

**MEKANISME PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH pada  
PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH KPR di PT. BTN (Persero) KC  
SYARIAH SEMARANG**



**TUGAS AKHIR**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syari'ah**

Disusun Oleh:

**Anif Kurniawati**  
**NIM 1705015053**

**D3 PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
2020**



**KEMENTERIAN AGAMA R.I**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024) 7601291  
Fax.7624691 Semarang 50185

---

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (empat) Eksemplar Tugas Akhir  
Hal : Naskah Tugas Akhir  
An. Sdi. Anif Kurniawati  
Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh*

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Anif Kurniawati  
Nim : 1705015053  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah  
Tugas Akhir : Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah  
Pada Produk Pembiayaan Murabahah KPR di PT.  
BTN (Persero) KCS Semarang

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh*

Semarang, 24 April 2020

Pembimbing

**Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., M.A**  
**NIP. 1975112182005011002**



KEMENTERIAN AGAMA R.I  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024) 7601291  
Fax.7624691 Semarang 50185

**PENGESAHAN**

Nama : Anif Kurniawati  
Nim : 1705015053  
Jurusan : D3 Perbankan Syariah  
Judul : Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk  
Tugas Pembiayaan Murabahah KPR di PT. BTN (Persero) KCS Semarang  
Akhir

Telah dimunaqosahkan oleh dewan penguji fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang pada hari Jum'at 29 Mei 2020

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syari'ah dalam ilmu Ekonomi dan Bisnis jurusan D3 Perbankan Syariah tahun akademik 2020.

Semarang, 29 Mei 2020

Ketua Sidang / Penguji

Sekretaris Sidang / Penguji

**Mohammad Nadzir, SH.,MSI**  
NIP.197309232003121002

**Dr. H. Ahmad Furqon, LC., MA.**  
NIP.1975112182005011002

Penguji Utama I

Penguji Utama II

**A. Turmudi, SH.,M.Ag.**  
NIP.196907082005011004

**Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag**  
NIP.196908301994032003

## MOTTO

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” . (QS. Al-Baqarah ayat 280).

## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan dari hati yang terdalam, Tugas Akhir ini penulis persembahkan kepada:

1. Kakekku Sahal yang saya hormati, saya sayangi dan sangat saya cintai yang telah mendukung dan menguatkan sepenuh hati, serta doa-doa yang selalu dipanjatkan.
2. Kedua orang tuaku, Ayahku Sumono Mursyid, Ibuku Mahmudah yang saya hormati, saya sayangi dan saya cintai, selalu menguatkan dengan sepenuh hati, selalu memberikan dukungan semangat, serta doa, dan salah satu orang yang berjuang demi masa depanku. Semoga bapak ibu selalu dalam lindungan Allah SWT dan mendapatkan keberkahan didunia maupun di akhirat.
3. Kakakku tersayang Arif kurniawan terimakasih atas doa dan dukungannya yang begitu berharga dalam hidupku.
4. Untuk seluruh keluarga besarku yang selalu memberikan doa serta dukungan, terimakasih.
5. Kepada teman seperjuangan saya kelas PBS-B terimakasih, suka duka kita telah kita lewati bersama dalam 3 tahun ini.
6. Almamater tercinta UIN Walisongo Semarang yang menjadi kampus tempatku menimba ilmu.

7. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Penulis hanya dapat memberikan ucapan terimakasih dan doa semoga Allah SWT selalu senantiasa mencurahkan karunianya kepada kita semua. Amin.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 24 April 2020

Deklarator,



**ANIE KURNIAWATI**

**NIM: 1705015053**

## ABSTRAK

PT. Bank Tabungan Negara Persero KCS Semarang adalah lembaga keuangan syariah yang salah satu ruang lingkup usaha produk pembiayaan unggulannya adalah KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR merupakan salah satu jenis pembiayaan yang banyak diminati oleh masyarakat. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCS Semarang adalah salah satu bank yang memberi perhatian lebih akan Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah sesuai dengan prinsip syariah. Adanya resiko pembiayaan pada suatu bank tidak dapat dihindari lagi, jika tidak dilakukan penyelesaian pembiayaan dengan mekanisme pembiayaan yang tepat, maka dapat menyebabkan kerugian pada bank.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi permasalahan saat ini adalah faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan KPR dan bagaimana mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan KPR di PT. BTN (Persero) KCS Semarang. Rumusan masalah tersebut ditujukan untuk meminimalisir atau menekan angka pembiayaan bermasalah pada PT. BTN (Persero) KCS Semarang.

Metode penelitian yang digunakan untuk penelitian ini di PT. BTN (Persero) KCS Semarang yaitu dengan beberapa metode pengumpulan data berupa wawancara, observasi yang dilakukan di PT. BTN (Persero) KCS Semarang, Analisis data berupa data kualitatif dengan pendekatan deskriptif, serta sumber data, baik data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari sumber-sumber dimana kegiatan penelitian berlangsung, dan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku maupun dokumen-dokumen tertulis lainnya.

Pada umumnya faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada PT. BTN (Persero) KCS Semarang yaitu faktor eksternal dan internal nasabah, tetapi faktor yang mendoninasi pembiayaan bermasalah yaitu dari faktor eksternal nasabah, seperti nasabah yang di PHK dari pekerjaannya. Selanjutnya PT. BTN (Persero) KCS Semarang menerapkan mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara Penataan kembali atau *Restructuring* yang meliputi penjadwalan ulang sisa pokok pembiayaan dan penjadwalan ulang sisa tunggakan. Mekanisme yang diterapkan PT. BTN (Persero) KCS Semarang dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah yaitu Penataan Ulang atau (*Restructuring*) meliputi : Monitoring Pembinaan melalui SMS Blast dan Desk Call pada kolektabilitas 1. Pembinaan nasabah melalui SP (Surat Peringatan) 1 2 dan 3. Dan Penataan Ulang atau (*Restructuring*) Pada kolektabilitas 2 metode *Restructuring* meliputi : PUSP yaitu dengan penetapan kembali jangka waktu pembiayaan atau jumlah angsuran perbulan atas sisa pokok pinjaman (Perpanjangan jangka waktu). PUST yaitu dengan penjadwalan ulang sisa tunggakan , penetapan pembayaran atas tunggakan angsuran sehingga angsuran yang ada menjadi dua jenis, yaitu angsuran regular dan angsuran tunggakan (cicilan tunggakan). Penagihan Intensif, Pendekatan

Khusus, Somasi, Litigasi Pada Kolektabilitas 3. Penagihan Intensif, Pendekatan Khusus, Litigasi Pada Kolektabilitas 4. Penagihan Intensif, Pendekatan Khusus, Litigasi WO Pada Kolektabilitas 5 , *Write off* merupakan pelaksanaan oleh pihak bank ketika nasabah sudah masuk dalam kategori kol 5.

Kata Kunci: *Pembiayaan, KPR, Murabahah.*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur dengan untaian Tahmid Alhamdulillah, senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah Swt, yang selalu menganugrahkan segala taufiq hidayah serta inayah-Nya. Şolawat dan Salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda Rasulullah saw yang selalu kita nanti-nantikan syafa'atnya.

Akhirnya, dengan selesainya penelitian yang berjudul “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Murabahah Kpr Di Pt. Btn (Persero) Kcs Semarang”. Penulis ucapkan syukur Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq, hidayah, serta nikmat sehat rohani maupun jasmani. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad saw. Karena berkat perjuangan beliau yang telah mengantarkan kita dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah.

Terima kasih penulis ucapkan kepada semua pihak yang turut serta membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr . H. Muhammad Saifullah, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yang senantiasa mengayomi mahasiswa.
2. Bapak Dr. A. Turmudi, SH., M.Ag selaku ketua jurusan D3 yang senantiasa mengayomi dan mengarahkan mahasiswa D3 Perbankan Syariah.

3. Ibu Sokhikhatul Mawadah, M.E.I yang selalu sabar dalam memberikan arahan dan motivasi dalam proses akademik berlangsung sehingga kami dapat menyelesaikan program study Perbankan Syariah dengan baik.
4. Bapak Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., M.A selaku pembimbing yang telah mengarahkan penulis sehingga penulisan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik, semoga mendapatkan barokah dari Allah SWT atas ilmu dan pengetahuan yang telah disampaikan.
5. Segenap dosen Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama dibangku perkuliahan.
6. Kepada Kepala Cabang PT. BTN (Persero) Semarang yaitu Bapak Pudi Djunaedi, yang telah memberikan izin kepada penulis untuk menyelesaikan riset serta staf pegawai yaitu Ibu Erthia Fadilla sebagai Analisis Kredit, Ibu Alfianti Permatasari sebagai Fnancing service , dan Bapak Iwan Febi sebagai operating staf yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan riset dan penelitian di PT. BTN (Persero) KCS Semarang.
7. Bapak/Ibu Civitas Akademik Fakultas Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
8. Sahabat seperjuangan Perbankan Syariah 2017 khususnya PBS-B yang berjuang bersama menjalani proses perkuliahan, bersama dalam proses belajar, UTS dan UAS hingga proses penulisan tugas akhir ini.

9. Dan kepada semua pihak yang membantu dalam penulisan tugas akhir ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, semoga kita semua selalu terikat dalam persaudaraan.

Penulis mengetahui bahwa penulisan tugas akhir ini tidak sempurna, tetapi penulis berharap dapat memberikan keuntungan ilmiah yang berarti di bidang perbankan syariah.

Semarang, 24 April 2020  
Penulis,

**ANIF KURNIAWATI**  
**NIM: 1705015053**

## DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	i
MOTTO.....	ii
PERSEMBAHAN.....	iii
DEKLARASI .....	v
ABSTRAK .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Telaah Pustaka .....	6
E. Metode Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan .....	13
BAB II LANDASAN TEORI .....	15
A. Pengertian Akad Murabahah .....	15
B. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah.....	17
C. Fatwa DSN MUI Tentang Pembiayaan Murabahah .....	18
D. Aplikasi Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan.....	21
E. Pengertian Pembiayaan .....	23
F. Unsur-Unsur Pembiayaan .....	24
G. Jenis-Jenis Pembiayaan .....	26
H. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan .....	28
I. Prosedur Pemberian Pembiayaan .....	30

J. Pembiayaan Bermasalah .....	34
K. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah .....	38
<b>BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN.....</b>	<b>41</b>
A. Sejarah bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang .....	41
B. Visi Misi dan Nilai-Nilai BTN Syariah Kantor Cabang Semarang .....	42
C. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas PT. Bank BTN KC Syariah Semarang .....	43
D. Ruang Lingkup Usaha Bank BTN Syariah .....	50
E. Jasa dan Layanan .....	62
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>65</b>
A. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Murabahah KPR di PT. BTN KCS Semarang .....	65
B. Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Murabahah KPR di PT. BTN KCS Semarang .....	78
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>71</b>
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran-saran .....	72
C. Kata Penutup.....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Masyarakat saat ini menganggap bahwa bank adalah lembaga keuangan yang aman untuk melakukan berbagai macam transaksi, yaitu dengan cara menyalurkan dan menghimpun uang. Saat ini masyarakat di negara berkembang maupun maju membutuhkan bank sebagai tempat untuk melakukan berbagai macam transaksi keuangan.

Menurut kamus istilah hukum Fockma Andreae, bank adalah lembaga yang menjalankan usahanya dengan menerima dan memberikan uang dari pihak ketiga.<sup>1</sup>

Bank adalah lembaga yang dipercaya oleh masyarakat sebagai tempat menyimpan dananya yang aman. Disatu sisi bank berperan sebagai lembaga yang menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Masyarakat dapat sewaktu-waktu meminjam dana kepada bank sepanjang nasabah tersebut memenuhi persyaratan yang yang diberikan oleh bank. Bank mempunyai dua sisi yaitu menghimpun dana masyarakat secara langsung dari masyarakat yang kelebihan (*surplus*) dana dan menyalurkannya secara langsung kepada masyarakat yang membutuhkan (*deficit*) dana, sehingga bank juga dapat disebut sebagai *Financial Depository Institution*.<sup>2</sup>

Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah *bandan usaha yang yang menghimpun dananya dari masyarakat yang kelebihan dana dan bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat yang kekurangan dana dalam bentuk pembiayaan atau kredit, dengan tujuan meningkatkan taraf hidup masyarakat*.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: ANDI, 2000), h. 18.

<sup>2</sup> IBI, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015), h. 15.

<sup>3</sup> UU Perbankan No 10 tahun 1998

Di Indonesia bank dibagi menjadi dua jenis yaitu bank syariah dan bank konvensional. Di Indonesia bank syariah lahir pada tahun 1992. Bank Muamalat Indonesia adalah bank syariah pertama yang ada di Indonesia. Dari tahun 1992 hingga 1999 perkembangan Bank Muamalat Indonesia masih stagnan. Akan tetapi saat krisis keuangan di Indonesia pada tahun 1997 dan 1998, Bank Muamalat Indonesia tidak terlalu terkena dampak krisis moneter. Dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia, secara perlahan kebutuhan masyarakat pun terpenuhi dan menghendaki layanan jasa perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah agama Islam.<sup>4</sup>

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, yang mencakup kelembagaan, proses, cara dan kegiatan usahanya. Bank syariah berfungsi menghimpun dananya dari masyarakat dalam bentuk investasi dan titipan. dan berfungsi menyalurkan dananya kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kerja sama usaha dan jual beli.<sup>5</sup>

Aktivitas keuangan harian, lembaga keuangan yang berfokus pada bisnis, tidak dapat dipisahkan dari sektor keuangan. aktivitas paling mendasar dari sebuah bank adalah menjualnya dengan mengembalikan uang yang dikumpulkan melalui pemberian pinjaman pembiayaan kepada masyarakat umum, kredit bagi bank konvensional dan pembiayaan bagi bank syariah. Bank juga tidak pernah lepas dari masalah, pembiayaan yang diberikan oleh bank adalah kegiatan utamanya, keuntungan bank tergantung dari jumlah pembiayaan yang disalurkan oleh bank. Bank akan kehilangan keuntungan jika simpanan yang dihimpun oleh bank cukup banyak tetapi bank tidak mampu menyalurkan dananya tersebut dengan baik. Tetapi pembiayaan yang diberikan oleh bank tidak selalu berjalan mulus seperti yang diharapkan. Suatu saat bank bisa saja mengalami kesulitan untuk meminta dananya yang diberikan kepada nasabah karena suatu hal. Maka dari itu bank harus

---

<sup>4</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012) h. 5.

<sup>5</sup> Ridawan Nurdin, *Akad-akad fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia*, (Banda Aceh: Yayasan Pena Banda Aceh, 2014) h. 2.

mempunyai strategi guna mengantisipasi pembiayaan bermasalah. Pembiayaan yang macet merupakan suatu hal yang menyulitkan bank, karena kemacetan tersebut akan berpengaruh pada kesehatan bank, oleh karena itu bank wajib menghindarkan diri dari pembiayaan bermasalah.<sup>6</sup>

Tingkat Kolektibilitas Piutang bank dapat dilihat dari nilai rasio *Non Performing Financing* (NPF) pada bank syariah, dan *Non Performing Loan* (NPL) pada bank konvensional. Menurut Kamus Bank Indonesia, *Non Performing Loan* adalah pembiayaan yang terdiri dari klasifikasi pembiayaan kurang lancar, diragukan dan macet pada bank syariah. Kemampuan manajemen bank yang baik dapat dilihat dari tingkat *Non Performing Financing* dalam mengelola pembiayaan bermasalah yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Aturan yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia, besarnya NPF adalah kurang dari 5 persen, jika besarnya NPF di atas 5 persen maka dapat dikatakan kualitas pembiayaan yang diberikan oleh nasabah buruk, kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin besar.<sup>7</sup>

Rasio pembiayaan bermasalah (NPF) PT. Bank Tabungan Negara Tbk melonjak pada akhir 2019. Pada 31 Desember 2019 total NPF adalah 4,78% meningkat dari periode sebelumnya 2,81%. Rasio NPF bersih naik dari 1,835 menjadi 2,96% tahun lalu. Karena peningkatan pembiayaan bermasalah laba bersih perusahaan tahun lalu turun 92,5% dari Rp 2,8 triliun pada 2018 menjadi Rp 209,26 miliar. Dengan meningkatnya masalah pembiayaan BTN juga membuat pengurangan kerugian kerusakan (KCPN) dari Rp 3,29 menjadi Rp 6,16. Direktur utama Bank BTN Pahala N. Mansury menjelaskan tahun lalu bahwa alasan peningkatan cepat dalam pembiayaan bermasalah adalah karena BTN mengurangi pembiayaan dengan kualitas rendah (pinjaman risiko), terutama di sektor apartemen bertingkat tinggi. “*penurunan kualitas pembiayaan tersebut dikarenakan melambatnya penjualan apartemen*” kata

---

<sup>6</sup> Ismi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, ( Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kompas Gramedia , 2010), h. 7.

<sup>7</sup> Ferry N Idroes. *Manajemen Risiko Perbanka*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2011), h. 70.

Pahala saat paparan kinerja 2019 di Jakarta, senin (17/12). Pahala menjelaskan BTN menurunkan kualitas pembiayaan beresiko di segmen komersial mencapai Rp 1,3 triliun pada tahun lalu. Mayoritas pembiayaan yang diturunkan ini kepada debitur komersial *high rise* yang sudah berulang kali direstrukturisasi. Dia mengatakan, pembiayaan macet pada sektor komersial ini meningkat hingga di level 18% dari total pembiayaan sektor tersebut sebesar Rp 21,66 triliun. Sedangkan pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan KPR non Subsidi jauh lebih kecil. Pembiayaan bermasalah pada KPR subsidi di bawah level 1% dari total pembiayaan Rp 111,12 triliun. Sementara, pembiayaan bermasalah pada KPR non-subsidi berada di level 3,7% dari total Rp 80,64 triliun.<sup>8</sup>

PT Bank Tabungan Negara (persero) adalah suatu lembaga keuangan syariah yang salah satu ruang lingkup usaha produk pembiayaan unggulannya KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) . KPR adalah Kredit Pemilikan Rumah yang digunakan untuk membeli rumah tinggal dalam bentuk keuangan jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang, dikombinasikan dengan prinsip baru atau kontrak murabahah atau kontrak lainnya. Salah satu pembiayaan yang banyak diminati adalah KPR. KPR adalah solusi masyarakat yang memiliki rumah sendiri tetapi sayangnya harga rumah saat ini tidaklah murah terlebih jika di kota. Hal ini menyebabkan KPR adalah solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara mengangsur.<sup>9</sup>

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCS Semarang adalah salah satu bank yang memberikan perhatian khusus akan Kredit Kepemilikan Rumah sesuai dengan Prinsip Syariah. Akan tetapi setiap penyaluran pembiayaan yang diberikan oleh bank selalu ada resiko pembiayaan yang tidak dapat dihindari lagi. Resiko tersebut akan menyebabkan kerugian terhadap bank jika bank tidak melakukan penyelesaian pembiayaan dengan tepat.. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian penulisan ini bertujuan untuk mengetahui

---

<sup>8</sup><https://katadata.co.id/berita/2020/02/17/direksi-btn-beberkan-penyebab-rasio-kredit-bermasalah-melonjak> diakses 31 maret 2020

<sup>9</sup><https://www.kompasiana.com> diakses 1 maret 2020

## **Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Murabahah KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Semarang.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan adanya pembiayaan KPR bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah (Kcs) Semarang ?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian yang diterapkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah (Kcs) Semarang untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah ?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan praktis penulisan yaitu untuk memenuhi Tugas Akhir dan mendapatkan Gelar Ahlimadya di jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Adapun tujuan lainnya dalam penulisan Tugas Akhir yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan adanya pembiayaan KPR bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah (Kcs) Semarang
- b. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian yang diterapkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah (Kcs) Semarang dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Ada beberapa yang diharapkan penulis terhadap penulisan Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pada Produk Pembiayaan Murabahah KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCS Semarang” adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai kontribusi pemikiran dalam pengembangan ekonomi dan bisnis islam, melalui ketetapan hukum yang diberlakukan maupun melalui penggalian dalil-dalil *syara'*.
- b. Memberikan kontribusi terhadap khasanah ilmu pengetahuan dan menjelaskan secara ilmiah dalam masalah perbankan dan hukum islam.
- c. Agar dalam perbankan syariah dan bisnis bisa menambah khasanah keilmuan dan menjadikan kejelasan bahwa agama islam adalah keyakinan yang dapat menyesuaikan perkembangan zaman sehingga orang tidak tabu untuk mempelajarinya.
- d. Supaya bank bisa memperbaiki diri dan terus berinovasi agar pembiayaan KPR bermasalah dapat diminimalisir, agar bank menjadi lebih sehat dari segi laporan keuangan maupun yang lainnya.
- e. Agar pembaca bisa mengetahui informasi-informasi yang menyangkut tentang Pembiayaan KPR Bermasalah, faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan bermasalah, dan bagaimana cara menanganinya. juga dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan yang ada di dunia perbankan, terutama perbankan syariah.
- f. Peneliti mendapatkan wawasan dan ilmu mengenai apa itu pembiayaan bermasalah, faktor apa saja yang menyebabkan adanya pembiayaan bermasalah dan bagaimana mekanisme yang diterapkan bank syariah untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah.

#### **D. Telaah Pustaka**

Tinjauan literature atau telaah pustaka digunakan untuk membandingkan dengan penelitian yang ada atau karya ilmiah, baik dalam kaitannya dengan kelemahan dan kekuatan yang ada sebelumnya. Selain itu, tinjauan literature juga berkontribusi besar mendapatkan informasi tentang teori-teori yang

berkaitan dengan judul yang digunakan untuk memperoleh teori-teori ilmiah. Hal diatas dapat membantu penulis menulis Tugas Akhir.

Penelitian tugas akhir oleh Vevi Kurnia Azwar, (2016), Program Study Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Walisongo Semarang yang berjudul "*Prosedur Pembiayaan dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di PT. BPRS PNM BINAMA Semarang*" diskusi difokuskan pada bagaimana mengajukan permohonan prosedur pembiayaan untuk kontrak murabahah di PT. BPRS PNM BINAMA karena masih banyak orang awam yang mereka tidak memahami proses penyediaan dana. Dia juga menekankan bagaimana PT. BPRS PNM BINAMA menangani pembiayaan murabahah yang bermasalah ketika nasabah mengalami kesulitan dalam melunasi kewajiban. Metode penelitian yang digunakan untuk penelitian atau survey ini adalah dalam bentuk wawancara, wawancara yang dilakukan di BPRS PNM BINAMA Semarang. Jenis penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan sumber data untuk data primer dan sekunder data primer diperoleh langsung dari sumber dimana kegiatan penelitian atau survey dilakukan dan data sekunder diperoleh dari buku dan dokumen lainnya.

Penelitian skripsi oleh Liska Kristinawati, 2019, Program Study Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo yang berjudul "*Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah KCP (Kantor Cabang Pembantu) Ponorogo*" diskusi menyoroti strategi untuk mengelola pembiayaan murabahah di BRI Syariah KCP dan bagaimana strategi pengelolaan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan murabahah di BRI Syariah KCP Ponorogo dalam perspektif ekonomi islam. Dalam penelitian ini para peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dan jenis penelitian (riset lapangan), teknik pengumpulan melalui wawancara, dokumentasi dan observasi. Dan kemudian menggunakan analisis data dengan metode deduktif yang pertama menekankan pengamatan, kemudian menarik kesimpulan berdasarkan pengamatan data ini.

Penelitian Skripsi oleh Cholida Hanum, 2009, Program Study Muamalat (Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, tentang “*Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)*” membahas mengenai Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah, Bagaimana strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah, Apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah. Dalam penelitian tersebut sangat menekankan strategi Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah dan juga langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi Bank BTN menangani pembiayaan bermasalah, dengan pendekatan kualitatif deskriptif analisis yaitu untuk memberikan pemecahan masalah dengan mengumpulkan data lapangan dan menyusunnya.

#### **E. Metode Penelitian**

Dalam bahasa Inggris, penelitian juga disebut *research*. Komposisi kata terdiri dari dua suku kata, yaitu *re* yang berarti melakukan mundur atau mengulang, dan *search* yang berarti mengamati, melihat atau mencari investigasi yang akan didefinisikan sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memperoleh yang baru pemahaman yang lebih kompleks, lebih terperinci, dan lebih lengkap dari hal yang telah dipelajari.<sup>10</sup>

Creswell juga mengemukakan bahwa penelitian adalah proses yang dilakukan untuk menganalisis dan mengumpulkan berbagai macam informasi untuk memberi pemahaman kepada kita tentang suatu masalah atau topik. Adapun prosedur dalam melakukan penelitian yaitu dengan cara memberikan pertanyaan, dan menjadikan satu data atas jawaban pertanyaan itu dan menyajikannya. Seorang ilmuwan bernama Hillway mengartikan penelitian adalah suatu cara yang dilakukan oleh seorang dengan melalui penyelidikan

---

<sup>10</sup> Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*, (Jakarta : Salemba Humanika, 2012). h. 2.

yang sempurna terhadap masalah dan menggunakan prinsip kehati-hatian, sehingga diperoleh lah solusi yang tepat dari permasalahan tersebut.<sup>11</sup>

Metodologi penelitian dimaksudkan sebagai yang digunakan untuk mengeksplorasi, mencari, mendiskusikan dan mengolah data untuk mendapatkan jawaban dari rumusan masalah. Studi tidak akan dilakukan tanpa masalah sebelumnya, dan untuk menemukan jawaban atas masalah, anda harus memiliki pengetahuan untuk menerima pertanyaan.<sup>12</sup> Untuk membahas dan memperoleh data dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode berikut:

#### 1. Jenis Penelitian

Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang memiliki ciri khas, data yang ditulis dalam keadaan sebenarnya, atau dinyatakan dalam keadaan asli (*natural setting*), data tidak diubah dalam bentuk simbol ataupun angka. Penelitian ini tidak menggunakan data dalam bentuk atau diproses oleh formulasi atau rumusan dan tidak diinterpretasikan menurut penentuan statistic atau matematika.<sup>13</sup>

#### 2. Sumber Data

Sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian tugas akhir ini yaitu:

##### a. Data Primer

Data primer adalah sumber asli yang berisi data atau informasi atau bisa dikatakan data yang secara langsung diperoleh peneliti (dari tangan pertama).<sup>14</sup> Untuk data ini peneliti mengambil di PT. BTN (Persero) KCS Semarang.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah bahan pustaka yang diterbitkan dan ditulis oleh penulis yang tidak berpartisipasi atau mengamati secara langsung dalam realitas yang dijelaskan. Data sekunder juga disebut data dari pihak lain, dan tidak secara langsung diperoleh dari peneliti dan subjek

---

<sup>11</sup> Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2014), h. 4.

<sup>12</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), h. 1.

<sup>13</sup> Hadawi dan Mimi Martin, *Penelitian Terapan*, (Yogyakarta : Gajahmada University Press), 1996, h. 174.

<sup>14</sup> Tatang M Amrin, *Menyusun Rencana Penelitian*, Cet. ke-3, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1995), h. 133.

penelitian. Dengan kata lain penulis bukanlah penemu teori.<sup>15</sup> Data sekunder biasa disebut data tangan kedua. Datanya berbentuk data laporan yang telah tersedia atau data dokumentasi.

### 3. Metode Pengumpulan Data.

Metode pengumpulan data penelitian tugas akhir ini menggunakan metode studi kasus. Yaitu pendekatan kualitatif untuk meneliti penelitian nyata, berbagai sistem terbatas (dalam berbagai kasus) atau sistem modern atau kontemporer terbatas (kasus).<sup>16</sup> Dalam metode pengumpulan data penulis menggunakan jalan dengan cara membaca, mempelajari, dan tentu saja mengamati buku dan jurnal, dan artikel. Penulis dapat menemukan berbagai pendapat, teori hukum untuk menganalisis masalah dengan mengumpulkan data dari literature, sumber yang digunakan dalam bentuk bahan dokumen.

#### a. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah kegiatan yang terutama digunakan manusia sebagai sensor tambahan pada telinga, mulut, bau, kulit, dll. Dalam hal ini, seorang pengamat adalah seseorang yang dapat memanfaatkan kemampuan untuk mengamati dengan panca indera dan dibantu oleh indera lain.<sup>17</sup>

- 1) Pengamatan partisipatif adalah peneliti yang terlibat langsung dengan orang yang sedang dipelajari.
- 2) Observasi non partisipatif, peneliti hanya menyelidiki bukaan sebagai orang yang diteliti.<sup>18</sup>

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan observasi non partisipatif. Dengan cara ini para peneliti hanya menyelidiki dan tidak terlibat langsung dalam mekanisme untuk menyelesaikan pembiayaan

---

<sup>15</sup> Ibnu Hadjar, *Dasar-Dasar Metode Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1996), h. 84.

<sup>16</sup> John W. Creswell, *Penelitian Kualitatif Dan Design Riset: Memilih Antara Lima Pendekatan*, Terj. Ahmad Lintang Lazuardi, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015). h. 137.

<sup>17</sup> Burhan Bugis, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2008), h. 2.

<sup>18</sup> Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Cet ke- 1, (Bandung: Angkasa, 1993), h, 167.

KPR bermasalah. di PT. Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Syariah (KCS) Semarang.

b. Wawancara (interview)

Metode wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam. Teknik mengumpulkan data ini berdasarkan dari pada laporan diri sendiri atau *self-report*, atau setidak-tidaknya pada pengetahuan atau keyakinan pribadi.<sup>19</sup> Wawancara dilakukan karena ada anggapan bahwa hanya reponden yang paling tahu tentang diri mereka sendiri, sehingga informasi yang tidak dapat diamatinya atau tidak diperoleh dari alat lain akan tetapi dengan wawancara misalnya tentang tanggapan, keyakinan, perasaan, dan cita-cita.<sup>20</sup>

Peneliti menggunakan metode wawancara tidak terstruktur . penulis mengajukan banyak pertanyaan yang berisi komentar dan jawaban pada subjek. Panduan wawancara membuka kemungkinan bagi penulis untuk menerima jawaban panjang dan memberi pertanyaan narasumber hanya dalam bentuk pertanyaan singkat<sup>21</sup> tentang mekanisme penyelesaian yang diterapkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah (Kcs) Semarang untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah dengan Ibu Erthia Fadilla selaku analisis pembiayaan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan investigasi benda-benda tertulis seperti dokumen, majalah, buku dll. Penulis dapat menggunakan dokumen di sini untuk dengan mudah menyusun literature yang berkaitan dengan

---

<sup>19</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2007), h. 194.

<sup>20</sup> Rianto Adi, *Metodologi Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2005), h. 72.

<sup>21</sup> Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung : Pustaka Setia, 2002), h. 139.

pengumpulan, persiapan dan pengelolaan data atau dokumen dan subyek penelitian.

#### 4. Analisis Data.

Analisis data adalah bagian terpenting dalam metode ilmiah, dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data kualitatif, yang merupakan upaya yang dilakukan dengan bekerja dengan data, mengatur data, memilah-milah unit yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola yang penting dan apa yang telah dipelajari dan putuskan apa yang dapat anda bagikan dengan orang lain.<sup>22</sup>

Analisis yang dikumpulkan oleh penulis menggunakan metode analisis kualitatif, dengan mengambil bentuk analisis deskriptif (deskriptif analitik), yaitu menganalisis kegiatan dengan menyajikan data secara sistematis sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Ini agar kesimpulan yang diberikan selalu basis factual yang jelas sehingga semuanya dapat dikembalikan langsung ke data yang telah diperoleh.

Analisis kualitatif pada dasarnya menggunakan pemikiran, analisis, dan logika dengan induksi, deduksi, analogi, perbandingan dan sejenisnya<sup>23</sup>. Analisis data kualitatif digunakan ketika data yang dikumpulkan dalam penelitian adalah data kualitatif. Data kualitatif jika dalam bentuk kata-kata, kalimat atau narasi baik diperoleh dari wawancara mendalam dan observasi. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggambarkan cara berpikir induktif, yaitu cara berpikir yang menyimpang dari hal-hal tertentu (fakta empiris) ke hal-hal umum.<sup>24</sup>

##### a. Data Reduction (Reduksi Data)

Reduksi data diperlukan karena jumlah data dari masing-masing sumber yang dianggap bahwa tidak relevan dengan focus penelitian perlu dihapus atau dihitng. Data yang telah dikurangi akan memberikan

---

<sup>22</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* ; Edisi Revisi, (Bandung: PT Remaja Rodaskarya), h, 248.

<sup>23</sup> Tatang M. Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, Cet. ke-3, (Jakarta: PT : Raja Grafindo Persada, 1995), h. 95.

<sup>24</sup> Rachmat Krisyantono, *Teknik Praktis Riset Komunikasi*, (Jakarta : Kencana: 2010), h. 196.

gambaran yang lebih jelas dan lebih mudah dari peneliti untuk melakukan pengumpulan data lebih lanjut. Pengurangan data dilakukan dengan memilih hal-hal utama yang sesuai dengan focus penelitian tentang mekanisme penyelesaian yang diterapkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah (Kcs) Semarang untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah.

b. Data Display (Penyajian Data)

Representasi data adalah data yang disusun untuk memudahkan pemahaman dan diatur dalam suatu pola hubungan. Saat mengungkapkan data kualitatif, representasi data yang paling umum digunakan dalam penelitian ini adalah teks deskriptif, sehingga dapat dilakukan dalam bentuk deskripsi singkat, termasuk hubungan dengan kategori dll.

c. Conclusion Drawing (Penarikan Kesimpulan)

Verifikasi adalah kesimpulan yang memungkinkan anda untuk menjawab rumusan masalah yang diformulasikan dari awal. Kesimpulan dari penelitian kualitatif ini diharapkan mengarah pada penemuan baru yang tidak ada.<sup>25</sup>

## F. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran umum dalam diskusi global dan memfasilitasi pembaca dalam mendiskusikan deskripsi penelitian ini, penulis memberikan gambaran umum atau penjelasan garis besar dalam tesis ini. Sistematika tugas akhir ini terdiri dari lima bab, yang masing-masing menunjukkan penekanan yang berbeda, tetapi dalam satu unit yang mendukung dan saling melengkapi. Berikut ini adalah ringkasan sistematis:

BAB I :       Pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat, penelitian, telaah pustaka, metodologi penelitian (meliputi: jenis dan pendekatan penelitian,

---

<sup>25</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan kuantitatif Kulitatif*, (Bandung : Alfabeta, 2010). h. 91.

sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data), dan sistematika penulisan.

- BAB II : Dalam bab kedua ini berisi landasan teori yang meliputi: Berisi Teori tentang Murabahah dan Pengertian Pembiayaan.
- BAB III : Berisi tentang sejarah berdirinya PT. BTN (persero) KCS SEMARANG, visi dan misi PT. BTN (persero) KCS SEMARANG , ruang lingkup usaha PT. BTN (persero) KCS SEMARANG, struktur organisasi PT. BTN (persero) KCS SEMARANG , bagian dan tugas anggota PT. BTN (persero) KCS SEMARANG.
- BAB IV : Berisi tentang faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan murabahah KPR di PT. BTN (persero) KCS SEMARANG dan mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan murabahah KPR di PT. BTN (persero) KCS SEMARANG.
- BAB V : Penutup, yang memuat kesimpulan, saran dan kata penutup.

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah merupakan salah satu produk perbankan syariah yang paling populer. Produk ini memiliki beberapa persamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip murabahah tidaklah sama dengan suku bunga pada bank konvensional.

Menurut Adiwarmanto A. murabahah dapat ditafsirkan sebagai perjanjian antara bank dan nasabah dalam melakukan pembiayaan jual beli barang yang diperlukan oleh nasabah. Murabahah berasal dari kata *ribhu*, yang merupakan transaksi jual beli, ketika bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga pembelian bank dari pihak ketiga di tambah keuntungan yang disepakati kedua belah pihak.<sup>26</sup>

Murabahah juga dijelaskan pada Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa:

*“ yang diartikan akad murabahah yaitu pembiayaan suatu barang dimana penjual menegaskan harga beli kepada pembeli, dan pembeli membayar lebih sebagai margin yang telah disepakati kedua belah pihak”*

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan No. 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli murabahah disebutkan murabahah yaitu menjual barang dengan memberitahu harga belinya kepada nasabah, dan nasabah membayar lebih sebagai keuntungan atau margin.<sup>27</sup>

Murabahah adalah jual beli dengan menegaskan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Akad tersebut

---

<sup>26</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, (PT. Citra Aditya :Bakti, 2009) h. 176.

<sup>27</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta, Kencana :2019), hlm 82.

adalah salah satu bentuk akad *natural certainty contracts*, karena didalam akad tersebut sudah ditentukan keuntungan yang didapatkan.<sup>28</sup>

Jadi kesimpulannya, pembiayaan murabahah merupakan dimana kesepakatan transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah sebesar harga pokok ditambah keuntungan atau margin yang telah disepakati antara bank dan nasabah dengan mewajibkan nasabah melunasi tagihan utang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, dimana sebelumnya bank telah menegaskan harga pokok kepada nasabah dan nasabah membayar lebih sebagai keuntungan yang diberikan oleh bank.

#### Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

##### 1) Al-Quran

Landasan jual beli dihalalkan oleh Allah SWT dalam Q.S An-Nissa ayat 29, yaitu: <sup>29</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ حَرِيمًا

*artinya : “wahai orang-orang yang beriman, jangan memakan harta milik sesamamu dengan cara yang salah, kecuali dalam kasus perdagangan yang berlaku untuk hati nurani yang sama di anatra kamu. Dan jangan bunuh diri, tuhan memberkatimu”.* (Q.S An-Nissa ayat 29)

Yang dimaksud dalam ayat diatas adalah agama islam melarang melakukan transaksi jual beli dengan cara riba, dan menyuruh memperoleh harta dengan berdagang atau jual beli dengan saling suka menurut ketentuan agama islam yang berlaku.

##### 2) Al-Hadits

Berikut adalah hadis yang tentang akad murabahah<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuntungan*, cet IX, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013),h. 113.

<sup>29</sup>Departemen agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro,2011).

<sup>30</sup> Aladin Koto, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011),

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ. رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, " Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka". (H.R al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*

Dari hadis diatas dimaksudkan pembiayaan murabahah bertujuan untuk membantu nasabah untuk membeli barang tertentu, dimana nasabah tidak mempunyai finansial yang cukup. Dan dilakukan dengan cara mencicil berdasarkan kesiapan dan saling rela antara kedua belah pihak.

### 3) Kaidah fiqih tentang murabahah

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

*"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."*

Hukum asal dari sesuatu (muamalah) adalah mubah sampai ada dalil yang melarangnya memakruhkannya atau mengharamkannya, kaidah fiqih ini menjelaskan bahwa hukum melaksanakan muamalah yang didalamnya meliputi transaksi murabahah adalah boleh, kecuali terdapat dalil yang mengharamkannya tentang transaksi tersebut.<sup>31</sup>

## B. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah

Adapun murabahah sebagai berikut:<sup>32</sup>

- 1) Pihak yang berakad (*bai dan musytari*) :
  - a) Cakap dalam bidang hukum.
  - b) Tidak ada Paksaan.
- 2) Ijab Kabul (*sighat*)
  - a) Jelas.

<sup>31</sup> Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Padang: Akademia Permata, 2012, h. 143.

<sup>32</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 55.

- b) Harga dan keuntungan barang harus sesuai dan jelas, tidak ada yang ditutupi.
  - c) Tidak terbatas oleh waktu.
- 3) Barang/Objek (*mabi*)
- a) Barang harus halal atau yang diperbolehkan dalam agama islam.
  - b) Barang dapat diserahkan.
  - c) Yang berakad memiliki hak penuh terhadap barang.
- 4) Harga (*tsaman*)
- a) Dijelaskan harga beli .
  - b) Margin yang disepakati antara kedua belah pihak.

Sedangkan syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

1. Pembeli harus mengetahui harga pokok, jika pembeli tidak mengetahui maka jual beli akad murabahah tersebut tidak sah.
2. Keuntungan atau margin harus diketahui oleh pembeli karena keuntungan atau margin bagian dari harga.
3. Modal adalah *mal misliyyat* ( hal-hal yang dapat dibandingkan dipasar), seperti hal-hal yang dapat diukur, atau hal-hal yang berbobot, atau hal-hal yang dihitung atau nilai yang diketahui, seperti dinar, atau dirham, atau perhiasan.
4. Murabahah tidak boleh dilakukan terhadap harta riba, yaitu dengan menggabungkan harga pokok dan margin dengan jenis yang sama , karena murabahah adalah jual beli dengan menegaskan harga jual ditambah margin sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
5. Akad jual beli yang dilakukan oleh bank dengan *supplier* harus sah jika tidak, maka jual beli yang kedua antara bank dan nasabah pun juga tidak sah.

### C. Fatwa DSN MUI Tentang Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah perjanjian pembelian antara lembaga keuangan syariah dan nasabah. Lembaga keuangan syariah membeli barang

---

<sup>33</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 85.

yang dibutuhkan nasabah kemudian menjulanya ke nasabah yang relevan dengan harga pembelian ditambah margin keuntungan yang disepakati antara lembaga keuangan syariah dan nasabah<sup>34</sup>.

Sejumlah aplikasi hukum ekonomi syariah yang diakomodasi dalam pembiayaan murabahah ini oleh fatwa DSN MUI dapat dirangkum sebagai berikut

- 1) Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah
  - a. Boleh penggunaan akad murabahah sebagai akad jual beli yang sah sepanjang bebas riba, barang tidak diharamkan, dan barang secara prinsip telah dimiliki oleh bank.
  - b. Jual beli murabahah tidak tunai menjadi utang yang wajib dibayar oleh nasabah.
  - c. Jaminan dalam murabahah dibolehkan untuk menjaga keseriusan nasabah membayar.
- 2) Fatwa DSN MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah
  - a. Boleh penggunaan akad '*urbun*' dalam akad murabahah sebagai uang muka.
  - b. Besar uang muka sesuai kesepakatan dan dihitung bagian dari harga pokok.
  - c. Kekurangan atau kelebihan utang akibat pembatalan murabahah dapat diperhitungkan dari uang muka.
- 3) Fatwa DSN MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah
  - a. Apabila LKS mendapat diskon dari supplier, maka diskon adalah hak nasabah.
  - b. Diskon setelah akad ditentukan sesuai perjanjian dalam akad.
- 4) Fatwa DSN MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

---

<sup>34</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta, Kencana :2019), h 175.

- a. LKS boleh memberi potongan pelunasan pembayaran tepat waktu atau dipercepat sesuai kebijakan pertimbangan LKS.
  - b. Potongan pelunasan tidak disyaratkan dalam akad.
- 5) Fatwa DSN MUI No. 46/DSN-MUI/III/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi al- Murabahah*)
- a. LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban bayar bagi nasabah yang mencicil tepat waktu atau yang mengalami penurunan kemampuan bayar sesuai kebijakan LKS.
  - b. Diskon tidak dapat dijanjikan dalam kontrak.
- 6) Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/III/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.
- a. LKS boleh menyelesaikan akad murabahah bagi nasabah yang tidak mampu membayar dengan menjual objek murabahah atau jaminan lainnya. Kelebihan hasil penjualan menjadi hak nasabah dan kekurangannya menjadi utang nasabah.
  - b. LKS dapat membebaskan sisa utang nasabah tidak mampu membayar.
- 7) Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah
- a. Sebuah LKS dapat menjadwalkan ulang tagihan murabahah untuk nasabah yang tidak dapat menyelesaikan atau membayar pembiayaan mereka sesuai dengan jumlah dan waktu yang disepakati, kecuali mereka menambah sisa tagihan. Biaya proses penjadwalan ulang adalah biaya rill. Perpanjangan periode pembayaran harus berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak.
- 8) Fatwa DSN MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Akad Konversi Akad Murabahah
- a. LKS boleh membuat akad baru dalam penyelesaian pembayaran kewajiban dalam hal terjadi penurunan kemampuan pembayaran setelah akad murabahah dihentikan.
  - b. Akad baru dilaksanakan dengan menggunakan *Ijarah Muntahiyah bittamlik, mudharabah, atau musyarakah*.

- 9) Fatwa DSN MUI No. 84/DSN-MUI/V/2012 Metode pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah)
- a. Ada dua cara untuk mengenali manfaat pembiayaan murabahah yang diaplikasikan oleh Lembaga Keuangan Syariah , yaitu metode proporsional dan metode anuitas. Keduanya hukumnya *mubah* sesuai dengan *'urf*.

#### **D. Aplikasi Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan**

Pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah yaitu transaksi jual beli produk dimana harga perolehan ditambah dengan margin yang telah disetujui antara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah dalam melaksanakan transaksi jual beli.

Pembiayaan murabahah berdasarkan prinsip jual beli. Dimana bank menyediakan produk yang diperlukan oleh nasabah, bank terlebih dahulu membeli kepada supplier lalu menjual barang tersebut kepada nasabah, dengan menambahkan margin atau keuntungan yang telah disepakati

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, akad pembiayaan murabahah yaitu dilakukan dengan nasabah datang ke bank syariah dengan tujuan untuk mengajukan pembiayaan murabahah dan berjanji akan membeli barang tersebut kepada bank. Setelah bank melihat calon pembeli dengan kriteria yang layak, bank akan memberikan fasilitas tersebut dan menyetujui permohonannya.

Selanjutnya bank membeli barang nasabah, kemudian bank memperlihatkan barang yang telah dipesan sesuai keinginan nasabah, dan nasabah harus membeli sesuai dengan janji yang disepakati kedua belah pihak, krena menurut hukum perjanjian adalah sesuatu yang mengikat. Bank menjual barang kepada nasabah dengan harga yang telah disetujui bersama yang terdiri dari harga pokok ditambah keuntungan atau margin yang , dan nasabah harus membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan.



#### Keterangan

1. Nasabah ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan. Selanjutnya bank dan nasabah bernegosiasi.
2. Bank melakukan akad setelah terjadi kesepakatan, dan selanjutnya terjadilah akad jual beli antara bank dan nasabah.
3. Bank membeli barang ke supplier.
4. Supplier mengirim barang yang sudah dipesan nasabah .
5. Nasabah menerima barang dan dokumen yang menyangkut atas pembelian barang tersebut.
6. Selanjutnya nasabah melakukan transaksi pembayaran sesuai harga yang telah disepakati ketika melakukan akad dengan bank.

Dalam dunia perbankan, istilah *ba'i al-murabahah* merupakan perluasan dari pengertian klasik. Pembiayaan murabahah juga disebut suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan menegaskan harga perolehan dan margin yang telah disepakati. Pembayaran dilakukan dengan kurun waktu tertentu yaitu dengan cara dicicil. Perjanjian ini juga disebut *ba'i al murabahah li al-amir bi al-syira'* (jual beli

murabahah untuk perintah membeli) atau *izlami al-wa'id bi al-syira'* (keharusan adanya janji untuk membeli).

Pembiayaan murabahah juga dapat dilakukan dengan cara pemesanan yaitu dengan cara nasabah melakukan janji terlebih dahulu kepada bank untuk melakukan pembelian barang (*al-wa'd bi al-bai'*). Dalam hal ini pembeli dibolehkan meminta pesanan dengan cara membayar uang muka saat terjadi kesepakatan awal atau akad. Untuk berjaga-jaga agar pembeli tidak mengingkari janjinya dan serius terhadap pesannya, maka pihak bank diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada pembeli.<sup>35</sup>

#### **E. Pengertian Pembiayaan**

Yang dimaksud pembiayaan, berdasarkan pada pasal 1 butir 25 UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah menyediakan dana atau tagihan dan dapat pula disamakan berupa:

1. Akad musyarakah dan mudharabah yaitu transaksi yang berupa bagi hasil.
2. Akad Ijarah Muntahiyah bit Tamlik atau IMBT yaitu transaksi yang berupa sewa menyewa atau sewa beli.
3. Akad Istishna, Salam, Murabahah, yaitu transaksi yang berupa jual beli dalam bentuk piutang.
4. Akad Qardh yaitu transaksi yang berupa pinjam meminjam dalam bentuk piutang., dan
5. Akad Ijarah yaitu transaksi multijasa yang berupa sewa-menyewa jasa.

Antara UUS dan perbankan syariah menyetujui bahwa para pihak telah menyediakan atau mendanai dana untuk mengembalikan dana untuk mendapatkan hasil sebagai imbalan atau tanpa kompensasi dengan ujah untuk jangka waktu tertentu.<sup>36</sup>

Kata Pembiayaan atau kredit berasal dari bahasa latin yaitu *credere*, yang dapat diterjemahkan sebagai kepercayaan atau *credo* yang dapat diartikan saya percaya. Antara pembiayaan dan sebuah kepercayaan adalah bagaikan

<sup>35</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 88.

<sup>36</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 64.

sekeping uang logam yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Maka dari itu kepercayaan adalah landasan bagi bank diberikannya pembiayaan kepada nasabah. Bagi bank tidaklah sulit untuk menyalurkan dananya kepada nasabah yang membutuhkan akan tetapi sangat sulit bagi bank untuk bisa menarik dananya kembali, dibutuhkan strategi pembiayaan untuk bisa menarik dana bank kepada nasabah.<sup>37</sup>

Kasmir juga mengemukakan pembiayaan sering diartikan memperoleh barang dengan cara diangsur atau dicicil dikemudian hari sesuai dengan perjanjian.<sup>38</sup>

Buku yang ditulis oleh Karmila yang berjudul *Kredit Bank* juga menjelaskan jika terkait dengan kegiatan bisnis, pembiayaan berarti kegiatan untuk memberikan nilai ekonomi kepada individu atau badan usaha berdasarkan kepercayaan pada saat itu.<sup>39</sup>

Pembiayaan menurut Hermansyah adalah pinjaman uang tunai dimana nasabah mengembalikan uang dalam bentuk angsuran sampai dengan batas waktu tertentu atau sampai dengan jatuh tempo yang diijinkan oleh pihak bank atau lembaga keuangan lain.<sup>40</sup>

Dalam melakukan aktivitas perdagangan atau menjalankan bisnis lainnya, pembiayaan yang diberikan oleh bank sangat membantu untuk kelancaran bisnis tersebut, baik dalam produksi produk maupun jasa guna memenuhi konsumsi orang banyak. Dari faktor-faktor inilah berbagai jenis pembiayaan disediakan oleh bank syariah.

Sementara itu, pengertian pembiayaan menurut kasmir adalah penyediaan uang atau barang atau yang dipersamakna dengan itu, dengan kedua belah pihak yang menyetujui kesepakatan atau perjanjian yang telah dibuat satu sama lain, dengan ketentuan pihak peminjam mengembalikan

---

<sup>37</sup> Irham Fahmi, *Analisis Kredit dan Fraud Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, (Bandung, PT. Alumni : 2008 ) h 4.

<sup>38</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada: 2010), h 72.

<sup>39</sup> Karmila, *Kredit Bank*, ( Yogyakarta, KTSP/11:2010), h 2.

<sup>40</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Yogyakarta: Prenada, 2008), h.

pinjamannya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dengan imbalan bagi hasil.<sup>41</sup>

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan, pembiayaan bisa berwujud uang dan barang lainnya yang *value* dapat di timbang dengan uang. Misalnya bank membiayai nasabah guna membeli rumah atau kendaraan. Selanjutnya terjadi kesepakatan antara bank (*kreditur*) dan nasabah (*debitur*), atas perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian tersebut mencakup beberapa hal yaitu meliputi kewajiban masing-masing pihak termasuk jangka waktu serta keuntungan atau bagi hasil yang telah disepakati bersama. Dan juga ada sanksi jika debitur melanggar janji dengan kesepakatan yang dibuat.

#### **F. Unsur-Unsur Pembiayaan**

Unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan. Kepercayaan (*trust*) merupakan hal yang sangat mendasar dari unsur pembiayaan, pembiayaan tidak akan terjadi antara bank dan nasabah tanpa ada rasa saling percaya antara keduanya.
2. Waktu. Waktu (*time*) paling sering digunakan sebagai pertimbangan atau studi dalam analisis keuangan.
3. Dapat dipahami. Ketika bank mengambil alih uang kepada nasabah dapat dimengerti bahwa analisis pembiayaan harus memperhatikan perhitungan nilai waktu uang tersebut, karena pengembalian uang pelanggan, yaitu batas waktu yang disepakati pada kontrak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak juga harus diperhitungkan. Dalam uang nilai uang sekarang tidak sama dengan nilai uang masa depan.
4. Risiko. *Degree of risk*. Disini resiko yang sering diperhatikan adalah ketika dana yang diberikan kepada nasabah tidak kembali atau timbulnya pembiayaan bermasalah. Maka dari itu analisis pembiayaan

---

<sup>41</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2010), h. 72

harus betul-betul mengkaji apakah pendanaannya sesuai dan ukuran kelayakan sejauh yang akan disalurkan kepada pelanggan.<sup>42</sup>

5. Prestasi. Prestasi yang dimaksud disini adalah dilihat dari kemampuan nasabah dalam mengelola dana yang diberikan kepada bank. Dalam objek pembiayaan yang diberikan oleh bank tidak selalu berbentuk uang, akan tetapi dapat juga berbentuk barang maupun jasa (*good and service*). Akan tetapi saat ini pemberian pembiayaan dalam bentuk uang lebih banyak terjadi dibandingkan pemberian pembiayaan dalam bentuk barang maupun jasa. Oleh karena itu pihak bank akan sangat menilai bagaimana cara nasabah dalam mengelola pembiayaannya tersebut. Jadi resiko tersebut mengkaji dalam hal kinerja nasabah dan ketidakpatuhan.
6. Kreditor atau bank. Kreditor yang disebutkan di sini adalah bank yang memiliki dana, barang, dan jasa guna dipinjamkan kepada nasabah dan berharap bank dapat memperoleh keuntungan dalam bentuk bagi hasil atau yang lainnya dari balas jasa yang telah diberikan oleh bank terhadap nasabah
7. Debitur. Debitur yang dimaksud adalah nasabah yang membutuhkan dan meminjam dana, jasa, dan barang dan nasabah berjanji akan mengembalikannya tepat sesuai waktu yang ditentukan. Dan bersedia menanggung hukuman jika klien menunda biaya yang dibebankan.

### **G. Jenis-jenis Pembiayaan**

Dapat dilihat secara umum pembiayaan yang disalurkan oleh bank adalah sebagai berikut<sup>43</sup>.

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

Maksud dari segi kegunaan adalah apakah dana yang dikirimkan oleh bank kepada nasabah digunakan untuk kebutuhan pokok atau hanya untuk

---

<sup>42</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 74

<sup>43</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 76.

keperluan sampingan atau tambahan. Jika dilihat dari sisi kegunaan pembiayaan dibagi menjadi dua jenis yaitu:

a) Pembiayaan Investasi

Adalah pembiayaan yang biasanya digunakan untuk memperluas bisnis, pembangunan proyek baru atau pabrik di mana periode relative lama dan pembiayaan ini umumnya digunakan untuk kegiatan utama perusahaan.

b) Pembiayaan modal kerja

Ini adalah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan mendukung tingkat produksi dan operasional. Misalnya biaya modal kerja untuk membeli bahan baku, biaya pembayaran gaji karyawan dan lain-lain yang terkait dengan proses produksi perusahaan. Biasanya dana modal kerja disalurkan untuk mendukung pembiayaan investasi yang ada.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Pembiayaan

Dalam hal penggunaan yang dimaksudkan, apakah pembiayaan ditujukan untuk kebutuhan bisnis atau pribadi. jenis pembiayaan berikut dilihat dari tujuannya:<sup>44</sup>.

a) Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif ialah pembiayaan untuk meningkatkan investasi, usaha, atau produksi untuk menghasilkan barang maupun jasa.

b) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif ialah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan pribadi dan tidak untuk menghasilkan barang maupun jasa , karena memang pembiayaan konsumtif ini ditujukan untuk pemakaian secara pribadi oleh seseorang maupun badan usaha.

c) Pembiayaan perdagangan

Pembiayaan perdagangan ialah pembiayaan yang digunakan untuk membeli keperluan dagang. Pembiayaan ini biasanya diberikan

---

<sup>44</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h.75

oleh reseller, supplier atau agen-agen yang akan membeli barang dalam jumlah tertentu.

### 3. Dilihat dari segi jangka waktu

Jika dilihat dalam jangka waktu untuk pembiayaan ini pada saat penyerahan untuk pertama kalinya untuk periode pembayaran sebagai berikut:<sup>45</sup>

#### a) Pembiayaan jangka pendek

Pembiayaan jangka pendek adalah pembiayaan yang jangka waktu pengembaliannya adalah kurang dari satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

#### b) Pembiayaan jangka menengah

Pembiayaan jangka menengah adalah pembiayaan untuk periode pembayaran satu hingga tiga tahun, dan jenis kredit ini dapat disediakan untuk pembiayaan modal kerja.

#### c) Pembiayaan jangka panjang

Pembiayaan jangka panjang adalah pembiayaan yang jangka waktu pengembaliannya diatas 3 tahun sampai 5 tahun. Untuk pembiayaan ini biasanya digunakan seperti perkebunan karet, kelapa sawit, atau seperti pembiayaan perumahan.

### 4. Dilihat dari segi jaminan

Jika dilihat dari segi jaminan maksudnya adalah setiap bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, pembiayaannya harus dilindungi dengan surat-surat berharga. Jenis pembiayaan dilihat dari segi jaminan adalah sebagai berikut.<sup>46</sup>

#### a) Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan nasabah yang melakukan pembiayaan memberikan jaminan kepada bank sesuai dengan nominal pembiayaan yang diajukannya. Pembiayaan akan dilindungi oleh jaminan dengan nominal yang sesuai dengan pembiayaan tersebut.

---

<sup>45</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 76.

<sup>46</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 78.

b) Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan tanpa jaminan adalah pembiayaan yang diberikan tanpa agunan untuk produk atau orang tertentu. Secara umum saat bank berhadapan dengan bank terkait, bank memberikan pembiayaan tanpa jaminan setelah melihat prospek bisnis, kepribadian, dan loyalitas prospek.

## H. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan.

Pada saat bank akan memberikan pembiayaan kepada nasabah pada umumnya bank harus menerapkan prinsip-prinsip pembiayaan. Ada beberapa prinsip-prinsip pembiayaan yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5C.<sup>47</sup>

1. *Character*

*Character* adalah sifat dan watak seseorang. Dengan *Character* ini analisis pembiayaan dapat melihat apakah calon nasabah benar-benar orang yang dapat dipercaya atau tidak. *Character* nasabah dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaannya maupun yang bersifat pribadi seperti: gaya hidupnya, hobi, keadaan keluarga, cara hidup, dan seperti apa pergaulan atau perilaku sosialnya.

2. *Capacity*

*Capacity* adalah kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang diberikan oleh bank. Apabila semakin banyak pendapatan seseorang maka semakin besar pula kemampuan seseorang untuk mengembalikan atau membayar pembiayaan yang diberikan oleh bank.

3. *Capital*

*Capital* merupakan cara bank melihat dari mana saja sumber pembiayaan yang diperoleh nasabah untuk menjalankan usahanya, karena biasanya bank tidak akan mau membiayai usaha nasabah 100%.

---

<sup>47</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 90

Artinya nasabah harus mencari sumber permodalan dari sumber lainnya.

#### 4. *Collateral*

*Collateral* merupakan jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank. Biasanya jumlah atau nilai jaminan harus melebihi dari jumlah atau nilai pembiayaan yang diberikan oleh bank. Jaminan juga harus diteliti keasliannya. Fungsi jaminan tidak lain adalah untuk melindungi bank jika sewaktu-waktu terjadi resiko yang tidak diinginkan oleh bank.

#### 5. *Condition*

Adalah cara bank melihat kondisi ekonomi nasabah sekarang ataupun dimasa yang akan datang nanti , sesuai sektor usaha masing-masing nasabah. Kondisi perekonomian juga bisa berubah-ubah, maka dari itu kalaupun diberikan hendaknya bank melihat prospek usaha tersebut dimasa yang akan datang.

### **I. Prosedur Pemberian Kredit**

Tujuan dari proses pembiayaan adalah untuk memastikan kecukupan, penerimaan atau penolakan pembiayaan. Dalam menentukan kelayakan pembiayaan, evaluasi mendalam selalu dilakukan pada setiap tahap. Jika evaluasi rusak, bank dapat meminta pengembalian dari nasabah atau segera menolaknya.<sup>48</sup>

Secara umum prosedur yang digunakan perusahaan untuk menyediakan dana dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Pengajuan Proposal

Proposal kredit harus disertai dengan dokumen lain yang diperlukan. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan setiap kali akan mengajukan proposal pembiayaan adalah:

- a) Sejarah perusahaan
- b) Tujuan pembiayaan

---

<sup>48</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 95.

- c) Jumlah dan periode pinjaman
- d) Cara nasabah mengembalikan pembiayaan berarti bahwa nasabah harus menjelaskan secara terperinci bagaimana nasabah mengembalikan pembiayaan, baik dalam penjualan atau sebaliknya.
- e) Jaminan pembiayaan

## 2. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Investigasi terhadap masalah file yang perlu dipertimbangkan adalah untuk memverifikasi keaslian file yang ada, seperti notaris, TDP, dan kebenaran keaslian KTP, dan untuk menjamin dokumen, seperti sertifikat tanah, kendaraan, BPKB, ke lembaga terakreditasi untuk menerbitkannya. Kemudian jika bank benar dan tulus, bank akan berusaha menghitung apakah jumlah pembiayaan yang diminta sesuai kemampuan nasabah untuk membayar.

## 3. Penilaian Kelayakan Pembiayaan

Kelayakan pembiayaan harus menggunakan prinsip 5C, tetapi untuk mendapatkan lebih banyak dana bank perlu menerapkan metode evaluasi melalui studi kelayakan. Studi kelayakan ini menilai apakah semua aspek memenuhi persyaratan. Jika satu pihak tidak memenuhi persyaratan bank, bank harus memperimbangkannya saat membuat keputusan.

Aspek yang perlu dievaluasi dalam menyediakan fasilitas pembiayaan adalah:

### a) Aspek Hukum

Dalam hal ini, tujuannya adalah untuk mengevaluasi validitas yang diajukan oleh pemohon pembiayaan. Evaluasi aspek hukum ini juga bertujuan untuk menghindari dokumen yang dinyatakan salah atau diperselisihkan, yang menyebabkan masalah. Termasuk evaluasi hukum:

- 1) Akta notaris Akta Notaris
- 2) KTP atau kartu tanda penduduk

- 3) Sertifikat pendaftaran perusahaan
- 4) Izin Usaha
- 5) Izin mendirikan bangunan
- 6) Nomor identifikasi nasabah atau NPWP
- 7) Sertifikat tanah atau surat berharga
- 8) Bukti kepemilikan kendaraan atau BPKB Dan lain-lain
- 9) Dan yang lainnya

b) Aspek pasar dan pemasaran

Dengan kata lain, ini adalah aspek mengevaluasi apakah keuangan akan dijual di pasar dan bagaimana strategi pemasaran dilakukan. Dalam hal ini, prospek bisnis saat ini dan masa depan akan dievaluasi.

c) Aspek keuangan

Laporan keuangan yaitu, nilai keuangan perusahaan dalam neraca dan laporan laba rugi selama tiga tahun terakhir. Analisis keuangan mencakup analisis menggunakan rasio keuangan seperti rasio likuiditas, rasio leverage, rasio profitabilitas, rasio aktivitas dan analisis hasil utama.

d) Aspek teknis/operasi

Dalam aspek ini, masalah lokasi bisnis dinilai. Dan kemudian kelengkapan fasilitas dan infrastruktur yang dimiliki, termasuk tata letak bangunan.

e) Aspek manajemen

Nilai pengalaman peminjam dan kelola bisnisnya, termasuk sumber daya manusianya.

f) Aspek ekonomi

Nilai pengalaman peminjam dan kelola bisnisnya, termasuk sumber daya manusianya.

g) Aspek ekonomi sosial

Untuk menilai dampak bisnis, terutama untuk komunitas yang lebih luas, baik ekonomi dan sosial.

#### h) Aspek AMDAL

Aspek ini begitu penting, apakah bisnis memenuhi kriteria untuk lingkungan, kualitas air dan analisis dampak lingkungan.

#### 4. Wawancara Pertama

Langkah ini menyelidiki calon peminjam dengan menangani calon peminjam secara langsung. Tujuannya adalah untuk memastikan apakah surat-surat lengkap seperti yang diinginkan bank. Wawancara ini juga tahu apa kebutuhan actual nasabah.

#### 5. Peninjauan ke Lokasi (*On the Spot*)

Setelah mendapatkan kepercayaan pada validitas dokumen dari hasil investigasi dan wawancara, langkah berikutnya yaitu meninjau dimana dana atau objek ditargetkan. Hasilnya konsisten dengan hasil wawancara pertama. Tujuan dari tinjauan ditempat adalah untuk memastikan bahwa objek yang akan didanai sudah ada dan konsisten dengan apa yang tertulis dalam proposal.

#### 6. Wawancara kedua

Hasil kunjungan di lokasi konsisten dengan dokumen yang ada dan hasil satu wawancara dalam wawancara kedua. Wawancara kedua ini adalah aktivitas pemulihan file yang rusak setelah dilakukan di tempat jika memungkinkan. Catatan pada saat permintaan dan wawancara pertama cocok apakah itu kompatibel atau sesuai dan mengandung kebenaran.

#### 7. Keputusan pembiayaan

Langkah selanjutnya adalah membuat keputusan pembiayaan setelah berbagai penilaian, dimulai dengan kelengkapan dokumen tentang validitas dan keaslian dokumen, serta penilaian yang mencakup semua aspek studi kelayakan pembiayaan.

Keputusan pembiayaan adalah untuk menentukan apakah pembiayaan diterima tau ditolak. Jika memungkinkan administrasi yang harus disiapkan:

##### a) Perjanjian pembiayaan

- b) Jumlah pembiayaan yang diterima
- c) Periode pembiayaan
- d) Biaya yang harus dibayarkan.

Keputusan tentang pembiayaan, sebagai suatu peraturan, untuk jumlah tertentu adalah keputusan tim. Demikian pula, untuk pembiayaan yang ditolak maka surat penolakan harus dikirim sesuai alasannya.

#### 8. Penandatanganan akad pembiayaan/perjanjian lainnya

Penandatanganan akad adalah lanjutan dari ditetapkannya pembiayaan. Sebelum menyalurkan pembiayaan, nasabah potensial terlebih dahulu menandatangani perjanjian pembiayaan, dan kemudian mengikat jaminan pembiayaan ke surat hipotek atau perjanjian yang diperlukan. Penandatanganan dilaksanakan:

- a) Bank dengan debitur langsung.
- b) Melalui notaris

#### 9. Realisasi pembiayaan

Setelah menandatangani perjanjian pembiayaan, langkah selanjutnya adalah merealisasikan pendanaan. Realisasi pembiayaan diberikan setelah membuka rekening cek atau tabungan di bank terkait dan menandatangani dokumen yang diperlukan. Karena itu penarikan dana dapat melalui rekening yang telah dibuka. Didalam bank syariah realisasi pembiayaan ini dilakukan pada saat akad.

### J. Pembiayaan Bermasalah

#### a) Indikasi Pembiayaan Macet

Karmila menjelaskan dalam bukunya yang berjudul *Kredit Bank*, bahwa indikator utama pembiayaan macet adalah kegagalan debitur dalam membayar kewajibannya secara berturut-turut. Secara terperinci, indikasi pembiayaan macet antara lain sebagai berikut<sup>49</sup>.

---

<sup>49</sup> Karmila, *Kredit Bank*, (Yogyakarta: KTSP,2010) h. 73.

- a. Perkembangan kondisi keuangan perusahaan tidak sesuai dengan harapan bank pemberi pembiayaan.
  - b. Penundaan utang pokok maupun bagi hasil.
  - c. Ada anggota eksekutif perusahaan yang mengundurkan diri.
  - d. Permohonan perpanjangan dan penjadwalan ulang.
  - e. Perusahaan terlalu berani melebarkan usaha.
  - f. Perusahaan menghindar jika dimintai laporan keuangan.
  - g. Perusahaannya meminta tambahan pembiayaan tanpa didukung data keuangan lengkap.
  - h. Adanya penyelidikan dari lembaga keuangan lain maupun pemerintah terhadap perusahaan tersebut.
  - i. Bank kreditur lain melakukan pengikatan barang jaminan milik perusahaan tersebut.
  - j. Perusahaan tidak membayar pajak
  - k. Pemogokan buruh atau pekerja
- b) Penyebab Pembiayaan Macet

Pembiayaan macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, yaitu dari pihak bank dan dari pihak debitur<sup>50</sup>.

1) Dari Pihak Bank

Biasanya penyebab pembiayaan macet dari pihak bank atau kreditur berupa kurang telitian atau kurang cermatnya petugas analis dalam menganalisis pembiayaan. Artinya, apa yang seharusnya terjadi kurang mampu diprediksi sebelumnya. Faktor lain yaitu adanya perbuatan moral yang dilakukan oleh manusia. Seperti praktik kolusi antara analis pembiayaan dengan debitur.

2) Dari Pihak Peminjam

Ada beberapa faktor internal perusahaan yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan macet, antara lain sebagai berikut.

1) Faktor Internal Perusahaan

---

<sup>50</sup> Karmila, *Kredit Bank*, (Yogyakarta: KTSP,2010) h. 74.

a. Faktor pemasaran

Seorang pepatah mengatakan “ menjual lebih sulit daripada membuat”. Pepatah ini berarti bahwa dalam memasarkan hasil produksi memang sulit dan diperlukan strategi pemasaran yang jitu. Apabila tidak sebegitu apapun hasil produksi tidak dapat laku dijual.

Mengapa suatu barang gagal dipasarkan? Dipandang dari segi objektif. Barang tersebut memang kurang baik dari segi mutu, model, dan desain. Dipandang dari aspek layanan, mungkin layanan yang diberikan oleh perusahaan kurang baik dan tidak ada layanan purnajual. Selain kedua faktor tersebut, kondisi perekonomian yang lesu dan turunnya daya beli masyarakat juga dapat menjadi penyebab turunnya penjualan.

b. Faktor manajemen keuangan.

Manajemen keuangan yang kurang baik dapat menyebabkan perusahaan debitur mengalami masalah keuangan. Contohnya, perusahaan terlalu banyak meminjam dana dari pihak lain sehingga harus membayar beban bunga yang terlalu besar.

c. Faktor dana

Kesulitan keuangan dapat disebabkan oleh kekurangan dana atau modal untuk mengembangkan usaha.

d. Faktor teknis

Faktor teknis terkait dengan teknologi produksi yang digunakan. Contohnya, desain dan model yang sudah tidak menarik lagi atau mesin-mesin yang berada di perusahaan memang sudah tak layak pakai sehingga menghambat semua pekerjaan dll.

e. Faktor Manajemen

Manajemen perusahaan yang sedang mengalami masalah, misalnya karena konflik, kekurangan tenaga, dan tidak efisiennya organisasi sehingga menyebabkan kesulitan keuangan.

## 2) Faktor Eksternal Perusahaan

### a. Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pemerintah yang dapat mempengaruhi kondisi keuangan perusahaan, misalnya devaluasi dan revaluasi. Devaluasi yaitu penurunan mata uang rupiah, sedangkan revaluasi menurunkan keuntungan perusahaan eksportir<sup>51</sup>.

### b. Perkembangan Teknologi

Pergantian alat produksi, baik dari segi mesin maupun teknis memerlukan penyesuaian, apabila daya penyesuaian perusahaan lambat, maka dapat menghambat proses produksi.

### c. Bencana Alam

Bencana alam yang dahsyat dapat merusak alat-alat produksi yang ada dan mengancam nyawa pekerja. Perusahaan yang menjadi korban bencana alam tentu mengalami kerugian sehingga dapat menghadapi pembiayaan macet.

Dalam bukunya yang berjudul *Manajemen Perbankan* Kasmir juga menyebutkan, penyebab pembiayaan macet disebabkan oleh dua faktor, yaitu:

#### a. Dari pihak perbankan

Analisis tidak komprehensif ketika memeriksa keaslian dan kebenaran dokumen atau melakukan perhitungan dengan koefisien yang ada. Akibatnya, apa yang terjadi selanjutnya tidak diprediksi sebelumnya, dan dalam analisis keuangan dengan

---

<sup>51</sup> Karmila, *Kredit Bank*, (Yogyakarta: KTSP,2010) , h. 75.

debitor, konspirasi dapat menyebabkan kemacetan, sehingga analisis harus dilakukan secara objektif.

b. Dari pihak nasabah.

Pembiayaan bermasalah oleh nasabah berasal dari dua alasan berikut.

1. Adanya unsur yang disengaja. Berarti bahwa nasabah sengaja tidak ingin membayar kewajibannya kepada bank, sehingga pembiayaan dibank menjadi bermasalah atau macet.
2. adanya unsur yang tidak diinginkan. Berarti bahwa nasabah memiliki keinginan untuk membayar, tetapi dia tidak dapat, kaena bisnis yang dibiayai terkena bencana alam, seperti anjir atau kebakaran.<sup>52</sup>

## **K. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

Apabila pembiayaan yang disalurkan mengalami kemacetan, bank harus segera melakukan tindakan penyelesaian atau penyelamatan. Penyelamatan dilakukan misalnya dengan memberikan keringanan, baik penambahan jangka waktu maupun pengurangan jumlah angsuran<sup>53</sup>. Berikut ini langkah yang dapat dilakukan bank dalam penyelesaian pembiayaan macet.

### *1) Rescheduling*

*Rescheduling* atau penjadwalan ulang adalah perubahan dalam persyaratan pembiayaan sehubungan dengan jadwal pembayaran termasuk masa tenggang dan perubahan jumlah angsuran pembiayaan yang meliputi berikut ini

- a. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan, misalnya pembiayaan yang semula berjangka waktu satu tahun diperpanjang menjadi satu setengah tahun

---

<sup>52</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada,2010), h. 108.

<sup>53</sup> Karmila, *Kredit Bank*, (Yogyakarta: KTSP,2010) h. 78.

- b. Perpanjangan jangka waktu angsuran, misalnya pembiayaan yang semula dicicil sebanyak 36 kali diperpanjang 48 kali.

Debitur yang memperoleh penjadwalan ulang hanyalah debitur yang beritikad baik untuk membayar (*willingness to pay*)

## 2) *Reconditioning*

*Reconditioning* atau persyaratan ulang adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan yang meliputi berbagai jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat bunga, penundaan sebagian atau seluruh bunga, dan persyaratan lainnya yang meliputi berikut ini.<sup>54</sup>

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu dengan menjadikan bunga sebagai utang pokok.
- b. Penundaan pembayaran bunga, yaitu pembayaran bunga ditunda hingga waktu tertentu, artinya hanya bunga yang dapat ditunda, sementara pembayaran modal harus dilanjutkan seperti biasa.
- c. Penurunan tingkat suku bunga, yaitu menurunkan suku bunga kredit agar lebih meringankan nasabah, misalnya bunga sebelum 20% diturunkan menjadi 17%. Penurunan suku bunga dapat berpengaruh pada besarnya angsuran yang dibayarkan karena akan semakin kecil.
- d. Pembebanan bunga, yaitu debitur dibebaskan membayar bunga dengan mempertimbangkan debitur sudah tidak dapat lagi membayar, tetapi debitur masih diharuskan membayar pokok.

Persyaratan ulang dapat diberikan kepada debitur yang jujur, mau bekerja sama, dan usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan, tetapi diperkirakan masih mampu bertahan. Dengan demikian, debitur mempunyai kesempatan untuk meningkatkan usahanya.

## 3) *Restructuring*

---

<sup>54</sup> Karmila, *Kredit Bank*, (Yogyakarta: KTSP,2010) h. 79.

*Restructuring* atau penataan ulang merupakan perubahan persyaratan kredit yang mencakup hal-hal berikut ini.

- a. Menambahkan jumlah pembiayaan.
- b. Koneversi seluruh atau sebagian bunga tungakan menjadi pokok pembiayaan baru.
- c. Konversi sebagian atau semua pembiayaan menjadi penyertaan bank atau mengambil rekan bisnis lain untuk menambah penyertaan.<sup>55</sup>

4) *Kombinasi*

Kombinasi adalah gabungan antara *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.

5) *Penyitaan Jaminan*

Penyitaan jaminan atau likuidasi (*liquidation*) merupakan langkah terakhir yang dapat dilakukan jika debitur sudah tidak memiliki niat atau tidak bisa lagi membayar. Penyitaan jaminan dilakukan dengan menjual barang-barang yang dijadikan agunan dalam rangka pelunasan kewajiban.

Proses likuidasi dapat dilakukan dengan berbagai cara sebagai berikut.

- a. Mengirimkan penjualan agunan kepada debitur yang bersangkutan, yang harga minimumnya ditentukan oleh bank dan pembayarannya masih dikendalikan atau ditentukan oleh bank.
- b. Jaminan dijual melalui lelang, dan hasil penjualan diterima oleh bank sebagai pembayaran pinjaman.
- c. Jaminan tersebut disita oleh pengadilan dan kemudian dilelang untuk melunasi utangnya.
- d. Jaminan dibeli untuk digunakan sebagai asset bank.

---

<sup>55</sup> Karmila, *Kredit Bank*, (Yogyakarta: KTSP, 2010) .h. 80.

### **BAB III**

#### **GAMBARANG UMUM OBJEK PENELITIAN**

##### **A. Sejarah Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang**

Dimulai dengan amandemen undang-undang dan peraturan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 tahun 1992 menjadi perbankan No. 10 tahun 1998, dengan adanya bank syariah dunia perbankan syariah menjadi marak. Dan mengakibatkan persaingan pasar perbankan semakin ketat. Setelah menerbitkan PBI No. 4/1/PBI/2002 konversi kegiatan bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional. Jumlah bank juga meningkat dengan bertambahnya jumlah Unit Usaha Syariah (UUS).

Pada tanggal 12 Desember 2013 PT. Bank Tabungan Negara Persero, Manajemen Bank BTN telah menyusun rencana bisnis dan amandemen platform terbuka UUS yang bertujuan untuk bersaing di pasar perbankan syariah dengan bertemu dengan komite pengarah tim implementasi restrukturisasi bank BTN. Pada 16 Januari 2004 PT. BTN (Persero) mengadakan rapat umum pemegang saham dalam upaya mengantisipasi kecenderungan.

Untuk memperkuat ajaran Bank BTN untuk dijadikannya kerja sebagai ibadah yang tidak dapat terpisahkan oleh ibadah-ibadah lainnya. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) membentuk unit usaha syariah. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dan dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama Membangun Bangsa”

Unit Usaha syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam melaksanakan kegiatannya, dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN pada bulan November 2004 dimana tiap-tiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu pemimpin yang bertanggung jawab sebagai kepala divisi syariah. Yang pada saat bersamaan Dirut Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI

tentang penunjukkan DPS bagi BTN Syariah. Pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai DPS bagi BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS. Diperingatinya secara resmi tanggal lahirnya BTN Syariah yaitu pada tanggal 15 Desember 2004, melalui penerimaan surat persetujuan dari BI, Surat No. 6/1350/DPbs. Dan selanjutnya diikuti dengan pembukaan cabang Bank BTN yang ada di seluruh Indonesia<sup>56</sup>

## **B. Visi, Misi dan Nilai-nilai**

PT. Bank BTN (Persero) Syariah dalam melaksanakan tugasnya memiliki visi dan misi yaitu sebagai berikut:

### 1. Visi:

“ Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga”

### 2. Misi:

- a. Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan baik dari sisi penawaran maupun sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
- b. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
- d. Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, professional dan memiliki integritas tinggi.
- e. Meningkatkan shareholder value dengan memfokuskan pada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance.

---

<sup>56</sup> <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami> diakses pada Jumat, 10 April 2020.

- f. Memperdulikan kepentingan masyarakat sosial lingkungan secara berkelanjutan.<sup>57</sup>

Bank BTN mempunyai nilai-nilai yang tercantum dalam slogan, slogan tersebut merupakan kalimat penyemangat dipagi hari sebelum memulai aktivitas masing-masing karyawan. Sebelumnya para karyawan melakukan briefing pagi terlebih dahulu dilanjut doa dan kemudian dilanjutkan dengan mengucapkan 5 nilai dasar dan sepuluh perilaku utama Bank BTN. Dipimpin oleh salah satu karyawan dan diikuti oleh karyawan lainnya. Berikut nilai-nilai yang terkandung dalam slogan:

1. Sinergi
  - a. Tulus terbuka dan kolaborasi yang produktif
  - b. Saling percaya dan menghargai satu sama lain.
2. Integritas
  - a. Disiplin dan konsisten
  - b. Berdedikasi dan jujur
3. Inovasi
  - a. Tangap terhadap perubahan
  - b. Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah.
4. Professionalisme
  - a. Kompeten entrepreneurship dan bertanggung jawab
  - b. Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil
5. Spirit mencapai keunggulan
  - a. Antusias proaktif dan pantang menyerah
  - b. Efektif dan efisien dalam mengutamakan kepuasan pelanggan

### **C. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas PT. Bank BTN KC Syariah Semarang**

Disusunnya suatu organisasi agar perusahaan dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan direncanakan. Perusahaan adalah prosedur kerja fungsional tata kerja yang dilengkapi dengan fungsinya.

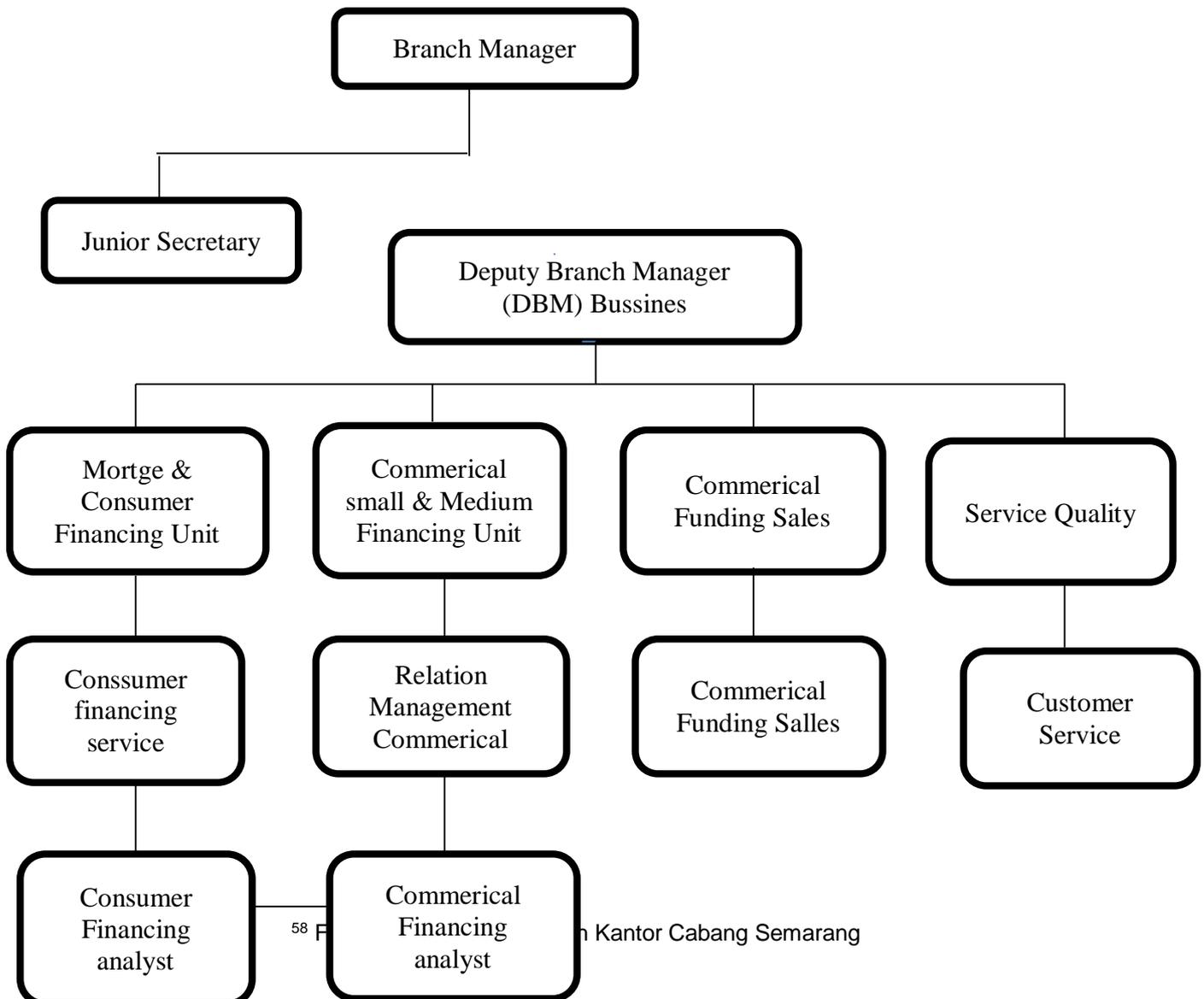
---

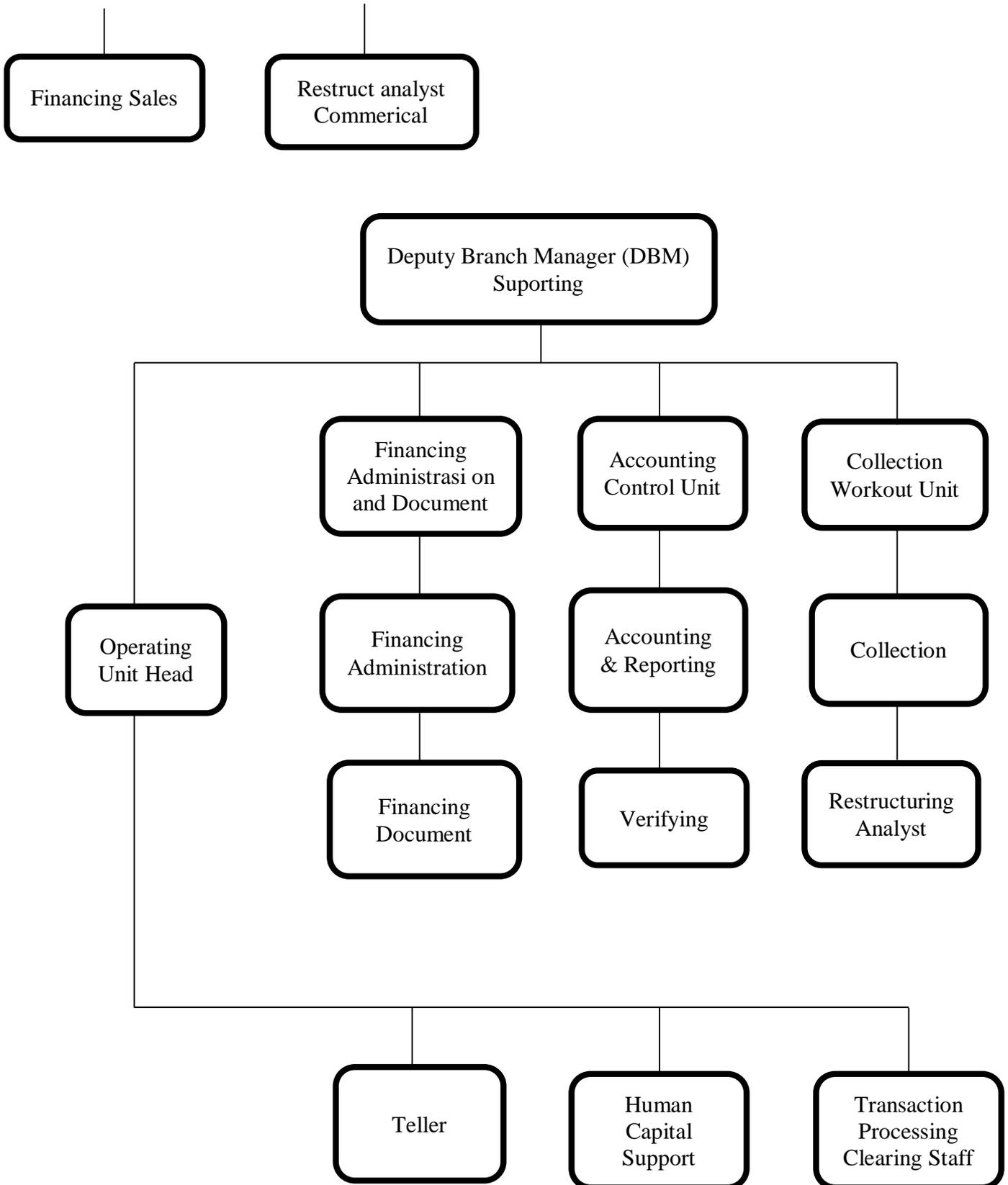
<sup>57</sup> Ibid.,

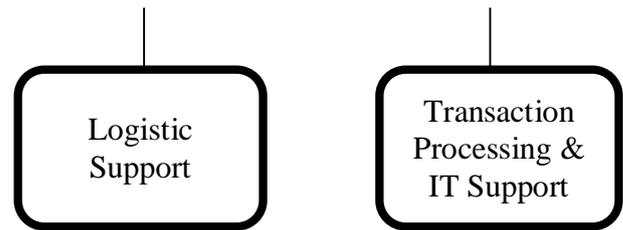
Sedangkan organisasi perusahaan adalah hubungan structural antara berbagai unsur di dalam rumah tangga perusahaan.

Struktur organisasi juga dapat dikatakan suatu bagian yang memperlihatkan aktivitas dan batasan-batasan kekuasaan, wewenang dan tanggung jawab masing-masing seseorang dalam suatu organisasi atau perusahaan perusahaan. Adapun struktur organisasi PT. Bank BTN Syariah KC Semarang adalah sebagai berikut.<sup>58</sup>

### STRUKTUR ORGANISASI PT. BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG







Berikut adalah penjelasan secara singkat tugas dan jabatan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero).<sup>59</sup>

#### 1. Branch Manager

Tugas dan Tanggng Jawab:

- a. Mengadakan rapat umum pemegang saham atau rapat keanggotaan khusus untuk pembebasan tugas dan kewajiban.
- b. Memberikan pengarahan dan mengawasi.
- c. Memutuskan dan pertimbangkan untuk pengajuan dan yang melebihi batas maksimum.
- d. Mengevaluasi laporan keuangan dan neraca keuangan semester dan tahunan secara berkala.
- e. Tanda tangan berbagi sertifikat yang diberikan dengan nomor seri yang disediakan dalam anggaran dasar sesuai dengan wewenang.

#### 2. Deputy Branch Manager

Fungsi Utama yaitu:

- a. Memimpin bisnis bank yang telah ditentukan oleh tujuan dan kebijakan umum.
- b. Koordinasi, perencanaan, dan pengendalian semua kegiatan perbankan, termasuk distribusi dan pengumpulan dana, bersama dengan kegiatan yang berkaitan langsung dengan kegiatan utama bank, menjaga aset dan kekayaan perusahaan.
- c. Membina kemitraan internal dan eksternal dengan semua tingkatan manajemen dan organisasi masyarakat, LKS, dan pelaku bisnis untuk meningkatkan kompetensi bisnis.

---

<sup>59</sup> File PT. Bank BTN Kantor Cabang Semarang.

- d. Menjalin hubungan baik dengan nasabah, calon nasabah, pemegang saham dan pihak lain dalam rangka meningkatkan layanan yang baik dan berkualitas.
- e. Menyusun strategi restrukturasi dan perencanaan kerja yang berorientasi pada target yang telah ditentukan.
- f. Menyusun strategi pemasaran dan perencanaan bisnis kerja dengan berdasarkan target yang harus dicapai.
- g. Menggabungkan pelaksanaan aktivitas pemasaran produk-produk yang ada di bank, dan mencairkan dana nasabah baru yang potensial.
- h. Menjalin hubungan yang baik dengan seluruh nasabah maupun calon nasabah yang berada di wilayah kerja bank.
- i. Analisis komprehensif tentang pemberian jalur kredit dan pengajuan direktur untuk disetujui sesuai tingkat kewenangan mereka.<sup>60</sup>

### 3. Marketing Officer

- a. Melakukan On The Spot atau kunjungan ketempat nasabah yang mengajukan permohonan kredit, setelah itu dilanjutkan laporan dari kunjungan tersebut.
- b. Mengawasi dan memperhatikan kelengkapan surat-surat jaminan nasabah, akta notaris dan meneliti keabsahan jaminan.
- c. Menyiapkan tugas kerja baginya, dan menentukan target baik dari segi orang maupun nominal rupiah.

### 4. Account officer

- a. Melakukan promosi penjualan atau pemasaran, dan aktivitas bank.
- b. Melakukan analisi pembiayaan.
- c. Terapkan untuk peminjaman terhadap komite kredit.
- d. Memeriksa surat-surat persyaratan permohonan kredit dan data-data lainnya.

---

<sup>60</sup> Ibid.,

e. On the spot.

## 5. Manager Operasional

Fungsi:

Secara efisien dan efektif memantau, mengoordinasikan dan mempromosikan operasi perbankan sesuai dengan SOP yang berlaku.

Tanggung Jawab:

1. Memastikan tertibnya kegiatan dan terpeliharannya kelancaran kegiatan dengan tujuan untuk mendukung efektivitas layanan kepada pelanggan.
2. Control yang efisien dan efektif terhadap kelancaran dan keamanan operasi dan pelaporan bank.
3. Mengoperasikan kegiatan operasional berdasarkan standar, aturan, kebijakan, sasaran dan tujuan.
4. Kelola operasi dan kegiatan sumber daya melalui pengawasan, operasi, distribusi, dan perencanaan persiapan tabungan dan rencana pelatihan dengan nasabah.

Manager Operasional membawahi:

### a) Bagian Costumer Service

- 1) memberikan layanan terbaik.
- 2) Meneliti berkas-berkas nasabah.
- 3) membantu akuntan dalam menyiapkan daftar pemenuhan kunjungan pelanggan.
- 4) bantuan dalam mempersiapkan aplikasi kredit nasabah.

### b) Bagian Teller

- 1) Menghitung rekapitulasi kasir, pencatatan transaksi, melakukan pembayaran tunai dan menerima setoran.
- 2) Cocokkan dan periksa dokumen nasabah menggunakan sampel penarikan.
- 3) Menghitung dan menyetorkan posisi kas akhir kerja kepada bagian accounting.
- 4) Melayani transaksi tunai.

- 5) Membuat laporan kas bulanan, mingguan dan harian.
- 6) Membuka dan menutup cashbox.
- c) Bagian Pembukuan dan Keuangan
  - 1) melakukan proses manajemen bank dalam semua aspek yang terkait dengan operasi bank.
  - 2) membuat daftar laporan harian bulanan yang disiapkan dan diserahkan kepada direktur dan peralatan yang terkait dengan kegiatan pemeliharaan peralatan harian.
  - 3) melakukan kegiatan yang berhubungan dengan surat-surat dan transaksi pengeluaran maupun pemasukan lainnya dalam lalulintas perbankan.

#### 6. Kepala Kantor Kas

Tugas dan Tanggungjawab:

- 1) Membuat dan mengedit anggaran dan rencana kerja, rencana keuangan dan non keuangan untuk direktur dan untuk mendapatkan persetujuan dari komite.
- 2) Menjelaskan secara rinci kebijakan umum yang disetujui anggota komite yang sudah dibuat oleh direksi.
- 3) Menjamin ketertiban kegiatan dan terpeliharanya kelancaran untuk menunjang efektifitas pelayanan terhadap nasabah dikantor kas maupun dikantor cabang.
- 4) Memfasilitasi, memonitoring dan mengkoordinasi kegiatan operasional secara efektif dan efisien sesuai dengan SOP yang berlaku.
- 5) Membantu atau melaksanakan kegiatan operasioanl bank sesuai dengan standar operasional prosedur yang ada di kantor kas maupun dikantor cabang.

#### 7. Administrasi

Tugas dan Tanggung Jawab :

- 1) Menyiapkan surat pengikat jaminan dan kontrak yang terkait dengan aplikasi keuangan nasabah.

- 2) Menjaga dan memverifikasi integritas dokumen yang terkait dengan transaksi atau pembiayaan yang akan disediakan, seperti data, dokumen, dan materi lainnya.
- 3) Catat dan hitung pembayaran atau asuransi dan layanan, atau blokir jaminan nasabah kepada orang lain.
- 4) Mengawasi dan bertanggung jawab atas file-file jaminan pembiayaan nasabah, terutama mendokumentasikan pembiayaan.

#### **D. Ruang Lingkup Usaha Bank BTN Syariah**

Ruang lingkup usaha pada PT. Bank Tabungan Negara cukup luas yaitu ditandai dengan banyaknya produk dan layanan yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) diantaranya yaitu:

##### **a. Produk Pendanaan**

###### **1. Tabungan BTN Batara**

Tabungan BTN Batara adalah produk simpanan untuk nasabah maupun calon nasabah dengan menggunakan akad “wadiah” atau titipan yang sewaktu-waktu nasabah dapat mengambil simpanan tersebut, dan biasanya bank memberikan bonus yang cukup menarik kepada nasabah yang telah menyimpan dananya. Tabungan BTN Batara juga dilengkapi dengan fasilitas seperti BTN contact center, notifikasi transaksi, mobile banking BTN Syariah, E-Channel berupa kartu BTN Syariah (kartu debit BTN Syariah, visa + debit BTN Online).

###### **2. Tabungan BTN Prima**

Tabungan BTN Prima adalah produk simpanan dengan menggunakan akad “Mudharabah Mutlaqah” nasabah bisa mendapatkan bagi hasil yang sangat menguntungkan. Pada produk simpanan tersebut bisa untuk keperluan sehari-hari maupun kegiatan investasi nasabah.

###### **3. Tabungan BTN Haji dan Umroh**

Tabungan BTN Haji dan Umroh adalah jenis produk simpanan yang ditujukan untuk mewujudkan impian nasabah pergi ke tanah suci. Dengan program regular dan menggunakan akad “Mudharabah Mutlaqah” nasabah bisa mendapatkan keuntungan yang kompetitif dari bank. Juga mendapatkan fasilitas kartu debit BTN Syariah pada saat nasabah mendekati waktu keberangkatan.

#### 4. Tabungan BTN Qurban

Tabungan BTN Qurban adalah tabungan untuk mewujudkan keinginan nasabah yang ingin melaksanakan ibadah qurban dengan menggunakan akad “mudharabah mutlaqah” bank akan memberikan keuntungan atau bagi hasil yang kompetitif bagi nasabah.

#### 5. Tabungan BTN Pelajar Batara

Rekening Tabungan Mahasiswa Batara BTN adalah tabungan yang disiapkan khusus untuk siswa dan juga berfungsi sebagai media pendidikan. Gunakan kontrak “wadiah” bank juga dapat menawarkan bonus menarik bagi nasabah. Persyaratan untuk pembukaan rekening Tabungan BTN pelajar Batara adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia
  - a. Dewasa : Paspor/ SIM / KTP
  - b. Kurang dari 17 tahun : akta kelahiran, kartu pelajar dan surat pernyataan dari orang tua.
2. Warga Negara Asing : Paspor & KITAS / KITAP yang masih berlaku.

#### 3. Tabungan BTN Sempel

Tabungan BTN Sempel adalah tabungan yang dikhususkan untuk siswa, yang berfungsi sebagai media edukasi untuk melatih menabung sejak dini dengan menggunakan akad “wadiah” atau titipan, nasabah mendapatkan bonus atau keuntungan yang

kompetitif dari bank. Adapun syarat-syarat pembukaan Rekening Tabungan BTN Sempel yaitu:

Siswa atau perorangan dari sekolah yang telah bekerja sama (PKS)

- a. KK (Kartu keluarga)
- b. Kartu pelajar/NIS/NISN atau bisa juga KTP orang tua
- c. Surat pernyataan pembukaan rekening.

#### 4. Tabungan BTN Batara (Tenaga Kerja Indonesia)

“Bekerja di Luar Negeri, Berjaya di Ibu Pertiwi”

Tabungan BTN Batara TKI adalah produk tabungan yang dikhususkan oleh TKI yang berada dilaur negeri. TKI dapat menyimpan uangnya secara aman. Dengan menggunakan akad “wadiah” atau titipan TKI juga nantinya bisa mendapatkan keuntungan atau bagi hasil dari bank. Terkhusus untuk pahlawan devisa penyetoran dapat dilakukan diluar negeri melalui “delima”

- a. Hongkong – Chandra Remittance
- b. Taiwan – Index dan EMQ
- c. Korsel – Hanspass
- d. Jepang - Kyoday

#### 5. Tabunganku

Tabungan ku adalah jenis produk tabungan yang ditujukan untuk menumbuhkan budaya menabung dan mensejahterakan masyarakat dengan menggunakan akad “wadiah” atau titipan, bank juga akan memberikan bonus yang kompetitif kepada nasabah. Berikut ini syarat pembukaan rekening:

- Perseorangan

Warga Negara Indonesia (dewasa) : KTP/SIM/ yang masih berlaku

Umur dibawah 17 tahun : Kartu pelajar atau akta kelahiran dan surat pernyataan dari orang tua.

#### 6. Deposito BTN Syariah

Deposito BTN Syariah adalah produk investasi dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah untuk nasabah pribadi dan perusahaan. Bank menawarkan keunggulan kompetitif dalam bentuk mata uang asing, keuntungan berasal dari dana yang dikelola secara syariah jadi shohibul mall tidak perlu khawatir atas pengelolaan dananya. Bank memberikan fasilitas ARO (Automatic Roll Over) dan bilyet deposito.

#### 7. Tabungan BTN Emas Ib

Tabungan BTN Emas Ib adalah tabungan yang memeberikan layanan kemudahan bagi nasabah untuk pembelian emas serta dapat memenuhi kebutuhan nasabah dimasa yang akan datang dengan menggunakan akad dalam bentuk “Mudharabah Mutlaqah. Adapun syarat pembukaan rekening sebagai berikut:

- Harus memiliki Tabungan BTN Batara/ Prima/ Giro BTN sebagai rekening induk.
- Perorangan
  - a. Warga Negara Indonesia (Dewasa) : KTP/SIM & NPWP
  - b. Dibawah 17 tahun : kartu pelajar, akta kelahiran, surat pernyataan orang tua.
  - c. Warga Negara Asing : Paspor & KITAS/KITAP yang masih berlaku
- Lembaga : KTP pejabat yang berwenang, NPWP, SIUP, TDP, Akta Pendirian usaha, surat usaha lainnya..

#### 8. Giro BTN 46

Giro BTN 46 adalah jenis produk simpanan yang menguntungkan bagi nasabah dengan menggunakan akad “wadiah” dan dapat menunjang aktivitas kelancaran bisnis nasabah.

- a. Giro BTN Prima

Giro BTN Prima adalah jenis produk simpanan nasabah , nasabah akan mendapatkan bonus atau keuntungan guna menunjang aktivitas bisnis. Jenis tabungan ini menggunakan akad “Mudharabah Mutlaqah”.

b. Produk Pembiayaan

1. KPR BTN Sejahtera

KRP BTN Sejahtera adalah jenis produk pembiayaan kepada nasabah perseorangan dengan penghasilan rendah dengan menggunakan akad “murabahah” atau jual beli dalam rangkap pemilik rumah atau rusun tercatat sebagai masyarakat yang mendapatkan program pemerintah. Max pembiayaan yaitu 90% harga rumah dengan jangka waktu berkisar sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB). Berikut persyaratannya:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Minimal usia 21 tahun
- c. Pada saat pembiayaan terakhir atau lunas usia nasabah tidak boleh melebihi 65 tahun
- d. Minimal usaha atau masa kerja 1 tahun
- e. Tidak memiliki persoalan kredit dilembaga lain
- f. Penghasilan. Tapak : < 4.000.000  
Rusun : < 7.000.000
- g. Belum pernah memilki rumah sebelumnya dan belum mendapatkan subsidi perumahan dari pemerintah.

2. KPR BTN Platinum

KPR BTN Platinum adalah produk keuangan untuk pelanggan perorangan yang menggunakan kontrak “murabahah” atau menggunakan kontrak penjualan dan pembelian untuk apartemen, rumah, toko, apartemen baru, atau rumah jangka kedua. Harga yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar yang wajar.

### 3. KPR BTN Indent

KPR BTN Indent adalah pembiayaan dengan akad “istishna” atau pesanan kepada nasabah perorangan dalam rangka untuk kepemilikan rumah, ruko, rumah susun, apartemen. Adapun beberapa manfaat yaitu:

- a. Tidak dikenakan nilai pembiayaan atau opsi Grace Period
- b. Mendapat keuntungan yang kompetitif
- c. Angsuran tetap sampai dengan lunas
- d. Dilindungi berbagai asuransi yaitu jiwa dan kebakaran

Karakteristik:

- a. Angsuran dan harga fixed
- b. Periode hingga 20 tahun tidak melebihi periode penggunaan lahan yang tersisa dikurangi satu tahun (untuk SHGB).
- c. RPC 70% maksimal dari penghasilan bersih.
- d. Jenis jaminan berupa apartemen, rumah, rusun, atau ruko.
- e. Agunan harus memiliki kepemilikan atau bukti kepemilikan gedung atau kepemilikan unit apartemen.
- f. Dikenakan biaya meliputi : admisintrasi, appraisal, notaris, SKMHT atau APHT

Persyaratan

- a. Warga negara Indonesia
- b. Telah menikah atau usia minimal 21 tahun
- c. Pada saat pelunasan terakhir usia tidak boleh melebihi 65 tahun
- d. Tidak memilki pembiayaan bermasalah di lembaga lain
- e. NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah biaya > Rp 50.000.000
- f. hanya memfasilitasi untuk pembiayaan kepemilkian pertama.

### 4. Pembiayaan Bangunan Rumah BTN

Pembiayaan Bangunan Rumah BTN adalah Pembiayaan dalam rangka merenovasi atau membangun rumah atau tempat

tinggal dengan menggunakan akad “murabahah” atau jual beli.

Adapun manfaatnya sebagai berikut:

- a. Dapat nilai pembiayaan maksimal
- b. Mendapatkan margin atau keuntungan yang kompetitif
- c. Nominal angsuran tetap sampai dengan lunas
- d. Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

Karakteristik

- a. Harga dan angsuran tetap
- b. Memiliki periode sampai dengan 15 tahun.
- c. Maksimal RPC 70% dari penghasilan bersih
- d. Konstruksi akan dilaksanakan untuk periode maksimum 12 bulan setelah berakhirnya kontrak.
- e. Pendanaan maksimum 100% dari bangunan RAB. Jangan melebihi 80% dari nilai tanah bank atau bangunan yang diperkirakan setelah menambahkan 20% dari RAB ke bangunan yang telah disetujui.

persyaratan

- a. Warga Negara Indonesia
  - b. Minimal usia 21 tahun atau sudah menikah
  - c. Pada saat pembiayaan terakhir usia tidak boleh melebihi 65 tahun
  - d. Masa kerja minimal 1 tahun
  - e. Tidak mempunyai pembiayaan bermasalah di bank lain
  - f. SPT Psl 21 atau NPWP pribadi formulir AI untuk pemohon dengan pembiayaan lebih dari 50 juta.
  - g. Biayanya meliputi biaya administrasi, appraisal, notaris, penilaian progress pembangunan, SKMHT/APHT
5. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN

Pembiayaan kendaraan bermotor BTN adalah pembiayaan kepada nasabah atau individu menggunakan perjanjian pembelian

murabahah sehubungan dengan kepemilikan mobil untuk penggunaan pribadi.

#### Manfaat

- a. Kemudahan untuk memiliki kendaraan bermotor
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Angsuran ringan
- d. Perlindungan terhadap kerugian dan asuransi jiwa

#### Karakteristik

- a. Angsuran dan harga tetap
- b. Jangka waktu motor sampai dengan 4 tahun sedangkan mobil 5 tahun
- c. Maksimal RPC 70% dari penghasilan bersih
- d. Maksimal untuk pembiayaan motor 80%, untuk kepemilikan mobil baru 75% dan mobil second yaitu 70%
- e. Untuk mobil second usia maksimal kendaraan yaitu 3 tahun
- f. Jenis jaminan berupa motor atau mobil
- g. Jenis biaya meliputi : biaya administrasi, notaris, akta fiducia dan pendaftaran

#### persyaratan

- a. Berkewarganegaraan indonesia
  - b. Maksimal usia 21 tahun atau sudah menikah
  - c. Pada saat pelunasan terakhir usia tidak boleh melebihi 65 tahun
  - d. Masa kerja minimal 1 tahun
  - e. Tidak memiliki kredit pembiayaan bermasalah di bank lain
6. Pembiayaan Multimanfaat BTN

Pembiayaan Multimanfaat BTN adalah pembiayaan yang ditargetkan untuk pensiunan atau karyawan yang membeli barang atau furniture menggunakan kontrak “murabahah” atau pembelian dan penjualan.

#### Manfaat

- a. Mebel atau elektronik dapat dibeli segera
- b. Prosesnya mudah cepat
- c. Keuntungan yang menjanjikan
- d. Asuransi terlindungi
- e. Angsurannya tetap
- f. Pembiayaan 100% dari harga bersih barang
- g. Jangka waktu angsuran 10 tahun
- h. Biaya meliputi biaya asuransi, notarsi, dan asuransi jiwa

#### Persyaratan

- a. Warga negara indonesia
- b. Usia minimal yaitu 21 tahun atau sudah menikah
- c. Pada saat pelunasan terakhir usia tidak boleh melebihi 65 tahun
- d. Masa kerja atau usaha minimal satu tahun
- e. Tidak mempunyai pembiayaan bermasalah di bank atau lembaga lain.
- f. NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp.50 juta. 51

#### 7. Pembiayaan Multijasa BTN

Pembiayaan Multi Jasa BTN adalah jenis produk pembiayaan yang ditujukan untuk mendanai layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umrah bagi nasabah. Produk ini menggunakan akad “Kafalah bil Ujrah”.

#### Manfaat

- a. Mewujudkan impian anda dengan segera
- b. Keuntungan yang kompetitif
- c. Prosesnya mudah dan cepat
- d. Dilindungi oleh asuransi jiwa dan kebakaran

#### Karakteristik

- a. Angsuran tetap
- b. Pembiayaan maksimal 100% dari kebutuhan jasa
- c. Mempunyai jangka waktu sampai dengan 10 tahun
- d. Biayanya meliputi: kebakaran, asuransi jiwa, notaris, dan administrasi

#### Persyaratan

- a. Warga negara indonesia
  - b. Minimal usia 21 tahun atau sudah menikah
  - c. Pada saat pelunasan terakhir usia tidak boleh melebihi 65 tahun
  - d. Minimal kerja/usaha selama satu tahun
  - e. Tidak mempunyai pembiayaan bermasalah di bank atau lembaga lain
  - f. NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp.50 juta.
8. Pembiayaan Tunai Emas BTN

Pembiayaan Tunai emas BTN adalah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan menggunakan akad qardh dan didasarkan kesepakatan dan dengan disertai penyerahan mahrum dan surat gadai, guna memastikan bahwa semua atau sebagian dari utang nasabah dikembalikan ke bank (murtahin).

#### Manfaat

- a. Prosesnya mudah dan cepat
- b. Imbalan atau keuntungan yang kompetitif
- c. Dilindungi oleh asuransi kerugian
- d. Terjamin keamanannya
- e. Dipergunakan memenuhi semua kebutuhan

### Karakteristik

- a. Pembiayaan maksimal Rp. 250 juta
- b. Dapat diperpanjang max 2 kali , dan mempunyai jangka waktu sampai dengan 4 bulan
- c. Biaya meliputi, administarsi dan persyaratan-persyaratan lainnya
- d. (WNI) warga negara indonesia
- e. Minimal usia 17 tahun atau sudah menikah
- f. Masa kerja minimal satu tahun
- g. Tidak mempunyai pembiayaan bermasalah di bank maupun dilembaga lain
- h. Kirimkan NPWP atau SPT pribadi Pasal 21 formulir A1 ke pemohon dengan total dana > Rp.100 juta.

### 9. Pembiayaan Kontruksi BTN

Pembiayaan kontruksi BTN adalah pembiayaan yang menyediakan penyediaan modal kerja atau pengembangan perumahan dengan menggunakan akad “musyarakah” atau kerja sama.

#### Manfaat

- Dapat memberikan kelancaran bisnis dan solusi atas segala kebutuhan kontruksi.

#### Persyaratan

- a. Pemohon dapat dalam bentuk badan hukum, bukan badan hukum dan individu yang melengkapi legitimasi perusahaan.
- b. Mempunyai surat pendirian ijin khusus usaha, NPWP, TDP, SIUP.
- c. Legalitas perusahaan lengkap.
- d. Mempunyai sertifikat atas kepemilikan hak tanah, IMB, Site plan, dan kelengkapan surat lainnya.

- e. Disertakan laporan keuangan perusahaan dalam 2 tahun terakhir
- f. Mempunyai pengalaman minimal dua tahun dalam mengelola berbagai jenis usaha

#### 10. Pembiayaan Investasi BTN

Pembiayaan Investasi BTN adalah jenis pembiayaan yang bertujuan memenuhi kebutuhan pelanggan dalam mengelola bisnis nasabah untuk membeli barang modal dan layanan yang dibutuhkan untuk kegiatan komersial atau investasi, dan pembiayaan ini menggunakan kontrak “murabahah” atau disebut dengan jual beli.

##### Karakteristik

- a. Pembayaran menggunakan sistem arus kas yang sebelumnya telah disetujui
- b. Maksimal periode berkisar 5 tahun
- c. Pendanaan akan diberi sejumlah 65% dari nilai kebutuhan investasi.
- d. Dana dapat dicairkan sekaligus sesuai dengan kebutuhan
- e. Jaminan pembiayaan berupa asset tetap yang dipersyaratkan
- f. Biaya administrasi

##### Persyaratan

- a. Pemohon dapat dalam bentuk badan hukum atau tidak badan hukum
- b. Mempunyai legitimasi komersial yang lengkap
- c. Memiliki NPWP, TDP, SIUP, dan surat izin khusus usaha lainnya
- d. Legitimasi jaminan yang terpenuhi
- e. Menyertakan IMB, sertifikat tanah atau surat lainnya
- f. Menyertakan dokumen usaha berisi laporan keuangan dalam waktu dua tahun terakhir

- g. Berpengalaman dalam mengelola berbagai jenis usaha minimal dua tahun

#### 11. Pembiayaan Modal Kerja BTN

Pembiayaan Modal Kerja BTN adalah pembiayaan untuk pembangunan proyek perumahan dan pembiayaan untuk menjalankan usaha produktif , dengan menggunakan akad “mudharabah” atau investasi .

Manfaatnya:

Memberikan kelancaran bisnis, solusi dan kebutuhan modal kerja.

Karakteristik

- a. Pembayaran nasabah berasal dari laba dan dana bagi hasil dari bisnis yang didanai oleh bank, sesuai kesepakatan para pihak.
- b. Maksimal jangka waktu yaitu sekitar tiga tahun
- c. Dana atau pembiayaan yang diberikan sesuai dengan kebutuhan usaha nasabah
- d. Pencairan dana atau pembiayaan bisa secara langsung atau bertahap sesuai dengan kebutuhan
- e. Jaminan pembiayaan berupa asset tetap yang sudah dipersyaratkan
- f. Biaya meliputi biaya notaris dan administrasi

Persyaratan

- a. Pemohon berbentuk badan hukum atau non badan hukum
- b. Mempunyai surat-surat legalitas usaha yang lengkap
- c. Berkas terdiri dari NPWP, TDP, akta pendirian dan surat khusus ijin usaha
- d. Legalitas jaminan lengkap
- e. Menyertakan kelengkapan surat seperti, IMB atau sertifikat hak atas tanah
- f. Menyertakan laporan keuangan perusahaan 2 tahun terakhir

- g. Berpengalaman minimal 2-3 tahun dalam mengelola berbagai macam jenis usaha

## **E. Jasa dan Layanan**

PT. Bank Tabungan Negara Indonesia mempunyai berbagai fasilitas jasa dan layanan yang dikhususkan untuk membantu dan mempermudah nasabah dalam memenuhi kebutuhan dari berbagai segala jenis transaksi.

### **1. Kartu Debit BTN Syariah**

Kartu Debit BTN Syariah adalah layanan yang memfasilitasi nasabah dalam melakukan berbagai transaksi menggunakan ATM untuk transfer dan Tariktunai. Dan dapat dilakukan diseluruh ATM Bank BTN, Link, ATM Bersama, Prima, Visa, dan diseluruh pusat perbelanjaan berlogo visa di dalam dan diluar negeri.

### **2. Kiriman Uang**

Kiriman Uang adalah layanan pengiriman uang dengan menggunakan fasilitas SKN, link, ATM, RTGS, ke sesama bank BTN atau bank umum lainnya.

### **3. I Cash Management System (iCMS)**

I Cash Management System adalah layanan yang menggunakan aplikasi browser berbasis internet untuk membantu nasabah secara efisien, efektif, mandiri.

### **4. Payment Point BTN IB**

Payment Point BTN IB adalah fasilitas yang memudahkan nasabah dalam pembayaran tagihan seperti: air, pajak, listrik, telepon seluler, dll.

### **5. Payroll BTN IB**

Payroll BTN IB adalah layanan untuk pengelolaan pembayaran haji, THR, bonus dan kebutuhan karyawan secara rutin bagi karyawan. Dan ditujukan untuk lembaga, perusahaan, atau perseorangan.

### **6. Penerimaan Biaya Perjalanan Haji**

Penerimaan Biaya Perjalanan Haji adalah fasilitas atau layanan yang diberikan kepada nasabah untuk kemudahan keberangkatan haji menggunakan sistem online siskohat.

7. Mobile Payment BTN IB

Mobile Payment BTN IB adalah layanan bagi nasabah untuk penerimaan setoran, biaya pendidikan, kontribusi pedagang pasar, tabungan atau tagihan kolaboratif lainnya, dan pengelolaan lingkungan rumah, melalui outlet atau seluruh kantor Bank BTN atau juga bisa menggunakan media elektronik dan delivery Channel.

8. Program Pengembangan Operasional

Menawarkan program pengembangan operasional dalam bentuk layanan atau fasilitas lain, baik yang terakhir atau yang pertama, dan dihitung sebagai layanan tambahan atau rasio rekening koran atau setoran bagi hasil.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Murabahah KPR di PT. BTN (Persero) KCS Semarang.**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Erthia Fadilla selaku analisis pembiayaan di PT. BTN (Persero) KCS Semarang. Beliau mengatakan agar pembiayaan yang diberikan oleh bank tidak mudah menjadi pembiayaan macet sebelum bank melakukan perjanjian pembiayaan dengan nasabah harus didasarkan pada analisis yang memadai. jika pembiayaan yang disediakan oleh bank mengalami banyak hambatan, itu pasti akan melumpuhkan kemampuan bank untuk menerapkan kewajibannya kepada para deposan. Kemampuan bank untuk dapat membayar kembali simpanan dana masyarakat banyak bergantung pula dari kemampuan bank untuk memperoleh pembayaran kembali pembiayaan yang diberikan oleh bank tersebut kepada para nasabah/debiturnya. Maka sebelum melakukan pembiayaan, bank harus mempunyai kelayakan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan yaitu dengan melakukan analisis 5C yang terdiri dari *Character, Capacity, Capital, Conditioning, Collateral*.

Ketika wawancara pada tanggal 17 april 2020 dengan Ibu Erthia Fadilla selaku analisis pembiayaan mengatakan bawah:

*“untuk faktor pemicu pembiayaan bermasalah itu macam-macam, ada faktor yang berasal dari faktor eksternal nasabah yaitu adanya krisis ekonomi seperti yang dialami oleh saat ini pandemic covid 19, perubahan regulasi oleh pemerintah, banyaknya nasabah yang di PHK dari pekerjaannya sehingga beralih profesi menjadi ojol , bisnis koleps atau terkendala . Adalagi faktor internal nasabah yaitu faktor dalam keluarga*

*yang dialami nasabah seperti perceraian, adanya sengketa, atau masalah keluarga lainnya. Dan bisa juga karena memang karakter nasabah yang tidak bisa diajak bekerja sama atau dalam tanda kutip “nakal”*

Banyak faktor yang menyebabkan masalah pembiayaan yang tidak hanya berasal dari faktor keuangan atau *financial*, tetapi juga dari sifat nasabah itu sendiri atau masalah internal yang diderita nasabah yang jelas-jelas tidak terduga.

Setiap faktor yang menyebabkan munculnya pembiayaan bermasalah tentu memiliki faktor dominan. Seperti yang dikatakan oleh ibu Erthia Fadilla berikut ini :

*“dari faktor-faktor tersebut kalo ditanya faktor yang mendominasi yaitu dari faktor eksternal nasabah seperti nasabah yang di PHK dari pekerjaannya sehingga harus menacari pekerjaan baru dan beralih profesi menjadi ojol yang mungkin gaji dari pekerjaannya sekarang tak sebesar gaji dari pekerjaannya dulu .*

Dalam pernyataan di atas, dapat dilihat bahwa faktor dominan lebih banyak disebabkan oleh nasabah, terutama masalah pada pekerjaannya, banyak nasabah yang di PHK dari pekerjaannya atau krisis ekonomi (keuangan) seperti pandemic covid 19 pada saat ini . tentu saja bank harus berhati-hati untuk memastikan bahwa nasabah terus membayar dengan angsuran bahkan jika terjadi masalah yang tidak terduga. Pemantauan atau monitoring juga harus dilakukan agar nasabah dapat membayar angsuran secara teratur tanpa biaya keterlambatan.

#### 1. Karakteristik dan Pembinaan Debitur Pembiayaan Bermasalah KPR PT. BTN (Persero) KCS Semarang.

Ketidak lancarannya nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil atau profit margin pembiayaan mengakibatkan adanya kolektabilitas pembiayaan.

Secara garis besar mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan

nasabah debitur, yaitu sebagai berikut: penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank, yang dalam hal ini disebut sebagai “penyelesaian secara damai” atau “penyelesaian secara persuasive”. Penyelesaian pembiayaan dimana pihak debitur tidak kooperatif lagi, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank dalam hal ini penyelesaian tersebut disebut “penyelesaian secara paksa”. Menurut hasil wawancara pada tanggal 17 april 2020 dengan analisis pembiayaan Ibu Erthia Fadilla menyatakan adapun beberapa tingkatan kolektabilitas debitur di BTN sebagai berikut:

Kreteria Debitur dan Pembinaannya :

1. Kolektabilitas 1

Yaitu Pembayaran tepat waktu dan tidak ada tunggakan, Pembinaannya melalui SMS Blast dan Desk Call.

2. Kolektabilitas 2

Yaitu terdapat tunggakan selama 1 – 90 hari , pembinaannya melalui:

- 1) SMS Blast dan Desk Call.
- 2) Diberi dengan Surat peringatan 1, 2 dan 3.
- 3) OPN.
- 4) Penjadwalan Ulang dan Restructurisasi.

3. Kolektabilitas 3

Yaitu terdapat tunggakan kurang dari 120 hari, pembinaannya melalui:

- 1) Penagihan intensif.
- 2) Pendekatan khusus.
- 3) Somasi.
- 4) Litigasi.

4. Kolektabilitas 4

Yaitu terdapat tunggakan kurang dari 180 hari, pembinaannya melalui :

- 1) Penagihan intensif.
  - 2) Pendekatan Khusus.
  - 3) Litigasi.
5. Kolektabilitas 5

Yaitu terdapat tunggakan pembayaran lebih dari 180 hari, pembinaannya melalui :

- 1) Penagihan Intensif.
- 2) Pendekatan Khusus.
- 3) Litigasi.
- 4) WO (Dihapus Buku)

#### **B. Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan KPR di PT. BTN (Persero) KCS Semarang.**

Dalam Penanganannya PT. BTN (Pesero) KCS Semarang mempunyai mekanisme ketetapan-ketetapan terkait tindakan-tindakan penanganan baik melalui monitoring untuk menekan jumlah Pembiayaan bermasalah tersebut. Penyelamatan pembiayaan bermasalah pada PT. BTN (Persero) KCS Semarang merupakan upaya yang dilakukan dalam rangka untuk membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011, antara lain melalui Penataan Kembali (*Restructuring*).

Pola Restructuring Kredit atau Pembiayaan PBI No. 14/15 /PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 , Penataan Ulang (PUSP/PUST) . Menurut Hasil wawancara dengan Analisis Kredit Ibu Erthia Fadilla memaparkan:

*“PT. BTN (Persero) KCS Semarang ini kita menerapkan yang namanya Penataan ulang Ulang (Restructuring) Artinya adalah upaya yang dilakukan Bank dalam kegiatan Pembiayaan terhadap debitur yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya yaitu dengan 2 cara yang*

*pertama PUSP (Penjadwalan Ulang Sisa Pokok Pembiayaan) dimana cara ini menetapkan kembali jangka waktu pembiayaan atau jumlah angsuran perbulan atas sisa pokok pinjaman. Dan yang kedua yaitu PUST (Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan) dimana cara ini menetapkan pembayaran atas tunggakan angsuran sehingga angsuran yang ada menjadi dua jenis, yaitu angsuran reguler , dan angsuran tunggakan (cicilan tunggakan)”*

Contoh :

➤ PUSP

Jika nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank tetapi ditengah jalan nasabah mengalami kesulitan atau kedala untuk membayar, pihak bank akan menambahkan jumlah jangka waktu pembiayaan maksimal 20 tahun dari tahun pengajuan. Misal nasabah mengajukan pembiayaan pada tahun 2010 jatuh tempo pembiayaan di tahun 2025 tetapi nasabah belum mampu melunasi, pihak bank boleh menambahkan 5 tahun jangka waku pembiayaan untuk memperpanjang jangka waktu angsuran.

➤ PUST

Misal:

- Nasabah akad pada tanggal 1 Mei 2010 s/d 1 Mei 2020
- Jumlah pinjaman Rp 100.000.000
- Angsuran Perbulan Rp. 1.000.000
- Sudah jalan 4 Tahun, 1 Mei 2014
- Mengalami tunggakan 3 bulan

Perhitungannya:

$$4 \times 12 \text{ bulan} = 48 \text{ bulan (Rp. 48.000.000)}$$

$$\text{Rp. } 100.000.000 - \text{Rp. } 48.000.000 = \text{Rp } 52.000.000 / (52 \text{ bulan})$$

$$\text{Rp } 3.000.000 \div 52 \text{ bulan} = \underline{57.692}$$

jadi jumlah angsuran tunggakan Rp. 3.000.000 selama tiga bulan, bisa dibayar dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 57.692 selama 52

bulan kedepan dengan angsuran menjadi dua jenis angsuran yaitu angsuran regular Rp. 1.000.000 dan angsuran cicilan sebesar Rp. 57.692.

Adapun Kreteria Debitur sebagai berikut:

1. PUSP :
  - a. Mengalami kesulitan keuangan dalam jangka panjang sehingga mempengaruhi penghasilan perbulan.
  - b. Maksimum penamabahan jangka waktu pembiayaan 20 tahun dari tahun pengajuan
2. PUST :
  - a. Mengalami kesulitan yang sifatnya sementara dalam jangka pendek.

Syarat Khusus Penataan Ulang:

- 1) Mengisi surat permohonan penjadwalan ulang.
- 2) Mengumpulkan Fotocopy:
  - KTP
  - KK
  - Buku Nikah
  - Slip Gaji atau Surat Keterangan Penghasilan
- 3) Terkait agunan terdapat bukti penguasaan berupa SHGB dan atau SHM.
- 4) Setelah ada persetujuan PUL maka akan dilakukan penandatanganan Akad Penjadwalan Ulang.

Alur Penataan Ulang :

- 1) Debitur mengisi surat permohonan dan melengkapi berkas dan dilakukan wawancara kepada debitur (dan appraisal apabila diperlukan)
- 2) Memproses permohonan/usulan dengan mengidentifikasi informasi agunan, debitur dan permasalahan.
- 3) Rekomendasi dari atasan/kepala cabang.
- 4) Permohonan akan dikirim ke kantor pusat (SHAD)
- 5) Setelah ada persetujuan dari pemutus Restrukturisasi, kantor cabang wajib mengeksekusi dan melakukan Akad Penjadwalan Ulang dengan debitur.

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah penyitaan jaminan dilakukan pada nasabah yang benar-benar tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran yang harus dibayar karena hal ini sudah

disepakati di awal akad. Tetapi dari PT. Bank BTN sendiri belum pernah melakukan penyitaan jaminan kepada nasabah selama ini.

Dalam menangani pembiayaan bermasalah, terkadang ada hambatan atau kendala yang terjadi. Menurut hasil wawancara dengan analisis kredit Ibu Erthia Fadilla, beliau mengatakan:

*“untuk penerapan dilapangan memang terkadang kita ada kendala-kendala ataupun hambatan-hambatan yang mempersulit penanganan contohnya seperti karakter nasabah yang memang sulit untuk diajak bekerja sama “nakal” dan juga keterbatasan pegawai penagihan di BTN KCS Semarang ini , karena total penagih dari bank itu sendiri berjumlah sepuluh, empat pegawai asli BTN dan enam adalah pegawai kontrak atau bukan pegawai BTN asli”*

Ibu Erthia juga mengatakan, dalam penagihan Debt Collector juga punya aturan sendiri di BTN KCS Semarang yaitu dengan aturan-aturan yang berkaku seperti halnya harus sopan kepada debibur, saat penagihan pegawai tidak boleh memaki apalagi sampai berbicara kasar dan main hakim sendiri.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah di PT. BTN (Persero) KCS Semarang yaitu faktor yang berasal dari pihak nasabah seperti adanya perceraian, usaha nasabah yang mengalami bangktut, nasabah di PHK, adanya sengketa hingga karakter nasabah yang memang kurang baik. Dan faktor diluar nasabah dan bank seperti adanya bencana alam seperti pandemin covid 19 , krisis ekonomi, perubahan regulasi oleh pemerintah atau kejadian lain yang tak terduga. Dalam hal ini faktor yang mendominasi terjadinya pembiayaan bermasalah yakni faktor dari eksternal nasabah yaitu nasabah di PHK , Krisis ekonomi atau keuangan yang dialami oleh nasabah.
2. Mekanisme yang diterapkan PT. BTN (Persero) KCS Semarang dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah yakni Penataan Ulang atau (*Restructurisasi*) meliputi :
  - a. Monitoring Pembinaan melalui SMS Blast dan Desk Call pada kolektabilitas 1
  - b. Pembinaan nasabah melalui SP (Surat Peringatan) 1 2 dan 3. Dan Penataan Ulang atau (*Restructurisasi*) Pada kolektabilitas 2, metode *Restructurusasi* meliputi :
    - PUSP yaitu dengan penetapan kembali jangka waktu pembiayaan atau jumlah angsuran perbulan atas sisa pokok pinjaman (Perpanjangan jangka waktu).
    - PUST yaitu dengan penjadwalan ulang sisa tunggakan , penetapan pembayaran atas tunggakan angsuran sehingga angsuran yang ada menjadi dua jenis, yaitu

angsuran reguler dan angsuran tunggakan (cicilan tunggakan).

- c. Penagihan Intensif, Pendekatan Khusus, Somasi, Litigasi. Pada Kolektabilitas 3.
- d. Penagihan Intensif, Pendekatan Khusus, Litigasi. Pada Kolektabilitas 4.
- e. Penagihan Intensif, Pendekatan Khusus, Litigasi. WO Pada Kolektabilitas 5 , *Write off* merupakan pelaksanaan oleh pihak bank ketika nasabah sudah masuk dalam kategori kol 5. Dan walaupun sudah di WO petugas bank tetap mencari nasabah tersebut untuk dimintai pertanggungjawabannya.

## **B. SARAN**

- 1) Karyawan yang bertanggung jawab atas pembiayaan harus lebih selektif ketika menyetujui proposal pembiayaan calon pelanggan dan lebih cermat menganalisis apa yang memengaruhi kemampuan nasabah untuk membayar cicilan.
- 2) Bank dapat membuat langkah proaktif lebih efektif, seperti melakukan analisis yang lebih akurat dan hati-hati, serta memaksimalkan mekanisme pembiayaan bermasalah agar kesehatan bank juga terjaga dan resiko-resiko pembiayaan bisa ditekan dan diminimalisir.
- 3) Pastikan bank dalam menangani pembiayaan bermasalah sesegera mungkin dan menghindari penarikan. Karena semakin lama akan semakin sulit untuk menyelesaikan NPF. Bank juga memiliki dampak signifikan pada efektivitas pemrosesan keuangan bermasalah dan karenanya harus dievaluasi untuk strategi pemrosesan atau penanganan yang berlaku.
- 4) Para peneliti kemudian dapat membandingkan strategi pembiayaan bermasalah untuk bank syariah yang berbeda dan menyelidiki produk perbankan lainnya yang cenderung menyebabkan pembiayaan bermasalah selain pembiayaan KPR..

### **C. PENUTUP**

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang yang memudahkan penulis menyelesaikan tugas akhir ini. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang membantu dan mendukung kelancaran penulisan tugas akhir ini. Penulis sadar betul bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan untuk penyelesaian tugas akhir ini. Penulis berharap tugas akhir ini bermanfaat bagi semua yang membutuhkan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Untung, Budi. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: ANDI. 2000.
- IBI. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2015.
- UU Perbankan No 10 tahun 1998
- Wang Sawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.
- Nurdin, Ridawan. *Akad-akad fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Banda Aceh: Yayasan Pena Banda Aceh. 2014.
- Hariyani, Ismi *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta : PT Elex Media Komputindo Kompas Gramedia. 2010
- Idroes, Ferry N. *Manajemen Risiko Perbanka*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2011.
- <https://katadata.co.id/berita/2020/02/17/direksi-btn-beberkan-penyebab-rasio-kredit-bermasalah-melonjak> diakses 31 maret 2020
- <https://www.kompasiana.com> diakses 1 maret 2020
- Herdiansyah, Haris. *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*, Jakarta : Salemba Humanika. 2012.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia. 2014.
- Zainudin, Ali. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika. 2009.
- Hadawi dan Mimi Martin. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta : Gajahmada University Press. 1996.
- Tatang M Amrin, 1995. *Menyusun Rencana Penelitian*, Cet. ke-3, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Hadjar, Ibnu. *Dasar-Dasar Metode Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 1996.
- Creswell, John W. *Penelitian Kualitatif Dan Design Riset: Memilih Antara Lima Pendekatan*, Terj. Ahmad Lintang Lazuardi. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015.
- Bugis, Burhan. *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group. 2008.

- Ali, Muhammad. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Cet ke- 1.,Bandung: Angkasa. 1993.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta. 2007.
- Adi, Rianto. *Metodologi Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2005.
- Danim, Sudarwan. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung : Pustaka Setia. 2002.
- Suharismi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta. 1999.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif ; Edisi Revisi*. Bandung: PT Remaja Rodaskarya.
- Amirin, Tatang M. *Menyusun Rencana Penelitian*, Cet. ke-3, (Jakarta: PT : Raja Grafindo Persada. 1995.
- Krisyantono, Rachmat. *Teknik Praktis Riset Komunikasi*, Jakarta : Kencana. , 2010
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan kuantitatif Kulitatif*. Bandung : Alfabeta. 2010.
- Usman, Rachmadi. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*. PT. Citra Aditya :Bakti. 2009.
- Soemitra, Andri . *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana. 2019.
- Karim , Adiwarmen A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuntungan*, cet IX, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2013.
- Salman, Kautsar Riza.*Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Padang:Akademia Permata. 2012.
- Departemen agama RI, 2011. *Al-Quran dan terjemahannya*, Bandung: Diponegoro.
- Koto, Aladin. *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. 2011
- Salman, Kautsar Riza. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Padang: Akademia Permata. 2012.
- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Rozalinda. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016

- Soemitra, Andri.. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Dilembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana. 2019.
- Faturrahman, Djamil. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012
- Fahmi, Irham . *Analisis Kredit dan Fraud Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Bandung: PT. Alumni. 2008.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada: 2010.
- Karmila. *Kredit Bank*. Yogyakarta, KTSP. 2010.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Yogyakarta: Prenada. 2008.
- Suyatno. *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia pustaka utama. 2007.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada: 2010

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

Nama : Anif Kurniawati  
Tempat/ Tgl Lahir : Batang, 26 Mei 1998  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat : Dk. Rowogebang Rt/01 Rw/04 Ds. Kebondalem  
Kec. Gringsing Kab. Batang  
Status : Belum Menikah  
No Hp : 083838976529  
E-mail : [anifkurniawati2@gmail.com](mailto:anifkurniawati2@gmail.com)

### B. Identitas Orang Tua

Nama Ayah : Asrodi  
Nama Ibu : Mahmudah  
Alamat : Dk. Rowogebang Rt/01 Rw/04 Ds. Kebondalem  
Kec. Gringsing Kab. Batang

### C. Riwayat Pendidikan

- a. MI Kebondalem 02 (2005-2010)
- b. SMP N 04 Gringsing (2010-2013)
- c. SMK Muhammadiyah 01 Weleri (2013-2016)

Semarang, 6 Mei 2020

Anif Kurniawati  
1705015053

