

**KEBIJAKAN PENJADWALAN ULANG SISA POKOK DAN TUNGGAKAN  
PEMBIAYAAN DALAM METODE RESTRUKTURISASI PADA  
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG  
SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU  
LAPORAN MAGANG**



**Disusun Oleh :**

**Sarah Willis**  
**17213038**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN  
PROGRAM DIPLOMA III FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2020**

**KEBIJAKAN PENJADWALAN ULANG SISA POKOK DAN TUNGGAKAN  
PEMBIAYAAN DALAM METODE RESTRUKTURISASI PADA  
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG  
SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU**

**LAPORAN MAGANG**

**Laporan magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan  
jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika  
Universitas Islam Indonesia**

**Disusun Oleh:**

**Sarah Willis  
17213038**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN  
PROGRAM DIPLOMA III FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2020**

HALAMAN PENGESAHAN  
LAPORAN MAGANG  
KEBIJAKAN PENJADWALAN ULANG SISA POKOK DAN TUNGGAKAN  
PEMBIAYAAN DALAM METODE RESTRUKTURISASI PADA  
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG  
SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU



Disusun Oleh:

Nama : Sarah Willis  
No. Mahasiswa : 17213038  
Jurusan : Keuangan dan Perbankan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing  
pada tanggal: 14 Mei 2020

Dosen Pembimbing



(Dra. Diana Wijayanti, M.Si)

## PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sangsi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku”



Yogyakarta, 21 MEI 2020

Penulis



Sarah Willis

## KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah, penulis telah menyelesaikan proses penulisan tugas akhir yang berjudul **”Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu”**

Penulisan laporan magang ini sebagai salah satu syarat kelulusan dengan gelar Ahli Madya Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa proses pembuatan tugas akhir ini bisa selesai dengan bantuan banyak pihak, oleh karena itu penulis ingin menghaturkan ucapan terima kasih kepada:

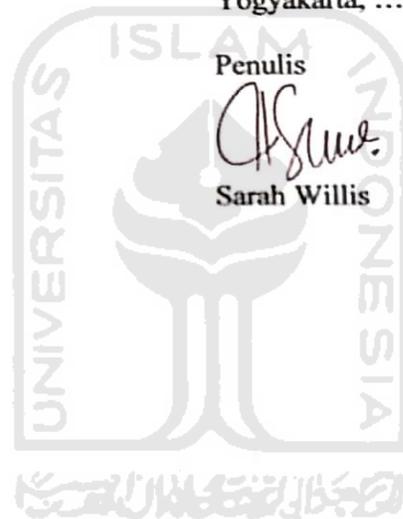
1. Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya.
2. Ibu Neni Kurniasih dan Bapak Samrin sebagai orang tua yang tidak pernah lelah menjadi pendengar yang sangat baik dalam keseharian penulis hingga hari ini.
3. Ibu Dra. Diana Wijayanti, M.Si selaku Ketua Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan bimbingan yang sangat bermanfaat dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Ibu Aidha Trisanty SE.,MM selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah

memberikan arahan dan bimbingan selama perkuliahan.

5. Bapak dan Ibu Dosen Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia yang telah membekali ilmu pengetahuan selama kuliah.
6. Bapak Andi Yusmanto selaku *Branch Manager* di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu atas bantuan dan bimbingannya.
7. Bapak Fahmi Nur Hidayat selaku staff senior divisi *Human Capital* di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu yang sudah memberikan bantuan dan arahan selama proses magang.
8. Seluruh karyawan dan staff PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu yang telah memberikan kemudahan dan bantuan dalam memperoleh informasi yang dibutuhkan penulis.
9. Semua teman-teman penulis yang membantu dan selalu memberikan semangat dalam proses pembuatan Tugas Akhir.

Penulis menyadari terdapat banyak kekurangan dalam isi tugas akhir ini, oleh karena itu penulis mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang kiranya dapat membuat penulis lebih baik untuk kedepannya. Semoga tugas akhir ini dapat berguna dan bermanfaat untuk kita semua.

Yogyakarta, 21 MEI 2020



Penulis

*Sarah Willis*

Sarah Willis

## DAFTAR ISI

LAPORAN MAGANG.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Dasar Pemikiran Magang.....	1
1.3 Target Magang .....	3
1.4 Bidang Magang.....	4
1.5 Lokasi Magang.....	4
1.6 Jadwal Magang.....	4
1.7 Sistematika Penulisan Magang .....	5
BAB II.....	7
LANDASAN TEORI.....	7
2.1 Perbankan.....	7
2.1.1 Pengertian Bank .....	7
2.1.2 Pengertian Bank Syariah.....	8
2.1.3 Prinsip-Prinsip Bank Syariah .....	8
2.2 Pembiayaan.....	12
2.2.1 Pengertian Pembiayaan .....	12
2.2.2 Jenis Pembiayaan .....	13

2.2.3 Tujuan Pembiayaan.....	16
2.2.4 Pengertian Pembiayaan Bermasalah .....	17
2.2.5 Pengertian Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah .....	18
2.2.6 Penggolongan Kualitas Pembiayaan.....	19
2.2.7 Tahapan Penetapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah .....	21
2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	21
2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah.....	21
2.3.2 Jenis KPR Berdasarkan Jenis Program .....	22
2.4 Restrukturisasi Pembiayaan .....	23
2.4.1 Pengertian Restrukturisasi Pembiayaan .....	23
2.4.2 Jenis Kebijakan Restrukturisasi .....	23
BAB III .....	26
ANALISIS DESKRIPTIF .....	26
3.1 Data Umum.....	26
3.1.1 Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara.....	26
3.1.2 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara .....	27
3.1.3 Nilai dan Budaya PT. Bank Tabungan Negara .....	28
3.1.4 Struktur Organisasi .....	30
3.1.5 Produk-Produk di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu .....	31
3.1.6 Jenis-Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan_Negara .....	33
3.2 Data Khusus.....	34
3.2.1 Faktor Penyebab Nasabah Pembiayaan KPR bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu .....	34

3.2.2 Mekanisme Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.....	36
3.2.3 Contoh Sederhana Penghitungan Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi Pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah.....	39
 BAB IV .....	 42
KESIMPULAN DAN SARAN.....	42
4.1 Kesimpulan.....	42
4.2 Saran.....	42
 DAFTAR PUSTAKA .....	 45
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	46



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Magang PT. Bank Tabungan Negara KCS Jakarta Pasar Minggu ...	5
Tabel 2.1 Produk-Produk di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.....	32
Tabel 3.1 Penghitungan PUST.....	39
Tabel 3.1 Penghitungan PUSP.....	40



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Tindakan Bank Berdasarkan Kolektibilitas Nasabah.....	21
Gambar 3.1 Alur Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara.....	27
Gambar 3.2 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu .....	31
Gambar 3.3 Mekanisme Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan .....	38



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Formulir Pengajuan Restrukturisasi .....	46
Lampiran 2: Surat Peringatan I .....	50
Lampiran 3: Surat Peringatan II.....	51
Lampiran 4: Surat Peringatan III.....	52
Lampiran 5: Surat Keterangan Magang .....	53



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Dasar Pemikiran Magang**

Bank merupakan Lembaga keuangan yang menjadi perantara penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat. Bank pertama yang dimiliki dan didirikan oleh Indonesia adalah Bank Negara Indonesia yang berdiri sejak tahun 1946. Dalam perkembangannya bank di Indonesia terdiri dari bank konvensional dan bank Syariah. Bank Syariah yaitu bank yang dalam menjalankan proses bisnisnya mengacu pada prinsip-prinsip Syariah yang berasal dari al-Quran dan hadis. Bank syariah pertama yang hadir di Indonesia adalah Bank Muamalat. Seiring dengan berjalannya waktu bank-bank di Indonesia memiliki berbagai macam produk untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, salah satunya adalah produk kredit pemilikan rumah.

Bank di Indonesia yang terkenal dengan produk kredit pemilikan rumah yang sangat maju adalah PT. Bank Tabungan Negara. Produk KPR dari PT. Bank Tabungan Negara ini menjawab salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu papan. Selain itu produk KPR dari Bank Tabungan Negara yang merupakan salah satu bank BUMN ini pun dapat menjadi salah satu alternatif bagi para millennial yang ingin memiliki rumah tetapi seringkali terhambat oleh biaya yang tinggi dalam pembangunan rumah. Oleh karena itu kredit pemilikan rumah PT. Bank Tabungan Negara seringkali menjadi pilihan banyak masyarakat dalam proses memiliki rumah karena pembayaran dapat diangsur dengan waktu pengangsuran yang disesuaikan dengan penghasilan serta sudah di sepakati kedua belah pihak pada saat akad awal.

PT. Bank Tabungan Negara berfokus pada bisnis pembiayaan rumah yang sesuai dengan *tagline* nya yaitu “Bank BTN sahabat keluarga Indonesia”.

Berbicara mengenai pembiayaan M. Syafi’i Antonio (dalam Andrianto, Firmansyah, 2019:305) menjelaskan bahwa “Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit”. Dalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara menganut prinsip kehati-hatian karena dengan sudah banyaknya pengalaman PT. Bank Tabungan Negara di bidang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam menangani nasabah dengan jangka waktu pinjaman yang panjang sudah jelas memiliki resiko tersendiri, hal ini dikarenakan dalam masa pelunasan yang panjang bias terjadi hal-hal yang tidak terduga sehingga bisa menyebabkan seorang nasabah mengalami fase gagal bayar.

Bank mengelompokkan kolektibilitas nasabah menjadi lima rincian. Pada masa 1-3 bulan disebut dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus, lebih dari 3 bulan menjadi kolektibilitas kurang lancar, lewat dari 5 bulan masuk kolektibilitas diragukan dan diatas 6 bulan termasuk kolektibilitas macet.

Oleh karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini memiliki risiko yang tinggi PT. Bank Tabungan Negara harus memiliki metode yang tepat untuk menanggulangi masalah ketika debitur melakukan wanprestasi, yaitu melanggar perjanjian yang sudah di sepakati saat akad. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut PT. Bank Tabungan Negara membuat satu divisi khusus yaitu *Collection and Work Out (CWO)*

yang memiliki tanggungjawab dalam penyelesaian debitur bermasalah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP).

Berdasarkan uraian diatas maka laporan tugas akhir ini berjudul **“Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok Dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara. Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu”**.

### **1.2 Tujuan Magang**

Tujuan dari pembuatan laporan ini adalah:

1. Mengetahui faktor penyebab KPR bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.
2. Mengetahui mekanisme restrukturisasi KPR di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.
3. Mengetahui contoh sederhana penghitungan kebijakan penjadwalan ulang sisa pokok dan tunggakan pembiayaan dalam metode restrukturisasi pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

### **1.3 Target Magang**

Target dari magang ini antara lain:

1. Dapat menjelaskan faktor penyebab KPR bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.
2. Dapat menjelaskan mekanisme restrukturisasi KPR di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

3. Dapat menjelaskan penghitungan sederhana kebijakan penjadwalan ulang sisa pokok dan tunggakan pembiayaan dalam metode restrukturisasi pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

#### **1.4 Bidang Magang**

Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini dilakukan pada divisi *Collection and Work Out (CWO)*. CWO bertanggung jawab dalam penyelesaian debitur bermasalah dalam pembayaran angsuran kredit kepemilikan rumah dengan menganut pada Standar Operasional Prosedur (SOP).

#### **1.5 Lokasi Magang**

Lokasi magang bertempat di Ruko Grand Palace Kav. GH, Jalan Raya Pasar Minggu KM. 16, Pancoran, RT.4/RW.1, Pancoran, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12780. Nomor telepon (021) 7993662.

#### **1.6 Jadwal Magang**

Jadwal magang di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

Tabel 1. 1 Jadwal Magang PT. Bank Tabungan Negara KCS Jakarta Pasar Minggu

No	Kegiatan	2020																			
		Februari				Maret				April				Mei				Juni			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pemilihan tempat magang	■	■	■	■																
2	Pembekalan magang			■	■																
3	Pelaksanaan magang					■	■	■	■												
4	Bimbingan laporan magang									■	■	■	■								
5	Penyusunan laporan magang									■	■	■	■	■	■	■	■				
6	Ujian TA dan Ujian Kompetensi																	■	■	■	■

## 1.7 Sistematika Penulisan Magang

### Bab 1 : Pendahuluan

Dalam bab I berisi perihal penjelasan terkait dasar pemikiran magang, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang serta sistematika penulisan magang.

### Bab II : Landasan Teori

Dalam bab II berisi perihal terkait uraian bahasan yang kemudian digunakan sebagai landasan-landasan yang berhubungan dengan metode restrukturisasi dalam

penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara. Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

### Bab III : Analisa Deskriptif

Bab ini terdiri atas data umum dan data khusus. Isi dari data umum adalah tentang gambaran umum PT. Bank Tabungan Negara Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu. Kemudian data khusus terdiri dari hasil observasi selama magang di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Pasar Minggu untuk mendukung terkait judul Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok Dan Tunggalan Pembiayaan Dalam Metode Restrukturisasi Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara . Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

### Bab IV: Kesimpulan dan Saran

Bab IV berisi perihal hasil dari laporan ini yang dibentuk dalam beberapa poin kesimpulan dan saran. yang didapatkan pada saat melakukan magang di di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta Pasar Minggu tentang Metode Restrukturisasi dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### 2.1 Perbankan

##### 2.1.1 Pengertian Bank

Pada jaman dahulu dalam memenuhi kebutuhan sehari-harinya manusia menggunakan sistem tukar menukar barang atau disebut dengan *barter*. Seiring dengan berjalannya waktu sistem ini dinilai tidak lagi relevan karena kurang praktis dengan membawa barang yang akan ditukar. Maka muncullah periode baru dimana manusia bisa membeli barang yang di butuhkan dengan menggunakan emas, perak dan tembaga sebagai alat bertransaksi. Setelah berjalan ternyata muncul masalah baru dimana tempat penyimpanan emas pada saat itu kurang aman sehingga banyak terjadi pencurian. Oleh karena itu muncul tempat penitipan emas, di mana pada jaman itu semua orang menitipkan emas nya di tempat penitipan tersebut dengan memberikan beberapa imbalan dan emas tersebut ditukar dengan selebar kertas (uang) yang nilainya sama dengan emas tersebut. Tempat penitipan emas tersebut diberi nama Bank yang berasal dari kata *banca* dan berasal dari Bahasa Italia yang memiliki arti tempat penukaran uang. Lebih mudahnya saat ini bank dikenal sebagai lembaga *intermediary* yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kembali ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan.

Rumusan mengenai pengertian bank yang lain, dapat ditemui dalam kamus istilah hukum Fockema Andreae yang mengatakan bahwa bank merupakan sebuah aktifitas perputaran uang dari dan kepada pihak ketiga yang dijalankan oleh sebuah

badan atau individu. Adanya cek yang hanya bisa diberikan kepada banker sebagai tertarik, oleh karena itu bank memiliki arti lebih luas yaitu badan atau individu yang mengatur ketersediaan uang untuk pihak ketiga (Fahmi, 2014:2).

### **2.1.2 Pengertian Bank Syariah**

Bank Syariah yaitu bank yang dalam menjalankan proses bisnisnya mengacu pada prinsip-prinsip Syariah yang berasal dari al-Quran dan hadis. Definisi perbankan syariah sangat banyak dan semua definisi tersebut mengacu pada konsep dan isi Al-Qur'an, Hadis, *Qyas* dan *Ijma'* para ulama (Fahmi, 2014: 21).

Berbicara mengenai pengertian bank syariah menurut Schaik (dalam Andrianto, Firmasnyah. 2019:25) bank syariah adalah suatu bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum islam, yang dikembangkan pada abad pertengahan islam dengan menggunakan konsep bagi risiko sebagai system utama dan meniadakan system keuangan yang didasarkan pada kepastian dan keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya.

### **2.1.3 Prinsip-Prinsip Bank Syariah**

Dalam menerapkan seluruh aktifitasnya bank syariah memiliki batasan-batasan tertentu agar semua yang berjalan tidak keluar dari prinsip-prinsip syariah. Adapun prinsip-prinsip bank syariah adalah sebagai berikut (Antonio, 2012: 85).

#### **1. Prinsip Titipan atau Simpanan (*Al-Wadiah*)**

*Al-Wadiah* yaitu penitipan murni dari pihak satu ke pihak lain, berbentuk baik individu maupun sebuah badan hukum dan bila si penitip meminta maka harus dikembalikan sesuai dengan kehendak penitip.

## 2. Prinsip Bagi Hasil (*Profit Sharing*)

Profit sharing yaitu suatu sistem bagi hasil antara pemilik modal dan pengelola usaha. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini adalah:

### a. *Mudharabah*

*Al-Mudharabah* merupakan kolaborasi antara pemilik modal yang menyediakan dana 100% dan pengelola usaha yang memiliki kemampuan dalam usaha tersebut. Pembagian keuntungan dalam akad ini bergantung pada kontrak yang sudah disepakati kedua belah pihak. Jika dalam menjalankan usahanya terjadi kerugian maka yang bertanggung jawab adalah si pemilik modal selagi kerugian tersebut tidak diakibatkan dari kelelaian pengelola usaha.

### b. *Musarakah*

*Al-musarakah* hampir sama dengan mudharabah yaitu perjanjian kolaborasi beberapa pihak, yang membedakan adalah dalam perjanjian ini semua pihaknya ikut berkontribusi dalam pengumpulan modal dan tenaga. Keuntungan dan kerugian dalam menjalankan bisnis ini akan ditanggung bersama oleh semua pihak yang bersangkutan.

## 3. Prinsip Jual Beli (*Al-Tijarah*)

Prinsip ini dijalankan dengan tata cara bank membeli terlebih dahulu barang yang diinginkan nasabah, kemudian bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang sudah ditambah dengan margin.

Penerapannya antara lain:

1) *Al Murabahah*

*Al Murabahah* dijalankan dengan perjanjian jual beli dimana bank memberi informasi kepada pembeli harga asli dari pembelian barang yang diinginkan dan besarnya tambahan keuntungan untuk bank yang dapat disepakatai bersama antara bank dan pembeli.

2) *Bai' As salam*

*Bai' As-salam* adalah perjanjian jual beli dimana barang yang diinginkan harus dipesan terlebih dahulu dan pelunasan barang harus dilakukan di awal. Bank dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *salam*. Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang pesanan dengan cara *salam* maka hal ini disebut *salam* paralel.

3) *Bai' Al-Istishna*

*Istishna'* adalah akad jual beli antara pembeli dan pembuat barang. Perbedaan dengan *Salam* dalam proses pelunasannya, dalam akad *Istishna* pembayaran dapat dilakukan dimuka, dicicilan, atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu. Pembeli wajib mengetahui spesifikasi barang yang akan dibeli, spesifikasinya secara umum yang meliputi: jenis, kualitas, dan kuantitasnya.

Bank dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual. Jika bank bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang pesanan dengan cara *istishna* maka hal ini disebut *istishna* paralel.

#### 4) Prinsip Sewa (*Al-ijarah*)

*Al-ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melewati pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.

#### 4. Prinsip Jasa

Prinsip ini berisi seluruh layanan *non*-pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk produknya antara lain:

##### a. *Al-Wakalah*

*Wakalah* atau *wikalah* yaitu perwakilan yang berarti pemberian mandate. Dimana nasabah memberi kepercayaan kuasa terhadap bank untuk melakukan jasa tertentu.

##### b. *Al-Kafalah*

*Al-Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam kata lain yaitu mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.

##### c. *Al-Hawalah*

*Al-Hawalah* merupakan pemindahan hutang dari pihak yang berhutang kepada pihak yang menjadi penanggungnya. Kontrak *hawalah* dalam perbankan biasanya diterapkan pada *Factoring* (anjak piutang), *Post-dated check*, dimana bank bertindak sebagai juru tagih tanpa membayarkan dulu piutang tersebut.

d. *Ar-Rahn*

*Ar- Rahn* merupakan penahanan salah satu harta sebagai jaminan atas pinjaman si peminjam. Harta yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, jika pada suatu hari si peminjam melakukan wanprestasi pihak yang meminjamkan bisa menggunakan harta tersebut sebagai ganti dari hutang yang tidak dapat dibayar.

e. *Al-Qard*

*Al-qardh* yaitu memberikan harta kepada orang lain tetapi dapat diminta kembali atau meminjamkan tanpa adanya bayaran atau imbalan kepada pihak yang meminjamkan. Dana ini diperoleh dari dana *zakat*, *infaq* dan *shadaqah*.

## 2.2 Pembiayaan

### 2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan memiliki arti luas yaitu *financing* atau pembelanjaan, yaitu pengeluaran dana untuk mendukung aktifitas investasi sesuai dengan perencanaan. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah (Andrianto, Firmansyah, 2019:306). Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah UU No 21 tahun 2008 pasal 25 : Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah dan sewa beli atau ijarah *muntahiyah bit tamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang

*murabahah, salam* dan *istisna*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qard*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* (Bank Indonesia, 2020).

### 2.2.2 Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan bank syariah dalam (Andrianto, Firmansyah, 2019:331) dapat dikelompokkan menurut tujuan pembiayaan, keperluan pembiayaan, dan akad pembiayaan.

#### A. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Tujuan Penggunaan

Berdasarkan tujuan penggunaan pembiayaan dapat dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perindividu, seperti untuk pembelian rumah tinggal, mobil untuk keperluan pribadi. Jenis pembiayaan yang termasuk dalam pembiayaan konsumtif antara lain:
  - 1) Pembiayaan Perumahan, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian/pembangunan/renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, apartemen.
  - 2) Pembiayaan Mobil, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua atau kendaraan roda dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.
  - 3) Pembiayaan Multiguna, yaitu fasilitas pembiayaan untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif, dengan jaminan penghasilan sebagai pegawai atau profesional, dan atau tanah berikht bangunan tempat tinggal.

- 4) Kartu Pembiayaan, yaitu fasilitas pembiayaan tanpa agunan untuk keperluan kemudahan pembayaran dan transaksi pengambilan tunai. Transaksi dilakukan melalui sarana kartu yang diberikan kepada perindividu pemegang kartu. Kartu pembiayaan diterbitkan oleh bank setelah aplikasi permohonannya disetujui bank yang bersangkutan.
- b. Pembiayaan Komersial, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dipergunakan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu. Pembayaran kembali pembiayaan komersial berasal dari hasil usaha yang dibiayai.
- 1) Pembiayaan Mikro, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha mikro.
  - 2) Pembiayaan Usaha Kecil, yaitu fasilitas pembiayaan untuk membiayai kegiatan usaha kecil.
  - 3) Pembiayaan Usaha Menengah, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha menengah.
  - 4) Pembiayaan Korporasi, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha korporasi.

Penentu besar kecilnya pembiayaan mikro, kecil dan menengah ditentukan oleh kebijakan masing-masing bank.

#### B. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Keperluan

Jenis pembiayaan berdasarkan keperluan dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Pembiayaan Modal Kerja, yaitu fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk menambah modal kerja suatu perusahaan. Pembiayaan modal kerja dipakai untuk pembelian bahan baku, biaya-biaya produksi, pemasaran dan modal kerja untuk operasional lainnya.
- b. Pembiayaan Investasi, yaitu fasilitas yang digunakan untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, *modernisasi* maupun ekspansi. Pembiayaan investasi pada umumnya bersifat jangka panjang atau menengah.
- c. Pembiayaan Proyek, yaitu fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk pembiayaan investasi maupun modal kerja untuk proyek baru.

#### C. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Akad Pembiayaan

Dalam bank syariah, pemberian fasilitas pembiayaan harus berlandaskan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank. Jenis pembiayaan berlandaskan kesepakatan bersama dikelompokkan menjadi:

- a. Pembiayaan berdasarkan akad jual beli, yaitu pembiayaan yang difasilitasi dengan landasan akad jual beli antara bank dan nasabah. Pembiayaan dengan akad ini adalah pembiayaan *murabahah*, *istishna*, dan *salam*.
- b. Pembiayaan berdasarkan akad transaksi penanaman modal, yaitu fasilitas pembiayaan yang berlandaskan perjanjian atau akad penanaman modal bank kepada nasabah dengan nisbah bagi hasil yang disepakati bersama. Pembiayaan dengan akad ini meliputi pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*.

- c. Pembiayaan berlandaskan akad perundingan sewa-menyewa, yaitu fasilitas pembiayaan yang berlandaskan akad sewa menyewa atau sewa-beli antara bank dan nasabah. Pembiayaan ini meliputi pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.
- d. Pembiayaan berdasarkan akad transaksi pinjam-meminjam, yaitu fasilitas pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad pinjam-meminjam antara bank dengan nasabah. Pembiayaan dengan akad ini disebut *Qard*.

### 2.2.3 Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni (Muhamad, 2014: 303):

#### 1) Pemilik

Dari sumber pendapatan, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

#### 2) Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

#### 3) Masyarakat

##### a. Pemilik dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang di investasikan akan diperoleh bagi hasil.

b. Debitur yang bersangkutan

Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya.

c. Masyarakat umumnya konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

d. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, di samping itu akan diperoleh pajak.

e. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dilayaninya.

#### **2.2.4 Pengertian Pembiayaan Bermasalah**

*NonPerforming Financing* (NPF) atau sering disebut juga dengan *Non-Performing Loan* (NPL) yang memiliki arti sama yaitu pembiayaan bermasalah adalah sebuah rasio pembiayaan yang sudah masuk kedalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet. Dalam arti singkat, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan tidak lancar yang mulai dari golongan kurang lancar sampai dengan macet.

Bank Indonesia berpendapat bahwa sebuah bank dikatakan sehat jika rasio *non-performing financing* tidak lebih dari 5%. Rasio *non-performing financing* pada Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) pada Desember 2017 terdata

sebanyak 4,84% atau senilai dengan Rp. 7 triliun dari total pembiayaan Rp. 153 triliun. Dibandingkan dengan tahun sebelumnya *non-performing financing* bank syariah mengalami sedikit penurunan. Tercatat *non-performing financing* 2016 pada Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) sebesar 4,95% atau senilai dengan Rp. 7,320 triliun dari total pembiayaan Rp. 147 triliun. Lain halnya dengan BPRS, tercatat *non-performing financing* pada tahun 2016 sebesar 7,89% dari total pembiayaan Rp. 5.005.000 juta sedangkan pada tahun 2017 *non-performing financing* BPRS sebesar 8,20% dari total pembiayaan sebesar Rp. 5.765.171 juta. Dapat diartikan bahwa *non-performing financing* BPRS mengalami peningkatan (Ubaidillah,2018:288).

### **2.2.5 Pengertian Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

Penyelesaian pembiayaan adalah proses yang dilakukan bank terhadap pembiayaan yang sudah tidak dapat dipertahankan, dalam hal ini bank berupaya untuk meminimalisir kerugian terhadap pembiayaan yang telah diberikan.

Adapun kriteria penyelesaian pembiayaan adalah sebagai berikut (Bank Tabungan Negara, 2020):

- a. Nasabah tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada bank dan tidak kooperatif
- b. Nasabah mengalami kesulitan melakukan pembayaran kewajiban pembiayaan kepada bank dan/atau dari hasil Analisa disimpulkan bahwa tidak dapat dilakukan restrukturisasi pembiayaan; atau
- c. Restrukturisasi pembiayaan dianggap gagal oleh.

### 2.2.6 Penggolongan Kualitas Pembiayaan

Dalam pembiayaan debitur dapat digolongkan menjadi beberapa golongan yang menggambarkan kualitas debitur dalam menjalankan kewajiban pembayaran angsuran tiap jatuh tempo selama masa pembiayaan. Penggolongan tersebut antara lain (Otoritas Jasa Keuangan, 2020):

#### a. Kolektibilitas 1

Kolektibilitas 1 diartikan sebagai pembayaran lancar. Debitur selalu tepat waktu dalam pembayaran pembiayaan setiap bulannya dan perkembangan rekening baik. Tindakan bank dalam kolektibilitas 1 cukup dengan memantau debitur.

#### b. Kolektibilitas 2

Kolektibilitas 2 diartikan sebagai debitur Dalam Perhatian Khusus (DPK). Debitur tidak menjalankan kewajiban membayar pembiayaan selama 1-90 hari. Dalam Kolektibilitas 2 ini Tindakan bank memantau dengan *desk call* atau dengan menelfon debitur yang bersangkutan, menagih debitur langsung ke alamat agunan, mengirimkan surat peringatan kepada debitur, dan jika debitur kooperatif dengan bank maka bank akan memberikan salahsatu alternative dalam penyelesaian pembiayaan dengan restrukturisasi.

#### c. Kolektibilitas 3

Kolektibilitas 3 diartikan kurang lancar, debitur tidak menjalankan kewajiban pembayaran kepada bank selama 91-120 hari. Dalam kolektibilitas 3 tindakan bank

sama dengan kolektibilitas 2 akan tetapi lebih menawarkan alternatif penyelesaian pembiayaan kepada debitur.

d. Kolektibilitas 4

Kolektibilitas 4 diartikan sebagai diragukan, debitur tidak menjalankan kewajiban pembayaran kepada bank selama 121-150 hari dari jadwal pembayaran yang telah ditentukan saat akad. Dalam golongan ini jika nasabah tidak kooperatif kepada bank maka bank akan mulai menempelkan sablon di agunan debitur dan mulai melakukan penyelesaian/ *legal action*.

e. Kolektibilitas 5

Sama dengan kolektibilitas 4 pada golongan ini debitur diartikan dengan debitur macet. Tidak melakukan pembayaran kewajiban kepada bank selama 151-180 hari. Dalam kolektibilitas 5 tindakan bank sudah masuk dalam penyelesaian/*legal action*.

KOLEKTABILITAS	1	2	3	4	5
	LANCAR	DALAM PERHATIAN KHUSUS	KURANG LANCAR	DIRAGUKAN	MACET
TINDAKAN BANK	MONITOR DAN TAGIH	MONITOR DAN TAGIH	MONITOR DAN TAGIH	MONITOR DAN TAGIH	
		RESTRUKTURISASI	RESTRUKTURISASI	RESTRUKTURISASI ATAU PENYELESAIAN (LEGAL ACTION)	

Gambar 2. 1 Tindakan Bank Berdasarkan Kolektibilitas Nasabah

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara, 2020

### **2.2.7 Tahapan Penetapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

Dalam proses penyelesaian pembiayaan bermasalah terdapat beberapa tahapan, yaitu:

#### **a. Penagihan**

Upaya-upaya yang dilakukan bank agar debitur dapat membayar kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati di akad awal dengan benar dan tertib.

#### **b. Penyelamatan (Restrukturisasi)**

Usaha-usaha yang dilakukan bank dalam menyelamatkan pembiayaan debitur yang bermasalah dengan membantu menggunakan pola-pola restrukturisasi.

#### **c. Penyelesaian**

Usaha-usaha yang dilakukan pihak bank dalam penyelamatan pembiayaan dengan tidak berhubungan lagi dengan debitur yang bersangkutan.

## **2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

### **2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah**

KPR adalah produk pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat Indonesia untuk membantu dalam proses kepemilikan rumah. Namun seiring dengan berjalannya waktu KPR juga dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi rumah (Otoritas Jasa Keuangan, 2020).

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 4/pojk.05/2018 tentang perusahaan pembiayaan sekunder perumahan bab 1 pasal 1 ayat 5 “Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disingkat KPR adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan/atau rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah

siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah” (Otoritas Jasa Keuangan, 2020).

### **2.3.2 Jenis KPR Berdasarkan Jenis Program**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan jenis program terdiri dari dua jenis, antara lain:

a. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang dibuat oleh Bank yang berasal dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka membantu masyarakat menengah ke bawah dalam proses pemilikan atau pembelian rumah sederhana. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia nomor 21/prt/M/2016 tentang kemudahan bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah mengatur perihal kemudahan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut. Hal ini mengatur beberapa hal, diantaranya adalah:

1. Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
2. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
3. Subsidi bunga kredit perumahan;
4. Subsidi Bantuan Uang Muka;
5. Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
6. Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah

Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengatur dan mengawasi program KPR bersubsidi tersebut

b. KPR *Non* Subsidi

Bank menyalurkan sebuah produk KPR yang ditujukan untuk semua masyarakat dimana besarnya pembiayaan diputuskan berdasarkan kebijakan bank yang bersangkutan dengan tetap tidak mengesampingkan ketentuan peraturan undang-undang yang berlaku, produk KPR ini disebut dengan KPR *non* subsidi.

*Developer* memberikan harga jual rumah kepada konsumen KPR *non* subsidi.

## **2.4 Restrukturisasi Pembiayaan**

### **2.4.1 Pengertian Restrukturisasi Pembiayaan**

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan terhadap nasabah yang sedang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya baik jangka pendek maupun jangka panjang sepanjang nasabah masih memiliki peluang usaha atau kemampuan yang mumpuni dan dinilai mampu menjalankan kewajibannya (PT. Bank Tabungan Negara, 2020).

### **2.4.2 Jenis Kebijakan Restrukturisasi**

Jenis-jenis kebijakan restrukturisasi antara lain:

A. Penjadwalan Ulang (PUL)

Penjadwalan ulang merupakan perubahan jangka waktu pembiayaan dari jangka waktu yang telah di disepakati dalam akad pembiayaan sebelumnya. Adapun jenis penjadwalan ulang terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman Pokok (PUSP)

Besar sisa pokok pembiayaan dijadwalkan kembali masa angsurannya, menjadi lebih panjang dari akad pembiayaan yang sebelumnya sehingga besarnya angsuran menjadi lebih kecil. Jenis ini diberikan kepada debitur yang mengalami penurunan kemampuan dalam jangka panjang dengan kemampuan lebih kecil dari angsurannya.

## 2. Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST)

Tunggakan kewajiban angsuran (tunggakan pokok dan/atau tunggakan *margin*) yang ada dijadwalkan kembali, sehingga debitur mempunyai dua jenis angsuran yakni angsuran regular dan angsuran atas tunggakannya. Jenis ini diberikan kepada debitur yang terganggu kemampuannya dalam jangka pendek, misalnya karena sakit atau kebutuhan lain yang sifatnya mendesak.

Syarat-syarat yang wajib dipenuhi untuk kebijakan Penjadwalan Ulang (PUL) antara lain:

- a. Maksimum penambahan jangka waktu adalah 20 tahun, atau sama dengan usia debitur saat mencapai 65 tahun. Maksimal usia debitur setelah dilakukannya restrukturisasi dapat melebihi 65 tahun apabila mendapat persetujuan dari kepala *sharia division*.
- b. Terkait agunan pembiayaan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), apabila jangka waktu setelah penjadwalan ulang melebihi jangka waktu SHGB maka pihak bank wajib meminta debitur mengajukan perpanjangan jangka waktu SHGB atau SHM.
- c. Penundaan Pembayaran Kewajiban Pembiayaan (*Grace Period*)

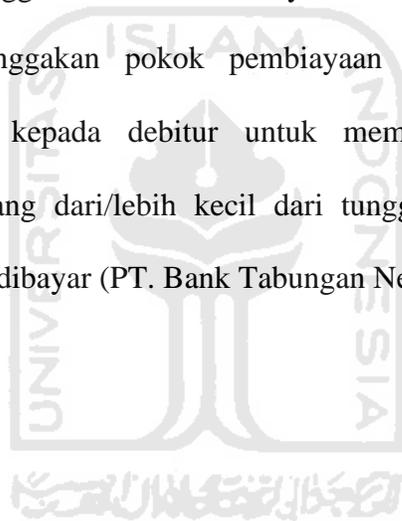
Penundaan Pembayaran Kewajiban Pembiayaan merupakan keringanan yang diberikan kepada debitur dengan cara menunda pembayaran atas sejumlah kewajiban pembiayaan untuk jangka waktu tertentu.

d. Pengurangan Tunggakan *Margin*

Pengurangan tunggakan *margin* merupakan pengurangan pembiayaan tunggakan *margin* yang belum dipenuhi oleh nasabah.

e. Pengurangan Tunggakan Pokok Pembiayaan

Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan adalah keringanan yang diberikan bank kepada debitur untuk membayar tunggakan pokok pembiayaan kurang dari/lebih kecil dari tunggakan pokok pembiayaan yang seharusnya dibayar (PT. Bank Tabungan Negara, 2020).



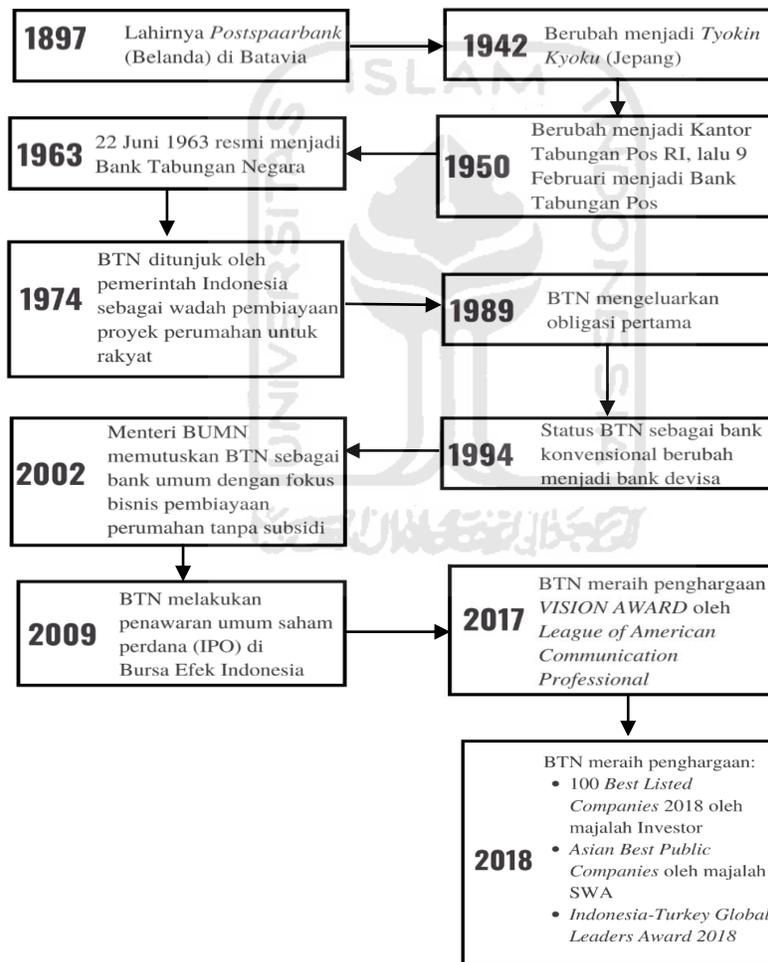
## BAB III

### ANALISIS DESKRIPTIF

#### 3.1 Data Umum

##### 3.1.1 Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara

Di bawah ini merupakan alur sejarah singkat PT. Bank Tabungan Negara dari tahun ke tahun.



Gambar 3. 1 Alur Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara, 2020

### 3.1.2 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara

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

Misi:

- 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.

### 3.1.3 Nilai dan Budaya PT. Bank Tabungan Negara

Bank BTN memiliki 5 nilai budaya perusahaan yang menjadi pondasi bagi seluruh karyawan dalam berperilaku untuk mencapai visi Bank Tabungan Negara.

Makna lima nilai budaya tersebut antara lain:

#### 1. Sinergi

Membangun kerjasama yang sinergis dengan seluruh *stakeholders* dilandasi sikap tulus, terbuka dan mendorong kolaborasi yang produktif dengan menjunjung tinggi sikap saling percaya dan menghargai untuk mencapai tujuan bersama.

#### 2. Integritas

Konsisten antara pikiran, perkataan dan tindakan sesuai dengan ketentuan perusahaan, kode etik profesi dan prinsip-prinsip kebenaran yang terpuji.

#### 3. Inovasi

Senantiasa mengembangkan gagasan baru dan penyempurnaan berkelanjutan yang memberi nilai tambah bagi perusahaan.

#### 4. Profesionalisme

Visioner, kompeten di bidangnya, selalu mengembangkan diri dengan teknologi terkini sehingga menghasilkan kinerja terbaik.

#### 5. Spirit Mencapai Keunggulan

Menunjukkan semangat dan komitmen yang kuat untuk mencapai hasil terbaik serta memberikan pelayanan yang melebihi harapan pelanggan (*internal* dan *external*) dengan menempatkan pentingnya aspek kualitas di setiap kegiatan serta risiko yang telah diperhitungkan.

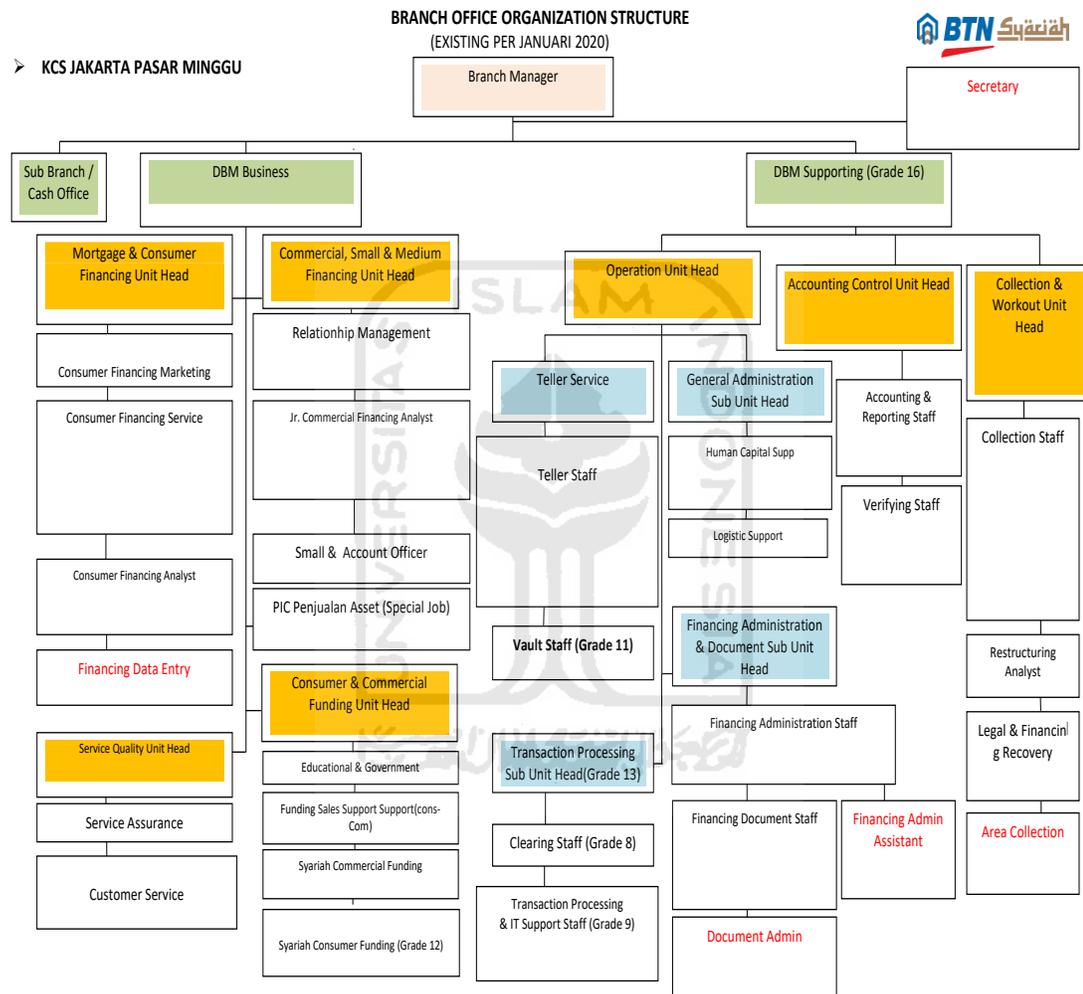
Sepuluh Perilaku Utama yang merupakan acuan Bertindak bagi Seluruh Insan

Bank Tabungan Negara:

1. Sinergi:
  - a. Tulus, Terbuka dan Kolaborasi yang Produktif
  - b. Saling Percaya dan Menghargai
2. Integritas:
  - a. Konsisten dan Disiplin
  - b. Jujur dan Berdedikasi
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

### 3.1.4 Struktur Organisasi

Di bawah ini merupakan struktur organisasi Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu.



Gambar 3. 2 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Jakarta  
Pasar Minggu

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara, 2020

### 3.1.5 Produk-Produk di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Terdapat banyak produk-produk di PT. Bank Tabungan Negara terdiri dari produk penghimpunan dana dan produk pembiayaan, uraian produk-produk tersebut antara lain:

Tabel 2. 1 Produk-Produk di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah  
Jakarta Pasar Minggu

No	Produk Penghimpunan Dana	Produk Pembiayaan
1	Tabungan BTN Batara iB	KPR BTN Bersubsidi iB
2	Tabungan BTN Prima iB	KPR BTN Platinum iB
3	Tabungan BTN Haji & Umroh iB	KPR BTN <i>Indent</i> iB
4	Tabungan BTN Qurban iB	Pembiayaan Properti BTN iB
5	TabunganKu iB	Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB
6	Tabungan BTN SimPel iB	Pembiayaan Multimanfaat BTN iB
7	Tabungan BTN Emas iB	Pembiayaan Multijasa BTN iB
8	Giro BTN iB	Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB
9	Giro BTN Prima iB	Pembiayaan Tunai Emas BTN iB
10	Deposito BTN iB	Pembiayaan Emasku BTN iB
11	Deposito On Call BTN iB	Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

No	Produk Penghimpunan Dana	Produk Pembiayaan
		Pembiayaan Investasi BTN iB
		Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara, 2020

Selain produk penghimpunan dana dan pembiayaan di PT. Bank Tabungan Negara terdapat beberapa jasa layanan tambahan, yaitu:

a. *SPP Online*

*SPP Online* yaitu jasa penerimaan setoran biaya Pendidikan untuk pembayaran sebuah Lembaga Pendidikan.

b. *BTN Payroll*

*BTN Payroll* yaitu memiliki tujuan memudahkan dalam pembayaran gaji karyawan dengan *system online real time*.

c. *Bank Garansi*

*Bank Garansi* yaitu pihak bank mengeluarkan perjanjian yang diminta nasabah untuk penjaminan risiko yang mungkin akan timbul di kemudian hari.

d. *Payment Point* BTN

*Payment Point* BTN yaitu nasabah diberi kemudahan dengan fasilitas ini saat melakukan transaksi rutin atau berulang contohnya pembayaran tagihan telepon, kebutuhan pulsa telepon seluler, listrik, air, dan pajak.

e. *Inkaso*

*Inkaso* merupakan penagihan warkat/cek dalam mata uang asing.

Selain jasa layanan tambahan ada pula jasa layanan transaksi, antara lain:

a. *Virtual Account* BTN

*Virtual account* BTN dapat memudahkan nasabah bertransaksi dengan cepat, aman dan urusan keuangan akan termonitor secara *online real time*.

b. Notifikasi Transaksi BTN

Notifikasi Transaksi BTN merupakan fitur pemberitahuan debit/kredit yang dilakukan disampaikan melalui SMS dan notifikasi email.

c. *Save Deposit Box*

Untuk jasa penyimpanan di PT. Bank Tabungan Negara menyediakan fasilitas *save deposit box* untuk menjamin keamanan barang-barang berharga nasabah, melindungi dari kebakaran, perampokan dan lain-lain. Menggunakan keamanan standar tinggi seimbang dengan biaya yang bersaing dengan bank lainnya.

### 3.1.6 Jenis-Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan

#### Negara

Di PT. Bank Tabungan Negara terdapat beberapa jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara lain:

a. KPR BTN Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2PT)

KPR BTN BP2PT adalah kredit kepemilikan rumah bersubsidi yang merupakan program kerjasama antara Bank Tabungan Negara dengan Kementerian PUPR yang diberikan bersama dengan subsidi uang muka kepada masyarakat yang telah mempunyai tabungan untuk pembelian rumah tapak dan pembangunan rumah swadaya.

#### b. KPR BTN Subsidi

Kementerian PUPR Republik Indonesia membuat program kepemilikan rumah bagi masyarakat menengah kebawah dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun.

#### c. KPR BTN Mikro

KPR BTN Mikro adalah produk dengan kemudahan untuk membeli lahan atau rumah, membangun rumah, ataupun renovasi rumah secara bertahap yang diprioritaskan untuk masyarakat yang bekerja sektor informal.

#### d. KPR BTN Platinum

KPR BTN Platinum adalah pembelian rumah dari *developer* ataupun non *developer*, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah siap huni (*ready stock*) atau belum jadi (*indent*), maupun *take over* kredit dari bank lain.

### 3.2 Data Khusus

#### 3.2.1 Faktor Penyebab Nasabah Pembiayaan KPR bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Pembiayaan bermasalah seperti debitur menunggak dalam pembayaran kewajiban bisa disebabkan oleh bermacam-macam faktor. Bisa faktor yang berasal dari debitur sendiri maupun dari pihak bank. Faktor yang muncul dari pihak bank bisa terjadi ketika bank keliru pada saat dokumen masuk untuk di analisis pada divisi konsumen. Sebelum pembiayaan disetujui oleh manajemen bank, sebelumnya dokumen-dokumen syarat dari calon debitur akan dianalisis untuk memperkecil risiko pembiayaan bermasalah/macet.

Analisis ini bertujuan untuk menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan debitur mengembalikan pembiayaan yang mereka pinjam dan membayar *margin* keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan. Berdasarkan penilaian ini, bank dapat memberikan tinggi rendahnya risiko yang akan ditanggung. Dengan demikian, pihak bank dapat memutuskan apakah permintaan pembiayaan yang diajukan ditolak, diteliti lebih lanjut atau diluluskan (Andrianto, Firmansyah, 2019: 307).

Pada realitanya kekeliruan yang dilakukan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu sangat kecil persentasenya mengingat sudah berpengalamannya PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dalam menangani pembiayaan di bidang Kredit Pemilikan Rumah (Afriansyah, 2020).

Selain dari faktor bank terdapat pula faktor yang berasal dari debitur sendiri, faktor-faktor tersebut antara lain (Afriansyah, 2020):

a. Pindah Tempat Kerja atau Menganggur

Dalam masa pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang jangka waktunya terbilang panjang bank dan debitur tidak bisa memastikan bahwa tempat dimana debitur bekerja akan selalu dalam keadaan baik ataupun kinerja debitur dalam bekerja akan selalu baik. Ketika debitur *resign* dari tempat kerja sebelumnya lalu mengalami masa menganggur dan debitur tidak mendapat pemasukan penghasilan dapat mengakibatkan debitur tidak dapat membayar angsuran.

#### b. Penghasilan Menurun

Penghasilan debitur yang tidak dapat dijamin akan sama setiap bulannya, seperti contoh seorang wirausaha yang penghasilannya sangat bergantung dengan keadaan pasar. Ketika kondisi ekonomi debitur menurun jelas akan mengakibatkan tidak lancarnya pembayaran angsuran.

#### c. Ada Biaya Keperluan Mendadak

Situasi dan kondisi debitur tidak dapat dijamin akan selalu baik-baik saja selama masa angsuran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berlangsung. Bisa muncul biaya-biaya mendadak di tengah proses pembayaran angsuran seperti sakit, biaya sekolah anak sehingga mengakibatkan akan terhambatnya pembayaran angsuran debitur.

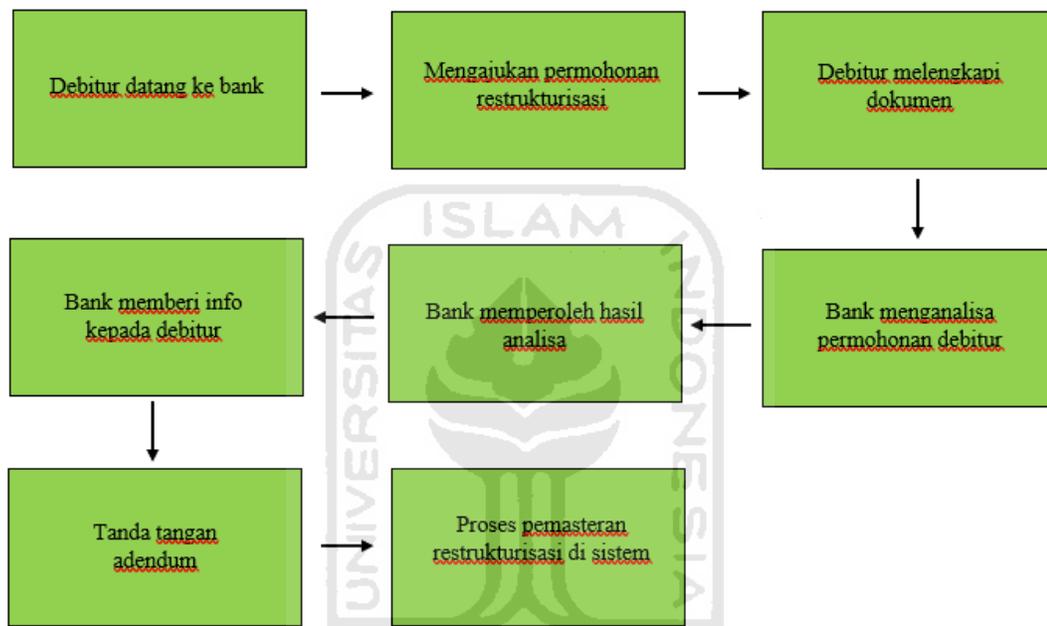
#### d. Terjadi Bencana

Ketika terjadi bencana seperti bencana alam, bencana *non* alam, dan bencana sosial yang mengakibatkan kondisi keuangan debitur mengalami penurunan. Kondisi ini membuat debitur mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran.

### **3.2.2 Mekanisme Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu**

Debitur yang mengalami kendala ketika sedang dalam masa pembayaran angsuran disebabkan oleh contoh faktor-faktor yang telah dituliskan di sub bab sebelumnya dapat mengajukan permohonan untuk restrukturisasi. Salah satu

kebijakan dalam metode restrukturisasi adalah kebijakan penjadwalan ulang sisa pokok dan tunggakan pembiayaan. Debitur yang memilih kebijakan penjadwalan ulang sisa pokok dan tunggakan pembiayaan wajib mengikuti proses alur seperti dibawah ini.



Gambar 3. 3 Mekanisme Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan

Sumber: Afriansyah, 2020.

Penjelasan mekanisme alur kebijakan penjadwalan ulang sisa pokok dan tunggakan pembiayaan seperti dibawah ini:

1. Debitur datang langsung dan menghubungi divisi *Collection and Work Out* dan menjelaskan kejadian yang sedang dialami dengan jujur sehingga pihak bank dapat menganalisa dengan optimal yang akan berpengaruh pada keputusan bank.

2. Debitur mengajukan permohonan restrukturisasi dengan mengisi formulir yang sudah disediakan pihak bank.
3. Debitur wajib melengkapi dokumen yang diperlukan dalam proses restrukturisasi, yaitu:
  - a. Formulir permohonan
  - b. Data Pribadi Suami dan Istri
  - c. Data Penghasilan
  - d. BI *Checking*
4. Analis restrukturisasi dari pihak bank akan menganalisa semua dokumen yang sudah dilengkapi dan mengirimkan memo persetujuan ke kantor pusat. Hasil Analisa untuk kebijakan penjadwalan ulang ada dua yaitu Penjadwalan Ulang Sisa Tunggal (PUST) dan Penjadwalan Ulang Sisa Pembiayaan (PUSP) tergantung dari permasalahan yang dialami debitur.
5. Kantor cabang akan menerima memo balasan dari kantor pusat, jika disetujui maka akan lanjut ke proses selanjutnya.
6. Kantor cabang akan menginformasikan kepada debitur bahwa permohonan restrukturisasi diterima melalui surat, jika debitur setuju dengan keputusan pihak bank lanjut ke proses selanjutnya.
7. Proses selanjutnya penandatanganan akad tambahan/pendamping (*addendum*).
8. Proses pemasteran restrukturisasi di sistem bank.

### 3.2.3 Contoh Sederhana Penghitungan Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi Pembiayaan KPR di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah

Dalam penghitungan kebijakan penjadwalan ulang sisa pokok dan tunggakan pembiayaan dalam metode restrukturisasi terdapat dua cara penghitungan tergantung dari kebijakan yang dipilih oleh analis restrukturisasi dan sudah disesuaikan dengan keadaan debitur. Cara penghitungannya yaitu dengan penjadwalan ulang sisa tunggakan (PUST) dan penjadwalan ulang sisa pokok (PUSP). Contoh sederhana perhitungannya seperti dibawah ini:

- a. Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST)

Tabel 3.1 Penghitungan PUST

<b>Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST)</b>		
<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Nominal</b>
1	Angsuran Perbulan	Rp. 1.000.000
2	Tunggakan 3 bulan	Rp. 3.000.000
3	Sisa Waktu Pembiayaan 10 tahun	120 bulan
4	Perhitungan PUST	Rp. 25.000
5	Angsuran Terbaru PUST	<b>Rp. 1.025.000</b>

Sumber: Afriansyah, 2020

Penghitungan untuk kebijakan PUST dilihat dari besarnya tunggakan debitur. Dalam kasus diatas debitur menunggak selama tiga bulan dengan total tunggakan Rp. 3.000.000. Total tunggakan dibagi dengan sisa waktu pembiayaan yaitu

Rp. 3.000.000 /120 bulan = Rp. 25.000. Hasil perhitungan PUST ditambahkan dengan besarnya angsuran per bulan Rp. 1.000.000 + Rp. 25.000 = Rp. 1.025.000. Sehingga selama 120 bulan atau 10 tahun sisa waktu pembiayaan debitur memiliki angsuran dengan nominal terbaru yang sudah di restrukturisasi senilai Rp. 1.025.000.

b. Penjadwalan Ulang Sisa Pokok

Tabel 3.2 Penghitungan PUSP

Penjadwalan Ulang Sisa Pokok (PUSP)		
No	Keterangan	Nominal
1	Sisa Pokok	Rp. 100.000.000
2	Sisa Margin	Rp. 60.000.000
3	Total Sisa Pembayaran	Rp. 160.000.000
4	Sisa Waktu Pembiayaan 10 Tahun	120 bulan
5	Angsuran Debitur	Rp. 1.333.333
6	Waktu Perpanjangan 3 Tahun	36 bulan
7	Jangka Waktu Pembiayaan Terbaru	156 bulan
8	Angsuran Terbaru PUSP	Rp <b>1.025.641</b>

Sumber: Afriansyah, 2020

Penghitungan untuk kebijakan PUSP dapat merubah jangka waktu pembiayaan debitur dan memperkecil nominal angsuran debitur. Pada kasus diatas debitur memiliki sisa pokok dan sisa *margin* yang jika di totalkan menjadi Rp. 160.000.000. Sisa waktu pembiayaan debitur 10 tahun atau 120 bulan, dengan nominal angsuran debitur pada saat akad awal senilai Rp. 1.333.333.

Ketika debitur mengajukan permohonan restrukturisasi dan pihak manajemen bank memutuskan bahwa dengan kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok (PUSP) permasalahan debitur bisa diselesaikan maka jangka waktu pembiayaan debitur akan

bertambah. Dalam kasus diatas jangka waktu bertambah 3 tahun atau 36 bulan sehingga jangka waktu angsuran debitur yang terbaru adalah 156 bulan dengan nominal angsuran yang mengecil yaitu  $\text{Rp. } 160.000.000/156 \text{ bulan} = \text{Rp. } 1.025.641$ .



## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **4.1 Kesimpulan**

Setelah menjalani proses magang dan mendapatkan data yang berasal dari kegiatan di lapangan saat magang khususnya pada divisi *Collection and Work Out* (CWO) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu, maka kesimpulan yang dapat saya sampaikan antara lain:

- a. Debitur tidak dapat membayar kewajiban pembiayaan dapat disebabkan oleh faktor internal yaitu kekeliruan bank ketika proses analisa dan faktor eksternal yang berasal dari debitur sendiri seperti kehilangan pekerjaan, penghasilan menurun, munculnya biaya yang sifatnya darurat secara mendadak, dan terjadi bencana.
- b. Mekanisme Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok dan Tunggakan Pembiayaan dalam Metode Restrukturisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu ialah diawali dengan debitur datang ke bank untuk mengajukan permohonan restrukturisasi dan melengkapi dokumen persyaratan, lalu bank akan menganalisa permohonan debitur, ketika bank sudah memperoleh hasil analisa bank akan memberikan informasi kepada debitur, dan debitur menandatangani addendum dan terakhir proses pemasteran restrukturisasi di sistem bank.

- c. Dalam penghitungan metode restrukturisasi terdapat dua cara yaitu Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST) dan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok (PUSP). Cara penghitungan PUST dengan melihat besaran tunggakan dan sisa waktu pembiayaan debitur sehingga pada hasil akhir jumlah angsuran yang harus dibayar debitur bertambah dan sisa waktu pembiayaan tetap. Sedangkan dalam perhitungan PUSP akan terjadi perpanjangan sisa waktu pembiayaan dan jumlah akhir angsuran debitur yang mengalami penurunan. Sehingga kedua cara ini dapat meringankan debitur dalam menyelesaikan pembayaran pembiayaan KPR.

#### 4.2 Saran

Sebagai bahan pertimbangan untuk PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu agar dapat menjadi bank yang lebih baik kedepannya, maka penulis memiliki beberapa saran, antarl ain:

- a. Dalam proses menganalisa dokumen debitur bank hendaknya teliti dan debitur dipastikan memberikan informasi serta penjelasan yang sebenarnya, sehingga setelah diambilnya metode restrukturisasi kualitas pembayaran debitur akan membaik dan tidak menimbulkan masalah baru.
- b. Mempertahakan keefektifan dalam mekanisme metode restrukturisasi di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu agar proses restrukturisasi debitur dapat terus berjalan lancar.
- c. Hendaknya PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Jakarta Pasar Minggu mempertahankan kebijakan metode restrukturisasi ini dengan berpegang teguh

pada prinsip kehati-hatian dan meningkatkan kualitas yang sudah ada agar dapat membantu debitur yang sedang mengalami kesulitan dalam pembayaran pembiayaan KPR tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

- Afriansyah, W. (2020, Maret 15). Faktor Penyebab Nasabah Pembiayaan KPR bermasalah. (S. Willis, Pewawancara).
- Andrianto, D. M (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi dan Praktek)*. Jakarta: CV. Penerbit Qiara Media.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Bank Indonesia. (2020, Maret 15). *Undang-Undang Republik Indonesia nomor 21 Tahun 2008*. Diperoleh dari [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)
- Fahmi, I. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Alfabeta.
- Muhamad. (2014). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2020, Maret 13). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keunagan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Diperoleh dari [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)
- Otoritas Jasa Keuangan. (2020, Maret 13). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 4/ POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan*. Diperoleh dari [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)
- Otoritas Jasa Keuangan. (2020, Juni 16). *Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat*. Diperoleh dari [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)
- PT. Bank Tabungan Negara. (2020, Maret 28). Diperoleh dari [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id)
- Putri. (2020, Maret 13). Golongan Kualitas Pembiayaan. (S. Willis, Pewawancara).
- Ubaidillah. (2018). Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah: Strategi Penanganan dan Penyelesaiannya. *Jurnal Ekonomi Islam El-Jizya Vol. 6 No. 2*, 288.

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Lampiran 1: Formulir Pengajuan Restrukturisasi

..... - 20.....

KepadaYth.  
Pimpinan Bank BTN KCS Jakarta Pasar Minggu  
Di Tempat

Perihal : Permohonan Keringanan

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : .....

No. Identitas : .....

Alamat Agunan : .....

No. Pembiayaan : .....

No. Telp./HP : .....

Status Hunian : Dihuni sendiri / Kosong / Dihuni orang lain (kontrak) \*

Kondisi Agunan : Standar / Renovasi \*

Luas Tanah / Luas Bangunan : ...../.....m2

Memiliki kewajiban membayar angsuran berdasarkan perjanjian pembiayaan dengan Bank BTN yaitu sejumlah Rp. .... namun saat ini memiliki kewajiban angsuran tertunggak sebesar Rp. .... yang disebabkan oleh :  
.....  
.....

Sehubungan dengan hal tersebut, mohon untuk dapat diberikan keringanan oleh Bank BTN sehingga dapat melanjutkan membayar angsuran secara tertib dan teratur dengan jumlah yang kami sanggup sebesar Rp. .... / per bulan.

Demikian kami sampaikan permohonan ini, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Hormat saya,

(.....)  
Nasabah

### DATA NASABAH

**Informasi Nasabah**

Nama : .....

No Rekening Pembiayaan : .....

Alamat Agunan : .....

No Telepon / Handphone : .....

Pekerjaan : .....

Nama Instansi : .....

Jabatan : .....

Alamat Instansi : .....

No Telp Instansi : .....

**Informasi Pasangan Nasabah**

Nama Pasangan : .....

Pekerjaan : .....

Nama Instansi : .....

Jabatan : .....

Alamat Instansi : .....

No Telp Instansi : .....

**Informasi Penghasilan**

Penghasilan Per Bulan : .....

Jumlah Tanggungan Keluarga : .....

Pembayaran Gaji : tunai/transfer\* melalui Bank ..... dibayarkan setiap tanggal .....

**Alasan Menunggu dan mengajukan restrukturisasi kredit :**

.....

.....

.....

Demikian surat pernyataan penghasilan ini saya buat dengan sebenar- benarnya, Atas perhatian dan kerjasamanya, saya ucapkan terimakasih

..... - 20

( )

**FORM KALKULASI KEMAMPUAN NASABAH  
PERMOHONAN RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN KONSUMER**

NAMA NASABAH : .....  
 NOMOR PEMBIAYAAN : .....  
 TEMPAT & TANGGAL LAHIR : .....

I. PENGHASILAN :  
 a. Penghasilan Nasabah Rp.....  
 b. Penghasilan Pasangan Rp.....  
 c. Penghasilan Lainnya Rp..... (+)  
 TOTAL PENGHASILAN Rp..... (1)

II. PENGELUARAN :  
 A. BiayaHidup/Keluarga :  
 a. BiayaRumahTangga Rp.....  
 b. BiayaSekolah Rp.....  
 c. BiayaListrik Rp.....  
 d. Biaya Transport Rp.....  
 e. BiayaTelepon Rp.....  
 f. BiayaMakanMinum Rp.....  
 g. BiayaLainnya Rp..... (+)  
 (misalluran RT dll)  
 Sub Total BiayaHidup Rp..... (2)

B. KewajibanLainnya  
 a. Hutang di Bank Rp.....  
 b. Hutang di Koperasi Rp.....  
 c. Cicilan/Sepeda Motor Rp.....  
 Sub Total Kewajiban Lain Rp..... (3)

TOTAL PENGELUARAN Rp..... (4=2+3)

III. PENGHASILAN BERSIH Rp..... (1-4)  
 IV. KEMAMPUAN MENGANGSUR Rp.....

..... - 20

Nasabah

Petugas Bank

(.....)

(.....)

**FORM PENGHASILAN NASABAH  
PERMOHONAN RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN KONSUMER**

**NAMA NASABAH** : .....

**NOMOR PEMBIAYAAN** : .....

**TEMPAT & TANGGAL LAHIR** : .....

**I PENGHASILAN** :

a. Penghasilan Nasabah Rp.....

b. Penghasilan Pasangan Rp.....

c. Penghasilan Lainnya Rp..... (+)

**TOTAL PENGHASILAN** Rp..... (1)

**II PENGELUARAN** :

**A. Biaya Hidup/Keluarga :**

a. Biaya Rumah Tangga Rp.....

b. Biaya Sekolah Rp.....

c. Biaya Listrik Rp.....

d. Biaya Transport Rp.....

e. Biaya Telepon Rp.....

f. Biaya Makan Minum Rp.....

g. Biaya Lainnya Rp..... (+)

(misal luran RT dll)

**Sub Total Biaya Hidup** Rp..... (2)

**B. Kewajiban Lainnya**

a. Hutang di Bank Rp.....

b. Hutang di Koperasi Rp.....

c. Cicilan/Sepeda Motor Rp.....

**Sub Total Kewajiban Lain** Rp..... (3)

**TOTAL PENGELUARAN** Rp..... (4=2+3)

**III. PENGHASILAN BERSIH** Rp..... (1-4)

**IV. KEMAMPUAN MENGANGSUR** Rp.....

..... - 20

Telah diverifikasi Nasabah

(.....)

(.....)

## Lampiran 2: Surat Peringatan I

Jakarta, (Tgl, bulan Tahun)

No : xx/(Kantor Cabang)/(Unit)/(bulan Buat)/(Tahun buat)  
 Lampiran : 1 lbr rekening koran

Kepada Yth,

**Sdr. XXX**

No. Account : xxxxxxxx

(Alamat KTP/Agunan)

Kel. X &amp; Kec. X

(Kota X), (Provinsi x)

Perihal : Surat Peringatan I

Dengan hormat,

Kami sampaikan bahwa sampai saat ini (posisi tanggal **Cetak rekening Koran**) dalam catatan administrasi pada Bank BTN SYARIAH pembiayaan atas nama Saudara terdapat tunggakan pembayaran kewajiban pembiayaan dengan rincian sebagai berikut:

a. Tunggakan Angsuran	: Rp	<b>8,030,400,-</b>
b. Angsuran ( <b>Bulan Berjalan</b> )	: Rp	<b>2,676,800,-</b>
c. Ta'widh	: Rp	<b>966,006,-</b>
Jumlah	: Rp	<b>11,673,206,-</b>

Berdasarkan perjanjian pembiayaan Saudara sebagai debitur dinyatakan telah melakukan **wanprestasi**. Untuk itu kami mengharapkan kerjasama Saudara untuk melakukan pembayaran kewajiban pembiayaan Saudara tersebut.

Apabila pembayaran kewajiban pembiayaan tidak segera diselesaikan sampai tanggal (**Batas Waktu sebelum jatuh tempo**), maka besarnya kewajiban pembiayaan yang harus Saudara penuhi akan bertambah besar dan kemungkinan akan memberatkan Saudara.

Apabila memang ada permasalahan yang berpengaruh kepada kemampuan membayar Saudara, kami bersedia untuk memberikan saran dan mencari jalan keluar bagi permasalahan tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut kami memohon agar Saudara datang ke Bank BTN KGS (**Nama Kantor Cabang Syariah**), (**Alamat lengkap Kantor Cabang**), Telepon (**Telp.Kantor cabang + Ext.**) (**Bagian Penagihan & penyelamatan kredit / CWO**).

Surat peringatan ini tidak otomatis gugur dengan adanya pembayaran sebagaimana tagihan di atas dan selanjutnya akan kami gunakan sebagai dasar tindakan Bank apabila dikemudian hari Saudara melakukan kembali kelalaian pembayaran angsuran kredit/pembiayaan.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

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

## Lampiran 3: Surat Peringatan II

Jakarta, (Tgl, bulan Tahun)

Nomor : **xx/(Kantor Cabang)/(Unit)/(bulan Buat)/(Tahun buat)**  
 Lampiran : 1 lbr rek.koran

Kepada Yth,  
**Sdr./i XXXXX**  
 No. Account : xxxxxxxx  
 (Alamat KTP/Agunan)  
 Kel. X & Kec. X  
 (Kota X), (Provinsi x)

Perihal : **Surat Peringatan II**

Dengan hormat,  
 Menunjuk surat peringatan I No. **(No.Surat Peringatan I yang teregister)** tanggal **(terbit Surat Peringatan I)**, sesuai dengan surat peringatan kami yang sebelumnya apabila pembayaran kewajiban pembiayaan tidak segera diselesaikan jumlah kewajiban pembiayaan akan bertambah, sehingga kewajiban sampai dengan saat ini **(tanggal Cetak rekening Koran)** telah mencapai jumlah sebagai berikut :

a. Tunggakan Angsuran	: Rp	<b>6,975,684,-</b>
b. Angsuran <b>(bulan Berjalan)</b>	: Rp	<b>3,487,842,-</b>
c. Saldo Mengendap	: Rp	<b>4,055,332,-</b>
Jumlah	Rp	<b>14,518,858,-</b>

Kami harapkan niat baik Saudara/i untuk bekerjasama dengan kami dalam melaksanakan pembayaran kewajiban pembiayaan tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut kami harapkan Saudara/i datang ke Bank BTN KCS **(Nama Kantor Cabang Syariah)**, **(Alamat lengkap Kantor Cabang)**, Telepon **(Telp.Kantor cabang + Ext.)** **(Bagian Penagihan & penyelamatan kredit / CWO)**.

Perlu kami ingatkan, apabila Saudara/i tidak segera memenuhi seluruh kewajiban tersebut sampai tanggal **(Batas Waktu sebelum jatuh tempo)**, maka sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang telah Saudara/i tanda tangani pada tanggal **(Tanggal Akad Perjanjian Pembiayaan)** PT.BTN (PERSERO),Tbk akan mengambil tindakan lebih lanjut berupa penagihan seketika seluruh sisa utang.

Surat peringatan ini tidak otomatis gugur dengan adanya pembayaran sebagaimana tagihan di atas, dan selanjutnya akan kami gunakan sebagai dasar tindakan bank apabila dikemudian hari Saudara/i melakukan kembali kelalaian pembayaran angsuran pembiayaan.

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

## Lampiran 4 : Surat Peringatan III

Jakarta, (Tgl, bulan Tahun)

Nomor : **xx/(Kantor Cabang)/(Unit)/(bulan Buat)/(Tahun buat)**

Lampiran : 1 lbr rekening koran

Kepada Yth,  
**Sdr.XXXXX**  
 No. Account : xxxxxxxx  
 (Alamat KTP/Agunan)  
 Kel.Xxx Kec.Xxx  
 (Kota Xxx, Provinsi Xxx)

Perihal : **Surat Peringatan III**

Dengan hormat,  
 Sehubungan dengan perjanjian pembiayaan tertanggal (Tanggal Akad Perjanjian Pembiayaan).  
 Dengan ini kami sampaikan kepada Saudara hal-hal serta berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa sampai dengan saat ini (Posisi tanggal Terbit Rekening Koran) Saudara masih mempunyai tunggakan kewajiban yang belum Saudara lunasi, dengan rincian :
 

a. Tunggakan Angsuran	: Rp 2,849,910,-
b. Angsuran Bulan Berjalan	: Rp 2,849,910,-
c. Saldo Mengendap	: Rp 2,849,910,-
Jumlah	Rp 8,549,730,-
- Bahwa atas tunggakan kewajiban tersebut, kami sudah berkali-kali mengingatkan Saudara agar segera menyelesaikannya, terakhir melalui surat peringatan I No. (No.Surat Peringatan I yang teregister) tanggal (terbit Surat Peringatan I), dan Surat peringatan II No. (No.Surat Peringatan II yang teregister) tanggal (terbit Surat Peringatan II) (bukti ada pada kantor kami); surat-surat pernyataan mana ternyata tidak mendapat tanggapan yang semestinya dari Saudara.
- Bahwa tindakan Saudara yang tidak melunasi tunggakan kewajiban Saudara dan tetap melalaikannya meskipun telah berulang-ulang kami ingatkan merupakan tindakan yang kami klasifikasikan sebagai "debitur wanprestasi".

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini kami ingatkan agar Saudara membayar hutang tunggakan Saudara paling lambat (Batas Waktu sebelum Jatuh tempo / min.7hari dari Surat SP III di terbitkan).  
 Apabila tenggang waktu tersebut di atas, telah melewati dan Saudara tetap melalaikannya, maka kami akan segera menempuh upaya-upaya hukum sesuai peraturan perundangan yang berlaku, dengan segala risiko yang Saudara hadapi :

- Dilakukan penyemprotan bahwa "Tanah dan Bangunan Ini Merupakan Agunan Kredit/Pembiayaan Menunggak di Bank BTN"
- Dikenakan biaya administrasi dan biaya litigasi sesuai ketentuan
- Pelaksanaan lelang oleh KPKNL atau Pengadilan Negeri melalui eksekusi Hak Tanggungan atau gugatan perdata.
- Pengosongan Agunan Pembiayaan.

Untuk keperluan pelunasan seluruh tunggakan, Saudara dapat datang ke Bank BTN KCS (Nama Kantor Cabang Syariah), (Alamat lengkap Kantor Cabang), Telepon (Telp.Kantor cabang + Ext.) (bagian Penagihan & Penyelamatan Kredit/ LCWO).

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

## Lampiran 5 : Surat Keterangan Magang

**BUMN**  
Hadir untuk negeri

**Bank BTN**  
Sahabat Keluarga Indonesia

**SURAT KETERANGAN**

No. 596 A /JPM/PKL/IV/2020

*Bismillahirrohmanirrohim.*

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dengan ini menerangkan bahwa siswa yang tercantum di bawah ini :

Nama : Sarah Willis  
NIM : 17213038  
Lembaga Pendidikan : Universitas Islam Indonesia

Adalah benar telah melakukan magang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dimulai tanggal 02 Maret 2020 s.d 31 Maret 2020. Selama melakukan kegiatan Magang yang bersangkutan dapat melaksanakan dengan Baik.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 30 April 2020

*[Signature]*  
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. *[Signature]*  
Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

*[Signature]*  
**Andi Yusmanto**  
Branch Manager

*[Signature]*  
**Resi Andri Yanni**  
DBM Business

**PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.** Telp. : 021. 7993662  
Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu 021. 7993015  
Ruko Grand Palace Kav. G - I Fax. : 7993174  
Jl. Raya Pasar Minggu Km. 16 www.btn.co.id  
Pancoran, Jakarta Selatan

NPWP : 01.001.609.5 - 093.017

