak dapat mencari pengganti. Ketika bank menemukan orang untuk mengalihkan unit KPR subsidi, nasabah akan diminta persetujuan terkait nilai pengalihan dan hal-hal lainnya. Sangat penting untuk diingat bahwa nama yang tercantum pada sertifikat unit adalah nama nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan pertama, bukan nama nasabah yang menerima pengalihan unit KPR subsidi. Ketika pembiayaan dinyatakan selesai, namanya baru akan diubah.

Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang mengambil tindakan ini karena nasabah tidak dapat membayar angsuran lagi dan pembiayaannya lebih dari lima tahun. Karena peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 20/PRT/M/2014 menyatakan bahwa jika usia pembiayaan kurang dari 5 tahun, penerima KPR subsidi dilarang mengalihkan unit KPR subsidi kepada orang lain (Ati dkk., 2020). Ini menunjukkan tindakan yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang untuk memastikan bahwa bank tidak mengalami kerugian dan klien tidak dibebani.

Berbeda dengan pembiayaan KPR subsidi yang telah digunakan lebih dari lima tahun. Pihak Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan menggunakan berbagai pendekatan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada produk KPR subsidi. Metodenya tetap dimulai dengan penagihan melalui telepon atau secara langsung. Tujuannya adalah agar bank dapat mendiskusikan masalah yang membuat nasabah telat membayar angsuran. Dan terus menagih angsuran yang belum dibayar.

Langkah pertama adalah memberikan peringatan tertulis kepada nasabah dalam bentuk surat peringatan 1 (SP 1) jika nasabah tidak melunasi tunggakan dalam batas waktu yang telah disepakati dengan bank. Nasabah terkait harus mempertimbangkan SP 1 yang berisi teguran formal. Selain itu, jika klien terus menunjukkan kurangnya etika dalam menanggapi SP 1 dan melunasi tunggakan

angsurannya. Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan mengirimkan SP 2 kepada pelanggan tersebut.

Pada langkah kedua, dengan mempertimbangkan tanggapan klien terhadap SP 1 yang sudah diberikan, SP 2 diberikan sebagai teguran tertulis kedua. Sama seperti SP 1, SP 2 juga mengandung teguran tertulis yang meminta pelanggan membayar angsuran tunggakan kepada pidak Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang. Meskipun demikian, SP 2 berada satu tingkat di atas SP 1.

Pada langkah ketiga, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan memberikan SP 3 kepada nasabah jika mereka tidak dapat membayar tunggakan angsuran sesuai jangka waktu yang disebutkan di SP 2. Surat peringatan terakhir yang diberikan kepada nasabah yang bermasalah adalah SP 3, yang menunjukkan bahwa mereka harus segerah melakukan pelunasan tunggakan angsuran. Bank juga akan menyegel unit KPR subsidi jika nasabah tidak melakukan pembayaran tunggakan angsuran.

Langkah keempat adalah menyegel. Penyegelelan ini dilakukan sebagai teguran keras kepada klien untuk tidak melunasi tunggakannya. Sebelum unit KPR subsidi tersebut dilelang, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang melakukan proses ini. Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang juga melakukan hal-hal seperti ini.

Pelelangan adalah langkah kelima dan terakhir yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang untuk mengatasi pembiayaan bermasalah. Ini adalah tindakan terakhir yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang. Dalam proses pelelangan, unit rumah KPR subsidi dijual. Tujuan dari pelelangan ini adalah untuk mengembalikan total pembiayaan yang telah diberikan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang kepada nasabah yang mengalami masalah serta mendapatkan harga jual yang kompetitif untuk unit rumah KPR subsidi tersebut.

Pemerintah akan secara langsung menghapus subsidi konsumen yang bermasalah dari program rumah subsidi. Ini berarti bahwa subsidi tidak lagi diberikan kepada pelanggan yang bersangkutan untuk pengajuan pembiayaan KPR berikutnya (Ian Kurniawan, SE, 2022).

Prosedur Pengalihan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bawah Tangan

Pengalihan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Semua pihak yang terlibat, termasuk bank, nasabah bank, dan pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit, harus mengetahui pengalihan (Justitia & Aidi, 2018). Dalam proses pembiayaan, pasti ada masalah yang menyebabkan pengalihan. Karena itu, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang harus melakukan sesuatu untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Jika pelanggan tidak dapat membayar angsuran lagi, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan merekomendasikan agar unit KPR subsidi tersebut diberikan kepada orang lain dengan nilai yang telah disepakati sebelumnya. Selain itu, laporan akan dibuat kepada Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang. Untuk memudahkan proses penagihan dan lainnya, Bank Aceh Syariah menambah data administrasi setelah unit tersebut diberikan kepada pihak lain.

Dalam langkah kedua, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan membantu mencari pengganti untuk pengalihan unit KPR subsidi jika nasabah tidak dapat mencari pengganti. Ketika bank menemukan orang untuk mengalihkan unit KPR subsidi, nasabah akan diminta persetujuan terkait nilai pengalihan dan hal-hal lainnya. Sangat penting untuk diingat bahwa nama yang tercantum pada sertifikat unit adalah nama nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan pertama, bukan nama nasabah yang menerima pengalihan unit KPR subsidi. Ketika pembiayaan dinyatakan selesai, namanya baru akan diubah.

Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang mengambil tindakan ini karena nasabah tidak dapat membayar angsuran lagi dan pembiayaannya lebih dari lima tahun. Karena peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 20/PRT/M/2014 menyatakan bahwa jika usia pembiayaan kurang dari 5 tahun, penerima KPR subsidi dilarang mengalihkan unit KPR subsidi kepada orang lain. Ini menunjukkan tindakan yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang untuk memastikan bahwa bank tidak mengalami kerugian dan klien tidak dibebani. Pengalihan kreditur di bawah tangan adalah langkah terakhir yang diambil Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang untuk mengatasi pembiayaan bermasalah. Ini adalah tindakan terakhir yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang. Karena rumah KPR berfungsi sebagai sarana untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi sisa hutang debitur, penjualan

rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya adalah ilegal. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur tidak menghilangkan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

Sebagai pemegang jaminan, bank dapat membatalkan penjualan rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan tanpa izin Pejabat Umum (PPAT) tidak dapat digunakan untuk balik nama sertifikat dari debitur lama ke debitur baru (Justitia & Aidi, 2018). Karena akta jual beli di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai pengganti nama sertifikat, dapat dianggap bahwa transaksi tanah itu tidak pernah terjadi. Bank dapat membatalkan penjualan rumah KPR oleh debitur lama tanpa izin bank selama kreditnya belum dilunasi.

Jika bank mengetahui telah terjadi alih debitur di bawah tangan, mereka harus melakukan hal-hal berikut untuk menyelamatkan kredit mereka:

1. Meskipun properti KPR telah dialihkan atau dijual, bank dapat memperingatkan kepada debitur untuk segera melunasi sisa hutang. Ini berarti bahwa debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Bank masih dapat menyita harta kekayaan debitur lain untuk membayar hutang mereka.
2. Jika debitur menjual rumah KPR tanpa izin Bank, penjualan rumah tersebut dapat dibatalkan jika Bank menghendaki. Sebenarnya belum pernah terjadi jual beli secara hukum karena untuk jual beli, seperti rumah, harus ada akta jual beli dan sertifikat balik nama atau balik nama.

Menurut penulis, langkah hukum yang bisa diambil adalah dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri setempat dalam situasi di mana pengalihan debitur dilakukan secara tidak resmi dan debitur lama tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Karena hanya Pengadilan yang punya wewenang untuk menentukan apakah pengalihan debitur yang tidak resmi bisa diterima atau tidak. Ada beberapa opsi yang bisa diambil oleh bank dan pembeli untuk menangani ketidakpastian hukum terkait transaksi jual beli tersebut, selama bank tidak mengambil tindakan hukum atau membatalkan kesepakatan tersebut.

Penulis menyatakan bahwa ada dua cara untuk menyelesaikannya:

1. Debitur baru dapat memilih untuk terus membayar angsuran sampai lunas sesuai jangka waktu atau, dengan persetujuan bank, melunasi secara tunai sekaligus. Dengan demikian, bank menyerahkan semua dokumen, termasuk sertifikat, kepada debitur baru tanpa perlu balik nama.
2. Jika metode pertama tidak berhasil, ada opsi kedua. Alih debitur biasa dapat dilakukan tanpa debitur lama harus hadir; Bank dapat mewakili debitur lama dengan surat kuasa menjual yang dibuat pada saat akad kredit. Bank dapat meminta Notaris/PPAT untuk membantu dalam hal ini. Selain itu, bank harus memberi tahu Notaris/PPAT bahwa rumah KPR telah dialihkan dari debitur lama ke debitur baru dan telah diserahkan kepada Notaris/PPAT. Namun, permohonan debitur baru untuk mengambil alih debitur rumah harus dipertimbangkan karena debitur lama tidak diketahui lagi di mana mereka tinggal. Bank dapat mentransfer debitur dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual. Namun, debitur ini memerlukan kesediaan PPAT atau notaris untuk membuat akta-aktanya. Yang menjadi masalah adalah alih debitur tidak dapat dilakukan jika Notaris atau PPAT tidak bersedia. Dengan demikian, kantor bank harus mencari notaris atau PPAT yang bersedia atau meyakinkan mereka yang tidak bersedia untuk membuat akta.

Untuk memenuhi kepentingan Bank, debitur baru dapat diminta:

1. Membuat pernyataan bahwa debitur baru telah membeli rumah KPR tersebut dan telah membayarnya sepenuhnya kepada debitur lama, dan bahwa debitur baru akan bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul di kemudian hari. Selain itu, Bank dibebaskan dari semua tuntutan.
2. Bank memerlukan fotokopi kwitansi yang menunjukkan pembayaran dari debitur lama kepada debitur baru.

Kelebihan Menggunakan Pembiayaan Properti di Bank Aceh Syariah Cabang Kualasimpang

Semua pelanggan, terutama mereka yang tinggal di Kualasimpang, Aceh Tamiang, dapat memanfaatkan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) yang disediakan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang. Penawaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Kuala

Simpang ini lebih baik daripada yang ditawarkan oleh bank lain. Akad Murabahah diterapkan di Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang ini. Klien akan mendapatkan keuntungan dari akad Murabahah ini dengan jumlah cicilan yang tetap sampai akhir pembayaran. Salah satu keuntungan lain dari Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang ini adalah bahwa klien tidak akan dikenakan biaya penalti atau denda jika mereka melewatkan pembayaran atau pelunasan. Salah satu kelebihan Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang adalah memungkinkan transaksi dan akad halal melalui akad jual beli.

KESIMPULAN

Berdasarkan diskusi sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa: Faktor internal dan eksternal dapat menyebabkan pembiayaan yang bermasalah. Faktor internal termasuk pengelolaan dana yang melebihi kemampuan bank, kurangnya ketepatan petugas bank dalam menentukan waktu pembayaran angsuran, dan kurangnya pengetahuan dan keterampilan petugas bank dalam mengidentifikasi kemungkinan pembiayaan bermasalah. Faktor-faktor yang datang dari luar termasuk perilaku nasabah yang tidak tanggung jawab, kebangkrutan perusahaan nasabah, dan perubahan dalam undang-undang pemerintah. Untuk mengurangi pembiayaan bermasalah, bank harus lebih hati-hati dalam menentukan jangka waktu pembayaran angsuran, meningkatkan pengetahuan dan keterampilan petugas bank dalam mengelola risiko, dan mengelola dana sesuai dengan kemampuan mereka. Selain itu, konsumen harus bertanggung jawab dan mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi, serta mengelola keuangan mereka dengan baik untuk menghindari pembiayaan bermasalah.

Dalam kasus pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi yang mengalami masalah, Bank Aceh Syariah menggunakan metode berikut: menghubungi nasabah terkait melalui telepon untuk mengingatkan tentang tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran; jika mereka tidak dapat membayar, tanggal jatuh tempo pembayaran akan dijadwalkan kembali dan jumlah angsuran akan dikurangi; kemudian, jika keadaan keuangan menjadi lebih baik, pembayaran akan dilakukan secara utuh sesuai kesepakatan. Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang akan membantu mencari orang untuk pengalihan unit KPR subsidi jika nasabah tidak

dapat mencari orang lain.

Untuk menangani pembiayaan yang bermasalah dan pengalihan unit KPR subsidi, Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang telah menerapkan prosedur terstruktur untuk pengalihan pembiayaan kepemilikan rumah (PKR). Ini termasuk upaya untuk menyelesaikan tunggakan angsuran, memberikan peringatan tertulis kepada pelanggan, dan menyegel kantor KPR subsidi. Bank juga dapat membatalkan penjualan rumah KPR yang dilakukan oleh debitur lama tanpa persetujuan pengadilan negeri. Selain itu, ada kemungkinan untuk mengajukan gugatan perdata di pengadilan negeri setempat jika debitur lama tidak diketahui domisilinya. Bank juga dapat mengalihkan debitur dengan persetujuan debitur baru; ini memerlukan kerja sama dengan notaris atau PPAT. Melalui langkah-langkah ini, bank berusaha untuk menjaga kepentingan finansialnya dan memastikan bahwa debitur baru memiliki kewajiban pembayaran.

Mengambil pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang memiliki beberapa keuntungan. Nasabah dapat mencicil dengan jumlah yang tetap tanpa dikenakan biaya penalti atau denda jika Anda terlambat membayar, dan nasabah dapat menggunakan akad Murabahah untuk jual beli yang halal.

ACKNOWLEDGEMENT

Kami ingin mengucapkan terima kasih kepada PT. Bank Aceh Syariah khususnya PT Bank Aceh Syariah Cabang Kuala Simpang atas kesempatan dan dukungan dalam penelitian ini. Kami juga berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan wawasan, bimbingan, dan saran yang berharga dalam proses penelitian ini. Terima kasih kepada para nasabah yang telah bersedia berpartisipasi dalam wawancara dan memberikan informasi penting untuk studi ini. Tanpa kontribusi mereka, penelitian ini tidak akan terwujud. Kami juga ingin mengucapkan terima kasih kepada rekan-rekan sejawat kami yang telah memberikan masukan dan dukungan selama proses penelitian ini. Akhirnya, kami berterima kasih kepada keluarga kami atas dukungan moral dan motivasi yang mereka berikan.

DAFTAR RUJUKAN

- Agustinova, D. E. (2015). *Memahami metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta, Calpulis.
- Agustinar. (2021). Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Murabahah Pada Bank syariah. *Al Mashaadir*, 2(59), 27–48.
- Agustinar. (2023). Optimalisasi Penyaluran Zakat Online Melalui Aplikasi BSI Mobile : Studi Pemahaman dan Persepsi Masyarakat. *Journal of Islamic Studies*, 1(1), 136–154. <https://doi.org/10.61693/elwasathy.vol12.2023.136-154>
- Ati, A., Shabri, M., Azis, N., & Hamid, A. (2020). Mediating the effects of customer satisfaction and bank reputation on the relationship between services quality and loyalty of islamic banking customers. *Malaysian Journal of Consumer and Family Economics*, 25.
- Budiman, I. (2021). CONVERTING CONVENTIONAL BANKS TO SHARIA BANKS IN ACEH: AN EFFORT TO MAINTAIN A STABLE ECONOMY IN THE COVID-19 OUTBREAK. *Share: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 10(1). <https://doi.org/10.22373/share.v10i1.8337>
- Furqani, H., Khalil, Z. F., & Hamid, A. (2015). Moving forward Islamic finance: A reflection on the approach and direction. *Journal of Islamic Banking and Finance*, 32(3).
- Hamid, A. (2020). *Mediating the Effects of Customer Satisfaction and Bank Reputation on the Relationship between Services Quality and Loyalty of Islamic Banking Customers*.
- Hamid, A., Majid, M. S. A., & Khairunnisah, L. (2017). An Empirical Re-Examination of the Islamic Banking Performance in Indonesia. *International Journal of Academic Research in Economics and Management Sciences*, 6(2). <https://doi.org/10.6007/ijarems/v6-i2/3022>
- Hamid, A., Mardhiah, A., & Midesia, S. (2019). FACTORS INFLUENCING THE INTENTION TO STOCK INVESTMENT AMONG MUSLIM INVESTORS IN LANGSA. *Share: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 8(2). <https://doi.org/10.22373/share.v8i2.4679>
- Ilyas, R. (2015). Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari'Ah. *Jurnal Penelitian*, 9(1), 183–204. <https://doi.org/10.21043/jupe.v9i1.859>
- Indonesia, P. R. (2014). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman Dengan*. 16.
- Indonesia, R. (2011). *Undang-Undang No 1 Tahun 2011*.
- Justitia, W., & Aidi, Z. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditur

- Baru Dalam Pengalihan Piutang Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara Top Up. *Jurnal Yuridis*, 4(2), 110. <https://doi.org/10.35586/.v4i2.246>
- Kismawadi, E. R. (2023). Improving Islamic bank performance through agency cost and dual board governance. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, ahead-of-p(ahead-of-print). <https://doi.org/10.1108/JIABR-01-2023-0035>
- Lestari, I. (2021). Fakultas agama islam universitas muhammadiyah sumatera utara medan 2021. *Core.Ac.Uk*. <https://core.ac.uk/download/pdf/225829261.pdf>
- Marlina, L. F. E. H. E. D., & Layouter. (2018). Powered by TCPDF (www.tcpdf.org) 1 / 1. In *How languages are learned* (Vol. 26).
- Puspitasari, N. D., Utomo, S. W., & Yusdita, E. E. (2021). Rescheduling Gotong Royong Untuk Penanganan Kredit Bermasalah Pada Pt Bpr Bcs Magetan. *Jurnal Ilmu Keuangan Dan Perbankan (JIKA)*, 11(1), 33–52. <https://doi.org/10.34010/jika.v11i1.5058>
- Rahmawati, E., & Budiharjo, A. (2019). Analisis Pengaruh Tingkat Pendapatan, Akad, Harga Rumah, Ketersediaan Informasi dan Pelayanan Bank Terhadap Keputusan Mengambil KPR Syariah (Studi pada Dosen dan Karyawan Universitas Brawijaya). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 8(1).
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*.
- Suparji. (2020). Jaminan Kebendaan dalam Pembiayaan. In *UAI Press* (Vol. 4, Issue 1).
- Zamora, R. A. (2020). Peranan Pembiayaan Syariah Dalam Memenuhi Usaha Tani. *Repository UB*. <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/188554>
- Zannah, F. (2023). *Implementasi Strategi 3R (Rescheduling , Reconditioning Dan Restructuring) Dalam Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah Di Pt . Bprs Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam November 2023 Implementasi Strategi 3R (Rescheduling , Reconditioning Dan Restructuri* (Issue November).