

**ANALISIS TERHADAP PENANGANAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH
PADA BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) SYARIAH KANTOR CABANG
SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna

Memperoleh Gelar Diploma Tiga

Oleh:

AIZ MILLATINA

NIM: 132503019

D3 Perbankan Syariah

PROGRAM STUDI (D3) PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UIN WALISONGO SEMARANG

2016

Heny Yuningrum, SE, M.Si.
Tanjungsari Rt 07 Rw 05 Tambak Aji
Ngaliyan, Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

A.n sdri. Aiz Millatina

Kepada Yth. Dekan Fakultas Ekonomi

Dan Bisnis Islam

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan sebelumnya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Aiz Millatina

NIM : 132503019

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Judul : **Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Semarang**

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir tersebut dapat segera di munaqosahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 03 Mei 2016

Pembimbing,



Heny Yuningrum, SE., M.Si

NIP. 19810609 200710 2 005



KEMENTERIAN AGAMA
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 : Aiz Millatina
NIM : 132503019
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul : **“Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang”**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaud/baik/cukup, pada tanggal:

15 Juni 2016

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Diploma Tiga dalam bidang Perbankan Syariah.

Semarang, 15 juni 2016

Mengetahui,

Penguji I

Mohammad Nadzir, SHI., MSI
NIP. 19730923 200312 1 002

Penguji II

Heny Yuningrum, SE., M.Si
NIP. 19810609 200710 2 005

Penguji III

Dr. Ari Kristin P, SE, M.Si
NIP. 19790512 200501 2 004



Penguji IV

Choirul Huda, M.Ag.
NIP. 19760109 200 501 1 002

Pembimbing

Heny Yuningrum, SE., M.Si
NIP. 19810609 200710 2 005

MOTTO

وان كان ذو عسرة فنذرة الى ميسرة (2 : 280)

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan.”(Al Baqarah :280)

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT atas nikmat dan karunia yang selalu diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir . Salawat serta salam selalu terlimpahkan keharibaan Rasulullah SAW. Kupersembahkan Tugas Akhir ini untuk orang-orang yang telah memberi arti dalam perjalanan hidupku, teruntuk orang-orang yang selalu hadir menemaniku dan berharap keindahan-Nya khususnya untuk:

1. Abah dan Almh. mamah yang tercinta, ini adalah sebagai perjuangan dan cita-cita, terimakasih banyak iringan do'a dan restumu membuat Allah membukakan rahmat-Nya sehingga jerih payah dan usahanya telah tampak dilihat mata, semoga tiada sia-sia.
2. Kakak-Kakakku dan adikku tersayang, yang selalu berdoa memberikanku dorongan, semangat, dan selalu menghiburku untuk mencapai kesuksesan, semoga kalian temukan istana kebahagiaan di dunia serta akhirat, amin.
3. Untuk sahabatku teman-teman seperjuangan (mahasiswa perbankan syariah angkatan 2013, khususnya PBSA) terimakasih banyak karena kalian telah memberikan semangat dan motivasi untuk terus dan tetap berjuang
4. Untuk Sahabat dunia akhirat aamiin ,Anna, Eva dan Shintia . Terimakasih selalu menyemangatiku, membantu aku bangkit disaat aku terpuruk . Terimakasih semoga persahabatan kita abadi.
5. Untuk Metty Novianti sahabat yang dari semester satu sampai kita memakai toga bersama, terimakasih untuk nasihat nya, semangatnya.
6. Untuk mba-mba kos BPI E5, Mba miftah, Mba Apri, Mba Lisa, Mba Ella, Mba Nikmah, Mimi, dan Uum. Terimakasih telah mewarnai hidup selama di semarang. Aku akan merindukan candaan kalian.
7. Untuk Staff Front Office dan Back Office Bank BTN Syariah Kantor Cabang A.Yani Semarang, Terutama Mba Tika Nur Pratiwi Staff Collection terimakasih sudah mau membantu aiz, sudah meluangkan waktunya untuk diwawancara.

Pada akhirnya semua itu punya arti karenanya, kupersembahkan karya sederhana ini untuk segala ketulusan kalian semua. Semoga semuanya selalu dalam pelukan kasih dan sayang Allah SWT.

DEKLARASI

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

Semarang, 10 Mei 2015

Deklarator,



132503019

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk Indonesia meningkat dari tahun ke tahun. Tidak sedikit penduduk yang menginginkan mempunyai rumah sendiri. Alternatifnya, mereka memilih untuk mengajukan KPR. Kemudahan mengajukan pembiayaan KPR menjadi daya tarik yang sangat kuat bagi masyarakat. Bank BTN Syariah merupakan Bank yang terkenal dengan produk KPR nya menjadikan Bank BTN Syariah unggul dalam pembiayaan KPR. Kemudahan dalam mengajukan pembiayaan KPR pada Bank BTN Syariah seringkali menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah atau biasa disebut dengan NPF (Non Performing Loan). Dari permasalahan tersebut penulis tertarik mengulik lebih dalam tentang penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, dengan rumusan sebagai berikut: Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah dan bagaimana penanganan pembiayaan KPR bermasalah di BTN Syariah Semarang.

Dari apa yang akan menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu metode penelitian yang menguraikan dan memaparkan masalah yang ada sehingga memperoleh gambaran tentang objek yang diteliti. Penulis melakukan penelitian lapangan (*field research*) untuk mendapatkan data primer, dengan melakukan observasi dan wawancara kepada pihak BTN Syariah Kantor Cabang A.Yani Semarang. Selain itu penulis juga melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan data sekunder yang berasal dari buku-buku, dokumen, referensi, lainnya yang berhubungan dengan pokok pembahasan.

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah penulis lakukan, penulis dapat menyimpulkan beberapa kesimpulan, diantaranya: Penyebab pembiayaan KPR menjadi bermasalah pada BTN Syariah Semarang yaitu dapat terjadi karena faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal muncul dari pihak Bank BTN Syariah Semarang, yang sering terjadi karena analis kurang teliti karena analisis tidak berhadapan langsung dengan nasabah sehingga analis hanya melihat dari *track record* seorang nasabah, ada juga karena jangkauan wilayah yang terlalu luas dan staff terbatas jumlahnya sehingga tidak bisa semua nasabah KPR dipantau oleh staff. Adapun faktor eksternal yang muncul dari pihak debitur, diantaranya karakter nasabah, ada tunggakan di bank lain, kebutuhan nasabah, dan pengetahuan nasabah. Kemudian untuk penanganan pembiayaan KPR bermasalah bank BTN Syariah melakukan dua tahapan yaitu Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan dan Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman.

Kata Kunci : Pembiayaan KPR, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.

KATA PENGANTAR

Assalammu'alaikum wr,wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan limpahan kasih, rahmat serta hidayah-Nya kepada setiap umat khususnya kepada penulis. Shalawat serta salam kepada junjungan baginda Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya hingga akhir zaman.

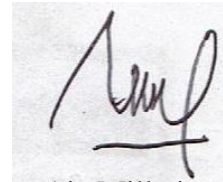
Penyusunan Tugas Akhir ini yang berjudul “ANALISIS TERHADAP PENANGAN PEMBIAYAAN KPR BERMASALAH PADA BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG” ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan, pengarahan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penyusun menyampaikan terimakasih pada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin , M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. Imam Yahya, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak H. Johan Arifin, S.Ag, MM., selaku Ketua Jurusan Program Studi D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang
4. Ibu Heny Yuningrum, SE,. M.Si selaku Pembimbing yang dengan tulus telah memberikan petunjuk dan bimbingan kepada penulis sehingga Tugas Akhir ini dapat selesai dengan yang diharapkan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis sebagai bekal dalam membuat Tugas Akhir ini.
6. Bapak Indro Setiadji selaku Kepala Cabang Kantor BTN Syariah Semarang beserta staffnya yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmunya pada BTN Syariah Semarang.
7. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu dalam pembuatan Tugas Akhir ini yang tidak dapat ditulis satu persatu. Semoga Allah SWT mencatat dan membalas kebaikan yang telah dilakukan dengan balasan yang terbaik dan senantiasa mengalir kemanfaatnya.

Harapan penyusun, walaupun Tugas Akhir ini tidak terlepas dari kesalahan dan kekurangan, semoga tetap dapat bermanfaat bagi penulis khususnya , dan bagi pembaca umumnya.

Semarang, 2 Mei 2016

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Aiz Millatina', written on a light-colored background.

Aiz Millatina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABTSRAK.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Pembiayaan.....	11
B. Pengertian Pembiayaan Bermasalah.....	12
C. Faktor-faktor Pembiayaan Bermasalah	13
D. Prinsip-prinsip pemberian pembiayaan	15
E. Tahap yang dilakukan untuk menangani pembiayaan bermasalah	17
F. Pengertian KPR	17
G. Jenis-jenis KPR	18
BAB III GAMBARAN UMUM BTN SYARIAH SEMARANG	
A. Sejarah Singkat Perusahaan.....	22
B. Tujuan Pendirian, Visi, Misi, Etika BTN Syariah serta Budaya Kerja BTN Syari'ah	23
C. Struktur Organisasi BTN KCS Semarang	27
D. <i>Job Description</i> / Uraian Tugas.....	29
E. Produk-Produk BTN KCS Semarang.....	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Faktor-faktor yang menyebabkan Pembiayaan KPR bermasalah pada Bank BTN Syariah Cabang Semarang	50
B. Upaya penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada BTN Syariah Semarang	52
BAB V PENUTUP	

A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	60
C. Penutup.....	60

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Non Performing Financing (NPF) Per Januari – Desember 2015	6
Tabel 3.1 Pola Prima	25
Tabel Tabel 3.2 Syarat KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)	

DAFTAR LAMPIRAN

- 1.Surat Peringatan 1
- 2.Surat Peringatan 2
- 3.Surat Peringatan 3
- 4.Brosur BTN Kantor Cabang Syariah Semarang
- 5.Hasil Wawancara