

**PENERAPAN KEBIJAKAN RESTRUKTURISASI DALAM MENGATASI
PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH PADA MASA PANDEMI COVID-19
DI BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syari'ah

Oleh :

ALYA ROSA ENJELITHA

1905015047

**PROGRAM DIPLOMA III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2022

MOTTO

وَمَا الْحَيَاةُ الدُّنْيَا إِلَّا مَتَاعُ الْغُرُورِ

“Dan kehidupan dunia ini tidak lain hanyalah kesenangan yang menipu.”

(Q.S Al-Hadid: 20)

Arif Afendi, S.E., M.Sc
NIP. 198505262015031002
Poncoharjo RT 03 RW 002 Bonang-Demak

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Alya Rosa Enjelitha

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Alya Rosa Enjelitha

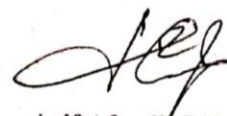
NIM : 1905015047

Judul : **Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Dalam Mengatasi Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Masa Pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang**

Dengan ini saya mohon kirannya Tugas Akhir Saudara tersebut dapat segera diujikan. Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 15 Juni 2022
Pembimbing



Arif Afendi, S.E., M.Sc
NIP.198505262015031002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

*Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. (024) 7608454 Semarang 50185
Website: febi_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com*

PENGESAHAN

Nama : Alya Rosa Enjelitha
NIM : 1905015047
Judul : **Penerepan Kebijakan Restrukturisasi Dalam Mengatasi Pembiayaan
KPR Bermasalah Pada Masa Pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor
Cabang Semarang**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Prodi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Coumload/ Baik/ Cukup, pada tanggal :

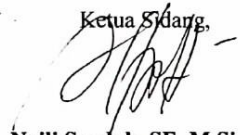
29 Juni 2022


Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah Tahun Akademik 2021.

Semarang, 05 Juli 2022

Ketua Sidang,


Sekretaris Sidang,


Naili Saadah, SE., M.Si., AK.
NIP. 198803312019032012


Arif Afendi, SE., M. Sc
NIP. 19850526 201503 1 002

Penguji Utama I,

Penguji Utama II,


Dr. Ratno Agrivanto, M.Si., Akt
NIP. 19800128 200801 1 010


Dr. A. Turmudi, SH., M.Ag.
NIP. 19690708 200501 1004



Pembimbing,


Arif Afendi, SE., M. Sc
NIP. 19850526 201503 1 002

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirrobbil'alamin, segala puji Allah SWT atas segala rahmat dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik guna memenuhi tugas wisuda Program Studi Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Tugas Akhir ini dipersembahkan kepada :

1. Kedua orang tua, yang telah memberikan kasih sayang dan mendoakan serta memberikan dukungan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik dan tepat waktu.
2. Keluarga Besar Noto Perwiro, yang telah memberikan semangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
3. Dosen pembimbing Tugas Akhir, Bapak Arif Afendi, S.E., M.Sc., serta Segenap Dosen, Tenaga Pendidik dan Karyawan/Karyawati Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2019 yang telah memberikan bantuan, bimbingan, arahan, dan dukungannya serta yang telah sama-sama berjuang dari awal perkuliahan sampai dengan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan lancar serta tepat waktu.
5. Semua pihak yang telah ikut serta mendoakan penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

DEKLARASI

Bismillahirrahmaanirrahim. Dengan penuh rasa tanggung jawab serta kejujuran, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak mengandung materi atau pernah diterbitkan oleh orang lain dan ditulis oleh orang lain. Melainkan informasi yang terkandung pada referensi sebagai sumber rujukan untuk Tugas Akhir ini.

Semarang, 15 Juni 2022

Deklator,



Alya Rosa Enjelitha

NIM.1905015047

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara bersama SDM bagian *restructuring analyst* serta dokumentasi kepada pihak yang terkait dari BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa kebijakan restrukturisasi di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang sebagai upaya dalam penyelamatan pembiayaan bermasalah pada masa pandemi Covid-19 diterapkan dengan cukup efektif melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring* (penataan kembali). Peraturan kebijakan restrukturisasi akibat pandemi Covid-19 diatur dalam POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang stimulus pertumbuhan ekonomi yang meliputi kebijakan penetapan aset dan kebijakan restrukturisasi kredit serta pembiayaan.

Kata Kunci: Pembiayaan KPR Bermasalah, Restrukturisasi, Covid-19

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the implementation of restructuring policies in overcoming problematic mortgage financing during the Covid-19 pandemic at BTN Syariah Semarang Branch Office. This study uses qualitative research with data collection techniques through interviews with the HR restructuring analyst section and documentation to related parties from BTN Syariah Semarang Branch Office. The results of the study indicate that the restructuring policy at BTN Syariah Semarang Branch Office as an effort to save problematic financing during the Covid-19 pandemic was implemented quite effectively through rescheduling (re-scheduling), reconditioning (reconditioning) and restructuring (rearrangement). Restructuring policy regulations due to the Covid-19 pandemic are regulated in POJK Number 11/POJK.03/2020 concerning economic growth stimulus which includes asset determination policies and credit and financing restructuring policies.

Keywords: Troubled Mortgage Financing, Restructuring, Covid-19

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirrobbil'alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah memberikan karunia dan nikmat yang tak terhingga. Shalawat serta salam tak lupa penulis curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad Shollallahu 'alaihi Wassalam yang kita nantikan syafaatnya di zaumul akhir kelak. Dengan rahmat Allah SWT penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Dalam Mengatasi Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Masa Pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang”**.

Tugas Akhir ini disusun guna memenuhi syarat menyelesaikan program Diploma III (D3) pada jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri Walisongo Semarang. Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis mohon maaf apabila terdapat kekurangan serta kesalahan dalam melakukan penulisan. Penulis juga ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penulisan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih dengan tulus kepada :

1. Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan lancar.
2. Bapak Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. Bapak Dr. H, Muhammad Saifullah, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Bapak A. Turmudi, S.H., M.Ag. selaku Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
5. Bapak Arif Afendi, S.E., M.Sc., selaku Dosen Pembimbing dalam menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir.

6. Segenap Dosen, Tenaga Pendidik dan Karyawan/Karyawati Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
7. Pimpinan dan Pegawai BTN Syariah Semarang yang membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
8. Teman-teman D3 Perbankan Syariah yang telah memberikan bantuan, bimbingan, arahan, dan dukungannya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Bahwa Tugas Akhir ini telah disusun dengan sebaik-baiknya. Namun penulis memahami bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan dan penyusunan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan Tugas Akhir ini. Penulis juga berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, 15 Juni 2022

Penulis,



Alya Rosa Enjelitha

NIM.1905015047

DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN	i
MOTTO	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBNG	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
<i>Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh</i>	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Tinjauan Pustaka	6
E. Metodologi Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II	12
LANDASAN TEORI	12
A. Restrukturisasi	12
a. Pengertian Restrukturisasi	12
b. Tujuan Restrukturisasi	12
c. Syarat-syarat Restrukturisasi	13
d. Tata Cara Restrukturisasi	14
e. Dasar Hukum Restrukturisasi	16
B. Pembiayaan Bermasalah	19
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	19
2. Macam-macam Pembiayaan Bermasalah	20

3.	Penyebab Pembiayaan Bermasalah	21
4.	Strategi Penyelesaian Pembiayaan	22
C.	KPR (Kredit Pemilikan Rumah)	23
1.	KPR Bersubsidi iB	24
2.	KPR Non Subsidi iB.....	24
D.	Dasar Hukum KPR.....	25
BAB III.....		26
GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....		26
A.	Sejarah PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Semarang....	26
B.	Logo BTN Syariah	28
C.	Tujuan Pendirian, Visi, Misi, dan Budaya Kerja BTN Syariah	29
D.	Struktur Organisasi	32
E.	<i>Job Description</i> / Uraian Tugas	34
F.	Produk di BTN Kantor Cabang Semarang	36
1)	Produk Penghimpunan Dana (<i>Funding</i>).....	36
2)	Penyaluran Dana (<i>Lending</i>)	42
3)	Produk Jasa	52
G.	Jaringan Pelayanan BTN Syariah	54
BAB IV.....		56
HASIL DAN PEMBAHASAN		56
A.	Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah Pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang di Masa Pandemi Covid-19.....	56
B.	Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Dalam Menyelesaikan Pembiayaan KPR Bermasalah BTN Syariah Kantor Cabang Semarang	58
BAB V		61
PENUTUP.....		61
A.	Kesimpulan.....	61
B.	Saran	62
DAFTAR PUSTAKA.....		63
LAMPIRAN.....		67
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya sesuai dengan prinsip syariah. Bank syariah telah berkembang selama dua dekade terakhir dan semakin menunjukkan kehadirannya dalam sistem perekonomian nasional. Bank syariah di Indonesia berkembang dengan pesat, bukan berarti tidak ada kendala. Banyak kendala dan permasalahan yang dihadapi akibat kurangnya pengetahuan masyarakat tentang bank syariah. Kemudian muncul masalah di awal tahun 2020 yaitu krisis ekonomi akibat wabah baru yang menyebabkan terganggunya kegiatan ekonomi masyarakat.¹

World Health Organization (WHO) pada akhir bulan Januari 2020 menyatakan bahwa wabah tersebut merupakan *Public Health Emergency of International Concern* (PHEIC) atau Darurat Kesehatan Global yang ditemukan di Wuhan, Provinsi Hubei, China pada akhir tahun 2019. WHO menyebut bahwa wabah ini adalah penyakit coronavirus 2019 atau Covid-19 (Zu et al, 2020; Sohrabi et al, 2020).

Covid-19 memberikan dampak yang luar biasa diberbagai dunia dalam berbagai sektor, khususnya sektor perekonomian.² Untuk menekan penyebaran virus ini, pemerintah menerapkan kebijakan-kebijakan seperti Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB). Kebijakan ini diharapkan dapat menekan penyebaran dari virus Covid-19. Tetapi disisi lain, Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) justru menyebabkan kelumpuhan ekonomi dikarenakan banyak orang yang kehilangan pekerjaan atau yang disebut dengan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK). Semakin meningkat angka

¹ Ikhsan, Khairul. "Analisis Kesehatan Bank pada Masa Pandemi Covid-19 di PT. Bank Muamalat Indonesia TBK Tahun 2020 Menggunakan Metode RGEC." (2022).

² Kholiq, Abdul & Rahmawati, Rizqi. (2020). *Dampak Implementasi Restrukturisasi Pembiayaan terhadap Likuiditas Bank Syariah pada Situasi Pandemi Covid-19*. El-Barka: Journal of Islamic Economics and Business. 3. 282-316. 10.21154/elbarka.v3i2.2472.

pengangguran, maka dapat memberi dampak pada masa yang akan datang (Jalaludin, 2021). Kemudian dampak lainnya yakni pada sektor perbankan. Terutama pada pembiayaan.

Pada pembiayaan perbankan, Covid-19 memberikan dampak yang signifikan dimana masyarakat mengalami penurunan pendapatan dikarenakan banyak yang kehilangan pekerjaan serta usahanya tidak berjalan dengan lancar. Hal itu membuat masyarakat merasa kesulitan dalam memenuhi kebutuhan primernya, sehingga banyak yang membutuhkan dana pembiayaan. Dampak tersebut kemudian mengakibatkan adanya keterlambatan pembayaran atau pelunasan pada waktu yang telah ditentukan. (Esy Nur Aisyah dan Maharani, 2020).

Pembiayaan merupakan pemberian dana kepada nasabah yang membutuhkan guna melakukan perubahan (Firdaus, 2015). Sebelum memberikan pembiayaan, pihak bank perlu menganalisis dan memperhatikan nasabahnya agar bank dapat mengurangi risiko pembiayaan bermasalah. Ketika nasabah mengalami kesulitan dalam melunasi pinjaman yang telah diajukan pada bank, maka hal tersebut dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah (Eprianti, 2019).

Pembiayaan bermasalah pada bank syariah tidak dapat dihindari. Akan tetapi bank dapat meminimalisir apabila terjadi pembiayaan bermasalah dengan mempunyai suatu kebijakan seperti restrukturisasi.³

Restrukturisasi atau yang sering disebut dengan penyelamatan pembiayaan merupakan langkah-langkah yang biasa dilakukan dikalangan perbankan dalam upaya mengatasi pembiayaan bermasalah yang dihadapi oleh nasabah dengan cara memberikan keringanan atau bantuan, sehingga cara tersebut diharapkan dapat membantu nasabah dalam menyelesaikan melunasi hutangnya.⁴

³ Rahmawaty, Siti. *Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi Pada BTN Syariah KC Serang)*. Diss. Universitas Islam Negeri "Sultan Maulana Hasanuddin" Banten, 2018.

⁴ Sulistiyani, Evi Devi, and Atiqi Chollisni Nasution. "Efektivitas Strategi Restrukturisasi dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada KPR Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Jakarta Harmoni." *El Ujrah: Journal of Islamic Banking and Finance* 1.1 (2021).

Peraturan restrukturisasi dan pembiayaan akibat Covid-19 telah diatur Berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 yang didalamnya mengatur bahwa kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi meliputi kebijakan penetapan kualitas aset dan kebijakan restrukturisasi kredit dan pembiayaan.

Kebijakan restrukturisasi juga berlaku untuk Kredit Pemilikan Rumah atau pinjaman KPR yang memenuhi kriteria peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengaturan KPR tidak secara khusus diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, tetapi penyediaan KPR dengan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. KPR dapat di restrukturisasi di masa pandemi dengan syarat yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019. KPR sendiri merupakan produk yang ditawarkan oleh berbagai bank syariah yang digunakan oleh banyak orang untuk mendapatkan hunian yang diinginkan. Salah satunya yaitu Bank BTN Syariah.

Bank BTN Syariah atau Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang perbankan yang fokus menyediakan dan mendukung pembiayaan pada sektor perumahan. Di masa pandemi Covid-19 ini BTN Syariah juga menangani kredit bermasalah seperti restrukturisasi kredit pada KPR.⁵ Kebijakan restrukturisasi kredit memiliki peran yang besar dalam meningkatkan permodalan bank dan menekan tingkat *non-performing loan* (NPL).

Produk KPR di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang merupakan salah satu contoh bentuk hasil penyesuaian dari produk perbankan konvensional dari sisi penyaluran dana (*lending*). Produk KPR di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang ada 4 yaitu: Pembiayaan KPR BTN BP2BT iB, KPR BTN Subsidi iB, KPR BTN Platinum iB, dan KPR BTN Ident iB.

⁵ Rahmania, Yuniatri Fara. "Restrukturisasi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Bank BTN)." *Jurist-Diction* 4.3 (2021): 1229-1250.

Prinsip yang digunakan dalam pembiayaan KPR di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang menggunakan prinsip jual beli yang mana prinsip tersebut untuk masyarakat dalam menawarkan jasa pengelolaan dana secara syariah.

Pertumbuhan jumlah nasabah pembiayaan KPR di bank BTN Syariah semakin meningkat dari tahun ketahun. Hal itu dikarenakan pembiayaan KPR syariah fokus menawarkan produk dan layanan jasanya kepada masyarakat. Tetapi dengan meningkatnya jumlah nasabah pembiayaan KPR syariah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, semakin banyak pula risiko yang mungkin dapat terjadi serta membuat kerugian bank.⁶

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu yang mengatakan bahwa restrukturisasi merupakan langkah-langkah yang biasa dilakukan di perbankan dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah. Pengukuran restrukturisasi dilakukan dengan 3 cara yaitu penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Seperti didalam penelitian Moehamad Reza Fatahillah pada tahun 2021 yang menyatakan bahwa penerapan kebijakan restrukturisasi pembiayaan bermasalah modal usaha kondisi pandemi Covid-19 pada BPRS Al Salaam Amal Salman Cabang Bogor yaitu dengan cara memperpanjang waktu jatuh tempo tanpa menambah jumlah pokok pembayaran.⁷ Penelitian selanjutnya yaitu dari Amelia Frismen pada tahun 2020 yang menyatakan bahwa dengan adanya program restrukturisasi Bank BTN Syariah Pekanbaru cukup efektif karena terdapat sebagian kecil data nasabah yang telah mengajukan restrukturisasi masih masuk ke dalam kategori *Non Performing Loan* (NPL) atau kategori tidak lancar.⁸

⁶ Frismen, Amelia. *Program Restrukturisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR) Bermasalah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*. Diss. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2020.

⁷ Fatahillah, Moehamad Reza. *Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Modal Usaha Kondisi Pandemi Covid-19 Pada BPRS Al Salaam Amal Salman Cabang Bogor*. BS thesis. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

⁸ Frismen, Amelia. *Program Restrukturisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR) Bermasalah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*. Diss. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2020.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mengenai penanganan pembiayaan KPR bermasalah melalui penerapan kebijakan restrukturisasi pada masa pandemi Covid-19 yang terdapat di Bank Tabungan Negara Syariah. Oleh karena itu dalam Tugas Akhir ini penulis memilih judul **“Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Dalam Mengatasi Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Masa Pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas mengenai penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apa saja faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang pada masa pandemi Covid-19?
2. Bagaimana penerapan kebijakan restrukturisasi dalam menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang pada masa pandemi Covid-19?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan, maka ditetapkan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang pada masa pandemi Covid-19.
2. Untuk mengetahui penerapan kebijakan restrukturisasi dalam menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang pada masa pandemi Covid-19.

Adapun manfaat penulisan tugas akhir adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

- a) Untuk menerapkan berbagai ilmu dan teori yang diperoleh di bangku perkuliahan D3 Perbankan Syariah.
- b) Dapat memahami, mengetahui, serta menelaah penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

2. Bagi Pembaca

- a) Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber wawasan bagi semua pihak yang ingin mendalami tentang Ilmu Perbankan Syariah serta manfaat kepada para pembaca.
- b) Dapat dijadikan sebagai sumber informasi dan referensi bagi penulis selanjutnya dalam mengembangkan dan melakukan penelitian.

3. Bagi Lembaga

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan maupun kontribusi untuk pengambilan keputusan terhadap penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan beberapa tinjauan dari penelitian-penelitian sebelumnya, antara lain :

1. Skripsi yang berjudul “Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Modal Usaha Kondisi Pandemi Covid-19 Pada BPRS Al Salaam Amal Salman Cabang Bogor” karya Moehamad Reza Fatahillah sebagai persyaratan memperoleh gelar sarjana S1 dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam

Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.⁹ Dalam karyanya menjelaskan bahwa restrukturisasi merupakan langkah-langkah yang biasa dilakukan di perbankan dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan penambahan masa pembayaran berdasarkan kedua belah pihak tanpa menambah jumlah tagihan yang tersisa. Pengukuran restrukturisasi dilakukan dengan 3 cara yaitu penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

2. Tugas Akhir yang berjudul “Program Restrukturisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru” karya Amelia Frismen sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar ahli madya D3 dalam Ilmu Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.¹⁰ Dalam karyanya dijelaskan, bahwa program restrukturisasi pada BTN Syariah Pekanbaru menggunakan cara *rescheduling* atau penjadwalan kembali, yaitu dengan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu jatuh tempo dan program tersebut cukup efektif karena nasabah yang melakukan restrukturisasi hanya sebagian kecil atau kategori tidak lancar.
3. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang terdahulu karena penelitian ini penulis mengkaji penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Pembahasan pembiayaan KPR bermasalah dan penerapan *resturkturisasi* sangat luas, maka penelitian ini memfokuskan penerapan kebijakan *restrukturisasi* di masa pandemi Covid-19.

⁹ Fatahillah, Moehamad Reza. *Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Modal Usaha Kondisi Pandemi Covid-19 Pada BPRS Al Salaam Amal Salman Cabang Bogor*. BS thesis. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

¹⁰ Frismen, Amelia. *Program Restrukturisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR) Bermasalah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*. Diss. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2020.

E. Metodologi Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Semarang. Jl. Ahmad Yani No.181, Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241.

2. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek penelitian ini adalah BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Sedangkan untuk obyek penelitian ini adalah penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

3. Sumber Data

a) Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan (Nasution, Nasution, & Damanik, 2009).¹¹ Dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara kompleks, seperti wawancara dengan pihak pegawai BTN Syariah Kantor Cabang Semarang yaitu *restructuring analyst*, penulis memperoleh informasi mengenai Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Dalam Mengatasi Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Masa Pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

b) Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber yang telah ada (peneliti sebagai tangan kedua) seperti Biro Pusat Statistik, laporan, buku, jurnal, dan lain-lain.¹² Dalam penelitian ini penulis mempelajari studi kepustakaan (*library research*).

¹¹ Hermawan, Hary. "Metode Kualitatif untuk Riset Pariwisata." (2018).

¹² Yulianto, Nur Achmad Budi, Mohammad Maskan, dan Alifiulahtin Utamaningsih. 2018. *Metode Penelitian Bisnis:Metode Penelitian Bisnis*. Malang : Polinema Press, ISBN 978-602-6695-97-0, h. 67. <https://books.google.co.id/books?id=dSJyDwAAQBAJ> (diakses pada 19 Mei 2022)

4. Teknik Pengumpulan Data

a) Wawancara

Wawancara merupakan komunikasi antara peneliti dengan informan atau subyek penelitian untuk mengumpulkan informasi dengan cara tanya jawab. Pewawancara mengacu pada pedoman yang telah disiapkan sebelumnya yang kemudian pihak interview atau SDM Bank BTN Kantor Cabang Semarang menjawab pertanyaan itu.

b) Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data berdasarkan laporan, gambar, tulisan yang didapat dari perusahaan yang diteliti untuk menggali informasi di masa lampau.¹³ Catatan, notulen merupakan data variabel yang dicari oleh penulis guna memperkuat bukti Laporan Tugas Akhir yang berkaitan tentang penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian tentang penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang adalah metode penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Bogdan and Taylor (1975) menjelaskan bahwa metodologi kualitatif merupakan salah satu metode yang digunakan untuk prosedur penelitian yang ditulis secara mendalam dengan menggunakan kata-kata untuk menghasilkan data deskriptif.¹⁴

¹³ Rahardjo, Mudjia (2011) *Metode pengumpulan data kualitatif*. Disampaikan pada mata kuliah Metodologi Penelitian, Sekolah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

¹⁴ Hasan, Muhammad, dkk. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Klaten : Tahta Media Grup, ISBN 6235981554, 9786235981550. h. 130

<https://books.google.co.id/books?id=bT1vEAAAQBAJ> (diakses pada 19 Mei 2022)

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan dan memudahkan pembaca dalam memahami isi penelitian. Maka sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

1. Bagian Awal

Bagian yang mendasari Tugas Akhir ini berisi mengenai sampul halaman judul, motto, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, persembahan, deklarasi, abstrak, kata pengantar, daftar isi.

2. Bagian Isi

Bagian ini berisi beberapa bab, yaitu :

BAB I: PENDAHULUAN

Berisi tentang penjelasan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan. Dalam bab ini dipaparkan latar belakang masalah pemilihan judul tentang penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, agar jelas letak permasalahan dipaparkan rumusan masalah, adapun tujuan dan manfaat agar pembaca memahami penelitian ini.

BAB II: LANDASAN TEORI

Dalam bab landasan teori membahas mengenai penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

BAB III: GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

Dalam bab ini membahas mengenai gambaran umum dan sejarah BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, logo perusahaan,

visi dan misi, tujuan pendirian, etika dan budaya kerja BTN Syariah, struktur organisasi, *job description* dan produk-produk serta jasa, jaringan layanan BTN Syariah.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai hasil dari analisa yang telah dilakukan dan kemudian akan dipaparkan secara sistematis.

BAB V: PENUTUP

Bab terakhir yang berisi kesimpulan secara ringkas yang hubungannya dengan masalah penelitian. Adapun saran-saran atau rekomendasi peneliti terhadap pihak terkait untuk BTN Syariah sebagai wadah dari penelitian yang dilakukan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Restrukturisasi

a. Pengertian Restrukturisasi

Restrukturisasi pembiayaan (penyelamatan pembiayaan) merupakan langkah-langkah yang biasa dilakukan dikalangan perbankan dalam upaya mengatasi pembiayaan bermasalah. Restrukturisasi tersebut dilakukan antara lain :

1. Menurunkan suku bunga
2. Memperpanjang jangka waktu kredit
3. Mengurangi tunggakan bunga kredit
4. Mengurangi tunggakan pokok kredit
5. Menambahkan fasilitas kredit
6. Mengubah pinjaman menjadi investasi ekuitas sementara.

Restrukturisasi pembiayaan merupakan teknik yang umum digunakan oleh perbankan untuk membantu nasabahnya dalam memenuhi kewajibannya melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). (Wangsawidjaja Z, 2012)¹⁵

b. Tujuan Restrukturisasi

Restrukturisasi kredit merupakan upaya yang dilakukan oleh perbankan untuk meningkatkan kualitas kredit bagi nasabah yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya. Sehingga tujuan restrukturisasi yaitu :

¹⁵ Hurriyah, Siti Mar'atul, and Rafika Rahmawati. "Analisis Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kprbermasalah Pada Bank BTN Syariah Cabang Bekasi." *Journal of Indonesian Islamic Economic Finance* 2 (2022): 107-132.

- a. Bank harus menjaga kualitas kredit dan melindungi bank
- b. Sebagai solusi bagi nasabah dalam membayarkan kewajibannya namun membutuhkan waktu tambahan dalam pembayarannya.
- c. Restrukturisasi ini akan membantu meminimalkan kemungkinan litigasi, yang sebenarnya lebih merugikan daripada harus menambah waktu pembayaran kredit atau pembiayaan. Restrukturisasi adalah tindakan yang diambil oleh bank.

Melakukan restrukturisasi tindakan yang dilakukan oleh bank dengan prinsip kehati-hatian dan tentunya sudah dipikir secara matang-matang. Restrukturisasi dilakukan karena bank yakin kepada nasabah untuk lebih bisa secara lancar membayar kewajibannya yang tentu saja akan berpengaruh terhadap tingkat *non-performing loan*.¹⁶

c. Syarat-syarat Restrukturisasi

Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam melaksanakan restrukturisasi adalah :

- a. Nasabah mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran angsuran pokok dan margin, namun tetap masih memiliki kemampuan untuk melunasi hutangnya.
- b. Pemeriksaan kredit dan survei mengenai kondisi agunan nasabah dilakukan. Semua organisasi yang telah dikreditkan dengan memberikan manfaat kepada nasabah.

¹⁶ Guskar, Fergal Ramadhan. *Restrukturisasi KPR Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK/03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 di PT. Bank Maybank Cabang BSD Kota Tangerang Selatan*. BS thesis. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

c. Harus diselesaikan dan ditangani dengan tepat. Organisasi-organisasi ini harus diperiksa untuk memastikan mereka mengikuti prosedur yang tepat. Nasabah telah menyetujui perjanjian restrukturisasi dan telah memberikan bukti tanda tangan. Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan tidak ditujukan untuk semua nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, namun restrukturisasi ditujukan pada kasus-kasus tertentu dan harus memenuhi persyaratan tertentu. Untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan, nasabah harus memenuhi kriteria-kriteria seperti berikut :

- Nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar.
- Nasabah harus memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Nasabah berada di Kol.2 (Dalam Perhatian Khusus), Kol.3 (Kurang Lancar), Kol.4 (Diragukan), dan Kol.5 (Macet).¹⁷

d. Tata Cara Restrukturisasi

Menurut Peraturan Bank Indonesia No.13/9/PBI/2011 Pasal 1 Ayat 7, Restrukturisasi Pembiayaan merupakan upaya bank dalam rangka membantu nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya, melalui :

a. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*) merupakan perubahan jadwal dengan memperpanjang jangka waktu pembayaran sehingga nasabah mempunyai waktu lebih lama dalam membayar angsurannya. Hal ini dapat dilakukan kepada nasabah yang memiliki itikad baik namun belum mampu membayar angsurannya pada saat jatuh tempo.

¹⁷ Hurriyah, Siti Mar'atul, and Rafika Rahmawati. "Analisis Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Pembiayaan Kprbermasalah Pada Bank BTN Syariah Cabang Bekasi." *Journal of Indonesian Islamic Economic Finance* 2 (2022): 107-132.

Alternatif yang diberikan bank pada saat penjadwalan kembali (*rescheduling*) berupa memperpanjang jangka waktu, jadwal angsuran yang pada awalnya bulanan kemudian diubah menjadi triwulan, dan angsuran pokok diperkecil dalam jangka waktu lebih lama.

Contoh penjadwalan ulang (*rescheduling*), jika kredit atau pembiayaan yang disepakati adalah dua tahun sedangkan angsurannya Rp10.000.000,- setiap bulan. Dari kasus di atas, penjadwalan ulang (*rescheduling*) dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu menjadi lima tahun, jumlah pembayaran yang dibayarkan setiap perbulannya akan lebih rendah, misalnya Rp6.000.000,-. Berkurangnya pembayaran perbulan akan berpengaruh pada kemampuan nasabah untuk membayar angsurannya.

b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Persyaratan Kembali (*Reconditioning*) merupakan perubahan pada sebagian atau seluruhnya persyaratan yang harus dibayarkan kepada bank tanpa menambah sisa pokok kewajiban. Perubahan persyaratan disesuaikan dengan masalah nasabah dalam menjalankan usahanya.

Persyaratan Kembali (*Reconditioning*) dapat dilakukan dengan cara mengubah persyaratan yang ada. Perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu, nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah, proyeksi bagi hasil serta pemberian potongan merupakan contoh perubahan yang dilakukan dengan cara *reconditioning*.

c. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Penataan Kembali (*Restructuring*) merupakan tindakan yang dilakukan oleh bank dengan memberikan pembiayaan

tambahan kepada nasabah dengan mempertimbangkan usahanya masih layak untuk dilanjutkan atau tidak.

d. Kombinasi

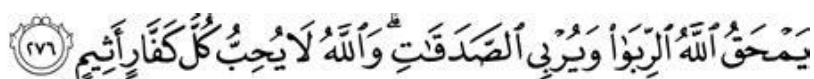
Kombinasi merupakan upaya penyelamatan pembiayaan melalui *rescheduling*, *restructuring* serta *reconditioning*.¹⁸

e. Dasar Hukum Restrukturisasi

Landasan hukum yang digunakan sebagai dasar pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan adalah sebagai berikut :

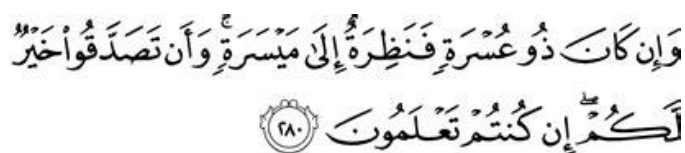
a. Al-Qur'an

1. Surat Al-Baqarah ayat 276

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ

Artinya: “Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan selalu berbuat dosa.”

2. Surat Al-Baqarah ayat 280

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

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

Berdasarkan kedua ayat tersebut dapat digaris bawahi pentingnya sedekah dan tuntutan toleransi. Serta Allah SWT

¹⁸ Widiyawati, Sri. *Analisis Pengaruh Restrukturisasi Pembiayaan Terhadap Return On Asset (ROA) Bank Syariah Di Indonesia*. Diss. Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2022.

memerintahkan agar bersabar dalam menghadapi orang yang berhutang dalam kesukaran, yakni mereka yang tidak memiliki harta untuk melunasi hutangnya. Nabi Muhammad SAW bersabda: “Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, niscaya Allah akan melepaskan kesulitannya dihari kiamat, dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya.” (HR.Muslim)

b. Undang-undang Republik Indonesia

Pada pasal 36 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa “Dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan kepentingan nasabah yang mempercayai dananya.”

Maksud dari pasal ini ialah dalam upaya penyelamatan pembiayaan untuk menghindari risiko, bank syariah diperbolehkan melakukan upaya tersebut dengan cara restrukturisasi pembiayaan. Cara ini dilakukan agar pihak bank dan nasabah tidak mengalami kerugian yang lebih besar.¹⁹

c. Peraturan Bank Indonesia (PBI)

Dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 10/18/PBI/2008 pasal 2 ayat (1) dan (2) menjelaskan bahwa “Bank dapat melakukan Restrukturisasi Pembiayaan dengan prinsip kehati-hatian serta wajib menjaga dan mengambil

¹⁹ [UU 21 Tahun 2008 \(ojk.go.id\)](http://ojk.go.id)

langkah-langkah agar kualitas pembiayaan setelah direstrukturisasi dalam keadaan lancar.”²⁰

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)

Fatwa DSN-MUI No.48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*) Tagihan Murabahah tentang “Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai dengan jumlah waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa.
2. Biaya penjadwalan kembali merupakan biaya asli.
3. Perpanjangan jangka waktu pembayaran memerlukan persetujuan antara kedua pihak.²¹

e. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)

Peraturan Otoritas Jasa Moneter (POJK) Nomor 11/POJK/03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2010 Sebagai Pembebasan Bagi Nasabah Perbankan Yang Berkredit Di Perbankan Baik Bank Umum Konvensional (BUK), Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

Relaksasi yang dimaksud dalam POJK tersebut adalah perpanjangan jangka waktu pembayaran kredit terhadap nasabah yang terkena dampak penyebaran Covid-19 baik secara langsung maupun tidak langsung dalam sektor ekonomi antara lain

²⁰ [384.pdf \(ojk.go.id\)](#)

²¹ [Fatwa – Laman 10 – DSN-MUI \(dsnmu.or.id\)](#)

pariwisata, transportasi, perhotelan, perdagangan, pengolahan, pertanian dan pertambangan.²²

B. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Yang dimaksud dengan pembiayaan, berdasarkan pasal 1 butir 25 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT)
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.²³

Pengertian lain pembiayaan berdasarkan prinsip syariah Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 pasal 1 butir 12 tentang Perbankan, adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang

²² [Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2020 Tahun 2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 \[JDIH BPK RI\]](#)

²³ <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/PBI-tentang-Perubahan-atas-PBI-Nomor-919PBI2007-tentang-Pelaksanaan-Prinsip-Syariah-dalam-Kegiatan-Penghimpunan-Dana-dan/170.pdf>

dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”²⁴

2. Macam-macam Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan di bank syariah dibagi menjadi beberapa jenis antara lain sebagai berikut :

Pembiayaan di *financial institution* syariah terbagi menjadi beberapa jenis yaitu :

a) Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan

Dilihat dari tujuan penggunaannya, dana tersebut dibagi menjadi tiga jenis yakni pembiayaan investasi, modal kerja dan konsumsi. Perbedaan dari masing-masing jenis pembiayaan karena adanya perbedaan tujuan. Perbedaan ini juga mempengaruhi jenis pembayaran, angsuran, dan jangka waktu.

b) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja digunakan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja atau modal usaha. Biasanya bank memberikan pembiayaan ini dalam jangka pendek yaitu selama-lamanya satu tahun.

c) Pembiayaan konsumsi

Pembiayaan konsumsi diberikan bank kepada nasabah untuk memberi barang-barang guna keperluan pribadi dan tidak diperuntukkan keperluan usaha.²⁵

²⁴https://www.ojk.go.id/sustainable-finance/id/peraturan/undangundang/Documents/UU_NO_10_1998%20Tentang%20Perbankan.PDF

²⁵ Nana, Wulandari. *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri*. Diss. IAIN Ponorogo, 2021.

3. Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai macam, yang dikelompokkan menjadi tiga golongan :

- Faktor internal, terjadi dikarenakan kurang sempurnanya bank dalam menganalisis data pembiayaan terjadi karena pihak luar menekan pemimpin bank untuk meluluskan permintaan pembiayaan. Faktor internal lain yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah yaitu para pemimpin bank yang terlalu aktif dalam menyalurkan dananya setelah berhasil mengumpulkan dana secara besar-besaran dengan waktu yang relatif singkat.
- Faktor keduanya adalah ketidaklayakan. Pelunasan kredit berasal dari penghasilan tetap mereka. Maka dari itu apabila pendapatannya mereka terganggu kemungkinan pembayaran kredit otomatis juga terganggu. Kurangnya pengalaman serta salah dalam manajemen juga dapat menjadi faktor menurunnya pembiayaan.
- Ketiga adalah faktor eksternal. Faktor eksternal pertama adalah memburuknya situasi ekonomi suatu negara, sehingga menyebabkan pengurangan penjualan barang dan jasa yang diproduksi oleh negara tersebut (Sinungan, 1994: 247). Faktor yang kedua, terjadinya bencana alam. Maksudnya adalah bencana alam yang merusak fasilitas produksi nasabah. Sehingga mereka tidak mendapatkan keuntungan atau pendapatan sama sekali. Karakter nasabah tidak amanah serta kebijakan pemerintah kemungkinan juga bisa menjadi penyebab merosotnya kemampuan nasabah untuk membayar hutangnya.²⁶

²⁶ Kalsum, Ummi, and Rahmi Rahmi. "Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Pada BNI Syariah Cabang Kendari)." *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 2.2 (2017): 56-74.

Pembiayaan bermasalah seringkali diawali dengan ingkar janji, dimana nasabah menolak atau tidak dapat memenuhi janjinya seperti yang tertuang dalam suatu perjanjian atau kontrak. Penyebab wanprestasi nasabah bersifat alamiah, maupun karena itikad tidak baik nasabah. Wanprestasi juga dapat disebabkan oleh bank yang membuat ketentuan perjanjian terlalu memberatkan bagi nasabah.

4. Strategi Penyelesaian Pembiayaan

Menurut Iswi Haryani, S.H.,M.H (2010:108) mengungkapkan bahwa untuk menyelamatkan dan menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang dikategorikan macet, bisa menggunakan cara-cara sebagai berikut :

1) Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Yaitu perubahan kondisi kredit hanya menyangkut pada jadwal pembayaran dan jangka waktu yang mencakup perubahan masa tenggang (*grace periode*) serta perubahan jumlah angsuran kredit.

Tentu bank tidak bisa memberikan kebijakan ini kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, melainkan hanya memberikan kepada nasabah yang menunjukkan itikad baik dan karakter yang amanah serta memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kredit (*willingness to pay*). Terlepas itu, usaha nasabah tidak memerlukan dana atau likuiditas tambahan.

2) Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat kredit yang tidak terbatas dalam perubahan jadwal pembayarannya, jangka waktu, taraf suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau semua suku bunga serta persyaratan lainnya.

Perubahan kondisi kredit tadi tidak termasuk untuk penambahan dana atau konversi sebagian atau semua kredit sebagai *equity* perusahaan. Nasabah yang bersifat amanah, terbuka dan *cooperative* yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan serta

diperkirakan masih bisa beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya bisa dipertimbangkan oleh bank agar bisa melakukan persyaratan ulang.

3) Penataan Kembali (*Restructuring*)

Yaitu perubahan kondisi kredit yang menyangkut :

- Penambahan dana bank
- Mengubah semua atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru
- Konversi semua atau sebagian menurut kredit sebagai penyertaan bank atau melibatkan partner yang lain dalam penambahan penyertaan.

4) Likuidasi

Dengan kata lain, menjual barang jaminan dalam rangka pelunasan utangnya. Likuidasi dilaksanakan kepada kredit yang dirasa oleh bank sudah tidak dapat dibantu dalam pengembangan usahanya. Proses likuidasi dengan menyerahkan barang tersebut kepada nasabah yang bersangkutan kemudian penjualan agunan dan aset bank dapat diserahkan kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) untuk dieksekusi lebih lanjut atau lelang.²⁷

C. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR merupakan singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. KPR merupakan produk pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk membeli rumah dan tanah untuk ditinggali berdasarkan bank dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan margin sebagai keuntungan. Pembiayaan KPR yaitu pembiayaan pembelian rumah yang menawarkan jasa pengelolaan dana keuangan secara syariah untuk masyarakat.

KPR merupakan produk pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat Indonesia untuk membantu dalam proses kepemilikan rumah.

²⁷ Dwina, Nadhia Elfa. *Tinjauan Atas Perlakuan Akuntansi Restrukturisasi Kredit Bermasalah Pada Bank Bjb Kantor Cabang Pembantu Ujung Berung*. Diss. STIE Ekuitas, 2016.

Seiring berjalannya waktu, KPR juga bisa digunakan untuk pembiayaan renovasi rumah. (Otoritas Jasa Keuangan, 2020)²⁸

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 04/PJOK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan Bab 1 Pasal 1 Ayat 5 menyatakan bahwa “Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disingkat KPR adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kredit asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah.” Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan jenis program terbagi menjadi dua jenis, antara lain :

1. KPR Bersubsidi iB

KPR Bersubsidi merupakan KPR yang dibuat oleh bank dan berasal dari program pemerintah dalam rangka membantu masyarakat menengah kebawah dalam pembelian rumah sederhana. Berdasarkan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah.

Program untuk kepemilikan rumah dari Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun.

2. KPR Non Subsidi iB

KPR Non Subsidi merupakan KPR yang ditujukan kepada semua masyarakat berdasarkan ketentuan bank dengan tidak mengesampingkan ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku. Pihak *developer* memberikan harga jual rumah kepada konsumen KPR Non Subsidi untuk pembelian rumah belum jadi (*indent*), baru atau

²⁸ Willis, Sarah. "Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu." (2020).

second. Untuk pembelian rumah dari *developer* maupun *non developer*, baik pembelian rumah baru atau *second* dan pembelian rumah siap huni atau belum jadi maupun *take over*. (Purwardhani, 2019)

D. Dasar Hukum KPR

Dasar hukum Kredit Pemilikan Rumah yaitu :

1. Surat Edaran Direksi Bank BTN Nomor 05/DIR/DSYA/2005 tanggal 1 April 2005 tentang Petunjuk Pelaksana Pembiayaan Kepemilikan Rumah BTN Syariah (KPR BTN-Syariah).
2. Surat Edaran Direksi Nomor 34/DIR/DPKK/2004 tanggal 28 Oktober 2004 perihal Petunjuk Pelaksana Administrasi Dokumen Kredit.
3. Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DSYA/2005 tanggal 14 Februari 2005 tentang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
4. Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DPKK/2000 mengenai Pedoman Kebijakan Perkreditan Bank.
5. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000, tanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.
6. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN Nomor 21/DSN-MUI/IX/2001 tanggal 17 Oktober 2001 tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah, dan.
7. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah.²⁹

²⁹ Hanum, Cholidah. "Strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah: Studi kasus pada Bank BTN kantor cabang Syariah Jakarta." (2009).

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Semarang

PT. Bank Tabungan Negara merupakan suatu lembaga keuangan yang digunakan sebagai sarana untuk menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak dalam bentuk pembiayaan atau kredit pemilikan rumah.

PT. Bank Tabungan Negara berdiri pada zaman Belanda di Batavia tahun 1897 disertai didirikannya *Postspaarbank* yang memiliki 4 cabang meliputi Makassar, Medan, Surabaya, dan Jakarta.

Pada 1 April 1942 Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang. Pemerintah Jepang kemudian mengambil alih *Postspaarbank* dan mengganti namanya menjadi *Tyokin Kyoku* dengan memiliki satu cabang yang berada di Yogyakarta.

Pada tanggal 17 Agustus 1945 tepat terjadinya proklamasi kemerdekaan Republik Indonesia menciptakan inspirasi bagi pemerintahan Indonesia untuk menggantikan *Tyokin Kyoku* ke pemerintahan Republik Indonesia dari pemerintah Jepang dengan sebutan Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia. Setelah dikukuhkan, hanya ada satu bank tabungan di Indonesia yaitu Bank Tabungan Pos RI.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah yang menggantikan Undang-Undang No.4 Tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No.62 Tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 pada tanggal 9 Februari 1950 pemerintah secara resmi mengubah nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara dan telah tumbuh berkembang dari sebuah unit menjadi perusahaan yang berdiri sendiri.

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 menyatakan bahwa “Bank BTN ditetapkan sebagai tempat pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat”, penetapan terjadi pada tanggal 29 Januari 1974. Kemudian tahun 1976 Bank BTN untuk pertama kalinya merealisasikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Seiring waktu berjalan, pada akhirnya membuat Bank BTN menjadi lembaga keuangan melalui dukungan KPR BTN yang berfokus pada pengembangan bisnis perumahan.³⁰

Operasi bank BTN Syariah dimulai sejak 14 Februari 2005 di Cabang Syariah Jakarta tepat pada 5 Muharram 1426. Bank BTN Syariah adalah Unit Usaha Syariah (UUS) yang berasal dari Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan Badan Usaha Milik Negara yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah. Kemudian pada 28 Februari 2005 BTN Syariah membuka cabang kedua di Bandung, pada 17 Maret 2005 membuka cabang ketiga di Surabaya, dan pada tanggal 4 April 2005 membuka cabang keempat di Yogyakarta. Pada 11 April 2005 membuka cabang kelima di Makassar. Kemudian pada tanggal 3 April 2008 yang bertepatan dengan 26 Rabiul Awal 1428 H oleh Direktur Utama Iqbal Lantara membuka Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang yang beralamat di Jl. M. T. Haryono No. 717 Semarang. Pada tahun 2021 telah dibuka 7 kantor kas syariah, 61 kantor cabang pembantu syariah, dan 29 kantor cabang syariah.

Dalam penerapan bagi hasil dengan nasabah, prinsip kesetaraan dan keadilan merupakan prinsip yang diutamakan oleh BTN Syariah. BTN Syariah berfungsi sebagai perantara (*intermediasi*) dengan menghimpun dana masyarakat dengan menggunakan produk-produk giro, deposito dan tabungan. Kemudian BTN Syariah menyalurkan kembali kepada sektor riil dengan menggunakan produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Multi Jasa dan Layanan, Tunai Emas, Bangunan Rumah, Tabungan Haji, Investasi, Konstruksi, KUR, dan Modal Kerja. Hal ini dilakukan BTN

³⁰ <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>

Syariah sesuai dengan mottonya **“Maju dan Sejahtera Bersama”**. Pada tanggal 3 April 2008, BTN Syariah membuka Unit Usaha Syariah (UUS) di Semarang yakni BTN Syariah Kantor Cabang Semarang yang berlokasi di Jl. Ahmad Yani No.181, Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241.

BTN Syariah Kantor Cabang Semarang bisa dikatakan relatif masih muda dibandingkan dengan BTN Syariah di Jakarta, namun BTN Syariah Kantor Cabang Semarang mampu mengelola sangat baik. Hal tersebut terbukti dengan adanya konsep ideal dalam mencapai perusahaan yang unggul yakni tujuan pendirian perusahaan, visi dan misi perusahaan serta adanya etika dan budaya kerja yang dijadikan sebagai pedoman acuan bagi para pegawainya dalam melayani nasabah.³¹

B. Logo BTN Syariah



Gambar 3.1

Logo BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Adapun arti berdasarkan logo BTN Syariah yaitu :

a) Bentuk

Logo baru BTN berbentuk segi enam. Logo berbentuk sarang lebah ini menyiratkan adanya semangat menabung kepada masyarakat, seperti halnya lebah yang selalu menyimpan madu. Segi enam terdiri dari dua bagian, satu besar dan satu kecil. Ini melambangkan elemen “yang besar

³¹ Novianti, Metty. *"Strategi Pemasaran Terhadap Produk KPR BTN Sejahtera IB di BTN Syariah Ditinjau dari Analisis SWOT."* (2016).

melindungi yang kecil”. Kesan tiga dimensi yang membentuk ruang melambangkan keleluasaan BTN untuk masyarakat sebagai wadah melakukan kegiatan perbankan.

b) Warna

Warna biru melambangkan kedewasaan BTN dalam mengelola operasional perbankan serta kebijaksanaannya dalam menjalankan misi utama pembangunan nasional. Warna emas melambangkan kredibilitas BTN sebagai bank.³²

C. Tujuan Pendirian, Visi, Misi, dan Budaya Kerja BTN Syariah

Tujuan Pendirian

Adapun tujuan pendirian Bank BTN Syariah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
3. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
4. Memberikan stabilitas dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.³³

Visi Bank BTN Syariah

Menjadi **The Best Mortgage Bank** di Asia Tenggara pada tahun 2025

Misi Bank BTN Syariah

- Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah.
- Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak.
- Menjadi *home of Indonesia best talent*.

³² Anjasmara, Dwi Rizki. Peran Pelayanan Front Liner Pada Bank BTN KC. Syariah Medan. Diss. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020.

³³ <https://www.syariahbank.com/profil-btn-syariah/>

- Meningkatkan shareholder value dengan berfokus pada pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan *blue chip* dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh.
- Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.

Budaya Kerja

Bank BTN Syariah mempunyai 6 (enam) *core values* AKHLAK dan 18 (delapan belas) panduan perilaku yang dijadikan fondasi bagi perilaku seluruh pegawainya dalam mencapai visi, yaitu :

➤ **Amanah**

- Memenuhi janji dan komitmen.
- Bertanggung jawab atas tugas, keputusan, dan tindakan yang dilakukan.
- Berpegang teguh kepada nilai moral dan etika.

➤ **Kompeten**

- Meningkatkan kompetensi diri untuk menjawab tantangan yang selalu berubah.
- Membantu orang lain belajar.
- Menyelesaikan tugas dengan kualitas yang terbaik.

➤ **Harmonis**

- Menghargai setiap orang apapun latar belakangnya.
- Suka menolong orang lain.
- Membangun lingkungan kerja yang kondusif.

➤ **Loyal**

- Menjaga nama baik sesama karyawan, pemimpin, BUMN, dan negara.
- Rela berkorban untuk mencapai tujuan yang lebih besar.
- Patuh kepada pimpinan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan etika.

➤ **Adaptif**

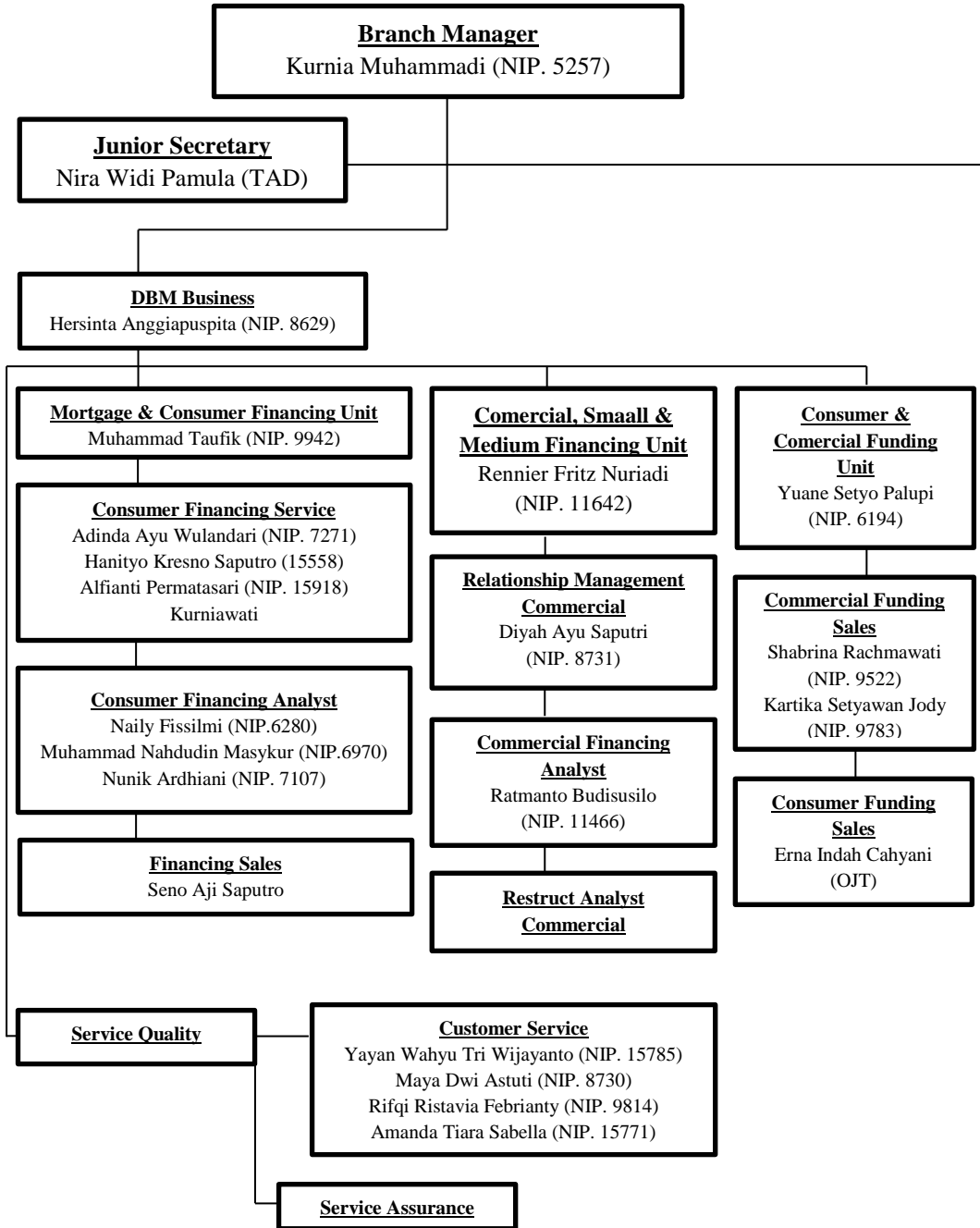
- Cepat menyesuaikan diri untuk menjadi lebih baik.
- Terus menerus melakukan perbaikan diri dan mengikuti perkembangan teknologi.
- Bertindak proaktif.

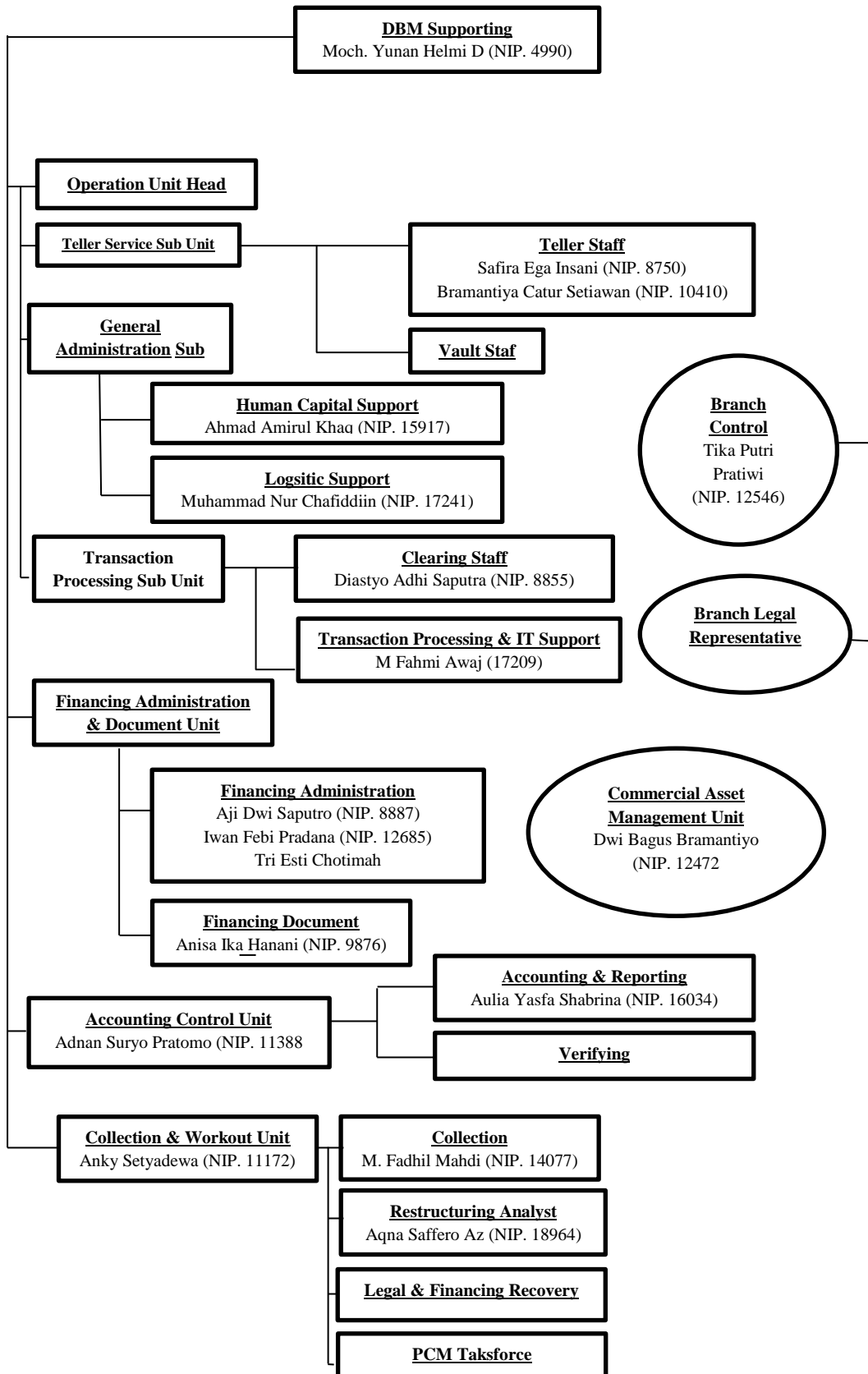
➤ **Kolaboratif**

- Memberi kesempatan kepada berbagai pihak untuk berkontribusi.
- Terbuka dalam bekerja sama untuk menghasilkan nilai tambah.
- Menggerakkan pemanfaatan berbagai sumber daya untuk tujuan bersama.³⁴

³⁴ Diambil dari Brosur Produk Tabungan Bank BTN Cabang Syariah Semarang

D. Struktur Organisasi





E. Job Description / Uraian Tugas

1) Kepala Cabang (*Branch Manager*) :

- Memimpin kantor cabang.
- Melakukan pengawasan, memberikan dan mengevaluasi tugas-tugas bawahan.
- Mengelola aset keuangan bank seluruh kantor cabang.
- Mendayagunakan tenaga kerja.
- Mengkoordinasikan dan mengevaluasi pembuatan rencana kerja.

2) Wakil Kepala Cabang (*Deputy Branch Manager*), dibagi menjadi dua, yaitu :

a. Kepala Seksi Pelayanan (*Deputy Branch Manager Retail*), tugas dan wewenang :

- Membina dan memberikan pengarahan.
- Menjamin kecepatan dan pelayanan yang tinggi.
- Menciptakan lingkungan kerja yang ramah.
- Merencanakan, mengorganisasikan, mendelegasikan dan mengontrol semua aktifitas bidang retail.
- Layanan *Teller (Teller Service)* : transaksi penyetoran dan penarikan valuta asing atau non-asing.
 - Administrasi ka
 - Pembayaran tunai dan non tunai
- Layanan Nasabah (*Customer Service*)
 - Penjualan (*marketing*) produk dana, pembiayaan dan jasa
 - Informasi kepada nasabah

- Pembukaan atau penutupan rekening
 - Administrasi kartu ATM
 - Layanan Pembiayaan (*Financing service and Account Officer*)
 - Permohonan pembiayaan
 - Pelunasan pembiayaan
 - Klaim nasabah pembiayaan
- b. Kepala Seksi Operasional (*Deputy Branch Manager Operation*), tugas dan wewenang adalah sebagai berikut:
- Mengelola operasional harian cabang
 - Menjamin standar kualitas dalam bidang pemrosesan transaksi, administrasi kredit, dan administrasi umum cabang
 - Menjamin produktivitas dan kapabilitas pegawai.
 - Pemrosesan Transaksi (*Transaction Processing*)
 - Administrasi dana
 - Entri data
 - Kliring
 - Proses khusus (Pajak, ATM, Cek, dll)
 - Administrasi Pembiayaan (*Financing Admin*)
 - Dokumentasi pembiayaan
 - Dukungan administrasi terhadap *financing service*
 - Umum dan Personalia (*General Branch Admin*)
 - Menjamin kepegawaian

- Pengelolaan anggaran / KPA
- Logistic
- Manajemen arsip dan surat menyurat
- Protokoler atau kesekretariatan
- Akuntansi dan Kontrol (*Accounting dan Control*)
 - *Internal control* cabang
 - Mengelola bukti-bukti transaksi
 - Menyiapkan laporan untuk pihak eksternal dan internal
 - Sebagai koordinator RKAP
 - Sebagai koordinator dalam pemeriksaan audit internal maupun eksternal.
- Pembinaan dan Penyelesaian (*Financing Recovery*)
 - Pembinaan pembiayaan
 - Restrukturisasi pembiayaan
 - Penyelesaian pembiayaan.³⁵

F. Produk di BTN Kantor Cabang Semarang

BTN Syariah terus berbenah dengan meluncurkan berbagai produk berbasis syariah. Produk-produk yang ditawarkan oleh BTN Syariah yaitu produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana (*lending*) dan produk jasa.

1) Produk Penghimpunan Dana (*Funding*)

BTN Syariah memiliki berbagai produk pembiayaan. Melalui produk penawaran oleh BTN Syariah diharapkan masyarakat dapat lebih mengetahui dan sadar tentang cara

³⁵ *Ibid.*

menyimpan uang dengan benar dan aman. Selain itu, masyarakat juga dapat berinvestasi untuk masa depan serta menunjang kegiatan usahanya. Jenis produk pendanaan yang ditawarkan oleh BTN Syariah yaitu :

a. Giro BTN iB

Produk simpanan dana yang menggunakan akad *wadiah* (titipan) dengan fleksibilitas tinggi yang sewaktu-waktu dapat ditarik kembali menggunakan Cek/BG atau media lainnya. Tujuan pembukaan rekening ini adalah produk simpanan dengan prinsip *wadiah* (titipan). Atas simpanannya, nasabah akan mendapat bonus yang sesuai pada kebijakan bank guna memperlancar aktivitas bisnis.

➤ Manfaat dari produk ini yaitu :

1. Mendapatkan bonus menarik (sesuai kebijakan bank)
2. Menunjang kegiatan usaha pada pembayaran dan penerimaan
3. Dapat dipotong untuk zakat, infaq dan shadaqah
4. Mendapatkan kemudahan pada transaksi sehari-hari untuk kebutuhan pribadi, keluarga maupun usaha.
5. Transaksi dapat dilakukan dimanapun tanpa batas. Tersedia *Cash Management System* untuk memudahkan transaksi secara online.

➤ Karakteristik :

1. Fasilitas Cek dan Bilyet Giro sebagai sarana pembayaran.
2. Fasilitas ATM untuk Giran Perorangan.

➤ Biaya :

1. Biaya administrasi : Rp25.000,-
2. Biaya buku Cek/BG : Rp100.000,-
3. Fee Refferensi Bank : Rp50.000,-
4. Biaya penutupan : Rp 50.000,-
5. Administrasi saldo di bawah minimum :
Rp25.000,-

➤ Persyaratan Setoran Awal :

1. Perorangan = Rp50.000,-
 - Setoran awal = Rp500.000,-
 - Saldo minimum mengendap =
Rp500.000,-
2. Lembaga dan *join account* = Rp1.000.000,-
 - Setoran awal = Rp1.000.000
 - Saldo minimum mengendap =
Rp500.000,-

b. Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dalam bentuk rupiah dengan menggunakan akad syariah yaitu akad *mudharabah* (investasi) yang merupakan kerjasama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut akad yang disepakati dimuka.

➤ Manfaat :

1. Mandapatkan bagi hasil yang kompetitif
2. Menunjang kegiatan usaha dalam pembayaran dan penerimaan
3. Dapat dipotong zakat, infaq dan shadaqah

4. Dapatkan kenyamanan dalam pertukaran sehari-hari untuk kebutuhan individu, keluarga maupun bisnis
5. Transaksi dapat dilakukan dimanapun tanpa batas
6. Sistem Manajemen Kas dapat diakses untuk bekerja dengan bursa online.

➤ Pesyaratan Setoran Awal :

1. Perorangan = Rp500.000,-
 - Setoran awal = Rp500.000,-
 - Saldo minimum mengendap = Rp250.000,-
2. Lembaga dan *join account* = Rp1.000.000,-
 - Setoran awal = Rp1.000.000,-
 - Saldo minimum mengendap = Rp500.000,-

➤ Karakteristik :

1. Fasilitas Cek dan Bilyet Giro sebagai sarana pembayaran.
2. Fasilitas ATM untuk Giran Perorangan.

➤ Biaya :

1. Biaya administrasi = Rp25.000,-
2. Biaya buku Cek/BG = Rp100.000,-
3. Fee Refferensi Bank = Rp50.000,-
4. Biaya Penutupan = Rp50.000,-
5. Administrasi saldo dibawah minimum = Rp25.000,-

c. Tabungan BTN Prima iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* (investasi), ini merupakan akad kerja sama antara kedua belah pihak. Pihak pertama (*shahibul maal*) sebagai penyedia modal serta memberikan kewenangan penuh kepada pihak lain (*mudharib*) dalam menentukan jenis dan tempat investasi. Tujuan dari pembukaan rekening ini adalah untuk kebutuhan sehari-hari dan investasi.

➤ Manfaat :

1. Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif
2. Dapat dipotong untuk zakat, infaq dan shadaqah
3. Setoran dan penarikan dapat dilakukan diseluruh outlet BTN Syariah dan Konvensional yang menjadi Kantor Layanan Syariah di seluruh wilayah Indonesia.

➤ Karakteristik :

1. Fasilitas Kartu Debit BTN Syariah
 - Setoran awal = Rp500.000,-
 - Minimal setoran selanjutnya = Rp50.000,-
2. Saldo minimum mengendap = Rp200.000,-
 - Nisbah :
 - Nasabah = 25%
 - Bank = 75%

➤ Biaya :

1. Biaya administrasi = Maksimal Rp15.000,-

2. Ganti buku tabungan karena rusak = Rp15.000,-
3. Tutup rekening = Rp50.000,-
4. Saldo dibawah minimum = Rp5.000,-
5. Administrasi rekening pasif (nasabah tidak bertransaksi 90 hari berturut-turut) = Rp5.000,-

d. Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

Produk tabungan guna mewujudkan ibadah haji melalui program haji reguler dengan akad *mudharabah mutlaqah*, bank memberikan hasil yang menguntungkan dan kompetitif atas simpanannya.

➤ Manfaat serta keuntungan dari tabungan ini yaitu :

1. Ibadah haji akan terencana dan mudah
2. Memperoleh nomor porsi dengan mudah
3. Gratis biaya administrasi
4. Mendapatkan souvenir yang menarik dan bermanfaat untuk ibadah haji.

➤ Karakteristik :

1. Setoran awal = Rp100.000,-
2. Minimal setoran berikutnya = Rp100.000,-
3. Saldo mengedap = Rp100.000,-
4. Kartu debit BTN Syariah = Diberikan pada saat akan berangkat Haji atau Umroh
5. Nisbah Haji atau Umroh = Nasabah : Bank = 2% : 98%

➤ Biaya :

1. Biaya administrasi = Bebas biaya
2. Ganti buku tabungan = Rp10.000,-
3. Penutupan rekening = Rp0,- (gratis)

2) Penyaluran Dana (*Lending*)

BTN Syariah memiliki produk pembiayaan dengan tujuan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Melalui penyaluran pembiayaan ini masyarakat diharapkan mendapat kesejahteraan serta mendukung pembangunan nasional. Produk penyaluran dana pada BTN Syariah yaitu sebagai berikut :

a. KPR BTN iB (Kredit Pemilikan Rumah)

Produk pembiayaan bagi individu dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah nasabah, ruko, rusun atau apartemen dalam kondisi baru atau lama.

➤ Manfaat :

1. Proses cepat dan mudah.
2. Marginkeuntungan yang kompetitif.
3. Pembayaran angsuran tetap sampai dengan lunas.
4. Bebas nilai pembiayaan.
5. Asuransi jiwa dan kebakaran.

➤ Karakteristik :

1. Harga dan angsuran tetap.
2. Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan ketentuan sisa jangka waktu hak atas tanah kurang dari 1 tahun (untuk SHGB).

3. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
4. Harga acuan yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar (mana yang lebih rendah).
5. Jenis barang yang digadaikan berupa rumah tinggal, ruko, rusun atau apartemen.
6. Jaminan dengan bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (*Strata Title*).

b. KPR BTN Indent iB

Produk pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah dari bank, ruko, rusun atau apartemen berdasarkan dengan akad *istisnha'* (jual beli atas dasar pesanan).

➤ Manfaat :

1. Nilai pembiayaan bebas dan opsi *grace periode*.
2. Margin keuntungan yang kompetitif.
3. Angsuran tetap sampai dengan lunas.
4. Asuransi jiwa dan kebakaran.

➤ Karakteristik :

1. Harga dan angsuran tetap.
2. Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan ketentuan sisa jangka waktu hak atas tanah kurang dari 1 tahun (untuk SHGB).

3. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
4. Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen.
5. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (*Strata Title*).
6. Biaya meliputi : administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

c. KPR BTN Sejahtera iB

Produk pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli).

➤ Manfaat :

1. Proses mudah dan cepat.
2. Angsuran ringan dan tetap sampai dengan lunas.
3. Gratis asuransi jiwa dan kebakaran.

➤ Karakteristik :

1. Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan ketentuan tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah kurang dari 1 tahun (untuk SHGB).
2. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
3. Maksimal Pembiayaan 90% harga rumah.
4. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan.

5. Biaya meliputi : administrasi, appraisal, notaris, SKMHT/APHT.

d. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Produk pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

➤ Manfaat :

1. Mendapatkan nilai pembiayaan maksimal.
2. Margin keuntungan yang kompetitif.
3. Nominal angsuran tetap sampai dengan lunas.
4. Asuransi jiwa dan kebakaran.

➤ Karakteristik :

1. Harga dan angsuran tetap.
2. Jangka waktu sampai dengan 15 tahun dengan ketentuan tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah kurang dari 1 tahun (untuk SHGB).
3. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
4. Pembangunan dilaksanakan maksimal 12 bulan setelah akad.
5. Maksimal pembiayaan 100% dari RAB Bangunan. Tidak melampaui 80% dari taksiran bank atas nilai tanah dan atau bangunan setelah ditambah dengan 20% RAB bangunan yang disetujui bank.

6. Jenis agunan berupa rumah, ruko, atau bangunan lain yang dapat dikategorikan sebagai tempat tinggal.
7. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (*Strata Title*).

e. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan konsumtif bagi para pegawai dan pensiunan digunakan untuk keperluan pembelian berbagai macam barang elektronik atau furniture yang bermanfaat sesuai kebutuhan serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Akad syariah yang digunakan adalah *murabahah* (jual beli).

➤ Manfaat :

1. Untuk membeli barang elektronik atau furniture secara cepat.
2. Proses cepat dan mudah.
3. Margin keuntungan yang kompetitif.
4. Dilindungi asuransi jiwa.

➤ Karakteristik :

1. Angsuran tetap.
2. Maksimal pembiayaan 100% dari harga net barang.
3. Jangka waktu 10 tahun.
4. Biaya :
 - Administrasi, asuransi jiwa dan notaris.

f. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh pernikahan) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad *kafalah bil ujroh*.

➤ Manfaat :

1. Menggapai impian dengan segera.
2. Margin kompetitif.
3. Proses cepat dan mudah.
4. Dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran.

➤ Karakteristik :

1. Angsuran fixed.
2. Maksimal pembiayaan 100% dari harga net barang.
3. Jangka waktu 10 tahun.
4. Biaya :
 - Administrasi
 - Asuransi jiwa
 - Notaris

g. Pembiayaan Kendaraan Bermotor iB

Produk pembiayaan perorangan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor yang diperuntukkan untuk kepentingan pribadi dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli).

➤ Manfaat :

1. Mudah memiliki kendaraan bermotor.
2. Proses cepat dan mudah.
3. Angsuran ringan.
4. Dilindungi asuransi jiwa dan kerugian.

➤ Karakteristik :

1. Harga dan angsuran tetap.
2. Jangka waktu mobil sampai dengan 5 tahun dan motor sampai dengan 4 tahun.
3. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
4. Maksimal pembiayaan untuk kepemilikan mobil baru 75%, mobil second 70%, dan motor 80%.
5. Usia kendaraan mobil *second* maksimal 3 tahun.
6. Jenis agunan berupa mobil atau motor.
7. Biaya :
 - Administrasi
 - Premi asuransi
 - Notaris
 - Akta Fiducia & Pendaftaran.

h. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pinjaman produk pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah atas dasar akad *qardh* yang diberikan oleh bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan disertai dengan Surat Gadai untuk menjamin pelunasan seluruh atau sebagian utang nasabah kepada bank.

➤ Manfaat :

1. Prosesnya cepat dan mudah.
2. Ujroh (*fee*) kompetitif.
3. Dilindungi asuransi kerugian.
4. Keamanan terjamin.

5. Dapat digunakan untuk memenuhi semua kebutuhan.

➤ Karakteristik :

1. Maksimal pembiayaan Rp250 juta.
2. Jangka waktu sampai dengan 4 bulan dan dapat diperpanjang maksimal 2 kali.
3. Biaya : Administrasi.

i. Pembiayaan Talangan Haji iB

Produk pembiayaan kepada nasabah dengan menggunakan akad *qardh* yang digunakan sebagai pembayaran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH).

➤ Manfaat :

1. Mewujudkan impian nasabah menunaikan ibadah Haji.
2. Proses cepat dan mudah.
3. Pengembalian pembiayaan fleksibel.
4. Tanpa jaminan.
5. Online dengan SISKOHAT Kementerian Agama.

➤ Karakteristik :

1. Angsuran tetap.
2. Jangka waktu maksimal 1 tahun.
3. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih.
4. Pembiayaan hingga 100% dari kebutuhan dana talangan haji.
5. Biaya :
 - Administrasi
 - Asuransi jiwa (Optional)

j. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Produk pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha selain usaha pembangunan proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *mudharabah* (bagi hasil). Manfaat yang diberikan oleh pembiayaan modal kerja yaitu mendapatkan solusi atas segala kebutuhan modal kerja dalam kelancaran usaha.

➤ Karakteristik :

1. Pembayaran nasabah berasal dari bagi hasil pendapatan dan margin keuntungan dari kegiatan usaha yang sedang dibiayai sesuai kesepakatan antara bank dengan nasabah.
2. Jangka waktu maksimal 3 tahun.
3. Pembiayaan yang diberikan sebesar nilai kebutuhan usaha.
4. Dana dapat dicairkan atau sesuai kebutuhan.
5. Wajib memiliki agunan pembiayaan berupa fixed asset dipersyaratkan.
6. Biaya :
 - Administrasi
 - Notaris

k. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dalam menjalankan usaha dalam pembelian barang-barang modal beserta jasa untuk aktivitas usaha atau investasi dengan menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli) atau *musyarakah* (bagi hasil). Manfaatnya yaitu

memberikan solusi untuk setiap kebutuhan investasi agar usaha nasabah tetap berjalan dengan lancar.

➤ Karakteristik :

1. Sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai *cash flow* yang telah disepakati.
2. Jangka waktu maksimal 5 tahun.
3. Pembiayaan yang diberikan sebesar 65% dari nilai kebutuhan investasi.
4. Pencairan pembiayaan bisa sekaligus atau sesuai kebutuhan.
5. Jaminan pembiayaan berupa fixed asset dipersyaratkan.
6. Biaya :
 - Administrasi
 - Notaris

1. Pembiayaan Kontruksi BTN iB

Produk pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah bagi pengembang dalam pembangunan proyek perumahan termasuk bangunan atau rumah infrastruktur terkait. Pembiayaan ini menggunakan prinsip akad *musyarakah* (bagi hasil). Manfaat pembiayaan ini adalah untuk memberikan solusi atas semua kebutuhan konstruksi untuk menjaga kelancaran usaha nasabah.

➤ Karakteristik :

1. Pembayaran yang berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya.
2. Jangka waktu maksimal 4 tahun.

3. Maksimal pembiayaan 80% dari nilai kebutuhan konstruksi.
4. Pencairan dana berdasarkan hasil proyek.
5. Agunan pembiayaan lokasi proyek itu sendiri.
6. Biaya :
 - Administrasi
 - Notaris.³⁶

3) Produk Jasa

BTN Syariah memberikan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan dan memudahkan nasabah dalam segala macam transaksi. Produk jasa BTN Syariah yaitu :

a. Program BTN Solution Untuk Nasabah UUS Bank BTN

One stop payroll solution dari UUS Bank BTN yang memberikan kemudahan *payroll* bagi perusahaan dan benefit bagi karyawan.

b. Program Pengembangan Operasional (PPO)

Layanan perbankan dengan melakukan kerjasama untuk korporasi dengan memfasilitasi kebutuhan operasional berupa barang seperti kendaraan, peralatan kantor, dan lain-lain ataupun dana operasional dalam rangka mendukung kelancaran operasional lembaga dengan persyaratan tertentu yang disepakati bank dan nasabah.

³⁶ Darmawan, Arif Mulyo. "Strategi Pemasaran Produk Tabungsn BTN Batara Haji dan Umrah iB pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang." (2018).

c. Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

Layanan yang digunakan mempermudah impian Ibadah Haji ke Tanah Suci yang terintegrasi langsung dengan sistem Komputerisasi Haji Terpadu (SIKOHAT) *online*, mulai dari setoran awal untuk mendapatkan nomor porsi sampai pelunasan keberangkatan.

d. BTN Payroll

Layanan perbankan melalui Tabungan BTN Batara iB untuk memfasilitasi jasa *payroll* dan kebutuhan finansial karyawan korporasi yang dapat dilakukan diseluruh outlet Bank BTN ataupun UUS Bank BTN diseluruh wilayah Indonesia.

e. SPP Online

Merupakan jasa layanan *online* bagi lembaga pendidikan berupa penerimaan setoran biaya pendidikan dan biaya lainnya yang terkait dengan penyelenggaraan pendidikan secara *online real-time*.

f. Payment Point BTN iB

Layanan perbankan untuk kemudahan nasabah melakukan transaksi berulang dan rutin seperti membayar tagihan rutin seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air, dan pajak. Keuntungan menggunakan jasa ini adalah terjamin keamanannya, lancar dan cepat proses pembayarannya, serta penyelesaian transaksi efektif dan efisien.

g. Kiriman Uang

Pengiriman uang secara *real-time* ke Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah maupun

pengiriman uang ke bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, Link, ATM Bersama, dan Prima. Keuntungan dari jasa kiriman uang adalah keamanan yang terjamin, pembayaran yang lancar dan cepat, transaksi menjadi efektif dan efisien serta kirim uang dengan cepat dan aman.

h. Cash Management System (CMS)

Layanan berbasis *internet banking corporate* bagi nasabah dengan menggunakan aplikasi browser untuk mengelola keuangan, serta kemudahan akses transaksi hanya dalam satu genggam saja.

G. Jaringan Pelayanan BTN Syariah

BTN Syariah memberikan pelayanan jasa keuangan syariah kepada nasabahnya. Maka dari itu, BTN Syariah harus memberikan pelayanan yang terbaik untuk para nasabahnya dengan membuka kantor cabang diberbagai wilayah di Indonesia guna memenuhi kebutuhan serta mempermudah transaksi para nasabahnya. BTN Syariah telah membuka cabang diberbagai kota antara lain :

1. KANTOR PUSAT

KANTOR PUSAT MENARA BTN

Jl. Gajah Mada No. 1, Jakarta 10130

Telp: (021) 2310490, 63353282

Fax: (021) 6346704

2. KANTOR WILAYAH

• KANTOR WILAYAH 1

Jl. Jend. Sudirman No. 19 Bekasi 17143

Telp: (021) 88953281, 88953282

Fax: (021) 8849519

E-mail: kantorwilayah1@btn.co.id

- **KANTOR WILAYAH 2**
Gedung Yogya Tower Lt.3, Jl. Mayjen DI Panjaitan Kav 8, RT 003,
RW 011, Kel. Cipinang Cempedak, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur
Telp: (021)2301184, 31901656, 3905775
E-mail: kantorwilayah2@btn.co.id
- **KANTOR WILAYAH 3**
Gedung Graha Sudirman
Jl. Panglima Sudirman No. 7-9,
Kel. Gembong Asin, Kec. Genteng, Kota Surabaya-Jawa Timur
Telp: (031) 5661204
Fax: (031) 5661696
E-mail: kantorwilayah3@btn.co.id
- **KANTOR WILAYAH 4**
Komplek Perkantoran Batam Center
Jl. Engku Putri No. 1, Kel. Belian,
Kec. Nongsa, Batam Center Batam
Telp: (0778) 7711331, 7711215, 7711661
E-mail: kantorwilayah4@btn.co.id
- **KANTOR WILAYAH 5**
Jl. Sultan Hassanudin No. 1 Makassar
Telp: (0411) 5070760
E-mail: kantorwilayah5@btn.co.id
- **KANTOR WILAYAH 6**
Jl. M.T. Haryono No. 717, Semarang 50242
Telp: (024) 8455932
E-mail: kantorwilayah6@btn.co.id.³⁷

³⁷ Diambil dari Buku Tahunan BTN Cabang Syariah Semarang 2022

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Pembiayaan KPR Bermasalah Pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang di Masa Pandemi Covid-19

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan SDM bagian *Restructuring Analyst* BTN Syariah Kantor Cabang Semarang menjelaskan bahwa faktor penyebab pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 yang pertama yaitu nasabah mengalami penurunan penghasilan di sektor pariwisata, transportasi, perhotelan, perdagangan, pengolahan, pertanian, dan pertambangan. Misalnya, nasabah terkena dampak penutupan jalur transportasi dan pariwisata pada tempat yang telah terdampak Covid-19. Nasabah yang terkena dampak dari penurunan ekspor dan impor secara signifikan. Kemudian nasabah yang terkendala proyek pembangunan infrastruktur karena terhentinya bahan baku, tenaga kerja, dan mesin.

Faktor kedua yaitu nasabah yang mengalami Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) di berbagai bidang dan dirumahkan. Alasannya perusahaan tempat nasabah bekerja tidak mampu bayar dikarenakan pemasukan yang diterima kecil sedangkan biaya yang dikeluarkan besar, sehingga perusahaan mau tidak mau harus mengurangi bebannya.

Kemudian faktor ketiga penyebab pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang yaitu penghasilan gaji nasabah yang masih belum full dikarenakan perusahaan belum normal, tetapi perusahaan masih ada keinginan untuk tetap membayar gaji nasabah melalui skema cicilan.

Faktor penyebab diatas dikarenakan pemerintah menerapkan kebijakan-kebijakan antara lain *social distancing*, *lock down*, PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) serta Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang mana dalam kebijakan tersebut masyarakat dihimbau untuk sementara waktu tidak melakukan aktivitas di

luar rumah yang berkemungkinan berkontak dengan sekumpulan orang banyak serta berjaga jarak.

Pada tahun pertama pandemi Covid-19, restrukturisasi pada pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang mengalami kenaikan yang lumayan tinggi. Tabel di bawah ini menunjukkan jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi pembiayaan KPR bermasalah pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

Tabel 4.1

Jumlah nasabah program restrukturisasi KPR BTN Syariah periode 2020-2022

Tahun	Restrukturisasi
2020	1.675
2021	885
2022	79
Jumlah	2.639

Sumber : Laporan Perkembangan Restrukturisasi KPR BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Dari data diatas dapat dilihat bahwa restrukturisasi pembiayaan KPR di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang pada awal tahun Covid-19 telah melakukan restrukturisasi sejumlah 1.675 nasabah, pada tahun berikutnya yaitu pada tahun 2021 mengalami penurunan menjadi 885 nasabah. Tahun selanjutnya yaitu tahun 2022 restrukturisasi pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang kembali turun dengan jumlah 79 nasabah.

Pada awal tahun 2020 BTN Syariah Kantor Cabang Semarang mengalami kenaikan terhadap jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi pembiayaan KPR bermasalah. Hal ini disebabkan karena pada tahun 2020 Indonesia mengalami masalah krisis ekonomi akibat wabah pandemi Covid-19. Kemudian karena adanya peraturan pemerintah seperti *social distancing*, *lock down*, Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang efeknya

membuat kegiatan perekonomian menjadi macet. Sehingga nasabah banyak yang mengalami penurunan pendapatan, Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) dan pembayaran gaji yang belum full.

Pada tahun 2022 jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi menurun drastis. Pasalnya, Pemerintah Indonesia telah menghapus kebijakan tersebut dan mengizinkan masyarakat untuk dapat kembali beraktivitas atau menjalankan kegiatan seperti biasanya guna memulihkan perekonomian.

B. Penerapan Kebijakan Restrukturisasi Dalam Menyelesaikan Pembiayaan KPR Bermasalah BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Kebijakan yang diterapkan di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 ini yaitu dengan menerapkan kebijakan restrukturisasi yang mana nasabah mendapatkan keringanan dalam pembayaran kreditnya. Kebijakan restrukturisasi yang digunakan di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang antara lain :

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*) merupakan perubahan jadwal dengan memperpanjang jangka waktu kredit.
2. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*) merupakan perubahan pada sebagian atau seluruh persyaratan yang harus dibayarkan kepada bank seperti jumlah angsuran, jangka waktu, nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah* tanpa menambah sisa pokok kewajiban. Kebijakan ini disesuaikan dengan masalah nasabah dalam menjalankan usahanya.
3. Penataan Kembali (*Restructuring*) merupakan perubahan syarat pembiayaan antara tambahan anggaran fasilitas pembiayaan bank,

akad pembiayaan, konversi pembiayaan sebagai surat syariah berjangka waktu menengah, serta perubahan proyeksi.³⁸

Peraturan restrukturisasi dan pembiayaan akibat pandemi Covid-19 diatur berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2020 tentang stimulus pertumbuhan ekonomi yang meliputi kebijakan penetapan aset dan kebijakan restrukturisasi kredit dan pembiayaan. Dengan dikeluarkannya POJK tersebut BTN Syariah Kantor Cabang Semarang turut andil dalam memberikan bantuan kepada nasabah yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya yang disebabkan penurunan pendapatan akibat Covid-19.

Untuk melakukan pengajuan restrukturisasi pembiayaan KPR bermasalah bagi nasabah yang terdampak Covid-19, ada beberapa syarat restrukturisasi *grace periode* (masa tenggang setelah jatuhnya waktu pembayaran atau jatuh tempo) karena Covid-19 yang harus dipenuhi yaitu sebagai berikut :

1. Mengisi form permohonan *grace periode*
2. Mengisi form pernyataan bermaterai
3. Mengisi form penghasilan atau slip gaji sebelum dan setelah terdampak Covid-19
4. Mengisi form addendum bermaterai
5. Foto copy KTP nasabah beserta pasangan suami/istri
6. Foto copy kartu keluarga
7. Foto copy akta/buku nikah (jika sudah menikah)
8. Wajib menyertakan surat keterangan kerja dari perusahaan/instansi bahwa penghasilan nasabah menurun/nasabah diberhentikan atau dirumahkan sementara karena Covid-19
9. Wajib menyertakan surat keterangan kerja usaha dari kelurahan setempat dan melampirkan foto usaha atau tempat usaha

³⁸ Baity, Riesha Mawarni, Trisiladi Supriyanto, and Siwi Nugraheni. "Implementasi Restrukturisasi Murabahah di Masa Pandemi Covid-19 pada Bank BJB Syariah KCP Bogor." *Etihad: Journal of Islamic Banking and Finance* 1.2 (2021): 132-145.

10. Slip gaji tiga bulan terakhir
11. Tetap membayar angsuran bulanan selama nasabah belum mendapat persetujuan penangguhan
12. Untuk nasabah pengajuan *grace periode* berulang, wajib ada pembayaran angsuran minimal 1x saat jatuh tempo.³⁹

Dalam proses pengajuan restrukturisasi tersebut, pihak bank melakukan *On The Spot* (OTS)/Survey, yaitu pihak bank langsung mendatangi tempat nasabah untuk memastikan kebenaran data melalui pemeriksaan fisik tempat usaha dan agunan kemudian menggali kegiatan usaha nasabah.

³⁹ Wawancara kepada Restructuring Analyst BTN Syariah Kantor Cabang Semarang Pada Tanggal 15 Maret 2022

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijabarkan diatas mengenai penerapan kebijakan restrukturisasi dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah pada masa pandemi Covid-19 di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang pada masa pandemi Covid-19 yaitu nasabah mengalami penurunan pendapatan, nasabah mengalami Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) dan dirumahkan yang disebabkan dari adanya kebijakan PSBB (Pembatasan Sosial Berskala), serta penghasilan gaji nasabah yang masih belum full karena perusahaan tempat nasabah belum normal. Kebijakan ini memberikan pengaruh yang signifikan terhadap kelancaran pengembalian kredit di masa pandemi Covid-19 pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Dengan penerapan kebijakan restrukturisasi yang dilakukan di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang tersebut, dapat dikatakan bahwa restrukturisasi yang dilakukan cukup efektif. Karena nasabah merasa mendapatkan keringanan atau kelonggaran dalam pembayaran angsuran.
2. Kebijakan restrukturisasi yang digunakan pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau bank memberikan kelonggaran atau penundaan pembayaran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah. Peraturan restrukturisasi dan pembiayaan akibat pandemi Covid-19 diatur berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2020 tentang stimulus pertumbuhan ekonomi yang meliputi kebijakan penetapan aset dan kebijakan restrukturisasi kredit dan pembiayaan. Dalam proses

pengajuan restrukturisasi tersebut, pihak bank melakukan *On The Spot* (OTS)/Survey, yaitu pihak bank langsung mendatangi tempat nasabah untuk memastikan kebenaran data melalui pemeriksaan fisik tempat usaha dan agunan kemudian menggali kegiatan usaha nasabah.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan diatas, peneliti dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Restrukturisasi pada masa pandemi Covid-19 perlu diperhatikan kembali oleh pihak bank dengan melakukan pendekatan kepada nasabah mengenai pentingnya pengajuan restrukturisasi baik bagi nasabah ataupun dari pihak bank itu sendiri, khususnya pada masa pandemi. Kemudian bank lebih memperhatikan rata-rata uang yang didapat setiap bulan oleh nasabah dengan memberikan waktu perpanjangan jangka waktu pembayaran angsuran kredit kepada nasabah dengan menilai kemampuan nasabah pada masa pandemi. Selain itu, pihak bank harus memberikan perhatian khusus bagi nasabah yang melakukan pinjaman besar dengan selalu memantau perkembangan pembayaran nasabah selama pandemi.
2. Pihak bank harus lebih selektif dalam menyeleksi calon nasabah seperti halnya latar belakang nasabah dari segi usaha yang dijalankan, karakter nasabah dan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran sehingga dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Anjasmara, Dwi Rizki. *Peran Pelayanan Front Liner Pada Bank BTN KC. Syariah Medan*. Diss. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020.
- Baity, Riesha Mawarni, Trisiladi Supriyanto, and Siwi Nugraheni. "Implementasi Restrukturisasi Murabahah di Masa Pandemi Covid-19 pada Bank BJB Syariah KCP Bogor." *Etihad: Journal of Islamic Banking and Finance* 1.2 (2021): 132-145.
- Darmawan, Arif Mulyo. "Strategi Pemasaran Produk Tabungan BTN Batara Haji dan Umrah iB pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang." (2018).
- Dwina, Nadhia Elfa. *Tinjauan Atas Perlakuan Akuntansi Restrukturisasi Kredit Bermasalah Pada Bank Bjb Kantor Cabang Pembantu Ujung Berung*. Diss. STIE Ekuitas, 2016.
- Fatahillah, Moehamad Reza. *Peneraapan Kebijakan Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Modal Usaha Kondisi Pandemi Covid-19 pada BPRS A Salaam Amal Salman Cabang Bogor*. BS thesis. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Frismen, Amelia. *Program Restrukturisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Bermasalah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*. Diss. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2020.
- Guskar, Fergal Ramadhan. *Restrukturisasi KPR Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK/03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 di PT. Bank Maybank Cabang BSD Kota Tangerang Selatan*. BS thesis. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Hanum, Cholidah. "Strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah: Studi kasus pada Bank BTN kantor cabang Syariah Jakarta." (2009).

- Hasan, Muhammad, dkk. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Klaten : Tahta Media Grup, ISBN 6235981554, 9786235981550. h. 130
- Hermawan, Hary. "*Metode Kualitatif untuk Riset Pariwisata*." (2018).
- Hurriyah, Siti Mar'atul, and Rafika Rahmawati. "*Analisis Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank BTN Syariah Cabang Bekasi*." *Journal of Indonesian Islamic Economic Finance* 2 (2022): 107-132.
- Ikhsan, Khairul. "*Analisis Kesehatan Bank pada Masa Pandemi Covid-19 di PT. Bank Muamalat Indonesia TBK Tahun 2020 Menggunakan Metode RGEC*." (2022).
- Kalsum, Ummi, and Rahmi Rahmi. "*Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Pada BNI Syariah Cabang Kendari)*." *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 2.2 (2017): 56-74.
- Kholiq, Abdul & Rahmawati, Rizqi. (2020). *Dampak Implementasi Restrukturisasi Pembiayaan terhadap Likuiditas Bank Syariah pada Situasi Pandemi Covid-19*. El-Barka: *Journal of Islamic Economics and Business*. 3. 282-316. 10.21154/elbarka.v3i2.2472.
- Nana, Wulandari. *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Kantor Cabang Utama Kediri*. Diss. Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021.
- Novianti, Metty. "*Strategi Pemasaran Terhadap Produk KPR BTN Sejahtera IB di BTN Syariah Ditinjau dari Analisis SWOT*." (2016).
- Rahardjo, Mudjia (2011) *Metode pengumpulan data kualitatif*. Disampaikan pada mata kuliah Metodologi Penelitian, Sekolah Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Rahmania, Yuniatri Fara. "*Restrukturisasi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Bank BTN)*." *Jurist-Diction* 4.3 (2021): 1229-1250.
- Rahmawaty, Siti. *Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi Pada BTN Syariah KC*

- Serang*). Diss. Universitas Islam Negeri" Sultan Maulana Hasanuddin" Banten, 2018.
- Sulistiyani, Evi Devi, and Atiqi Chollisni Nasution. *"Efektivitas Strategi Restruktursasi dalam Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada KPR Platinum iB Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Jakarta Harmoni."* El Ujrah: Journal of Islamic Banking and Finance 1.1 (2021).
- Widiyawati, Sri. *Analisis Pengaruh Restrukturisasi Pembiayaan Terhadap Return On Asset (ROA) Bank Syariah Di Indonesia*. Diss. Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2022.
- Willis, Sarah. *"Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu."* (2020).
- Yulianto, Nur Achmad Budi, Mohammad Maskan, dan Alifiulahtin Utamaningsih. 2018. *Metode Penelitian Bisnis:Metode Penelitian Bisnis*. Malang : Polinema Press, ISBN 978-602-6695-97-0, h. 67. <https://books.google.co.id/books?id=dSJyDwAAQBAJ> (diakses pada 19 Mei 2022)
- <https://books.google.co.id/books?id=bT1vEAAAQBAJ> (diakses pada 19 Mei 2022)
- [UU 21 Tahun 2008 \(ojk.go.id\) 384.pdf \(ojk.go.id\)](http://UU%2021%20Tahun%202008%20(ojk.go.id)384.pdf)
- <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/PBI-tentang-Perubahan-atas-PBI-Nomor-919PBI2007-tentang-Pelaksanaan-Prinsip-Syariah-dalam-Kegiatan-Penghimpunan-Dana-dan/170.pdf>
- https://www.ojk.go.id/sustainablefinance/id/peraturan/undangundang/Documents/UU_NO_10_1998%20Tentang%20Perbankan.PDF
- <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>
- <https://www.syariahbank.com/profil-btn-syariah/>

<https://www.syariahbank.com/profil-btn-syariah/>

Wawancara kepada Restructuring Analyst BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Pada Tanggal 15 Maret 2022

Diambil dari Brosur Produk Tabungan Bank BTN Cabang Syariah Semarang

Ibid.

PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Semarang

LAMPIRAN





DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. IDENTITAS DIRI

1. Nama : Alya Rosa Enjelitha
2. NIM : 1905015047
3. Tempat dan Tanggal Lahir : Ngawi, 08 Oktober 2001
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Status : Belum Kawin
6. Agama : Islam
7. Alamat : Ds. Kajen RT 005/RW 002
Kec. Mantingan, Kab. Ngawi
8. No. Hp : 085745991501
9. Email : alyarosaa8@gmail.com

B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SD N Sambirejo 2 : Tahun 2007-2013
2. SMPN 1 Mantingan : Tahun 2013-2016
3. MA N 3 Ngawi : Tahun 2016-2019
4. UIN Walisongo Semarang : Tahun 2019- sekarang

C. PENGALAMAN MAGANG

1. PT. Bank Tabungan Negara Syariah Semarang : Tahun 2022

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 15 Juni 2022

Penulis



Alya Rosa Enjelitha