

## STRATEGI KPR BERMASALAH PADA BANK BTN SYARIAH KCPS PAREPARE

*Problem Kpr Strategy At Bank Btn Syariah Kcps Parepare*

**Jumriani, Hajrah dan Mega Wahyuni**

Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis,  
Universitas Muhammadiyah ParePare

Email : [jumrianisemsi@gmail.com](mailto:jumrianisemsi@gmail.com), [hajrahwaliija@gmail.com](mailto:hajrahwaliija@gmail.com), [megawahyuni35@gmail.com](mailto:megawahyuni35@gmail.com)

### Abstract

The MBKM internship is a graduation requirement for students at Muhammadiyah University of ParePare before writing their thesis. The MBKM internship aims to provide extensive experience and knowledge about the world of work before entering the world of work, training in discipline, how to communicate well and how to solve problems in the real world of work. This research was carried out at Bank BTN Syariah KCPS ParePare. The research method used is using the active participation method, interview method, and literature method. The topic that will be studied in this article is What is Bank BTN Syariah's strategy for financing problematic mortgages? External factors that cause financing problems are caused by various things, including termination of employment (PHK), resigning or resigning from work, bankrupt businesses and others. Apart from that, internal factors include natural disasters such as floods, deliberately dishonest behavior or funds that are not used properly. The strategy used by banks in dealing with problematic mortgages is restructuring. Restructuring is a step taken by banks to handle customers who experience difficulties in providing financing

**Keywords:** MBKM Internship, KPR problems, Restructuring

### Abstrak

Magang MBKM merupakan syarat kelulusan mahasiswa Universitas Muhammadiyah ParePare sebelum menulis skripsi. Magang MBKM bertujuan untuk memberikan pengalaman dan pengetahuan yang luas tentang dunia kerja sebelum memasuki dunia kerja, dilatih kedisiplinan, cara berkomunikasi yang baik dan cara menyelesaikan permasalahan di dalam dunia kerja yang sesungguhnya. Penelitian ini dilaksanakan pada Bank BTN Syariah KCPS ParePare. Metode penelitian yang digunakan yaitu menggunakan metode berpartisipasi aktif, metode wawancara, dan metode kepustakaan. Topik yang akan dikaji dalam artikel ini yaitu Bagaimana strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah?. Faktor-faktor eksternal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh berbagai macam hal diantaranya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), Resign atau mengundurkan diri dari pekerjaan, usaha bangrut dan lainnya. Selain itu faktor internal berupa bencana alam seperti banjir, sengaja berperilaku tidak jujur atau dana yang tidak digunakan dengan semestinya. Startegi yang digunakan oleh pihak bank dalam menangani KPR bermasalah yaitu melakukan restrukturisasi. Restrukturisasi adalah suatu langkah yang dilakukan oleh bank untuk menangani nasabah yang mengalami kesulitan dalam melakukan pembiayaan

**Kata kunci :** Magang MBKM, KPR bermasalah, Restrukturisasi

### PENDAHULUAN

Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan induk bank konvensional yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat dengan prinsip syariah dan menjalankan fungsinya dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan, deposito dan menyalurkannya kembali melalui pembiayaan KPR, investasi dan modal kerja. Terdapat produk pendanaan yang disediakan oleh Bank BTN Syariah, yaitu : Tabungan BTN batara IB, Tabungan BTN Prima IB, Tabunganku IB, Tabungan BTN emas IB, Tabungan BTN simpanan pelajar IB, Tabungan BTN haji dan umroh, Tabungan BTN qurban IB.

Bagi hasil yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah kepada nasabahnya yaitu, untuk tabungan prima IB terdapat 5 jenis yaitu : 1) tiering saldo > Rp 100 juta untuk nasabah 10,50% dan untuk bank 89,50%. 2) tiering saldo ,Untuk tabungan qurban IB bagi hasil yang ditawarkan yaitu 84,5% untuk nasabah, dan 15,5% untuk bank, untuk tabungan haji dan umroh bagi hasil yang ditawarkan yaitu 2% untuk nasabah dan 98% untuk bank, untuk tabungan emas IB bagi hasil yang ditawarkan 25% untuk nasabah dan 75% untuk bank.

Selain itu terdapat produk layanan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah yaitu payroll dan bundling. Payroll adalah sistem administrasi keuangan yang terkait dengan pembayaran atau penggajian perusahaan kepada karyawan dalam jangka waktu tertentu. Sistem ini memudahkan perusahaan untuk membayarkan gaji karyawannya setiap bulannya. Proses ini tidak hanya melibatkan pemabayaran gaji, tetapi juga meliputi pemotongan dan segala tunjangan yang seharusnya diterima oleh pekerja. Bundling adalah menawarkan beberapa produk atau layanan untuk dijual sebagai satu paket produk atau layanan gabungan. Misalnya nasabah membuka buku tabungan batara IB sekaligus membuat buku tabungan haji dan umrah IB atau buku tabungan qurban IB atau buku tabungan emas IB dipilih salah satunya.

KPR subsidi IB adalah Pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad “Murabahah” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat angsuran ringan dan tetap sampai dengan lunas, Bebas PPN, Jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh Indonesia, Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, ubsidi bantuan uang muka sebesar 4 juta rupiah khusus rumah tapak, Jangka waktu sampai dengan 20 tahun.

Ketentuan KPR bersubsidi yaitu rumah yang diangsur harus ditempati tidak boleh dijual, disewakan ataupun dihentikan. Kemudian rumah tidak boleh di tingkat dua sebelum jangka waktu lima tahun, apabila ketahuan melakukan tingkat dua maka akan berdampak kepada kenaikan jumlah angsuran, tetapi boleh melakukan pemasangan kanopi, memasang pagar dan membuat dapur. Pelunasan KPR boleh dilakukan setelah jangka waktu lima tahun.

Adapun syarat-syarat pengajuan KPR yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Memiliki E-KTP
3. Usia minimal 21 tahun atau sudah
4. Pada saat pembiayaan lunas, usia tidak lebih dari 65 tahun
5. Memiliki pekerjaan atau usaha
6. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)

Adapun dokumen pengajuan KPR yaitu :

1. Foto copy KTP dari pemohon suami atau istri
2. Foto copy kartu keluarga
3. Foto copy surat nikah atau surat cerai
4. Foto copy NPWP
5. Surat keterangan kerja atau surat usaha
6. Surat keterangan penghasilan atau slip gaji

Dalam menjalankan bisnis perbankan yang penuh dengan resiko Bank Syariah juga tidak lepas dari resiko pembiayaan bermasalah sehingga Bank BTN Syariah perlu mengatur pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran pembiayaan yang menyebabkan keterlambatan pembiayaan, sehingga diperlukan tindakan dalam pengembalian pembiayaan.

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajiban terhadap bank yang telah disepakati oleh kedua pihak yaitu pihak bank dan nasabah sehingga terdapat tunggakan pembiayaan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dalam pembayaran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), untuk mengetahui bentuk restrukturisasi pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan, dan untuk mengetahui prosedur restrukturisasi yang dilakukan.

Untuk menghindari dan meminimalisir pembiayaan bermasalah pihak perbankan memberikan pembiayaan KPR pada nasabahnya menggunakan strategi dalam pembiayaan KPR bermasalah. Sehubungan dengan masalah tersebut penulis tertarik mengangkat permasalahan tersebut dengan judul **“Bagaimana strategi Bank BTN Syariah dalam dalam pembiayaan KPR bermasalah?”**

### METODE PELAKSANAAN.

#### A. Lokasi Dan Waktu Pelaksanaan Magang MBKM

##### 1. Lokasi Magang

Kegiatan Magang MBKM di laksanakan pada Bank BTN Syariah KCPS ParePare yang beralamat di Jl. Andi Makkasau NO.59D, Kelurahan Kampung Pisang, Kecamatan Soreang, Kota Parepare. Magang ini dilaksanakan selama kurang lebih lima bulan

##### 2. Waktu Pelaksanaan Magang

Pelaksanaan kegiatan ini dimulai pada tanggal 04 September 2023 s/d 17 Januari 2024 dengan mengikuti ketentuan jam kerja instansi sebagai berikut

Senin – jumat : Pukul 7.30 – 17.00 WITA  
Sabtu – minggu : Libur  
Istirahat : Pukul 12.00 – 13.00 WITA

#### B. Adapun metode yang digunakan dalam aktivitas Magang MBKM yaitu:

1. metode partisipasi aktif, yaitu terlibat langsung dalam semua kegiatan magang
2. metode wawancara, merupakan pertemuan dua orang yang saling bertukar ide dan informasi secara langsung. Informasi yang diperoleh dapat digunakan dalam kelengkapan data untuk menyusun laporan ataupun artikel.
3. Metode kepustakaan, dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang bersumber dari buku ilmiah, artikel, situs web, jurnal yang berkaitan dengan artikel magang .

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Pelaksanaan Kegiatan

Kegiatan magang MBKM yang sudah dijalankan kurang lebih lima bulan atau selama satu semester memberikan pengalaman dan menambah wawasan bagi mahasiswa. Pembelajaran yang diperoleh selama magang yaitu alih pengetahuan dan alih keterampilan.

##### 1. Alih Pengetahuan

Selama magang MBKM mahasiswa mendapatkan banyak pengetahuan. Pengetahuan yang diperoleh ditempat magang berbeda dengan pengetahuan yang didapat selama proses perkuliahan dikampus. Pengetahuan yang didapat di tempat magang yaitu untuk mempersiapkan diri dalam menghadapi duni kerja yang sesungguhnya. Adapun proses kerja yang dilakukan selama magang sebagai berikut :

- a. Mengisi dan melengkapi form CIF
- b. Bantex form CIF dan Daily report referral SQUISH CS
- c. Membantu pengecekan transaksi harian
- d. Membantu pengecekan data nasabah
- e. Belajar penggunaan sistem BI cheking
- f. Membantu akad nasabah
- g. Melengkapi pemberkasan nasabah untuk berkas pra akad dan sesudah akad
- h. Membantu penagihan NRBM (Nasabah Realisasi Baru Menunggak)
- i. Ikut terlibat dalam melakukan survey
- j. Membantu pengecekan agunan
- k. Membantu register LPA (Laporan Penilaian Akhir) agunan
- l. Membantu penagihan nasabah
- m. Membantu pemberkasan nasabah untuk restrukturisasi pembiayaan

##### 2. Alih Keterampilan

Dalam pelaksanaan magang mahasiswa mendapatkan banyak sekali keterampilan. Seseorang haruslah mempunyai keterampilan bekerja yang baik dan kompeten untuk menunjang karir dimasa depan karena setiap perusahaan akan mengutamakan keterampilan dalam menjalankan karir yang baik. Adapun keterampilan yang didapat selama proses magang yaitu :

- a. Keterampilan Berkomunikasi  
Berkomunikasi dengan baik merupakan keterampilan utama yang harus dimiliki oleh seseorang karena dengan berkomunikasi kita bisa menyampaikan pesan yang dapat dimengerti oleh orang dengan baik dan dapat menghindarkan dari kesalahpahaman. Selama magang mahasiswa dapat mengetahui cara berkomunikasi yang baik dan benar dengan nasabah. Mahasiswa magang melakukan wawancara kepada para nasabah yang telah mengajukan permohonan KPR untuk melakukan konfirmasi ulang terkait perumahan yang akan dibeli oleh nasabah.
- b. Disiplin Kerja  
Disiplin kerja adalah seperti tepat waktu disiplin dari waktu yang telah ditetapkan oleh instansi. Seperti pada Bank BTN Syariah KCPS ParePare mahasiswa magang masuk kerja dan pulang kerja sesuai dengan jam kerja yaitu masuk jam 7.30 – 17,00 dan jam istirahat jam 12:00 – 13:00. Selain itu tugas yang diberikan harus diselesaikan sesuai dengan tepat waktu.
- c. Kerja Sama Tim  
Kerja sama tim merupakan orang yang bekerja bersamaan dalam mencapai sebuah tujuan yang sama dan tujuan tersebut akan lebih mudah diperoleh dengan melakukan kerja sama tim daripada dilakukan sendiri. Seperti yang diperoleh selama magang, apabila ada pekerjaan yang hampir mendekati *deadline* maka teman teman lain ikut membantu untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut. Sehingga pekerjaan tersebut dapat diselesaikan dengan cepat.
- d. Percaya Diri  
Percaya diri adalah keterampilan yang dimiliki oleh seseorang karena mencerminkan sikap atau keyakinan atas kemampuan diri sendiri. Dalam kegiatan magang mahasiswa sering kali merasa cemas dalam menghadapi nasabah yang akan melaksanakan akad. Namun penulis banyak belajar dari pegawai kantor dan menasehati bahwa jangan pernah takut untuk mencoba dan jadikan proses untuk pembelajaran kedepannya.

## B. Pembahasan

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajiban terhadap bank yang telah disepakati oleh kedua pihak yaitu pihak bank dan nasabah sehingga terdapat tunggakan pembiayaan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dalam pembayaran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), untuk mengetahui bentuk restrukturisasi pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan, dan untuk mengetahui prosedur restrukturisasi yang dilakukan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan melalui wawancara pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare menjelaskan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh berbagai macam hal diantaranya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), Resign atau mengundurkan diri dari pekerjaan, usaha bangrut dan lainnya. Hal ini disebabkan oleh faktor eksternal. Selain itu faktor internal berupa bencana alam seperti banjir, sengaja berperilaku tidak jujur atau dana yang tidak digunakan dengan semestinya.

Strategi yang digunakan Bank BTN Syariah KCPS Parepare dalam menangani KPR yang bermasalah yaitu melakukan restrukturisasi. Restrukturisasi adalah suatu langkah yang dilakukan oleh bank untuk menangani nasabah yang mengalami kesulitan dalam melakukan pembiayaan. Restrukturisasi dilakukan apabila nasabah memiliki itikad baik dan berpenghasilan rendah. Nasabah mengajukan surat permohonan restruksi kepada pihak bank dan memberikan alasan mengenai kesulitan dalam pembiayaan KPR. Adapun kebijakan restrukturisasi yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah yaitu, penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit dan pengurangan tunggakan bunga kredit.

Dalam pelaksanaan penanganan KPR yang bermasalah terdapat beberapa kendala yang dihadapi pihak Bank BTN diantaranya, nasabah yang tidak kooperatif, nasabah yang sulit dihubungi, pendekatan kepada nasabah sulit dilakukan dan selalu menghindar serta tidak adanya keterbukaan terkait permasalahan yang dihadapi oleh nasabah sehingga menyulitkan pihak bank dalam menentukan solusi KPR bermasalah.

## Dokumentasi



## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Kegiatan Magang MBKM mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare, telah terlaksana dengan baik. kegiatan magang MBKM memberikan wadah bagi mahasiswa untuk mengembangkan potensi diri yang dimiliki serta memiliki keterampilan, keahlian, tambahan wawasan dan pengetahuan serta disiplin kerja yang tinggi sehingga menjadi tenaga kerja yang terampil. Selain itu, kegiatan magang dapat membantu mahasiswa untuk bisa mengatasi kesenjangan antara teori yang didapatkan di perkuliahan dengan permasalahan di lapangan.

Setelah mengadakan magang MBKM selama kurang lebih lima bulan di Bank BTN Syariah KCPS Parepare, kami mengambil kesimpulan bahwa restrukturisasi dalam penanganan KPR pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare menunjukkan bahwa terdapat beberapa faktor

eksternal yang menyebabkan pembiayaan bermasalah, diantaranya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), Resign atau mengundurkan diri dari pekerjaan, usaha bangrut dan lainnya. Selain itu faktor internal berupa bencana alam seperti banjir, sengaja berperilaku tidak jujur atau dana yang tidak digunakan dengan semestinya. Strategi yang digunakan Bank BTN Syariah KCPS Parepare dalam menanggapi KPR yang bermasalah yaitu melakukan restrukturisasi. Restrukturisasi adalah suatu langkah yang dilakukan oleh bank untuk menangani nasabah yang mengalami kesulitan dalam melakukan pembiayaan. Restrukturisasi dilakukan apabila nasabah memiliki itikad baik dan berpenghasilan rendah. Nasabah mengajukan surat permohonan restruksi kepada pihak bank dan memberikan alasan mengenai kesulitan dalam pembiayaan KPR.

## B. Saran

Dari pengalaman yang di dapatkan di Bank BTN Syariah KCPS Parepare, selama proses kegiatan Magang MBKM, kami mengusulkan beberapa saran yaitu:

1. Bagi Mahasiswa Magang MBKM
  - a. Mahasiswa Magang harus dapat menggunakan kesempatan ini dengan sebaik-baiknya agar dapat menambah wawasan, pengetahuan, dan mendapat pengalaman di dunia kerja.
  - b. Bagi mahasiswa yang ingin mengikuti program magang MBKM sebaiknya mencari tempat magang yang sesuai dengan jurusan perkuliahan sehingga teori yang didapat selama perkuliahan dapat diterapkan pada tempat magang yang dipilih sehingga meningkatkan pengetahuan yang lebih baik lagi.
2. Bagi Instansi Tempat Magang MBKM
  - a. Bagi instansi Bank BTN Syariah KCPS Parepare agar kiranya tidak lelah memberi bimbingan kepada mahasiswa Magang dalam melaksanakan kegiatan dengan baik dan jelas.
  - b. Bagi instansi agar kiranya menerima kembali jika ada mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Parepare periode berikutnya ingin magang di Instansi.

## DAFTAR PUSTAKA

<https://kumparan.com/berita-bisnis/syarat-buka-rekening-btn-syariah-dan-7-jenis-tabungan-1xjVV5Rv1Pk>, diakses tanggal 25 Januari 2024

<https://lifepal.co.id/media/btn-syariah/>, diakses tanggal 25 Januari 2024

<https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/simpanan/payroll-adalah>, diakses tanggal 24 Januari 2024

<https://www.btn.co.id/id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB>, diakses tanggal 24 Januari 2024