

**STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR DI BTN  
SYARIAH SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah



DISUSUN OLEH :

**NIHAYATUL 'IZZAH**

**1905015050**

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

**2022**

**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. Nihayatul 'Izzah

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

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

Nama : Nihayatul 'Izzah

NIM : 1905015050

Judul : **Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada KPR di BTN Syariah Semarang**

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

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Semarang, 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 : Nihayatul 'Izzah  
NIM : 1905015050  
Judul : **Strategi Penangan Pembiayaan Bermasalah Pada KPR Di BTN Syariah 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 Cumlaude/ Baik/ Cukup, pada tanggal:

28 Juni 2022

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah Tahun Akademik 2022.

Semarang, 07 Juli 2022

Ketua Sidang,

Sekretaris Sidang,

**Irma Istiariani, SE., M.Si.**  
NIP. 198807082019032013

Penguji Utama I,

**Elysa Najachah, M.A.**  
NIP. 199107192019032017

**H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag.**  
NIP. 19670119 199803 1 002

Penguji Utama II,

**Warno, SE., M.Si**  
NIP. 19830721 201503 1 002

Pembimbing,

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

## MOTTO

رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي

*Ya Tuhanku, lapangkanlah dadaku, dan mudahkanlah untukku urusanku, dan lepaskanlah kekakuan dari lidahku, agar mereka mengerti perkataanku. (Surat Thaha ayat 25-28)*

## PERSEMBAHAN

Puji Syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat, Hidayah dan Inayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini untuk memenuhi tugas wisuda Program Studi Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang. Dalam menyusun laporan ini tentu tidak terlepas dari kesulitan dan hambatan. Namun, berkat bantuan, doa, dukungan, semangat serta bimbingan dan arahan dari semua pihak. Tugas Akhir ini dapat saya selesaikan dengan lancar. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga Tugas Akhir dapat dengan lancar.
2. Ayahanda Mujiburrohman dan ibunda Yuli Ismonowati tercinta yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan baik materi maupun dukungan secara langsung yang menjadi penyemangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
3. Kakak Ita Laila Syarifah dan Kakak Khotibul Umam yang saya sayangi, engkaulah yang memberi dukungan baik materi maupun dukungan penyemangat secara langsung.
4. Keponakan penulis Muhammad Reyhan Ar Rasyid yang setiap harinya telah menghibur penulis sehingga dapat mengobati kejenuhan dalam penyusunan Tugas Akhir ini
5. Dosen Bapak Arif Afendi, SE., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing dan segenap staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam terkhusus prodi D3 Perbankan Syariah (Bapak Turmudzi, Bapak Choirul Huda, ibu Jepri) yang telah membimbing sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Dosen Bapak. Drs. Saekhu, MH selaku Dosen wali yang telah memberikan arahan dan bimbingannya dalam penyusunan Tugas Akhir ini
7. Sahabat-sahabat Masha and The Bear dan orang tersayang yang tidak saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan dan menerima segala keluh kesah dari kuliah hingga penyelesaian Tugas Akhir ini.
8. Teman-teman kelas D3 Perbankan Syariah angkatan 2019 yang bersama-sama berjuang mulai dari awal kuliah hingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan lancar dan tepat waktu.

9. Semua pihak yang telah mendukung doa kepada penulis serta yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

## **Deklarasi**

*Bismillahirrahmanirrahim*, dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan orang lain. Demikian Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan Tugas Akhir ini.

Semarang, Juni 2022

Deklarator

**Nihayatul 'Izzah**

NIM. 1905015050

## ABSTRAK

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli atau memperbaiki rumah. Pembelian rumah menggunakan KPR menjadi salah satu metode paling populer yang diandalkan masyarakat di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan papan tersebut. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada KPR di BTN Syariah”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR dan untuk mengetahui strategi dalam mencegah pembiayaan bermasalah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dengan memperoleh data informasi dan wawancara, observasi, dan dokumentasi yang dilakukan selama dua bulan di BTN Syariah Semarang yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No.195 C. Dari hasil dari penelitian yang penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa 1) upaya penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR di BTN Syariah Semarang dengan memberikan pembinaan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) di BTN Syariah Semarang. yaitu memberikan surat peringatan tahapan ini dilakukan jika nasabah masih belum bisa melunasi pembayaran maka pihak bank akan memberikan surat peringatan, selanjutnya yaitu Rescheduling dimana pada tahapan ini Bank BTN Syariah dapat merubah jadwal pembayaran ataupun jumlah angsuran pada nasabah. 2) selanjutnya strategi di BTN Syariah kepada nasabah terdapat 3 pilar strategi yaitu kemampuan kembali (*ability to repay*), artinya dengan kemampuan nasabah mampu membayar pembiayaan dengan waktu masa perikatan, kemauan untuk membayar (*willingness to buy*) artinya perilaku sikap nasabah yang sudah melakukan kemauan membayar pembiayaan, kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan nasabah yang diberikan tidak lebih dari harga agunannya. Kemudian strategi dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada KPR di BTN Syariah Semarang adalah dengan Agar nasabah yang bermasalah dapat lancar kembali, Jumlah pembiayaan bermasalah berkurang, Meminimalisir kerugian BTN Syariah.

***Kata Kunci : KPR, Pembiayaan Bermasalah, strategi***



## ABSTRACT

KPR (House Ownership Credit) is a credit facility provided by banks to individual customers to buy or repair a house. Buying a house using a mortgage is one of the most popular methods that people in Indonesia rely on to meet their housing needs. Based on the description above, the authors are interested in conducting research on "Strategies for Handling Problem Financing in KPR at BTN Syariah". This study aims to determine the efforts to handle non-performing financing in mortgages and to determine strategies to prevent non-performing financing. This study uses a qualitative approach, by obtaining information and data from interviews, observations, and documentation conducted for two months at BTN Syariah Semarang, which is located at Jalan Ahmad Yani No. 195 C. handling problem financing on mortgages at BTN Syariah Semarang by providing guidance in accordance with Standard Operating Procedures (SOP) at BTN Syariah Semarang. namely giving a warning letter, this stage is carried out if the customer is still unable to pay off the payment, the bank will provide a warning letter, then rescheduling where at this stage Bank BTN Syariah can change the payment schedule or the number of installments on the customer. 2) then the strategy at BTN Syariah to customers there are 3 pillars of the strategy, namely the ability to repay, meaning that the customer's ability to pay the financing within the time of the engagement, willingness to buy, which means the attitude of the customer who has done the will. pay for financing, collateral reliability (collateral coverage) or customer financing provided no more than the price of the collateral. Then the strategy in preventing non-performing financing on mortgages at BTN Syariah Semarang is to make troubled customers run smoothly again, the number of problematic financing is reduced, and minimize losses at BTN Syariah.

***Keywords: Mortgage, Problem Financing, strategy***

## **KATA PENGANTAR**

### ***Bismillahirrohmanirohim***

Alhamdulillah, Puji syukur ke hadirat Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan Tugas Akhir yang berjudul “STRATEGI PENANGAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR DI BTN SYARIAH” ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Oleh karena itu, penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu baik dalam proses penelitian maupun penyusunan Tugas akhir ini. Ucapan terima kasih ini penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, yaitu Bapak. Prof. Dr. Imam Taufiq, M.Ag.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, yaitu Bapak. Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag.
3. Ketua Program Studi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yaitu Bapak. Dr. A. Turmudzi, M.Ag
4. Dosen Bapak Arif Afendi, SE., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
5. Dosen Bapak Drs. Saekhu, MH selaku Dosen wali yang telah memberikan arahan dan bimbingannya dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
6. Segenap Dosen, Tenaga Pendidik, dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
7. Ayahanda Mujiburrohman dan ibunda Yuli Ismonowati tercinta yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan baik materi maupun dukungan secara langsung yang menjadi penyemangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
8. Kakak Ita Laila Syarifah dan Kakak Khotibul Umam yang saya sayangi, engkaulah yang memberi dukungan baik materi maupun dukungan penyemangat secara langsung.

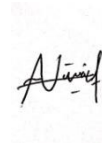
9. Pimpinan dan pegawai Bank BTN Syariah Semarang yang telah membantu dalam menyelesaikan riset dan penelitian yaitu Bapak Zidni Iman sebagai Assistant Collection, ibu Alfianti Permatasi sebagai Financing Service, dan Bapak Oktara Siahian sebagai Assistant Consumer Financing Service.
10. Teman-teman kelas D3 Perbankan Syariah angkatan 2019 yang bersama-sama berjuang mulai dari awal kuliah hingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan lancar dan tepat waktu.
11. Semua pihak yang telah mendukung doa kepada penulis serta yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Semoga segala dukungan dan amal kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang lebih baik dan berlipat ganda dari Allah SWT. *aamiin*

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran. Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan para pembaca umumnya.

Semarang, Juni 2022

Penulis



**Nihayatul 'Izzah**

NIM 1905015050

## DAFTAR ISI

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| PERSETUJUAN PEMBIMBING .....               | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| MOTTO .....                                | 1                                   |
| PERSEMBAHAN .....                          | 4                                   |
| Deklarasi .....                            | 6                                   |
| ABSTRAK.....                               | 7                                   |
| KATA PENGANTAR .....                       | 9                                   |
| DAFTAR ISI.....                            | 11                                  |
| BAB I.....                                 | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| PENDAHULUAN .....                          | 13                                  |
| Latar Belakang .....                       | 13                                  |
| Rumusan Masalah .....                      | 16                                  |
| Tujuan Penelitian.....                     | 17                                  |
| Manfaat Penelitian.....                    | 17                                  |
| Tinjauan Pustaka.....                      | 17                                  |
| Metode Penelitian.....                     | 19                                  |
| Sistematika Penulisan.....                 | 20                                  |
| BAB II.....                                | 21                                  |
| LANDASAN TEORI.....                        | 21                                  |
| Pembiayaan .....                           | 21                                  |
| Definisi Pembiayaan.....                   | 21                                  |
| Definisi Pembiayaan Bermasalah .....       | 22                                  |
| Faktor – faktor Pembiayaan Bermasalah..... | 23                                  |
| Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....         | 24                                  |
| Definisi KPR.....                          | 24                                  |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Jenis - jenis Kredit Pemilik Rumah (KPR).....   | 25                                  |
| Produk KPR BTN Syariah.....   | 26                                  |
| Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BTN Syariah .....  | 26                                  |
| BAB III .....   | 29                                  |
| GAMBARAN UMUM .....   | 29                                  |
| Sejarah BTN Syariah Semarang.....   | 29                                  |
| Tujuan Pendirian Bank BTN Syariah.....  | 30                                  |
| Visi dan Misi Bank BTN Syariah .....  | 31                                  |
| Nilai – Nilai Perusahaan.....   | 31                                  |
| Gambar dan Arti Lambang Bank Tabungan Negara Syariah .....  | 32                                  |
| Ruang Lingkup.....  | 32                                  |
| Struktur Organisasi dan Uraian Tugas Bank BTN Syariah.....  | 33                                  |
| Produk dan Jasa Bank BTN Syariah Semarang .....   | 38                                  |
| BAB IV .....  | 55                                  |
| HASIL DAN PEMBAHASAN.....   | 55                                  |
| Upaya prosedur penanganan pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR)<br>di BTN Syariah Semarang..... | 55                                  |
| Strategi BTN Syariah Semarang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit<br>pemilikan rumah (KPR) .....     | 57                                  |
| BAB V .....   | 61                                  |
| PENUTUP.....  | 61                                  |
| Kesimpulan.....   | 61                                  |
| Saran.....  | 64                                  |
| Penutup.....  | 64                                  |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 65                                  |
| LAMPIRAN.....   | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| DAFTAR<br>PUSTAKA.....  | 64                                  |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kebutuhan hunian atau tempat tinggal adalah kebutuhan bagi manusia. Karena kebutuhan tempat tinggal artinya salah satu tiga dasar kebutuhan primer manusia yaitu: sandang, pangan, dan papan. Pertumbuhan penduduk Indonesia dari tahun ke tahun. Tidak sedikit penduduk yang menginginkan mempunyai rumah sendiri. Apalagi sebagian besar yang sudah berumah tangga ingin memiliki rumah dipertanian menjadi sangat mahal seiring pesatnya pembangunan. Harga rumah yang semakin tinggi membuat orang jarang mampu untuk membeli rumah secara tunai. Sehingga alternatifnya, memilih untuk mengajukan KPR. Kemudahan mengajukan pembiayaan KPR menjadi daya tarik yang sangat kuat bagi masyarakat<sup>1</sup>.

Walaupun masih terbatas, sebetulnya sudah ada pembiayaan rumah dari Bank Syariah, memang belum banyak masyarakat yang mengetahui dan sepertinya belum ada Bank Syariah yang gencar memasarkan produk KPR. Bank milik pemerintah ini memang sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produk unggulan bank BTN Syariah kepada masyarakat<sup>2</sup>.

Bank BTN Syariah merupakan salah satu unit usaha syariah (UUS) dari Bank BTN konvensional. BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkannya kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan diantaranya Multiguna, investasi, modal kerja dan yang Salah satu produk pembiayaan yang disalurkan oleh bank BTN kepada masyarakat adalah pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR)<sup>3</sup>.

Bank BTN Syariah sebagai salah satu yang ditunjuk lembaga pembiayaan kredit perumahan masyarakat kebawah. Bank BTN Syariah selama ini menjadi

---

<sup>1</sup> MILLATINA, A. *Analisis terhadap penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang.*

<sup>2</sup> Ahmad Ghazali, *Serba-serbi kredit syariah: jangan ada bunga diantara kita* (Jakarta, alex Media komputindo),

<sup>3</sup> RAHMAWATY, S. (2018). *ANALISIS PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH (Studi Pada BTN Syariah KC Serang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri " Sultan Maulana Hasanuddin" Banten).

strategi dalam pemecah konflik perumahan indonesia. Yang dikenal dengan produknya bernama KPR menjadikan Bank BTN Syariah unggul dalam pembiayaan KPR<sup>4</sup>.

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan dengan orang lain<sup>5</sup>.

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan syariah kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah. Proses pemilikan rumah dilaksanakan melalui jual beli. Sehingga, kebutuhan perumahan tidak dapat dipenuhi oleh semua orang dengan membeli secara tunai, maka dari itu, dibutuhkan lembaga keuangan yang menyediakan atau menyalurkan dana dalam pembiayaan, untuk membiayai pemilikan perumahan. Melalui fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).

Penyaluran pembiayaan juga merupakan peranan terpenting pada Bank BTN Syariah, karena kredit atau pembiayaan merupakan sumber penghasilan bagian terbesar suatu sumber penghasilan Bank. Namun, adanya kemudahan penyaluran pembiayaan dalam pengajuan KPR tanpa dianalisis terlebih dahulu maka sangat membahayakan Bank<sup>6</sup>. Sehingga, penyaluran atau pembiayaan harus melalui proses analisis kredit. terlebihnya akan menyebabkan pembiayaan bermasalah (macet) atau biasa disebut dengan NPF (*Non Performing Financing*).

Pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing* adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana dalam pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pengembalian atau tindakan yuridis dalam kemungkinan potensial loss.

Dalam Firman Allah Q.S Al-Maidah : telah dijelaskan secara gamblang bahwa apabila seseorang melakukan akad hendaknya mememnuhi akad tersebut. Ayat yang menunjukkan kewajiban seseorang untuk memenuhi akad yaitu sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

---

<sup>4</sup> Firmansyah, F., & Aulina, R. (2016). *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang*. Jurnal Manajemen dan Bisnis Indonesia, 3(3), 427-437.

<sup>5</sup> Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan resiko perbankan syariah*, (Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2017) 109-110

<sup>6</sup> Sutojo Siswanto, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, (Jakarta, Damar Mulia Pustaka), h 3

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu..*”

Telah dijelaskan bahwa seseorang yang telah mengajukan pembiayaan KPR, hendaknya menyelesaikan angsuran sampai selesai. Dan untuk pihak pembiayaan hendaknya member perpanjangan waktu pembayaran kepada nasabah apabila nasabah belum sanggup untuk membayar angsuran, tetapi tanggihan ini bersifat tidak lama disesuaikan dengan aturan ketentuan yang berlaku di bank tersebut. Seperti dalam Q.S Al-Baqarah 280 <sup>7</sup>:

وَإِنْ كَانَ 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 utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

Kasus pembiayaan bermasalah pada mulanya, disebabkan terjadinya ingkar janji (wanprestasi), yaitu suatu nasabah tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuat dalam perjanjian pembiayaan. Penyebab wanprestasi bersifat alamiah (diluar kemampuan dan keinginan nasabah), pada tahap ini dari pihak bank akan memperingatkan secara kekeluargaan apabila tidak bisa maka akan di akad ulang.<sup>8</sup>

Pembiayaan bermasalah karena analisis pembiayaan yang kurang dan buruknya karakter nasabah. Selain itu, pembiayaan bermasalah juga disebabkan oleh faktor internal bank dan nasabah. Penyebab umum terjadinya dari faktor eksternal, yaitu ketidakpastian yang akan terjadi dimasa mendatang.<sup>9</sup> Pembiayaan bermasalah antara Bank dan nasabah yaitu untuk mencegah risiko pembiayaan bermasalah KPR dilakukan oleh nasabah.

Terjadinya kasus nasabah di BTN Semarang yang mengalami pembiayaan bermasalah yaitu sekitar 80%. Karena adanya faktor nasabah yang di PHK, terjadinya musibah tidak direncanakan, perceraian ataupun biaya kehidupan yang semakin meningkat. Penanganan pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah hampir sama dengan terjadi dalam perbankan konvensional. Hal ini dalam PBI No 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan

---

<sup>7</sup> <https://www.liputan6.com/quran/al-baqarah/280> (diakses 08 April 2022)

<sup>8</sup> Hamriani, *strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan murabahah*, <file:///C:/Users/H/Downloads/Untitled.pdf>, diakses (08 juni 2022)

<sup>9</sup> Bambang Rianto Rustan, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta:Salemba empat, 2013)h 58.



Unit Usaha Syariah. Kondisi ini menyebabkan persentase penduduk bertambah yang akan menurunkan kualitas hidup masyarakat, dimana pengeluaran terbesar mereka hanya digunakan untuk kebutuhan konsumsi.<sup>10</sup>

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu dari Siti Rahmawaty pada tahun 2018 dengan judul "Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah KC Serang" yang mengatakan bahwa strategi BTN Syariah KC Serang dalam mencegah pembiayaan bermasalah yaitu dengan cara melakukan analisis 5C. yang dilakukan pada awal pengajuan permohonan pembiayaan<sup>11</sup>. Penelitian selanjutnya Cholidah Hanum pada tahun 2009 yang berjudul "Strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR Bermasalah di BTN KC Jakarta" yang menjelaskan bahwa strategi yang dilakukan KC Jakarta dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah yaitu 1) melakukan pembinaan dengan cara menelpon, menagih secara langsung, atau mengirim surat peringatan kepada nasabah yang terlambat membayar angsuran, 2) melakukan restrukturisasi, 3) melakukan penjualan agunan pembiayaan, memberikan tunggakan margin, menyelesaikan sengketa perdata melalui Basyarnas dan melelang agunan pembiayaan kepada nasabah yang tidak memiliki itikad baik<sup>12</sup>.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian tersebut dengan judul "**Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada KPR di BTN Syariah Semarang**"

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian akan mencoba membahas tentang hal-hal yang berkaitan dengan produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang bermasalah . maka dapat dirumuskan bahwa pokok-pokok permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Upaya penangan pada pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah Semarang ?

---

<sup>10</sup> Fuadah, Sofia, and Arif Afendi. "Implementasi Zakat Penghasilan Sebagai Pengurang Penghasilan Kena Pajak Perorangan (Studi Kasus Muzakki di BAZNAS Kabupaten Semarang)." *At-Taqaddum* 11.2 (2019): 142-167.

<sup>11</sup> RAHMAWATY, S. (2018). *ANALISIS PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH (Studi Pada BTN Syariah KC Serang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri " Sultan Maulana Hasanuddin" Banten).

<sup>12</sup> Cholidah Hanum , "Strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR Bermasalah di BTN KC Jakarta" FSH UIN Jakarta 2009

2. Strategi apa yang digunakan oleh BTN Syariah Semarang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur penanganan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah Semarang.
2. Untuk mengetahui Strategi apa yang digunakan oleh BTN Syariah Semarang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR).

### **D. Manfaat Penelitian**

Suatu penelitian akan memiliki nilai tambah apabila memberikan hasil atau mafaat bagi berbagai pihak. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis  
Memberikan kontribusi bagi penulis untuk memperluas fikiran dalam bidang perbankan, dan memperoleh pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan masalah penanganan pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR)
2. Bagi Bank  
Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan maupun bahan pertimbangan bagi perusahaan dan bila perlu dijadikan wacana pemikiran untuk penyempurnaa di masa yang akan datang.
3. Bagi Pembaca  
Memberikan wawasan pengetahuan baru mengenai penanganan pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) yang dapat dijadikan sebagai sumber informasi serta menambah daftar pustaka baru bagi pembaca atau penelitian selanjutnya.

### **E. Tinjauan Pustaka**

Berdasarkan kajian yang sudah dilakukan beberapa sumber kepustakaan, penulis melihat bahwa yang merupakan masalah pokok penelitian ini tampak sangat

urgen, karena penelitian ini guna mengetahui upaya yang dilakukan untuk meminimalisir pembiayaan KPR yang bermasalah. Sebagai berikut kajian pustaka dalam penelitian ini diantaranya :

1. Skripsi Siti Rahmawaty pada tahun 2018 dengan judul “Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi pada BTN Syariah KC Serang)”<sup>13</sup> hasil penelitian ini mengatakan bahwa strategi BTN Syariah KC Serang dalam mencegah pembiayaan bermasalah yaitu dengan cara melakukan analisis 5C. yang dilakukan pada awal pengajuan permohonan pembiayaan menganalisa pembiayaan kredit menjadi bermasalah terjadi pada KC Serang.
2. Skripsi Cholidah Hanum pada tahun 2009 dengan judul “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)”<sup>14</sup>. Hasil penelitian ini yang menjelaskan bahwa strategi yang dilakukan KC Jakarta dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah yaitu 1) melakukan pembinaan dengan cara menelpon, menagih secara langsung, atau mengirim surat peringatan kepada nasabah yang terlambat membayar angsuran, 2) melakukan restrukturisasi, 3) melakukan penjualan agunan pembiayaan, memberikan tunggakan margin, menyelesaikan sengketa perdata melalui Basyarnas dan melelang agunan pembiayaan kepada nasabah yang tidak memiliki itikad baik.
3. Skripsi Liska Krisnawati pada tahun 2019 dengan judul “Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Murabahah di Bank BRI Syariah KCP Ponorogo”<sup>15</sup> hasil penelitian ini menyatakan bahwa strategi yang dilakukan di BRI Syariah KCP Ponorogo yaitu 1) pendekatan dengan nasabah, 2) penagihan secara intensif, 3) pemberian

---

<sup>13</sup> Siti Rahmawaty, “Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi pada BTN Syariah KC Serang)”, 2018

<sup>14</sup> Cholidah Hanum, “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)”  
Perbankan Syariah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009.

<sup>15</sup> Kristianawati, L. (2019). *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabah di Bank BRI Syariah KCP (Kantor Cabang Pembantu) Ponorogo* (Doctoral dissertation, IAIN PONOROGO).

surat teguran berupa SP (surat peringatan) 1 s/d 3, dan 4) *Restrukturisasi* dengan cara *Rescheduling*.

4. Skripsi Anif Kurniawati pada tahun 2020 dengan judul “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan Murabahah KPR di BTN Syariah KC Semarang”<sup>16</sup> hasil penelitian mekanisme di BTN Syariah KC Semarang yaitu pembinaan melalui SMS blast dan via call, pembinaan melalui SP (surat peringatan) 1 s/d 3, dan penataan ulang atau *Restrukturisasi*, meliputi PUSP yaitu penetapan kembali jangka waktu (perpanjang waktu), sedangkan PUST yaitu penjadwalan ulang sisa tunggakan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Lokasi Penelitian**

Adapun lokasi penelitian ini di Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Semarang, Jl.A.Yani 195 C Kel. Wonodri Kec. Semarang Selatan Kota Semarang.

### **2. Sumber Data**

- Primer , yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil wawancara. Untuk dapat memperoleh data primer ini , penulis memperoleh langsung dari narasumber.
- Sekunder , yaitu data yang diperoleh melalui studi dokumentasi yang ada hubungannya dengan materi Tugas Akhir (TA) ini. Dalam penelitian ini penulis melakukan studi kepustakaan (Library Research) , yaitu dengan mempelajari buku kepustakaan, internet, website, dan lain sebagainya.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

- Wawancara, yaitu percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu penulis (interview) yang mengajukan pertanyaan terbuka dan pihak atau staff Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang (interview) yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut

---

<sup>16</sup> Anif Kurniawati (2020), “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan Murabahah KPR di BTN Syariah KC Semarang” Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang 2020

secara detail. Pewawancara mengacu pada pedoman wawancara yang telah disiapkan sebelumnya.

- Studi dokumentasi, yaitu dilakukan dengan cara mengumpulkan data berdasarkan laporan yang didapat dari perusahaan yang diteliti dan laporan lainnya yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.

#### 4. Metode analisis data

Metode analisis data yang digunakan pendekatan kualitatif , yaitu untuk pemecahan masalah dengan mengumpulkan data lapangan, menyusun atau mengklarifikasikan, menganalisis data, dan menjelaskan gambaran mengenai upaya yang dilakukan Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah. Tujuan penelitian deskriptif ini adalah untuk menggambarkan dan analisa secara mendalam mengenai upaya meminimalisir pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan pembahasan dalam Tugas Akhir (TA), Sesuai dengan judul maka penulis akan menguraikan sistematika penulisan yang terdiri dari 5 (lima) bab, masing-masing bab terdiri dari beberapa sub sub bab yang merupakan penjelasan dari bab tersebut. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut :

**BAB I** Pendahuluan Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

**BAB II** Landasan Teori merupakan bab yang membahas tentang tinjauan teoritis mengenai Pengertian Pembiayaan, Pengertian Pembiayaan Bermasalah, Faktor-faktor Pembiayaan Bermasalah, Upaya Penanganan pembiayaan bermasalah, Pengertian KPR, Jenis-jenis KPR, Produk KPR BTN Syariah, Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BTN Syariah

**BAB III** Gambaran Umum Dan Objek Penelitian Dalam bab ini, menguraikan tentang deskripsi objek penelitian yang meliputi gambaran umum perusahaan yakni Sejarah singkat BTN Syariah, Tujuan Pendirian BTN Syariah, Visi dan Misi BTN Syariah, Nilai-Nilai BTN Syariah, Gambar dan arti lambang BTN Syariah, Ruang

Lingkup, Struktur Organisasi BTN Syariah KC Semarang, Produk-Produk BTN Syariah KC Semarang

BAB IV Pembahasan Hasil Penelitian dan Pembahasan dalam bab ini membahas hasil penelitian dan pembahasan mengenai upaya penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR, serta Strategi Yang Dilakukan Oleh BTN Syariah KC Semarang Dalam Mencegah Pembiayaan Bermasalah Pada KPR.

BAB V Penutup Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan yang berupa hasil rangkuman dari strategi dan pembahasan penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan pada perusahaan yang berhubungan dengan objek dan tujuan penelitian serta analisis yang telah dilakukan.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pembiayaan**

##### **1. Definisi Pembiayaan**

Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Muhammad,, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2016) 40

Menurut (Antonio, 2008), pembiayaan disebut salah satu tugas pokok Bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit* (tidak memiliki).

Pengertian dari pembiayaan, berdasarkan UU No.10 tahun 1998 beris tentang perbankan, ialah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>18</sup>

Menurut pada Bank umum, pembiayaan disebut *loan*. Sementara Bank Syariah disebut *Financing*. Sedangkan balasa jasa yang diberikan atau diterima pada Bank umum berupa bunga (*intern loan atau deposit*). Sementara pada Perbankan Syariah, memberi dan menerima balas jasa berdasarkan perjanjian (akad) bagi hasil, margin dan jasa. *Loans*, dalam perbankan konvensional merupakan bagian dari definisi bank, yang diartikan sebagai *a bank is an institution whose current operations consist in granting loans and reaciving deposits form the public*.<sup>19</sup> Dalam hal ini pembiayaan ialah fungsi intermediasi bank, dimana menyalurkan dana ke masyarakat berupa pembiayaan yang diperoleh dari dana deposito masyarakat.

## 2. Definisi Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah ialah kegagalan dari pembayaran pinjaman yang telah diperjanjikan sehingga terjadi potensi kerugian dari pihak yang membeberikan jasa pembiayaan. Apabila pembiayaan bermasalah tersebut dalam jumlah tinggi maka dapat menyebabkan kurangnya tingkat kesehatan bank tersebut. Dan telah ditetapkan oleh peraturan Bank Indonesia bahwa rasio kredit adalah sebesar 5% diperoleh atas perbandingan antara total pembiayaan bermasalah dengan total pembiayaan yang dicairkan (Kasmir, 2003:73).

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Begitu juga juga istilah *Non Performing Financing* (NPF) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan – peraturan yang

---

<sup>18</sup> Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Anggota IKAPI 2017), 110.

<sup>19</sup> Freixas & Rochet, *Macroeconomics of banking* (Amerika: Massa-chussets Institute of Technology, 1997), h. 1

diterbitkan Bank Indonesia. *Non Performing Financing* (NPF) yang diartikan sebagai “Pembiayaan Non Lancar” mulai dari kurang lancar sampai dengan akurat.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet.

### **3. Faktor – faktor Pembiayaan Bermasalah**

Terjadinya bahwa pembiayaan bermasalah selalu disebabkan oleh kesalahan debitur. Pembiayaan berkembang menjadi bermasalah dapat disebabkan oleh bergai hal yang berasal debitur. Dari kondisi eksternal, bahkan dari Bank pemberi pembiayaan sendiri.

Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan bermasalah berawal dari tahap perencanaan, tahap analisis dan tahap pengawasan. Ada beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

#### a) Faktor Internal :

1. Ketidaktelitian analisa nasabah
2. Kurang tajam dan menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali
3. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan
4. Kurang lengkap mencantumkan syarat-syarat

#### b) Faktor eksternal :

Salah satu kunci menuju pengelolaan sukses dari suatu usaha adalah kemampuan mengantisipasi perubahan dan cukup fleksibel dalam mengelola usahanya. Problem loan akan timbul oleh external environment ,sebagai akibat gagalnya pengelola dengan tepat mengantisipasi dan menyesuaikan diri dengan perubahan tersebut,seperti :

1. Kondisi perekonomian, kebutuhan nasabah yang berpenghasilan rendah dan terjadinya kebutuhan mendadak. Sehingga nasabah menyebabkan tidak dapat mengangsur. Pada dasarnya angsuran menjadi terlambat.
2. Karakter nasabah, ada beberapa nasabah yang menganggap biasa atau sepele masalah angsuran pembayaran pembiayaan.



3. Pengetahuan dari nasabah, kelalaian pembayaran angsuran nasabah yang sudah jatuh tempo.
4. Terjadinya bencana alam meliputi tsunami, gempa bumi, angin puting beliung yang menimpa nasabah dapat menyebabkan membayar kewajibannya kepada Bank pada akhirnya akan tertahan karena musibah menimpanya.<sup>20</sup>

## **B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

### **1. Definisi KPR**

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli atau memperbaiki rumah<sup>21</sup>. KPR termasuk ke dalam kategori kredit konsumtif atau kredit pada dasarnya digunakan untuk keperluan kebutuhan primer, pembelian rumah menggunakan KPR menjadi salah satu metode paling populer yang diandalkan masyarakat di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan papan tersebut<sup>22</sup>.

KPR Syariah adalah pinjaman KPR yang diberikan sesuai prinsip syariah. Salah satu keuntungan KPR Syariah adalah jumlah cicilan KPR hingga akhir masa pinjaman<sup>23</sup>. Dalam hal, pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Angsuran setiap bulan jumlahnya tetap (flat) tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Pembiayaan KPR BTN Syariah diberikan untuk rumah berdasarkan prinsip murabahah sebesar harga beli ditambah margin yang telah disepakati antara Bank dan nasabah. Keuntungan dari KPR BTN Syariah adalah :

- a) Lokasi rumah bebas
- b) Proses cepat dan transparan harga jual beli
- c) Keuntungan dihitung dengan sistem margin
- d) Kepastian dari segi jumlah angsuran
- e) Jangka waktu beli leluasa 15 tahun
- f) Memberikan ketenangan bagi nasabah (sesuai syariah)

---

<sup>20</sup> Veithzal Rivai, et al. *Commercial Bank Management : Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*, Jakarta : PT RAJA GRAFINDO PERSADA, 2013, h.239.

<sup>21</sup> Virdita Ratriani, <https://keuangan.kontan.co.id/news/apa-itu-kpr-ini-pengertian-syarat-pengajuan-dan-perhitungan-suku-bunganya> diakses pada 17 april 2021

<sup>22</sup> Musfatmufadik,

[https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit\\_pemilikan\\_rumah&action=history&tableofcontents=0](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit_pemilikan_rumah&action=history&tableofcontents=0) diakses pada 17 maret 2022

<sup>23</sup> Ibid,

- g) Operasional berdasarkan fatwa DSN/DPS  
Keunggulan KPR BTN Syariah sebagai berikut :
  - a) Biaya lebih ringan dan bebas biaya provisi bank
  - b) Administrasi hanya 0,75% dari limit KPR yang disetujui
  - c) Angsuran tetap dan tidak berybah sampai masa pembiayaan selesai
  - d) Pokok pembiayaan ditambah margin dibagi dengan jangka waktu pembiayaan
  - e) Margin tetap dan tidak berubah setelah akad ditanda tangani
 Dasar hukum Kredit Pemilikan Rumah sebagai berikut :
  - a) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000, tanggal 1 april 2000, tentang Murabahah
  - b) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang uang muka dalam murabahah
  - c) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 21/DSN-MUI/IX/2001, tanggal 17 Oktober 2000, tentang pedoman umum asuransi syariah
  - d) Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DPKK/2001, Tanggal 19 Desember 2000, perihal pedoman kebijakan pekreditan Bank
  - e) Peraturan Direksi Nomor 17/PD/DPKK/2005, Tanggal 14 Februari 2005, tentang Kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah
  - f) Surat edaran Direksi Nomor 34/DIR/DPKK/2004, Tanggal 28 oktober 2004, perihal petunjuk pelaksana administrasi dokumen kredit
  - g) Surat edaran direksi Bank BTN Nomor 05/DIR/DSYA/2005, Tanggal 1 april 2005, tentang petunjuk pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah BTN Syariah (KPR BTN Syariah)

## 2. Jenis - jenis Kredit Pemilik Rumah (KPR)

Jenis – jenis Kredit Pemilik Rumah di Indonesia ada 2 jenis antara lain :

- a) KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa :  
Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan

fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

- b) KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan<sup>24</sup>.

### 3. Produk KPR BTN Syariah

- a) KPR BTN Sejahtera iB  
Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.
- b) KPR BTN Platinum iB  
Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, ruka, rusun atau apartemen kondisi baru maupun second.
- c) KPR BTN Indent iB  
Pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan akad istishna“ (pesanan)<sup>25</sup>.

### 4. Prosedur Permohonan Pembiayaan KPR BTN Syariah

Sebelum depitur memperoleh pembiayaan terlebih dahulu harus melalui tahapan tahapan penilaian mulai dari proposal pembiayaan dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisis pembiayaan sampai dengan pembiayaan dikururkan. Tujuan proserdur pemberian pembiayaan adalah untuk memastikan kelayakan suatu pembiayaan, diterima atau ditolak<sup>26</sup>.

Secara umum persyaratan kepada pemohon untuk pembiayaan KPR BTN Syariah adalah sebagai berikut :

- a) WNI

---

<sup>24</sup> Musfatmufadik,  
[https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit\\_pemilikan\\_rumah&action=history&tableofcontents=0](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit_pemilikan_rumah&action=history&tableofcontents=0)  
diakses pada 17 maret 2022

<sup>25</sup> Marketing Tool kit BTN Syariah KC Semarang

<sup>26</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2003) 95

- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- c) Pembiayaan lunas pada usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun
- d) Mempunyai masa kerja/usaha tetap (sebagai karyawan atau pekerja memperoleh gaji tetap) atau menjalankan usaha sendiri (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 tahun
- e) Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDEA BI clear)
- f) NPWP Pribadi atau SPT Psl 21 form A1 untuk permohonan dengan jumlah pembiayaan > Rp. 50.000.000,- sampai dengan < Rp. 100.000.000,- atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Persyaratan secara khusus bagi pemohon berpenghasilan tetap atau karyawan adalah sebagai berikut :

- a) Aplikasi permohonan
- b) Fotokopi : KTP/SIM, Kartu Keluarga, Surat Nikah atau cerai, pas photo pemohon dan pasangan (suami-istri) yang terbaru
- c) Fotokopi slip gaji atau surat penghasilan
- d) Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja atau SK pengangkatan pegawai
- e) Fotokopi rekening tabungan atau giro Batara Syariah (rekening bank lain jika diperlukan)
- f) Surat kuasa pemotongan gaji untuk aguna kolektif, yang telah ditandatangani oleh pimpinan atau bendahara instansi terbaru (jika ada)

Persyaratan khusus bagi pemohon berpenghasilan tidak tetap adalah sebagai berikut :

- a) Aplikasi permohonan
- b) Fotokopi : KTP/SIM, Kartu Keluarga, Surat Nikah atau cerai, pas photo pemohon dan pasangan (suami-istri) yang terbaru
- c) Fotokopi slip gaji atau surat penghasilan
- d) Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja atau SK pengangkatan pegawai
- e) Fotokopi rekening tabungan atau giro Batara Syariah (rekening bank lain jika diperlukan)
- f) Fotokopi akta perusahaan, izin usaha, izin praktek, SIUP atau TDP, dan NPWP
- g) Laporan keuangan perusahaan

h) Izin praktek (untuk dokter dan lain-lain)

Tambahan syarat-syarat diatas adalah sebagai berikut :

a) Fotokopi SPPT atau PBB

b) Fotokopi sertifikat dan IMB

c) Surat keterangan belum memiliki rumah ( untuk KPR bersubsidi)

## BAB III

### GAMBARAN UMUM

#### A. Sejarah BTN Syariah Semarang

BTN Syariah disebut *Strategi Bussinees Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini untuk melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Dan semua itu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha, dan memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Proses kelahiran Bank Tabungan Negara diawali dari pendirian *Postpaarbank* oleh Pemerintah Hindia Belanda. Pendirian *Postpaarbank* didasarkan pada *Koninjluk Besluit No. 27*, dengan tujuan berdirinya untuk menghimpun dana masyarakat. Tahun 1946, *Postpaarbank* dibekukan oleh Pemerintah Jepang yang menduduki Indonesia pada masa itu dan mengganti nama *Postpaarbank* menjadi *Tyokin Kyoku*. Pendirian *Tyokin Kyoku* tidak berjalan lancar karena adanya proklamasi kemerdekaan Bangsa Indonesia yang menyebabkan Jepang harus keluar dari negeri ini. *Tyokin Kyoku* yang merupakan peninggalan Jepang diambil alih oleh Pemerintah Indonesia.<sup>27</sup>

Dengan adanya pengambilalihan ini nama *Tyokin Kyoku* diubah menjadi Kantor Tabungan Pos (KTP) yang diprakarsai oleh Darmosoetanto selaku Direktur Kantor Tabungan Pos. Kantor Tabungan Pos mempunyai tugas untuk menukar uang Jepang yang beredar setelah penduduknya diganti dengan Oeang Republik Indonesia (ORI). Kantor Tabungan Pos sebagai penghimpun dana masyarakat pada tahun 1946 harus diberhentikan operasinya untuk sementara waktu karena terjadi agresi militer Belanda di Indonesia. Setelah agresi militer Belanda berakhir pada tahun 1949, pemerintah Indonesia membuka kembali Kantor Tabungan Pos sekaligus mengganti nama Kantor Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia. Bank

---

<sup>27</sup> BTN. 2022. "Tentang Kami".<https://www.btn.co.id/Tentang-Kami>. (20 Maret 2022 ).

Tabungan Pos didirikan pada tanggal 9 Februari 1950 berdasarkan Undang-Undang Darurat No.50 tahun 1950, yang kemudian tanggal tersebut dijadikan tanggal kelahiran Bank Tabungan Negara (BTN).

Bank Tabungan Negara pada saat itu masih berstatus Bank Umum Milik Negara kemudian diintegrasikan kedalam Bank Indonesia berdasarkan Ketetapan Presiden No. 11 tahun 1965, seluruh Bank Umum Milik Negara termasuk Bank Tabungan Negara (BTN) beralih statusnya menjadi Bank Umum Milik Negara. Peralihan Bank BTN menjadi Bank Umum Milik Negara didasarkan pada Undang-Undang No. 20 tahun 1968 yang mempunyai tugas utama memperbaiki perekonomian rakyat melalui penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk tabungan. Awal karir Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B41 49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN di negeri ini. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantar BTN sebagai satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR-BTN. Banyaknya pendirian Bank Umum Syariah atau bank konvensional yang membuka unit usaha syariah menandai pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan khususnya perbankan syariah.<sup>28</sup> Bank Tabungan Negara sebagai bank konvensional, membuka unit layanan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya yang tidak menginginkan transaksi berupa bunga. Sehingga Bank Tabungan Negara Syariah membuka beberapa Unit Usaha Syariah di beberapa daerah di Indonesia termasuk Semarang pada tanggal 08 April 2008. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah (KCS) Semarang merupakan KCS ke-14 yang berlokasi awal di Jalan Majapahit No.283A Semarang telp. (024)-6700549 dan pindah pada tanggal 9 Februari 2010 yang berlokasi di Jalan Ahmad Yani No.195 C Semarang hingga sekarang.

## **B. Tujuan Pendirian Bank BTN Syariah**

1. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan kepada nasabah.

---

<sup>28</sup> <https://btn.co.id/>

2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha.
3. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

### **C. Visi dan Misi Bank BTN Syariah**

#### **1. Visi Bank BTN Syariah**

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

#### **2. Misi Bank BTN Syariah**

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

### **D. Nilai – Nilai Perusahaan**

Lima (5) nilai dasar budaya dan sepuluh (10) perilaku utama Bank Tabungan Negara Syariah :

- 1) Sinergi
  - a. Tulus, terbuka, dan kolaborasi yang produktif.
  - b. Saling percaya dan menghargai.
- 2) Integritas



- a. Konsisten dan disiplin
  - b. Jujur dan berdidikasi.
- 3) Inovasi
- a. Tanggap terhadap perubahan.
  - b. Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah.
- 4) Profesionalisme
- a. Kompeten, intrapreneurship, dan bertanggung jawab.
  - b. Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil.
- 5) Spirit mencapai keunggulan
- a. Antusias, proaktif, dan pantang menyerah.
  - b. Efektif efisien dan mengutamakan kepuasan pelanggan.

#### **E. Gambar dan Arti Lambang Bank Tabungan Negara Syariah**



Logo BTN Syariah diambil dari pola segi enam. Pola tersebut diambil dari bentuk sarang lebah yang berbentuk sama, yaitu persegi enam, pola ini menyiratkan adanya kegiatan menabung dalam masyarakat. Misal halnya lebah yang selalu menyimpan madu yang diperolehnya. Dengan lambing ini BTN melaksanakan pembangunan nasional dengan mengerahkan dana masyarakat yang berbentuk tabungan. Pola ini juga menyiratkan “Atap Rumah” yang menjadikan citra dan misi utama BTN sebagai pelaksana KPR bagi masyarakat. Bentuk logo dengan huruf kecil melambangkan sikap ramah dan rendah hati, ramah dengan semua bisnis yang dimasuki, bahwa keinginan yang besar untuk melayani dengan rendah hati (*customer focus*). Warna huruf biru melambangkan rasa nyaman, tenang, menyejukkan, warna tersebut pada umumnya digunakan dibidang jasa.

#### **F. Ruang Lingkup**

Dalam menjalankan operasionalnya Bank BTN Syariah Semarang berusaha memberikan pelayanan bagi para anggota dan calon anggota yang

ada di wilayah Semarang dan sekitarnya. Sampai saat ini daerah operasional yang telah dilayani adalah:

1. KCP Majapahit
2. KCP Ngaliyan
3. KCP Magelang
4. KCP Kendal
5. KCP Ungaran

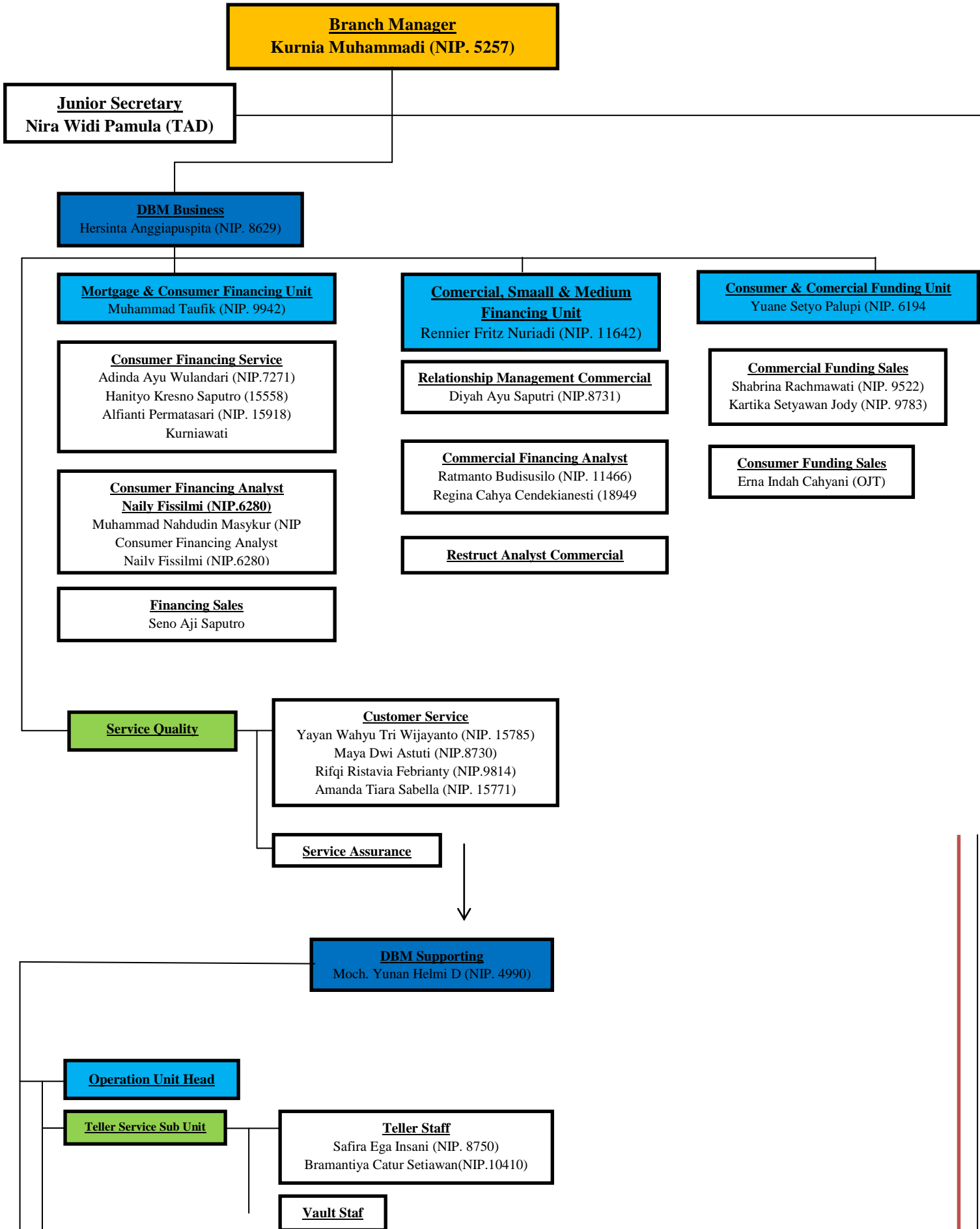
Dalam proses pelayanannya Bank BTN Syariah Semarang memberikan kemudahan bagi para anggota maupun calon anggotanya dalam bertransaksi. Kemudahan proses transaksi ini diwujudkan dalam berbagai jenis produk layanan oleh Bank BTN Syariah Semarang yang ditawarkan kepada anggota maupun calon anggota.

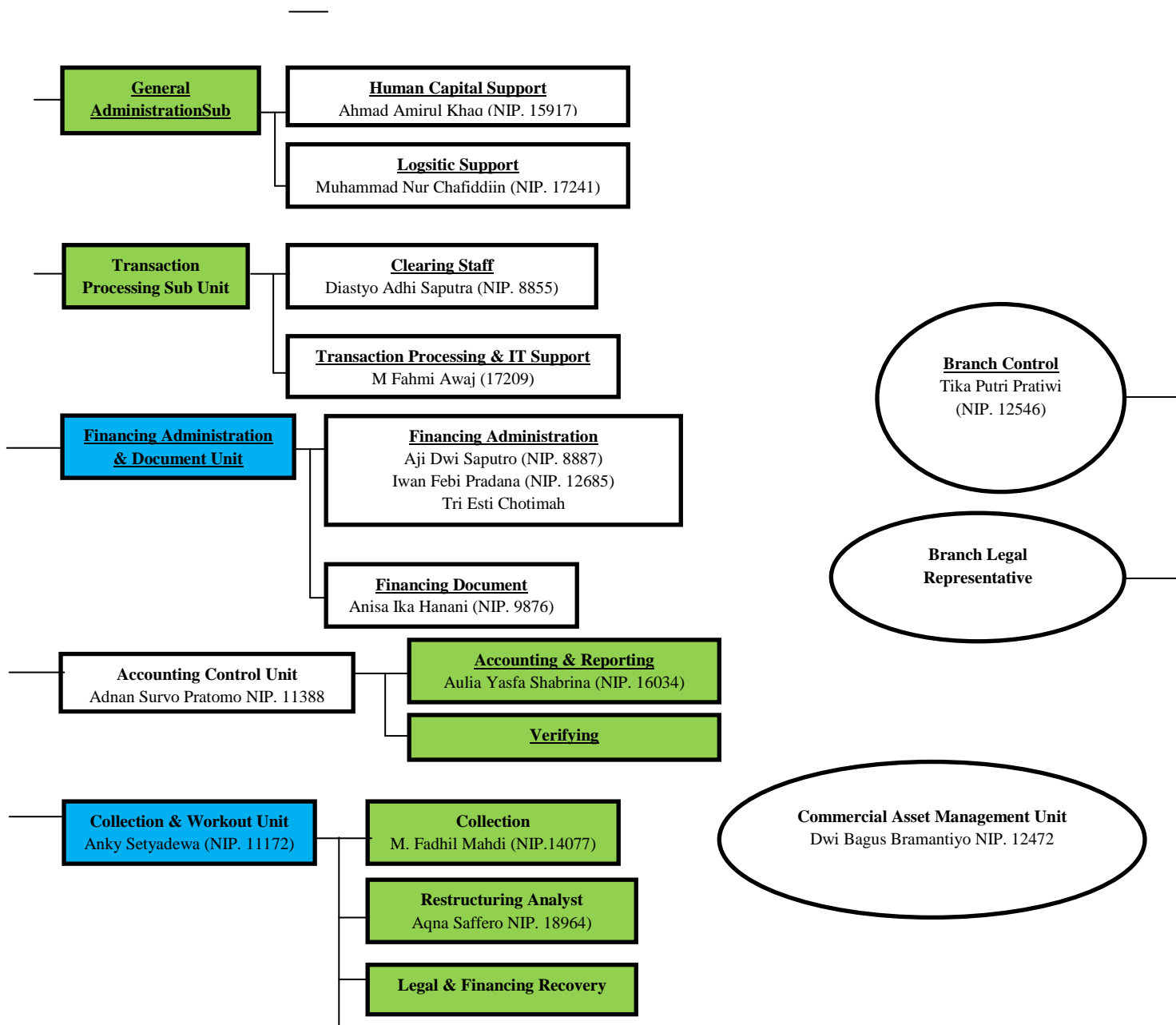
#### **G. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas Bank BTN Syariah**

Struktur organisasi pada Bank BTN Syariah Semarang telah menunjukkan wewenang dan garis tanggung jawab secara sederhana, fleksibel dan tegas sehingga mencerminkan pemisahan fungsi dengan jelas.<sup>29</sup> Struktur organisasinya sebagai berikut :

---

<sup>29</sup> Sumber: profile Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Semarang





Berikut ialah penjelasan singkat mengenai tugas dari setiap jabatan di Bank Tabungan Negara Syariah Semarang.

- 1) Branch Manager (Kepala Kantor Cabang) adalah seorang pejabat pemimpin yang diberi tanggung jawab untuk memimpin kantor cabang, bertanggung jawab langsung kepada direksi dan mempunyai bawahan langsung yaitu kepala seksi dan kepala kantor kas. Branch Manager mempunyai tugas dan wewenang, diantaranya adalah:
  - a. Memimpin kantor cabang.
  - b. Melaksanakan pengawasan akan tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dan mengadakan evaluasi terhadap tugas-tugas tersebut.

- c. Mengelola keuangan harta kekayaan bank dan seluruh kegiatan usaha kantor cabang.
  - d. Mendayagunakan tenaga kerja dengan peralatan guna peningkatan kemauan serta kemampuan kerja dan pengetahuan serta hubungan kerjasama baik yang diantara pegawai untuk mencapai hasil yang maksimal.
  - e. Mengkoordinasikan pembuatan rencana kerja, anggaran cabang, dan melakukan evaluasinya serta memenuhi target yang telah ditentukan.
- 2) *Deputy Branch Manager* (Wakil Kepala Cabang) adalah seorang pejabat yang langsung berada dibawah Branch Manager yang diserahi tugas untuk memimpin pelaksanaan aktifitas sehari-hari sesuai dengan bidangnya masing-masing.

*Deputy Branch Manager* ini terbagi menjadi dua, yaitu:

- a. *Deputy Branch Manager Retail* (Kepala Seksi Pelayanan), tugas dan wewenang :
  1. Membina dan memberikan pengarahan kepada kepala *teller service*, kepala *customer service*, dan kepala *loan service*.
    - *Teller Service* / Layanan teller: transaksi penyetoran & penarikan valas/nonvalas
      - Administrasi kas
      - Proses tunai & non tunai
    - *Customer Service* / Layanan Nasabah
      - Penjualan/Marketing produk dana, pembiayaan & jasa.
      - Informasi kepada nasabah.
      - Admnistrasi kartu ATM
      - Klaim nasabah dana.
    - *Financing service and Account Officer* / Layanan Pembiayaan
      - Permohonan pembiayaan
      - Pelunasan pembiayaan
      - Klaim nasabah pembiayaan

2. Menjamin kecepatan dan pelayanan tinggi dalam bidang *loan service*, kepala *customer service*, *teller service*, dan kantor kas.
  3. Menciptakan suasana kerja yang ramah, bersahabat, dapat dipercaya, disiplin dan dinamis demi pelayanan yang baik.
  4. Merencanakan, mengorganisasikan, mendelegasikan dan mengontrol semua aktifitas bidang retail demi tercapainya target bidang pelayanan retail yang efisien dan efektif sehingga terwujudnya pertumbuhan asset dan keuntungan yang tinggi.
- b. *Deputy Branch Manager Operation* (Kepala Seksi Operasional), tugas dan wewenang sebagai berikut:
1. Mengelola operasional harian cabang untuk menjamin efektifitas dan efisiensi
  2. Menjamin standar kualitas dalam bidang pemrosesan transaksi, administrasi kredit, dan administrasi umum cabang.
  3. Menjamin produktifitas dan kapabilitas pegawai bidang operasional.
    - *Transaction Processing* / Proses Transaksi
      - Administrasi dana
      - Entri data
      - Kliring
      - Proses khusus (pajak, ATM, cek, dll)
    - *Financing Admin* / Adminitrasi Pembiayaan
      - Dokumentasi pembiayaan
      - Dukungan adm terhadap *financing service*
    - *General Branch Admin* / Umum dan Personalia
      - Menjamin kepegawaian
      - Pengelolaan anggaran / KPA
      - Logistic
      - Manajemen arsip & surat menyurat
      - Protokoler / Kesekretariatan.
    - *Accounting & Control* / Akuntansi dan control

- a. *Internal control* cabang
  - b. Mengelola bukti-bukti transaksi
  - c. Menyiapkan laporan untuk pihak eksternal dan internal
  - d. Sebagai coordinator RKAP
  - e. Sebagai coordinator dalam pemeriksaan audit internal maupun eksternal.
- *Financing Recovery* / Pembinaan dan Penyelesaian Pembiayaan
    - Pembinaan pembiayaan
    - Restrukturisasi pembiayaan
    - Penyelesaian pembiayaan
    - Produk-Produk Bank BTN Syariah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Semarang dalam melakukan kegiatan dan bidang usaha secara garis besar meliputi penghimpunan dana dan pembiayaan.

## **H. Produk dan Jasa Bank BTN Syariah Semarang**

Bank BTN dikenal dan mendapatkan tugas khusus untuk menyalurkan kredit perumahan dengan subsidi. Sejalan dengan perkembangan bisnis, Bank BTN mulai mengarah pada Bank Komersil. Untuk itu, produk-produk yang disediakan oleh Bank BTN Syariah adalah produk-produk yang sesuai dengan Bank BTN disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah :

### a) Produk pendanaan (*Funding*)

Bank BTN Syariah berinovasi dengan meluncurkan beragam produk berbasis syariah. Maka sarana pendukung bisnis terpercaya, BTN Syariah menawarkan berbagai macam transaksi perbankan yang menguntungkan. Berikut produk dan jasa unggulan BTN Syariah sebagai berikut :

#### **1. Giro BTN iB**

Sebagai sarana pendukung bisnis terpercaya, dengan menawarkan transaksi perbankan yang menguntungkan melalui Giro

Batara iB. Simpanan dana Perorangan/Korporasi untuk memperlancar aktivitas bisnis dan penarikan dana dapat dilakukan dengan cek/bilyet giro atau sarana pemindah-bukuan lainnya. Menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi boleh memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah.

kemudahan:

- a. Penyetoran dapat dilakukan disemua Kantor Cabang Syariah Bank BTN.
- b. Penggunaan Cek dan/atau Bilyet Giro, transaksi bisnis akan menjadi lebih mudah.
- c. Keleluasaan dalam melakukan transaksi melalui ATM Bank BTN dan/atau melalui jaringan ATM Bersama (khusus Giro Batara iB perorangan).
- d. Tersedia pilihan rekening gabungan atau *joint account* (khusus Giro Batara iB perorangan).

Fasilitas dan Kemudahan Bertransaksi:

- a. Dengan fasilitas jaringan Kantor Cabang Syariah yang terus bertambah dan jaringan ATM Bank BTN serta jaringan ATM Bersama yang tersebar luas di Indonesia, sehingga tidak perlu antri untuk melakukan transaksi perbankan.
- b. Auto Debit, dengan fasilitas ini, memudahkan untuk melakukan pembayaran tagihan, pembayaran angsuran pembiayaan, termasuk pembayaran zakat.

Persyaratan Setoran Awal:

- a. Perorangan = Rp.500.000,-
- b. Lembaga = Rp.1.000.000,-
- c. *Joint Account* Rp.1.000.000,-
- d. Tidak termasuk daftar hitam BI

## 2. Giro BTN Prima iB

Sebagai sarana pendukung bisnis terpercaya, dengan menawarkan transaksi perbankan yang menguntungkan melalui Giro BTN Prima iB. Produk simpanan dengan bagi hasil yang kompetitif untuk perusahaan yang memiliki aktifitas transaksi bisnis yang tinggi



dengan menggunakan Akad “Mudharabah Mutlaqah” (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka

Kemudahan:

- a. Penyetoran dapat dilakukan disemua Kantor Cabang Syariah Bank BTN.
- b. Penggunaan Cek dan/atau Bilyet Giro, transaksi bisnis akan menjadi lebih mudah.
- c. Keleluasaan dalam melakukan transaksi melalui ATM Bank BTN dan/atau melalui jaringan ATM Bersama (khusus Giro Batara iB perorangan).
- d. Tersedia pilihan rekening gabungan atau *joint account* (khusus Giro Batara iB perorangan).

Fasilitas dan Kemudahan Bertransaksi:

- a. Dengan fasilitas jaringan Kantor Cabang Syariah yang terus bertambah dan jaringan ATM Bank BTN serta jaringan ATM Bersama yang tersebar luas di Indonesia, sehingga tidak perlu antri untuk melakukan transaksi perbankan.
- b. Auto Debit, dengan fasilitas ini, memudahkan untuk melakukan pembayaran tagihan, pembayaran angsuran pembiayaan, termasuk pembayaran zakat.
- c. Tersedia *cash management system* untuk memudahkan transaksi secara online.
- d. Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif dan mengikuti program special dengan hadiah yang menarik

Persyaratan Setoran Awal:

- a. Perorangan = Rp.500.000,-
- b. Lembaga = Rp.1.000.000,-
- c. *Joint Account* Rp.1.000.000,-
- d. Tidak termasuk daftar hitam BI

### **3. Tabungan Batara iB**

Tabungan Batara iB merupakan produk simpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah Yad Dhamanah* (titipan)<sup>30</sup>, yang merupakan titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat bila pemilik menghendakinya, bank juga tidak menjanjikan bagi hasil tetapi boleh memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah.

Kemudahan dan Kenyamanan Layanan:

- a. Hanya dengan setoran awal Rp.50.000 bagi pelajar (usia 17 – 22 tahun) dan Rp.100.000 bagi masyarakat umum telah dapat memiliki Tabungan Batara iB.
- b. Pembukaan rekening, penyetoran maupun penarikan dana tabungan dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang Syariah Bank BTN dan Layanan Syariah pada Kantor Cabang/Kantor Cabang Pembantu Bank BTN (Konvensional) di seluruh Indonesia.
- c. Keleluasaan dalam melakukan transaksi melalui ATM Bank BTN dan/atau melalui jaringan ATM Bersama.
- d. Tersedia juga pilihan rekening gabungan atau *joint account* (khusus Tabungan Batara iB perorangan).

Fasilitas:

- a. Bebas biaya administasi bulanan maupun tahunan.
- b. Penabung dilindungi asuransi jiwa dan premi asuransi ditanggung oleh bank.
- c. *Auto Debit*, dengan fasilitas ini, memudahkan untuk melakukan pembayaran tagihan, pembayaran angsuran pembiayaan, termasuk pembayaran zakat.
- d. Bagi hasil dapat di auto debet untuk zakat, infaq, dan shadaqoh

Persyaratan:

1. Perorangan:
  - a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.

---

<sup>30</sup> Brosur Tabungan BTN Batara iB

- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/Paspor dan KIMS/KITAS).
2. Lembaga:
- a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.
  - b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/Paspor dan KIMS/KITAS pejabat yang berwenang), NPWP, TDP, SIUP, dan Akte pendirian perusahaan.

### 3. Tabungan BTN Prima iB

Produk tabungan dengan menggunakan akad “Mudharabah Mutlaqah (Investasi)”, yang merupakan kerja sama antara dua pihak<sup>31</sup>. Pihak pertama (shahibul maal) menyediakan modal dan memberikan kewenangan penuh kepada pihak lainnya (mudharib) dalam menentukan jenis dan tempat investasi. Keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka, bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.

Kemudahan dan Kenyamanan Layanan:

- a. Hanya dengan setoran awal Rp.500.000,- telah dapat memiliki Tabungan Investa batara iB.
- b. Pembukaan rekening, penyetoran maupun penarikan dana tabungan dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang Syariah Bank BTN dan Layanan Syariah pada Kantor Cabang/Kantor Cabang Pembantu Bank BTN (Konvensional) di seluruh Indonesia.
- c. Keleluasaan dalam melakukan transaksi melalui ATM Bank BTN dan/atau melalui jaringan ATM Bersama.
- d. Tersedia juga pilihan rekening gabungan atau *joint account* (khusus Tabungan Batara iB perorangan).

Fasilitas:

- a. Bagi Hasil diberikan setiap akhir bulan dan dihitung berdasarkan saldo harian biaya administrasi bulanan ringan.

---

<sup>31</sup> Brosur Tabungan BTN Prima ib

- b. Penabung dilindungi asuransi jiwa dan premi asuransi ditanggung oleh bank.
- c. *Auto Debit*, dengan fasilitas ini, memudahkan untuk melakukan pembayaran tagihan, pembayaran angsuran pembiayaan, termasuk pembayaran zakat.
- d. Bagi hasil dapat di *auto debit* untuk keperluan zakat, infaq, dan shadaqoh.
- e. Mendapatkan bagi hasil dan mengikuti program special dengan hadiah menarik

Persyaratan:

1. Perorangan:

- a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/Paspor dan KIMS/KITAS).
- c. Tidak termasuk dalam *black list* BI yang masih berlaku yang di terbitkan oleh Bank Indonesia
- d. Bersedia melampirkan dokumen tambahan yang di perlukan

2. Lembaga:

- a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/Paspor dan KIMS/KITAS pejabat yang berwenang), NPWP, TDP, SIUP, dan Akte pendirian perusahaan.
- c. Tidak termasuk dalam *black list* BI yang masih berlaku yang di terbitkan oleh Bank Indonesia.
- d. Bersedia melampirkan dokumen tambahan yang di perlukan.

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

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) dan Umroh, berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan akad “*Mudharabah Mutlaqah*” (Investasi), yang merupakan kerja sama antara dua pihak

dengan keuntungan dan kerugian dibagi menurut nisbah yang disepakati dimuka.<sup>32</sup>

Kentungan dan Kenyamanan Layanan:

- a. Hanya dengan setoran awal Rp.100.000,- telah dapat memiliki Tabungan Baitullah Batara iB.
- b. Pembukaan rekening pada Kantor Cabang Syariah yang telah online dengan SISKOHAT Depag, sedangkan penyetoran lanjutan maupun penarikan dana tabungan dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang Syariah Bank BTN dan Layanan Syariah pada Kantor Cabang/Kantor Cabang Pembantu Bank BTN (Konvensional) di seluruh Indonesia.
- c. Diprioritaskan terdaftar sebagai Calon Jemaah Haji setelah memperoleh dan menunjukkan Surat Pendaftaran Pergi Haji dari Kandepag domisili penabung.

Fasilitas:

- a. Bagi Hasil diberikan setiap akhir bulan dan dhitug berdasarkan saldo harian.
- b. Bebas biaya administasi bulanan.
- c. Mudah mendapatkan nomor porsi ibadah haji.
- d. Mendapatkan pilihan paket ibadah Haji atau *Umrah* dengan harga dan fasilitas terbaik.
- e. Mendapatkan souvenir yang menarik untuk kelancaran ibadah haji atau Umroh
- f. Bagi hasil dapat di auto debet-kan untuk keperluan *zakat, infaq,* dan shadaqah

Persyaratan:

- a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/*Passport*),

---

<sup>32</sup> Brosur Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

- c. Data didaftarkan pada SISKOHAT Departemen Agama setelah saldo Tabungan Haji mencapai sesuai ketentuan BPIH dan Calon Jemaah Haji memperoleh dan mendapatkan Surat Pendaftaran Pergi Haji dari Kandepag domisili penabung.
- d. Wajib melampirkan dokumen tambahan yang di perlukan.
- e. Tabungan BTN Haji iB boleh ditutup setelah Jemaah haji tiba kembali di rumah dari tanah suci.

#### 4. Deposito BTN iB

Produk penyimpanan dana dalam bentuk simpanan deposito dengan jangka waktu tertentu sesuai pilihan/keinginan nasabah dan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), bank memberikan bagi hasil yang bersaing bagi nasabah atas simpanan depositonya.

Kentungan dan Kenyamanan Layanan:

- a. Bagi hasil yang menarik dan kompetitif serta dapat diakumulasikan kepada simpanan pokok deposito, sehingga menjadikan investasi lebih cepat berkembang.
- b. Tersedia pilihan jangka waktu yang dapat ditentukan sendiri sesuai dengan kebutuhan yaitu: 1, 3, 6, 12 atau 24 bulan.
- c. Pembukaan rekening, penyetoran maupun penarikan dana tabungan dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang Syariah Bank BTN dan Layanan Syariah pada Kantor Cabang/Kantor Cabang Pembantu Bank BTN (Konvensional) di seluruh Indonesia.
- d. Bebas memperpanjang deposito secara otomatis (*Automatic Roll Over / ARO*).
- e. memilih untuk menginvestasikan kembali Bagi Hasil bulanan Deposito Batara iB ke pokok deposito atau ditransfer ke rekening Giro Batara iB atau Tabungan Batara iB yang dapat ditarik setiap saat.
- f. Apabila membutuhkan dana segera, pencairan Deposito Batara iB tidak dikenakan pinalti/denda.

Persyaratan :

- a. Perorangan:
  - Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.
  - Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/*Passport* dan KIMS/KITAS).
  - Setoran awal minimum Rp.1.000.000,-
- b. Lembaga:
  - Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.
  - Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/*Passport* dan KIMS/KITAS dari pejabat yang berwenang), NPWP, TDP, SIUP, dan Akta pendirian perusahaan.
  - Setoran awal minimum Rp.2.500.000,-

## 5. Tabunganku iB

Tabungan bagi anak berusia <17 tahun berdasarkan prinsip syariah dengan akad “*Wadi'ah*” (Titipan), yang merupakan titipan dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun lembaga yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat bila pemilik menghendakinya.

Kemudahan dan Kenyamanan Layanan:

- a. Hanya dengan setoran awal Rp.20.000,- telah dapat memiliki TabunganKu iB.
- b. Pembukaan rekening dan penarikan hanya dapat dilakukan di kantor cabang awal.
- c. Penyetoran maupun penarikan dana tabungan dapat dilakukan diseluruh Kantor Cabang Syariah Bank BTN dan Layanan Syariah pada Kantor Cabang/Kantor Cabang Pembantu Bank BTN (Konvensional) di seluruh Indonesia.
- d. Bebas biaya administasi bulanan.

Persyaratan:

- a. Mengisi dan menandatangani formulir permohonan beserta pendukungnya.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP/*Passport* r dan KIMS/KITAS).

**b) Pembiayaan (*Financing*)**

**1. KPR BTN Platinum iB**

Pembiayaan yang hadir sebagai solusi bagi kepemilikan rumah, ruko, hingga apartemen yang menjadi idaman, baik untuk pertama kali, yang kedua, atau bahkan yang ketiga melalui proses yang cepat, uang muka ringan dan angsuran tetap selama jangka waktu pembiayaan melalui akad "*Murabahah*" (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat<sup>33</sup>

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan:

- a. Dengan akad berdasarkan prinsip *Murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.
- b. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.
- c. Maksimal pembiayaan Bank 80 % dari harga beli rumah dari developer dan sisanya 20 % merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10 %.
- d. Dapat di pakai untuk membeli rumah baru atau rumah *second*.

Persyaratan Nasabah:

- a. Mengisi formulir permohonan.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri dan pasangan (KTP, KK, Akta Nikah).
- c. Menyerahkan fotokopi slip atau keterangan gaji atau keterangan penghasilan.

---

<sup>33</sup> Brosur KPR BTN Platinum iB



- d. Menyerahkan fotokopi SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
- e. Menyerahkan fotokopi Ijin Usaha bagi nasabah wirausaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).

Persyaratan Jaminan:

- a. Sertifikat SHM atau SHGB
- b. IMB
- c. PBB

## 2. KPR BTN Indent iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Istishna'*<sup>34</sup>(jual beli atas dasar pesanan), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu.

Keuntungan bagi nasabah dan ketersediaan Layanan:

- a. Dengan akad berdasarkan prinsip *Istishna'*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.
- b. Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan *grace period*/penundaan pembayaran).
- c. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.
- d. Maksimal pembiayaan bank 80 % dari harga beli rumah dari developer dan sisanya 20 % adalah uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10 %.

Persyaratan:

- a. Mengisi formulir permohonan.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah).
- c. Menyerahkan fotokopi slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan.

---

<sup>34</sup> Brosur KPR BTN Indent iB

- d. Menyerahkan fotokopi SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
- e. Menyerahkan fotokopi Ijin Usaha bagi nasabah wirausaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).

Persyaratan Jaminan:

- a. Sertifikat SHM atau SHGB
- b. IMB
- c. PBB

### **3. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB**

Solusi kepemilikan kendaraan roda dua atau roda empat dengan proses yang cepat, administrasi yang mudah, harga dan angsuran yang tetap sampai dengan akhir pembiayaan melalui akad *Murabahah* (Jual Beli).<sup>35</sup>

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan:

- a. Angsuran tetap sampai masa pembiayaan selesai.
- b. Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun (mobil) dan 4 tahun (sepeda motor).
- c. Maksimal pembiayaan bank 80 % dari harga beli di dealer dan 20 % sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10 %.
- d. Standar layanan maksimal 7 hari dari permohonan lengkap sampai dengan pelaksanaan akad.

Persyaratan:

- a. Mengisi formulir permohonan.
- b. Menyerahkan fotokopi identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah).
- c. Menyerahkan fotokopi slip / keterangan gaji atau keterangan penghasilan.
- d. Menyerahkan fotokopi SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.

---

<sup>35</sup> Brosur KPR Bundling Pembiayaan Kendaraan Bermotor

- e. Menyerahkan fotokopi Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).

Kelengkapan tambahan jika dinyatakan layak:

Pernyataan Penyerahan dan Kuasa Pengambilan Dokumen jika nasabah tidak mampu membayar angsuran lebih dari 60 hari.

#### **4. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB**

Pembiayaan Modal Kerja BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna membiayai keperluan modal kerja nasabah (*operational expenditure*) dalam menjalankan bisnis dengan menggunakan akad kerjasama (mudharabah atau musyarakah)

Keuntungan bagi nasabah dan ketersediaan layanan:

- a. Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun.
- b. Bank menyediakan dana 100 % dari kebutuhan modal kerja.
- c. Berbagai macam penggunaan: Kopkar/Kopeg untuk disalurkan kepada anggota dengan pengembalian potong gaji, Kontraktor penerima SPK/Kontrak, Lembaga Keuangan Syariah/Mikro Syariah (LKS/LKMS) untuk disalurkan kepada nasabahnya, modal kerja perdagangan.

Persyaratan:

- a. Menyerahkan surat permohonan pembiayaan.
- b. Menyerahkan fotokopi legalitas usaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUP, NPWP).
- c. Menyerahkan Laporan Keuangan.
- d. Menyerahkan fotokopi rekening bank 3 bulan terakhir.
- e. Menyerahkan fotokopi Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).

#### **5. Pembiayaan Kontruksi BTN iB**

Pembiayaan Konstruksi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi pebisnis guna membiayai konstruksi proyek properti yang meliputi bangunan dan infrastruktur yang terkait dengan menggunakan akad "*Musyarakah*" (kerjasama).

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan:

- a. Dengan akad berdasarkan prinsip *Musyarakah*, nasabah baru akan membayar bagi hasil dan pengembalian pokok setelah

proyek atau persediaan yang dibiayai telah menghasilkan pendapatan.

- b. Jangka waktu pembiayaan maksimal 4 tahun.
- c. Bank menyediakan dana 80% dari kebutuhan modal kerja konstruksi.
- d. Untuk optimalkan pendapatan bagi hasil, bank lebih proaktif ikut berperan mempercepat pembangunan dan penjualan, melalui percepatan proses KPR, percepatan proses pencairan termin Yasa Griya, dll.
- e. Pencairan pembiayaan sesuai dengan prestasi proyek.
- f. Agunan pembiayaan lokasi proyek itu sendiri

Persyaratan:

- a. Menyerahkan surat permohonan pembiayaan.
- b. Menyerahkan fotokopi legalitas usaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUP, NPWP).
- c. Menyerahkan legalitas proyek: Ijin Lokasi, *site plan*, IMB, bukti penguasaan lahan.
- d. Menyerahkan RAB Proyek dan proyeksi *cashflow*.
- e. Laporan keuangan 2 tahun terakhir.
- f. Menyerahkan fotokopi rekening bank 3 bulan terakhir.

## **6. Pembiayaan Investasi BTN iB**

pembiayaan Investasi BTN iB hadir untuk memberikan solusi bagi nasabah guna pembelian/pengadaan barang investasi (*capital expenditure*) dengan menggunakan akad akad “*Murabahah*” (penyediaan dana atau tagihan), “*Musyarakah*” (Akad penyediaan dana untuk kerja sama) atau “*Istishna*” (Akad penyediaan dana atau tagihan)

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan:

- a. Pembiayaan ini dapat dimanfaatkan untuk rehabilitasi dan/atau modernisasi alat produksi: mesin, gedung, kendaraan, alat berat, peralatan laboratorium, dll.
- b. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun dengan memperhatikan nilai ekonomis dan teknis proyek.

- c. Pembiayaan di berikan 70% dari investasi, khusus pembelian kendaraan bermotor maksimal 65%.
- d. System pembayaran oleh nasabah di lakukan sesuai cash flow yang telah di sepakati

Persyaratan:

- a. Menyerahkan surat permohonan pembiayaan.
- b. Menyerahkan fotokopi legalitas usaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUP, Menyerahkan NPWP).
- c. Menyerahkan legalitas proyek: Ijin Lokasi, site plan, IMB, bukti penguasaan lahan.
- d. Menyerahkan RAB Proyek dan proyeksi *cashflow*.
- e. Laporan Keuangan 2 tahun terakhir.
- f. Menyerahkan fotokopi rekening bank 3 bulan terakhir.
- g. Legalitas dan perijinan perusahaan.
- h. Kinerja keuangan.

#### **7. Pembiayaan Tunai Emas BTN IB**

Solusi atas kebutuhan dana untuk keperluan mendadak dengan cara menggadaikan emas yang dimiliki dengan proses yang cepat dan aman serta angsuran yang ringan menggunakan akad “*Qardh*” (Gadai) <sup>36</sup> yang disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan Marhun untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (Murtahin)

Persyaratan:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Usia minimal 17 tahun atau telah menikah
- c. Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun
- d. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- e. Menyampaikan NPWP Pribadi atau SPT Psl 21
- f. Mengisi form pengajuan
- g. Melampirkan FC KTP/ kartu identitas dan
- h. Foto copy Kartu Keluarga dan bersedia melampirkan data tambahan yang di perlukan

---

<sup>36</sup> Brosur KPR Bundling Tunai Emas BTN iB

Ketentuan:

- a. Biaya sewa ditetapkan pada saat pembiayaan diajukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b. Biaya administrasi Untuk besarnya biaya administrasi gadai syariah dapat dilihat pada

**Tabel 3.1. sebagai berikut:**

**Biaya Administrasi Gadai Syariah**

| <b>Berat Gram</b> | <b>Biaya Administrasi</b> |
|-------------------|---------------------------|
| < 100 gr          | Rp. 10.000,-              |
| 100 gr s.d 200 gr | Rp. 12.500,-              |
| 200 gr s.d 300 gr | Rp. 15.000,-              |
| > 300 gr          | Rp. 17.500,-              |

Sumber : [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)

Fasilitas :

- a. Nilai pembiayaan maksimum 85% atau maksimal Rp.250.000.000,-
- b. Keamanan terjamin dan di lindungi asuransi kerugian
- c. Jangka Waktu Pembiayaan : Minimal jangka waktupembiayaan gadai selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan maksimal 120 (seratus dua puluh) hari kalender.

#### **8. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB**

Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah* (jual beli), yang diperuntukan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lain diatas tanah yang sudah dimiliki baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

KeuntunganBagiNasabah:

- a. Angsuran tetap sampai lunas.
- b. Nasabah bebas merencanakan pembangunan atau renovasi sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya.
- c. Maksimum pembiayaan yang diberikan 100% dari RAB.
- d. Jangka waktu hingga 15 tahun.

- e. Margin bersaing.
- f. Persyaratan mudah dan fleksibel.
- g. Pelunasan dipercepat tidak dikenakan *pinalty*.
- h. berdasarkan prinsip syariah.

Persyaratan:

- a. Mengisi formulir permohonan.
- b. Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah).
- c. Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan.
- d. Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
- e. Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll).
- f. Menyampaikan rencana pembangunan dan RAB.

Persyaratan Jaminan:

- a. Sertifikat SHM atau SHGB
- b. IMB
- c. PBB

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Upaya prosedur penanganan pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR) di BTN Syariah Semarang

Terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh beberapa faktor seperti yang sudah disebutkan diatas tadi. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu risiko pembiayaan dalam dunia perbankan, begitu juga yang dialami di BTN Syariah Semarang. Langkah-langkah dalam penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR di BTN Syariah Semarang sebagai berikut :

- 1) Memberikan pembinaan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) di BTN Syariah Semarang. Dari kegiatan pembinaan ini adalah dengan menghubungi nasabah tersebut melalui nomor telepon yang tercantum pada surat perjanjian akad dan apabila tidak dapat dihubungi maka pihak bank akan menghubungi kepada pihak keluarga nasabah yang dapat dihubungi. Kemudian apabila melalui telepon tidak bisa dihubungi maka pihak Bank akan turun ke lapangan untuk memeriksa kondisi agunan apakah masih atau tidak akan mendatangi nasabah tersebut. Waktu dalam proses pembinaan ini maksimal 90 hari. Bank BTN melakukan proses ini 45% nasabah sudah mengalami pembinaan.
- 2) Memberikan Surat Peringatan 1 (SP I), apabila (SP I) tidak ada itikad baik kami berikan Surat Peringatan 2 (SP II), dan jika masih belum ada itikad baik maka akan diberikan Surat Peringatan 3 (SP III). Jarak waktu dalam pemberian Surat Peringatan I sampai dengan III adalah 7 hari dan apabila setelah SP I sampai dengan SP III tidak ada respon yang baik juga maka akan diupayakan penempelan stiker segel bahwa rumah/agunan ini menunggak.<sup>37</sup>
- 3) Restrukturisasi  
Restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya perbaikan yang dilakukan oleh bank terhadap nasabah pembiayaan yang berpotensi atau mengalami kesulitan memenuhi kewajiban. Restrukturisasi di BTN Syariah Semarang menggunakan dengan *reschedule*. *Reschedule* dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan, jadwal pembayaran atau penanggalan tenggang waktu, dan jumlah

---

<sup>37</sup> Ibid,



angsuran. dalam arti pembiayaan masih bisa dibantu, apabila nasabah masih mampu untuk membayar dan memiliki itikad baik jika tidak ada itikad baik maka akan kami upayakan langkah-langkah berikutnya<sup>38</sup>. Adapun restrukturisasi pembiayaan dilakukan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria berikut:

- a. Nasabah pembiayaan berpotensi atau telah mengalami kesulitan pembayaran kewajiban pokok dan atau bunga pembiayaan.
- b. Nasabah pembiayaan memiliki itikad baik dan kooperatif
- c. Nasabah pembiayaan memiliki prospek usaha yang baik, dan diproyeksikan mampu memenuhi kewajiban setelah pembiayaan direstrukturisasi.

4) Alih debitur

Merupakan suatu yang menyebabkan suatu perikatan yang pada saat bersamaan timbul perikatan lainnya sebagai perikatan semula<sup>39</sup>. Bagi nasabah yang mengalami kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran. Untuk mengatasi nasabah yang bersangkutan untuk mengalihkan kewajiban sebagai kepada nasabah pihak lain (calon nasabah baru). Adapun syarat-syaratnya adalah :

- a. Nasabah bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya kepada pihak lain atau nasabah dengan cara mengajukan surat permohonan secara tertulis.
- b. Telah ada calon nasabah pengganti yang memenuhi syarat sebagai pemohon pembiayaan perorangan.
- c. Telah ada kesepakatan antara nasabah lama atau bank dengan calon nasabah pengganti dalam harga, pembayaran uang muka, penanggung biaya-biaya dan lain-lain.
- d. Biaya-biaya yang berkaitan dengan alih nasabah yang berhubungan dengan bank (biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi dan lain-lain) merupakan beban nasabah pengganti.

---

<sup>38</sup> Wawancara dengan Zidni Iman, *Assistant Collection*, BTN Syariah Semarang, 15 Maret 2022 pukul 17.05

<sup>39</sup> Amnawaty dan Siska Liana, “ *Aspek Hukum Penyelesaian Pembiayaan Al-Murabahah (Jual Beli) Bermasalah (studi pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Lampung*” *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syaria’ah*, Vol.02 No.1 (Mei 2014) 18. Diakses 31 Mei 2022

- e. Bukti kepemilikan atas nama agunan telah terbit atas nama nasabah baru.
- f. Apabila bukti kepemilikan atas nama nasabah baru belum terbit agar dibicarakan dengan notaris, baru kemudian dapat dilaksanakan alih nasabah/debitur.

#### 5) Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Bagi nasabah yang agunannya dilelang adalah nasabah yang mengalami tunggakan cicilan rumah KPR selama minimal 4 bulan bagi nasabah yang tidak dapat lagi memperbaiki pembiayaannya. Penjualan barang dalam arti agunan pembiayaan atau lelang adalah kesepakatan antara bank dengan nasabah bahwa untuk pelunasan pembiayaan ditempuh dengan cara penjualan tunai atas agunan pembiayaan. Syaratnya adalah nasabah telah menyetujui pelaksanaan penjualan agunan.<sup>40</sup>

Berdasarkan Surat Edaran Kepala BUPLN Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000, dalam prosedur lelang berdasarkan Pasal UUHT, yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur/bank dan pelaksanaan lelang melalui Pejabat Kantor Lelang Negara<sup>41</sup>.

### **B. Strategi BTN Syariah Semarang dalam mencegah pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah (KPR)**

Bank BTN Syariah dalam pemberian pembiayaan KPR kepada nasabah terdapat 3 (tiga) pilar strategi BTN Syariah Semarang dalam pembiayaannya yaitu :

- 1) kemampuan kembali (*ability to repay*), artinya dengan kemampuan nasabah mampu membayar pembiayaan dengan waktu yang masa perikatan.
- 2) kemauan untuk membayar (*willingness to buy*) artinya perilaku sikap nasabah yang sudah melakukan kemauan membayar pembiayaan.

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan Zidni Iman, *Assistant Collection*, BTN Syariah Semarang, 15 Maret 2022 pukul 17.05

<sup>41</sup> Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012) 470.

- 3) kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan nasabah yang diberikan tidak lebih dari harga agunannya.

Dalam mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah pada KPR bank BTN Syariah KC Semarang memiliki strategi yaitu dengan melakukan prinsip 5C yaitu :

- 1) *Character* yaitu sifat atau watak seseorang. Tujuannya adalah memberikan keyakinan kepada Bank bahwa nasabah benar benar dapat dipercaya atau tidak. *Character* nasabah dapat dilihat dari latar belakang pekerjaan maupun bersifat pribadi seperti gaya hidupnya, hobi, keadaan keluarga, dan cara hidupnya seperti pergaulannya.
- 2) *Capacity* yaitu kemampuan nasabah dalam membayar hutang dihubungkan dengan kemampuannya. Apabila semakin besar pendapatan nasabah, semakin besar kemampuan untuk membayar hutang.
- 3) *Capital* yaitu bank melihat dari dana pembiayaan yang diperoleh nasabah untuk menjalankan usahanya, karena bank tidak mau membiayai usaha 100%. Artinya nasabah mencari dana permodalan dari sumber lainnya.
- 4) *Collateral* yaitu jaminan yang diberikan nasabah kepada bank. Jaminan harus melebihi jumlah hutang. Fungsi jaminan adalah untuk pelindung bank jika sewaktu-waktu terjadi risiko yang tidak diinginkan oleh nasabah.
- 5) *Condition* yaitu cara bank melihat kondisi ekonomi nasabah sekarang ataupun dimasa yang akan datang nanti , sesuai sektor usaha masing-masing nasabah. Kondisi perekonomian juga bisa berubah-ubah, maka dari itu walaupun diberikan hendaknya bank melihat prospek usaha tersebut dimasa yang akan datang.

Setiap permohonan pembiayaan nasabah harus memberikan berkas-berkas yang kemudian di analisis oleh bagian Account Officer (AO). Bagian Account Officer menganalisis berkas-berkas calon nasabah dengan poin-poin sebagai berikut :

- a. Apakah sudah memenuhi persyaratan untuk mengajukan pembiayaan KPR di BTN Syariah
- b. Dari segi penghasilannya apakah cukup atau tidak untuk membayar angsuran rumah KPR di BTN Syariah

- c. Adakah biaya-biaya angsuran lain selain angsuran rumah KPR BTN Syariah dan,
- d. Melihat historis pinjaman melalui Email, Via ATM BTN Syariah, Mobile Banking BTN Syariah, dan tokopedia. Apakah pernah menunggak atau tidak baik pada bank BTN Syariah atau pada bank lain.<sup>42</sup>

Oleh karena itu, untuk menjaga kesehatan bank maka perlu dilakukan strategi-strategi untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah. Strategi-strategi tersebut bertujuan untuk :

- a. Agar nasabah yang bermasalah dapat lancar kembali  
Pembiayaan lancar adalah harapan atau impian dari setiap lembaga termasuk BTN Syariah. Oleh karena itu, setiap muncul pembiayaan bermasalah atau gagal bayar oleh nasabah maka pihak Bank BTN Syariah akan berusaha untuk menyikapinya dengan cara yang bijak. Hal ini dilakukan agar nasabah yang bermasalah dapat kembali lancar dan menyelesaikan kewajibannya pada pihak BTN Syariah.
- b. Jumlah pembiayaan bermasalah berkurang  
Strategi ini untuk menekan angka kredit macet pada pembiayaan KPR di BTN Syariahh. Salah satu tujuan penerapan strategi tersebut adalah untuk mengatasi pembiayaan macet dan mengurangi pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah bahkan membuat angka NPF menjadi nol persen (%).
- c. Meminimalisir kerugian BTN Syariah  
Adanya kasus pembiayaan KPR bermasalah maka akan mengganggu kegiatan operasional BTN Syariah secara keseluruhan. Hal ini disebabkan karena memang BTN sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam pemberian KPR. Sehingga dengan adanya kasus gagal kredit pada KPR akan menimbulkan *multiplier effect* (efek domino) pada Bank BTN Syariah, karena situasi tersebut akan memperkecil tingkat bagi hasil yang akan dibagikan kepada pemilik dana. Bila tingkat bagi hasil dana terus menurun, dengan sendirinya akan memunculkan risiko baru yaitu

---

<sup>42</sup> Wawancara dengan Zidni Iman, *Assistant Collection*, BTN Syariah Semarang, 15 Maret 2022 pukul 17.05

risiko penarikan (*withdrawal risk*) yang kemudian oleh likuiditas bagi BTN Syariah.

Dari beberapa tujuan diatas, maka akan ditemukan satu tujuan dari strategi BTN Syariah dalam mengatasi pembiayaan KPR bermasalah yakni untuk meminimalisir angka kerugian bank yang disebabkan adanya pembiayaan KPR bermasalah.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Upaya yang dilakukan pembiayaan bermasalah KPR pada Bank BTN Syariah Semarang.

Tahapan pertama dilakukan apabila nasabah sudah tidak bisa menunaikan kewajibannya melewati batas 2 bulan, panggilan pertama menggunakan telpon atau by phone sampai adanya tanggapan dari nasabah, tahapan selanjutnya yaitu memberikan surat peringatan 1 s/d 3 tahapan ini dilakukan jika dalam waktu yang telah ditetapkan oleh pihak bank, nasabah masih belum bisa melunasi pembayaran maka pihak bank akan memberikan surat peringatan, selanjutnya yaitu Restrukturisasi di BTN Syariah Semarang menggunakan dengan *reschedule*. *reschedule* dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan, jadwal pembayaran atau penanggalan tenggang waktu, dan jumlah angsuran. dalam arti pembiayaan masih bisa dibantu, apabila nasabah masih mampu untuk membayar dan memiliki itikad baik jika tidak ada itikad baik. karena menurut BTN Syariah hutang nasabah tetaplah menjadi hutang yang harus dibayar. Dan yang terakhir yaitu eksekusi jaminan. Pada tahapan ini bank melakukan penjualan kembali, melelang barang agunan atau mencari debitur lain.

2. Strategi BTN Syariah Semarang dalam Mencegah Pembiayaan Bermasalah Pada KPR agar bank dapat meminimalisir dan mengurangi resiko yang kemungkinan dihadapi oleh pihak bank, di dalam dunia perbankan prinsip penilaian dikenal dengan 5C. Strategi di BTN Syariah kepada nasabah terdapat 3 pilar strategi yaitu 1) kemampuan kembali (*ability to repay*), artinya dengan kemampuan nasabah mampu membayar pembiayaan dengan waktu yang masa perikatan, 2) kemauan untuk membayar (*willingness to buy*) artinya perilaku sikap nasabah yang sudah melakukan kemampuan membayar pembiayaan, 3) kehandalan agunan (*collateral coverage*) atau pembiayaan nasabah yang diberikan tidak lebih dari harga agunannya. Selanjutnya strategi

untuk menjaga kesehatan bank perlu strategi untuk menangani pembiayaan KPR bermasalah yaitu agar nasabah yang bermasalah dapat lancar kembali, jumlah pembiayaan bermasalah berkurang, dan menimalisir kerugian BTN Syariah.

## **B. Saran**

1. Bagi pihak Bank, dalam memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah pihak bank harus melihat kondisi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR, sehingga pihak bank dapat mengetahui proses pembiayaan yang dilakukan nasabah dikemudian hari karena jika tidak demikian tingkat kesehatan bank akan terganggu dengan pembiayaan bermasalah.
2. Bagi masyarakat (calon nasabah) yang berniat mengajukan pembiayaan KPR pada BTN Syariah atau bank manapun dianjurkan agar mempunyai persiapan yang matang dalam merencanakan pembiayaan agar tidak terjadi kasus gagal bayar yang akan merugikan pihak bank.

## **C. Penutup**

Alhamdulillahirobbil'alamin, rasa syukur penulis ucapkan sedalam dalamnya kehadiran Allah SWT, atas berkat rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, Tugas Akhir yang berjudul "STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR DI BTN SYARIAH SEMARANG" ini dapat penulis selesaikan. Penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah dan ketidaksempurnaan banyak terdapat pada Tugas Akhir ini, hal tersebut terjadi semata-mata karena keterbatasan penulis. Maka dari itu kritik serta saran sangat penulis harapkan guna untuk memperbaiki Tugas Akhir ini.

Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca sekalian. Akhirnya hanya kepada Allah penulis berserah diri, mudah-mudahan mendapatkan syafa'at serta hidayah-Nya. Amin, amin Ya Rabbal alamin.

## DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Ghozali, *Serba-serbi kredit syariah: jangan ada bunga diantara kita* (Jakarta, alex Media komputindo)

Amnawaty dan Siska Liana, “ *Aspek Hukum Penyelesaian Pembiayaan Al-Murabahah* (Jual Beli) Bermasalah (studi pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Lampung” Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari’ah, Vol.02 No.1 (Mei 2014) 18. Diakses 31 Mei 2022

Bambang Rianto Rustan, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta:Salemba empat, 2013)h 58

Brosur KPR BTN Indent iB

Brosur KPR BTN Platinum iB

Brosur KPR Bundling Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Brosur KPR Bundling Tunai Emas BTN iB

Brosur Tabungan BTN Batara iB

Brosur Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

Brosur Tabungan BTN Prima ib

BTN. 2022. “Tentang Kami”.<https://www.btn.co.id/Tentang-Kami>. (20 Maret 2022 ).

Cholidah Hanum, “*Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah* (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)”

Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan resiko perbankan syariah*, (Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2017) 109-110

Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Anggota IKAPI 2017), 110.



Firmansyah, F., & Aulina, R. (2016). *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Malang*. Jurnal Manajemen dan Bisnis Indonesia, 3(3), 427-437.

Fuadah, Sofia, and Arif Afendi. "Implementasi Zakat Penghasilan Sebagai Pengurang Penghasilan Kena Pajak Perorangan (Studi Kasus Muzakki di BAZNAS Kabupaten Semarang)." *At-Taqaddum* 11.2 (2019): 142-167.

Freixas & Rochet, *Macroeconomics of banking* (Amerika: Massa-chussets Institute of Technology, 1997), h. 1

Fuadah, Sofia, and Arif Afendi. "Implementasi Zakat Penghasilan Sebagai Pengurang Penghasilan Kena Pajak Perorangan (Studi Kasus Muzakki di BAZNAS Kabupaten Semarang)." *At-Taqaddum* 11.2 (2019): 142-167.

Hamriani, *strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan murabahah*, <file:///C:/Users/H/Downloads/Untitled.pdf>. diakses (08 juni 2022)

<https://btn.co.id//>

<https://www.liputan6.com/quran/al-baqarah/280> (diakses 08 April 2022)

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2003) 95

Marketing Tool kit BTN Syariah KC Semarang

MILLATINA, A. *Analisis terhadap penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang*.

Muhammad,, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2016) 40

Musfatmufadik,

[https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit\\_pemilikan\\_rumah&action=history&tableofcontents=0](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit_pemilikan_rumah&action=history&tableofcontents=0) diakses pada 17 maret 2022

Musfatmufadik,

[https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit\\_pemilikan\\_rumah&action=history&tableofcontents=0](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kredit_pemilikan_rumah&action=history&tableofcontents=0) diakses pada 17 maret 2022

Perbankan Syariah UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009.

RAHMAWATY, S. (2018). *ANALISIS PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK SYARIAH (Studi Pada BTN Syariah KC Serang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri" Sultan Maulana Hasanuddin" Banten).

Siti Rahmawaty, “*Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah (Studi pada BTN Syariah KC Serang)*”, 2018

Sutojo Siswanto, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, (Jakarta, Damar Mulia Pustaka), h 3

Veithzal Rivai, et al. ,*Commercial Bank Management : Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*, Jakarta : PT RAJA GRAFINDO PERSADA,2013, h.239.

Virdita Ratriani, <https://keuangan.kontan.co.id/news/apa-itu-kpr-ini-pengertian-syarat-pengajuan-dan-perhitungan-suku-bunganya> diakses pada 17 april 2021

Wangawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012) 470.

Wawancara dengan Zidni Iman, *Assistant Collection*, BTN Syariah Semarang, 15 Maret 2022 pukul 17.05

Wawancara dengan Zidni Iman, *Assistant Collection*, BTN Syariah Semarang, 15 Maret 2022 pukul 17.05

## LAMPIRAN

### **Pertanyaan Wawancara dengan pihak Bank BTN Syariah Semarang**

1. Bagaimana Profil Bank BTN Syariah Semarang.
  - Sejarah berdirinya Bank BTN Syariah Semarang
  - Visi & Misi, Nilai – nilai, Logo, dan Tujuan Bank BTN Syariah Semarang
  - Struktur Organisasi Bank BTN Syariah Semarang
  - Produk – produk Bank BTN Syariah Semarang
2. Bagaimana proses pemberian pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Semarang ?
3. Syarat-syarat apa yang saja yang diberlakukan Bank BTN Syariah Semarang sebelum memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah?
4. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Semarang?
5. Strategi apa yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Semarang dalam mengendalikan pembiayaan KPR bermasalah?
6. Berapa persen nasabah yang mengalami KPR yang bermasalah di Bank BTN Syariah Semarang? dan ada berapa yang sudah mengalami tahap alih debitur, tahap lelang di Bank BTN Syariah Semarang ?
7. Apa kebijakan yang diambil oleh Bank BTN Syariah Semarang dalam menyelamatkan pembiayaan KPR bermasalah?
8. Bagaimana eksekusi jaminan dalam pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Semarang ?

**DATA PRIBADI PEMOHON**

Nama Lengkap : \_\_\_\_\_

No KTP/SIM : \_\_\_\_\_ Tgl berlaku s.d \_\_\_\_\_ dd/mm/yy

Alamat Rumah ( sesuai KTP) : \_\_\_\_\_  
 Blok \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ RT \_\_\_\_\_ RW \_\_\_\_\_ Kelurahan \_\_\_\_\_  
 Kecamatan \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten \_\_\_\_\_  
 Provinsi \_\_\_\_\_ Kode Pos \_\_\_\_\_

Alamat Rumah ( diisi apabila tidak sesuai KTP) : \_\_\_\_\_  
 Blok \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ RT \_\_\_\_\_ RW \_\_\_\_\_ Kelurahan \_\_\_\_\_  
 Kecamatan \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten \_\_\_\_\_  
 Provinsi \_\_\_\_\_ Kode Pos \_\_\_\_\_

Nomor Telepon Rumah : \_\_\_\_\_ Nomor Faksimili \_\_\_\_\_

Nomor Handphone : 0 \_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_

E-mail : \_\_\_\_\_

Status Rumah :  Milik Sendiri  Sewa/Kontrak  Keluarga  Dinas  Lama Dilempati \_\_\_\_\_ Bulan  
 : Sedang Dijaminkan Kepada \_\_\_\_\_

Alamat Penagihan :  Alamat Rumah ( sesuai KTP)  Alamat Rumah ( diisi apabila tidak sesuai KTP)  Alamat Kantor

N P W P : \_\_\_\_\_ Agama :  Islam  Protestan  Katolik  Hindu  Budha

Tempat & Tanggal Lahir : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy

Pendidikan Terakhir :  SD/MI  SMP/SLTP  SMA/SLTA  Diploma  S1  S2  S3

Status Pernikahan :  Menikah  Belum Menikah  Duda/Janda Jenis Kelamin :  Laki-laki  Perempuan Jumlah tanggungan diluar suami / istri : \_\_\_\_\_ Orang

Nama Gadis Ibu Kandung : \_\_\_\_\_

**KELUARGA TERDEKAT ( yang tidak tinggal serumah )**

Nama Lengkap : \_\_\_\_\_

Hubungan Dengan Pemohon :  Orang Tua  Saudara kandung  Anak  Saudara kandung orang tua  Lainnya \_\_\_\_\_

Alamat Tempat Tinggal : \_\_\_\_\_  
 Blok \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ RT \_\_\_\_\_ RW \_\_\_\_\_ Kelurahan \_\_\_\_\_  
 Kecamatan \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten \_\_\_\_\_  
 Provinsi \_\_\_\_\_ Kode Pos \_\_\_\_\_

Nomor Telepon Rumah : \_\_\_\_\_ Nomor HP \_\_\_\_\_

**DATA PRIBADI PASANGAN ( SUAMI / ISTRI )**

Nama Lengkap : \_\_\_\_\_

Nomor KTP/SIM : \_\_\_\_\_ Tgl berlaku s.d \_\_\_\_\_ dd/mm/yy

Alamat Rumah ( diisi apabila tidak sama dengan data alamat pemohon ) : \_\_\_\_\_  
 Blok \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ RT \_\_\_\_\_ RW \_\_\_\_\_ Kelurahan \_\_\_\_\_  
 Kecamatan \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten \_\_\_\_\_  
 Provinsi \_\_\_\_\_ Kode Pos \_\_\_\_\_

Nomor Handphone : 0 \_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_

**DATA PEKERJAAN PEMOHON**

Nama Perusahaan/Instansi : \_\_\_\_\_

Bentuk Badan Usaha Saat ini :  PT  CV  UD  Koperasi  Yayasan  Instansi Pemerintah  Lainnya \_\_\_\_\_

Alamat Perusahaan/Instansi : \_\_\_\_\_  
 Blok \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ RT \_\_\_\_\_ RW \_\_\_\_\_ Kelurahan \_\_\_\_\_  
 Kecamatan \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten \_\_\_\_\_  
 Provinsi \_\_\_\_\_ Kode Pos \_\_\_\_\_

Nomor Telepon : \_\_\_\_\_ EXT \_\_\_\_\_

Jenis Pekerjaan :  BUMN/UD  PNS/Instansi/Departemen/Pemda  Swasta Asing/PMA  TNI/Polri  Swasta Besar/Menengah  PMDN  Profesional  
 Wiraswasta Besar/Menengah  Lainnya ( harus diisi ) \_\_\_\_\_

Bidang Usaha : \_\_\_\_\_

Jabatan : \_\_\_\_\_ Lama Menjabat : \_\_\_\_\_ Tahun Masa Kerja Total : \_\_\_\_\_ Tahun

NIP/NRP : \_\_\_\_\_ Nama Alasan : \_\_\_\_\_

No Telepon Atasan : \_\_\_\_\_ Nomor HP \_\_\_\_\_

**DATA PEKERJAAN PASANGAN ( SUAMI/ISTRI )**

Nama Perusahaan/Instansi : \_\_\_\_\_

Bentuk Badan Usaha Saat ini :  PT  CV  UD  Koperasi  Yayasan  Instansi Pemerintah  Lainnya \_\_\_\_\_

Alamat Perusahaan/Instansi : \_\_\_\_\_  
 Blok \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ RT \_\_\_\_\_ RW \_\_\_\_\_ Kelurahan \_\_\_\_\_  
 Kecamatan \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten \_\_\_\_\_  
 Provinsi \_\_\_\_\_ Kode Pos \_\_\_\_\_

Nomor Telepon : \_\_\_\_\_ EXT \_\_\_\_\_

Jenis Pekerjaan :  BUMN/UD  PNS/Instansi/Departemen/Pemda  Swasta Asing/PMA  TNI/Polri  Swasta Besar/Menengah  PMDN  Profesional  
 Wiraswasta Besar/Menengah  Lainnya ( harus diisi ) \_\_\_\_\_

Bidang Usaha : \_\_\_\_\_

Jabatan : \_\_\_\_\_

Lama Menjabat : \_\_\_\_\_ Tahun Masa Kerja Total : \_\_\_\_\_ Tahun NIP/NRP : \_\_\_\_\_

Nama Atasan : \_\_\_\_\_

Nomor Telepon : \_\_\_\_\_ Nomor HP \_\_\_\_\_

| DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN |       |                      |                      |                      |                          |                      |                      |                      |
|--|-------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Penghasilan Utama Pemohon                  | : Rp. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | Biaya Rumah Tangga Rp.   | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Penghasilan Tambahan Pemohon               | : Rp. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | Angsuran lainnya Rp.     | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Penghasilan Utama Pasangan                 | : Rp. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | Sisa Penghasilan Rp.     | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Penghasilan Tambahan Pasangan              | : Rp. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | Kemampuan Mengangsur Rp. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Total Penghasilan                          | : Rp. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                          |                      |                      |                      |

| DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN |       |   |   |  |   |  |  |   |   |   |               |
|--|-------|---|---|--|---|--|--|---|---|---|---------------|
| Tipe Produk Pembiayaan                     | :     | <input type="checkbox"/> KPR BTN Sejahtera Tapak IB | <input type="checkbox"/> KPR BTN Sejahtera Susun IB | <input type="checkbox"/> KPR BTN Platinum IB | <input type="checkbox"/> KPR BTN Inden IB | <input type="checkbox"/> Bangun Rumah BTN IB | <input type="checkbox"/> Kendaraan Bermotor BTN IB | <input type="checkbox"/> Multijasa BTN IB | <input type="checkbox"/> Multimanfaat BTN IB  | <input type="checkbox"/> Talangan Haji BTN IB | Lainnya ..... |
| H. Jual/Nilai Taksasi/RAB Rumah            | : Rp. | <input type="text"/>                                | <input type="text"/>                                | <input type="text"/>                         | <input type="text"/>                      | <input type="text"/>                         | atau dalam prosentase = .....                      |   |   |   |               |
| Uang Muka/Dana Sendiri                     | : Rp. | <input type="text"/>                                | <input type="text"/>                                | <input type="text"/>                         | <input type="text"/>                      | <input type="text"/>                         |  |   |   |   |               |
| Nilai Pembiayaan yang diajukan             | : Rp. | <input type="text"/>                                | <input type="text"/>                                | <input type="text"/>                         | <input type="text"/>                      | <input type="text"/>                         |  |   |   |   |               |
| Sistem Pembayaran                          | :     | <input type="checkbox"/> Auto Debet                 | <input type="checkbox"/> Payroll                    | <input type="checkbox"/> Kolektif            | Jangka Waktu Pengajuan Kredit             |  |  | <input type="text"/>                      | <input type="text"/>                          | <input type="text"/>                          | Bulan         |
| Penggunaan                                 | :     | <input type="checkbox"/> Pembelian Rumah            | <input type="checkbox"/> Pembelian Apartemen        | <input type="checkbox"/> Pembelian Ruko      | <input type="checkbox"/> Pembelian Rukan  | <input type="checkbox"/> Pembelian Rumah     | <input type="checkbox"/> Pembelian Mobil/Motor     | <input type="checkbox"/> Pembiayaan Jasa  | <input type="checkbox"/> Pembiayaan Konsumtif | <input type="checkbox"/> Pembiayaan BPIH      | Lainnya ..... |

| DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN |   |                              |                                 |                                       |                               |                                   |                                     |                                     |                               |                               |                      |                      |
|--|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Alamat Lokasi Agunan/Kendaraan             | : | Blok <input type="text"/>    | No <input type="text"/>         | RT <input type="text"/>               | RW <input type="text"/>       | Kelurahan <input type="text"/>    | Kecamatan <input type="text"/>      | Kota/Kabupaten <input type="text"/> | Provinsi <input type="text"/> | Kode Pos <input type="text"/> |                      |                      |
| Status Kepemilikan                         | : | <input type="checkbox"/> SHM | <input type="checkbox"/> SHGB   | <input type="checkbox"/> Strata Title | <input type="checkbox"/> BPKB | <input type="checkbox"/> Deposito | <input type="checkbox"/> SK Pegawai | Lainnya .....                       |                               |                               |                      |                      |
| No Sertifikat                              | : | <input type="text"/>         | Tgl Terbit <input type="text"/> | <input type="text"/>                  | <input type="text"/>          | dd/mm/yy                          | Luas Tanah .....                    | <input type="text"/>                | M <sup>2</sup>                | Luas Bangunan .....           | <input type="text"/> | M <sup>2</sup>       |
| Atas Nama                                  | : | <input type="text"/>         |                                 |                                       |                               |                                   |                                     |                                     |                               |                               |                      |                      |
| No IMB                                     | : | <input type="text"/>         |                                 |                                       |                               | Tgl Terbit <input type="text"/>   | <input type="text"/>                | <input type="text"/>                | <input type="text"/>          | <input type="text"/>          | dd/mm/yy             |                      |
| Nama Pengembang                            | : | <input type="text"/>         |                                 |                                       |                               |                                   |                                     |                                     |                               |                               |                      |                      |
| Nama Proyek Perumahan                      | : | <input type="text"/>         |                                 |                                       |                               |                                   |                                     |                                     |                               |                               |                      |                      |
| Nama Penjual                               | : | <input type="text"/>         |                                 |                                       |                               |                                   |                                     |                                     |                               | KODE PROPER*                  | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
|  |   |                              |                                 |                                       |                               |                                   |                                     |                                     |                               | KODE DEVELOPER*               | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
|  |   |                              |                                 |                                       |                               |                                   |                                     |                                     |                               | *diisi oleh Bank              |                      |                      |

| Untuk Jaminan Berupa Kendaraan |   |                              |                                      |                                |                               |                                  |                                |                                       |                      |                      |                      |
|--------------------------------|---|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Jenis Kendaraan                | : | <input type="checkbox"/> APV | <input type="checkbox"/> Delever Van | <input type="checkbox"/> Honda | <input type="checkbox"/> Jeeb | <input type="checkbox"/> Minibus | <input type="checkbox"/> Sedan | <input type="checkbox"/> Sepeda Motor | Lainnya .....        |                      |                      |
| Merk Kendaraan                 | : | <input type="text"/>         |                                      |                                |                               |                                  |                                | Model                                 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Tipe                           | : | <input type="text"/>         |                                      |                                |                               |                                  |                                | No Mesin                              | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| No Rangka                      | : | <input type="text"/>         |                                      |                                |                               | No BPKB                          | <input type="text"/>           | <input type="text"/>                  | <input type="text"/> | <input type="text"/> | dd/mm/yy             |
| No Polisi                      | : | <input type="text"/>         |                                      |                                |                               | Dealer                           | <input type="text"/>           | <input type="text"/>                  | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

| Untuk Jaminan Berupa Deposito |   |                      |                      |                      |                      |                      |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-------------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Pemilik Agunan                | : | <input type="text"/> |                      |                      |                      |                      |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Nama Bank/Other Deposit       | : | <input type="text"/> |                      |                      |                      |                      |                | No Simpanan          | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |                      |                      |
| Nilai Rp.                     | : | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | Bunga Simpanan | <input type="text"/> | <input type="text"/> | %                    | Tgl Terbit           | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Jatuh Tempo Kredit            | : | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | dd/mm/yy       | Jangka Waktu Kredit  | <input type="text"/> | Bulan                | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |

| Untuk Jaminan Berupa Surat Keterangan Pegawai |   |                      |  |  |  |            |                      |                      |                      |                      |          |
|---|---|----------------------|--|--|--|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|
| No SK   | : | <input type="text"/> |  |  |  | Tgl Terbit | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | dd/mm/yy |

| DATA PINJAMAN LAIN |       |                              |                              |                                       |                                       |                                      |                                    |                                  |                      |                      |                      |
|--------------------|-------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nama Bank          | :     | <input type="text"/>         |                              |                                       |                                       |                                      |                                    |                                  |                      |                      |                      |
| Jenis Produk       | :     | <input type="checkbox"/> KPR | <input type="checkbox"/> KPA | <input type="checkbox"/> Kredit Modal | <input type="checkbox"/> Kartu Kredit | <input type="checkbox"/> Modal Kerja | <input type="checkbox"/> Konsuntif | <input type="checkbox"/> Pegawai | Lainnya              |                      |                      |
| Plafond            | : Rp. | <input type="text"/>         | <input type="text"/>         | <input type="text"/>                  | <input type="text"/>                  | <input type="text"/>                 | Tunggakan                          | : Rp.                            | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Outstanding        | : Rp. | <input type="text"/>         | <input type="text"/>         | <input type="text"/>                  | <input type="text"/>                  | <input type="text"/>                 | Angsuran                           | : Rp.                            | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

| DATA KEKAYAAN PEMOHON DAN PASANGAN ( SUAMI / ISTRI ) |   |                      |                           |                      |                      |                      |                      |                      |
|--|---|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| BANK   |   |                      | Rata - rata Saldo / Nilai |                      |                      |                      |                      |                      |
| Tabungan   | : | <input type="text"/> | Rp.                       | <input type="text"/> | <input type="text"/> | a.n. ....            |                      |                      |
| Giro   | : | <input type="text"/> | Rp.                       | <input type="text"/> | <input type="text"/> | a.n. ....            |                      |                      |
| Deposito   | : | <input type="text"/> | Rp.                       | <input type="text"/> | <input type="text"/> | a.n. ....            |                      |                      |
| Rumah Atas Nama                                      | : | <input type="text"/> |                           | Nilai Rumah          | Rp.                  | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Kendaraan Atas Nama                                  | : | <input type="text"/> |                           | Nilai Kendaraan      | Rp.                  | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

Demikian Aplikasi Pembayaran ini diajukan dan semua informasi dalam formulir ini telah saya isi dengan lengkap dan sebenar-benarnya. Untuk ini kami menyatakan tunduk pada ketentuan - ketentuan yang berlaku di Bank BTN termasuk diantaranya untuk melakukan verifikasi atas data yang tertulis diatas serta untuk melakukan penilaian terhadap agunan.

|                                  |                      |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tanda tangan Istri/Suami Pemohon | <input type="text"/> | Tanda tangan Pemohon | <input type="text"/> |
|                                  |                      |                      |                      |
| Pasangan Pemohon                 |                      | Pemohon              |                      |

Bank BTN berhak menerima/menolak permohonan calon nasabah tanpa menjelaskan alasan - alasannya dan dokumen yang telah diserahkan menjadi hak Bank BTN dan Bank BTN tidak wajib untuk mengembalikan dokumen tersebut.  
Form: 015HAD/CNF/2011

**Bismillahirrahmaanirrahiim**

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

| I. SURAT KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN PEMOHON   |
|--|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">                     Kepada Yth.<br/>                     Pimpinan Instansi / Perusahaan<br/>                     Tempat Bekerja Sdr. ....                 </div> <p>Dengan hormat,<br/>                     Dari karyawan Saudara tersebut di atas kami terima permohonan pembiayaan. Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengisi dan menandatangani bagian III dari formulir ini.</li> <li>2. Pada saatnya, apabila pemohon Pembiayaan disetujui, atas dasar kuasa karyawan tersebut melakukan pemotongan gaji/penghasilan karyawan tersebut sebagai pembayaran angsuran atas Pembiayaannya.</li> </ol> <p>Terima kasih atas bantuan Saudara.</p> <p align="right">PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk.</p> |

| II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN  |                         |                   |                   |              |       |       |       |       |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|
| <p>Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan yang kami ajukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk. dengan ini kami menyetujui sepenuhnya dan mengajukan permohonan kepada Bapak/Ibu untuk mengungkapkan data-data mengenai status kepegawaiannya dan gaji/penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di instansi / perusahaan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%; border: none;">NAMA KARYAWAN / PEMOHON</td> <td style="width: 20%; border: none;">BAGIAN</td> <td style="width: 20%; border: none;">NO. INDUK PEGAWAI</td> <td style="width: 30%; border: none;">TANDA TANGAN</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">.....</td> <td style="border: none;">.....</td> <td style="border: none;">.....</td> <td style="border: none;">.....</td> </tr> </table> | NAMA KARYAWAN / PEMOHON | BAGIAN            | NO. INDUK PEGAWAI | TANDA TANGAN | ..... | ..... | ..... | ..... |
| NAMA KARYAWAN / PEMOHON   | BAGIAN                  | NO. INDUK PEGAWAI | TANDA TANGAN      |              |       |       |       |       |
| .....   | .....                   | .....             | .....             |              |       |       |       |       |

| III. DATA KEPEGAWAIAN DAN RINCIAN GAJI / PENGHASILAN KARYAWAN TERSEBUT DIATAS DIISI DAN DITANDATANGANI PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN  |  |  |          |
|--|--|--|----------|
| Data Kepegawaian   | Rincian gaji / Tunjangan dsb   |  |          |
| 1. Mulai Bekerja   | .....  | 1. Gaji Pokok                            | Rp. .... |
| 2. Pangkat Saat ini  | .....  | 2. Tunjangan Tetap                       | Rp. .... |
| 3. Jabatan Saat ini  | .....  | 3. Gaji THP (Bruto)                      | Rp. .... |
| 4. Usia Pensiun  | .....  | 4. Jasa Produksi / Bonus                 | .....    |
| 5. Tanggal Lahir   | .....  | Per .....                                | Rp. .... |
| 6. Konduite  | .....  | 5. Potongan Gaji Untuk Angs.             | Rp. .... |
| 7. Fasilitas Yang Diperoleh Dari Perusahaan / Dinas  | Rumah <input type="checkbox"/><br>Mobil <input type="checkbox"/><br>Astek <input type="checkbox"/> | 6. Besarnya Pensiun / Bln (Perkiraan)    | Rp. .... |
| 8. Nama Atasan Langsung  | .....  | 7. Lump Sum Jaminan Hari Tua (Perkiraan) | Rp. .... |
| TELP. ....   | .....  | 8. Pendapatan Lain-lain                  | Rp. .... |
| Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/> Rumah Sendiri<br>Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/> Mobil / Motor                 |  |  |          |
| Apabila karyawan tersebut menghuni rumah dinas, setelah yang bersangkutan membeli Rumah/Mobil/Motor dengan fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., apakah tetap diperkenankan menghuni rumah dinas ?<br>Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> |  |  |          |
| Apabila Perusahaan / Instansi Membantu Uang Muka / Angsuran : Tidak <input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> , Sebesar Rp. ....<br>Rp. ....  |  |  |          |
| Apakah Perusahaan / Instansi : Bersedia <input type="checkbox"/> Tidak Bersedia <input type="checkbox"/> Menjamin Pembayaran Angsuran Memotong Gaji Bulanan <input type="checkbox"/> Untuk Disetor Kepada PT. BTN (Persero), Tbk.  |  |  |          |
| Nama Perusahaan / Instansi :   | Pejabat Yang Menandatangani Untuk Perusahaan / Instansi :  |  |          |
| .....  | Nama : .....   |  |          |
| Alamat kantor :  | Jabatan : .....  |  |          |
| .....  | Tandatangan dan Cap Perusahaan / Instansi  |  |          |
| .....  | Ditandatangani Tanggal : .....   |  |          |

**Bismillahirrahmaanirrahiim**

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

|   |  |
|---|--|
|  | <b>KETERANGAN MENGENAI RUMAH, MOBIL, MOTOR DAN PENJUAL / DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN PEMBIAYAAN</b> |
|---|--|

**I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR**

1. Bagian II, diisi dan ditandatangani oleh Pemohon pembiayaan sebagai surat pengantar kepada Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor.
2. Bagian III, diisi dan ditandatangani oleh Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN Syariah, bagi Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor dengan dukungan pembiayaan BTN.
3. Bagian III - butir 1a, 1b, 1c, 1d, 1i, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan rumah. butir 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 5, 6, dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan mobil / motor.

**II. DIISI OLEH PEMOHON**

Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan Pembiayaan - BTN Syariah, yang apabila di setujui akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dan formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menandatangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah.

|   |  |   |
|---|--|---|
| NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR<br>.....<br>ALAMAT : ..... | 1. TIPE RUMAH YANG AKAN DIBELI<br>2. BLOK : ..... NO. ....<br>3. MERK MOBIL / MOTOR<br>.....<br>4. TAHUN : ..... | PEMOHON / CALON PEMBELI<br>- N A M A : .....<br>- ALAMAT : .....<br>- TANDA TANGAN : .....<br>- TANGGAL : ..... |
|---|--|---|

**III. DIISI OLEH DEVELOPER/ PENJUAL RUMAH / PENJUAL MOBIL / MOTOR**

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

- Nama : ..... selaku : .....

- dari : ..... alamat : .....

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut : ( isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon )
  - a. Tipe rumah ....., luas bangunan ..... m2, luas tanah ..... m2, terletak di .....
  - b. Harga tanah pada saat ini ..... atas nama ..... selama ..... tahun
  - c. Harga jual Rumah Rp. .... termasuk ; sertifikat hak ..... a.n. Pembeli   
PPN  , IMB  , Sumbangan listrik ..... watt  , air bersih berupa .....
  - d. Keadaan bangunan pada saat ini :  
rumah baru siap dihuni dengan fasilitas  , masih belum dilengkapi .....  , sedang dibangun, kondisi .....  , rumah lama siap huni  , rumah lama memerlukan perbaikan   
rumah lama dihuni  , rumah dibangun / mulai tahun .....
  - e. Merk Mobil / Motor : .....
  - f. Jenis Mobil / Motor : .....
  - g. Warna Mobil / Motor : .....
  - h. Harga Jual Mobil / Motor : Rp. ....
  - i. Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut ( jika sudah ada ), sebagai berikut :  
copy IMB  , copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah  , gambar situasi setempat  , BPKB  , STNK

FORM 2 PEMBIAYAAN DSYA : DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR YANG DITUNJUK PEMOHON PEMBIAYAAN

2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan - bahan bangunan yang memenuhi standar, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia.
3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami bersedia untuk dituntut dan/atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan dari pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan/atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau pihak yang ditunjuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan yang atas pembiayaan yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atau pihak yang ditunjukan untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.
5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya pribadi) dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah, dll.) sebesar dan dalam jangka waktu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
6. Kami menyetujui dan menjamin bahwa barang-barang dibeli sesuai kondisi yang diminta oleh pembeli
7. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan *Standing Instruction* kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dalam rangka pembayaran harga rumah dari realisasi pembiayaan kepada pembeli.

Kami menyetujui dan menjamin bahwa *Standing Instruction* yang kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Memenuhi *Standing Instruction* tersebut kami sepenuhnya membebaskan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun atas pembayaran tersebut.

Semua hubungan, kerjasama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.

.....  
Developer / Penjual rumah.

Materai  
Rp. 6.000,-

Keterangan :

1. Harap bubuhi tanda-tangan diatas materai cukup, jabatan dan cap perusahaan.
2. Coret yang tidak perlu.



**KPR BTN Platinum IB** adalah produk pembiayaan guna pembelian rumah, ruko, rukan, rusun / apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad **Murabahah** (jual beli).

**KPR BTN Indent IB** adalah produk pembiayaan guna pembelian rumah, secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad **Istisnâ** (jual beli atas dasar pesanan).

**Pembiayaan Bangun Rumah BTN IB** adalah produk pembiayaan kepada Nasabah perorangan guna membangun dan atau merenovasi rumah, ruko sebagai tempat tinggal, di atas tanah milik Pemohon dengan menggunakan prinsip akad **Murabahah** (jual beli).

**Keunggulan**

- Margin bersaing.
- Angsuran tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan.
- Lokasi strategis.
- Uang muka ringan.
- Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun.
- Dicover dengan Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran.

**Persyaratan Pemohon**

- WNI berusia 21 tahun atau telah menikah, pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 tahun.
- Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun.
- Berpenghasilan dan mampu mengangsur setiap bulan sampai dengan lunas.
- Dokumen yang dilengkapi :

| Dokumen  | Pejabat / Notaris | Wiraswasta | Profesional |
|--|-------------------|------------|-------------|
| a. Form Aplikasi Pembiayaan  | ✓                 | ✓          | ✓           |
| b. Fotocopy KTP Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai                              | ✓                 | ✓          | ✓           |
| c. Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan   | ✓                 | ✓          | ✓           |
| d. Asli slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan                   | ✓                 |            |             |
| e. Fotocopy SK Pangkutan Pajak Terakhir  | ✓                 |            |             |
| f. Fotocopy Tabungan/Gara min. 3 (tiga) bulan terakhir                         | ✓                 | ✓          | ✓           |
| g. Fotocopy laporan LRA untuk pemohon pembiayaan > Rp 20 juta                  | ✓                 | ✓          | ✓           |
| h. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan berlakunya, atau TPA & BTU              |                   | ✓          |             |
| i. Fotocopy In-De produk   |                   |            | ✓           |
| j. Fotocopy SHM/SHGB dan MB  | ✓                 | ✓          | ✓           |
| k. Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk pemohonan pembiayaan Bangun Rumah BTN IB | ✓                 | ✓          | ✓           |

**Biaya :**


- Administrasi.
- Asuransi Jiwa dan Kebakaran.
- Notaris.
- Appraisal.

Kantor Cabang Syariah Semarang  
Jl. Achmad Yani No. 181  
Telp. 024 8449918  
024 8449919

Kantor Cabang Pembantu Syariah Ngalyan  
Jl. Prof Hamka No. 34  
Telp. 024 7627916

Kantor Cabang Pembantu Syariah Majapahit  
Jl. Brigjen Sudarto 324 B  
Telp. 024 6700548  
024 6700549

Wujudkan Impian Anda Memiliki Hunian Rumah yang Ideal, Nyaman dan Menentramkan



**KPR BTN IB**

KPR BTN PLATINUM IB  
KPR BTN INDENT IB  
BANGUN RUMAH PTN IB

**AYO** 

**BTN** 

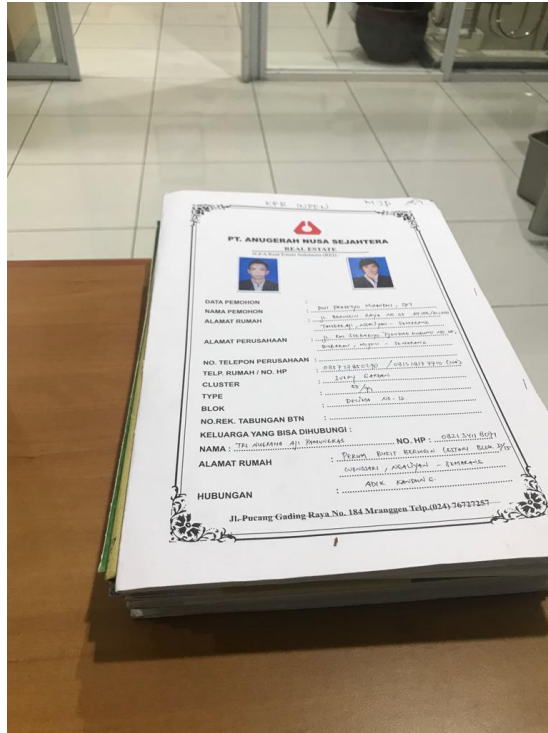
Sahabat Keluarga Indonesia

1500-286

www.bta.co.id

12 Boulevard  
Jl. Jenderal Sudarto

Bank BTN Terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan





**SURAT KETERANGAN**  
No. 004/SK/SMG/SUPP-GBA/III/2021

Saya yang bertandatangan dibawah ini,

Nama : Ahmad Amirul Khaq  
 Jabatan : Human Capital Support  
 Perusahaan : PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, KCS Semarang  
 Alamat : Jl. Ahmad Yani 181 Semarang 50241

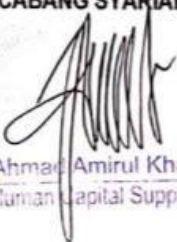
Menerangkan dengan sebenarnya bahwa mahasiswa/i dengan data dibawah ini :

| No | Nama   |
|----|--|
| 1  | Supriyatin (1905015016)<br>D3 Perbankan Syariah          |
| 2  | Cindy Yensi (1905015025)<br>D3 Perbankan Syariah         |
| 3  | Dious Jodiantono (1905015044)<br>D3 Perbankan Syariah    |
| 4  | Alya Rosa Enjelitha (1905015047)<br>D3 Perbankan Syariah |
| 5  | Nihayatul Izzah(1905015050)<br>D3 Perbankan Syariah      |

Benar-benar telah melakukan kegiatan Magang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Semarang pada pada periode 17 Januari 2022 – 17 Maret 2022.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG**

  
 Ahmad Amirul Khaq  
 Human Capital Support

### **A. IDENTITAS DIRI**

Nama : Nihayatul 'Izzah  
Nim : 1905015050  
Tempat dan tanggal lahir : Demak, 18 Juni 2001  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Status : Belum Kawin  
Agama : Islam  
Alamat : Ds Sumberejo puro 2/6  
Kec. Mranggen, Kab. Demak  
No hp : 085784895135  
Email : [izzahnihayatul@gmail.com](mailto:izzahnihayatul@gmail.com)

### **B. RIWAYAT PENDIDIKAN**

Sekolah Dasar 2007-2013 : SD 1 Negeri Sumberejo, Mranggen, Demak.  
SMP 2013-2016 : SMP Negeri 2 Mranggen, Demak.  
SMA 2016-2019 : MAN 1 KOTA SEMARANG  
2019-Sampai Sekarang : UIN Walisongo Semarang Prodi D3 Perbankan  
Syariah

### **C. PENGALAM MAGANG**

1. Bank BTN Syariah Semarang : 2022

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

Semarang, Juni 2022

Penulis

**Nihayatul 'Izzah**

;



