MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU

LAPORAN MAGANG



Disusun Oleh:

Athiyya Vania Kriswidya

17213056

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Islam Indonesia

2020

MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) 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:

Athiyya Vania Kriswidya

17213056

Program Studi Perbankan dan Keuangan

Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Islam Indonesia

2020

HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN MAGANG

MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU



Disusun Oleh:

Nama : **Athiyya Vania Kriswidya**
No. Mahasiswa : **17213056**
Jurusan : **Perbankan dan Keuangan**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal: Minggu, 5 Juni 2020

Dosen Pembimbing

(Dra. Diana Wijayanti, M.Si.)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

"Saya yang bertanda tangan di bawah 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 atau sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku."

Yogyakarta, 5 Juni 2020

Penulis

Athiyya Vania Kriswidya

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat mengerjakan tugas akhir dengan lancar. Solawat dan salam selalu diucapkan kepada Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan pertolongannya di akhirat.

Laporan tugas akhir ini berjudul **"Mitigasi Risiko Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu."** yang bertempat di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu Ruko Grand Palace Kav. G-I Jl. Raya Pasar Minggu KM. 16 Pancoran, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Penulisan TA ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya pada Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia. Penulis sadar bahwa masih banyak kekurangan dikarenakan oleh keterbatasan pengalaman, kemampuan, dan pengetahuan penulis. Penyelesaian TA ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak, sehingga penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dra. Diana Wijayanti, M.Si. selaku Ketua Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia sekaligus dosen pembimbing tugas akhir yang

telah menyediakan waktu penulis dalam rangka membimbing penyelesaian tugas akhir ini

2. Ibu Aidha Trisanty, S.E., MM selaku Dosen Pembimbing Akademik
3. Segenap dosen Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu kepada penulis dalam proses perkuliahan
4. Staf akademik Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis dalam proses pembuatan surat-surat terkait penulisan tugas akhir, sehingga dapat diselesaikan dengan lancar
5. Bapak Andi Yusmanto selaku *Branch Manager* Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu yang telah membantu penulis dalam proses magang
6. Bapak Fahmi Nur Hidayat selaku *Human Capital Supervisor* Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu yang telah membantu dalam proses magang
7. Seluruh keluarga Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu yang telah membantu penulis dalam proses magang
8. Orang tua saya, Bapak Ir. Sutanto Kristiyono dan Ibu Wijayanti yang telah memberikan semangat kepada penulis dari awal hingga akhir penulisan tugas akhir ini
9. Fahmi Zuhal Imanullah Ohorella yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis dari awal hingga akhir penulisan tugas akhir ini

10. Teman-teman Program Studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia angkatan 2017 yang telah bersama dengan penulis dari awal hingga akhir dalam proses menuntut ilmu
11. Seluruh teman-teman yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis dari awal hingga akhir penulisan tugas akhir ini

Penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran sebagai perbaikan laporan ini.

Yogyakarta, 5 Juni 2020
Penulis



Athiyya Vania Kriswidya

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN iii
PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN iv
KATA PENGANTAR v
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TABEL x
DAFTAR GAMBAR xi
DAFTAR LAMPIRAN xii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Dasar Pemikiran 1
1.2 Tujuan Magang 3
1.3 Target Magang 4
1.4 Bidang Magang 4
1.5 Lokasi Magang 5
1.6 Jadwal Magang 5
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang 6
BAB II LANDASAN TEORI 9
2.1 Bank 9
2.1.1 Pengertian Bank Syariah 9
2.1.2 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah 9
2.1.3 Landasan Hukum Bank Syariah 9
2.1.4 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional 11
2.2 Pembiayaan 12
2.2.1 Pengertian Pembiayaan 12
2.2.2 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan 13
2.2.3 Landasan Pembiayaan Syariah 16
2.2.4 Jenis-Jenis Pembiayaan 17
2.2.5 Prinsip-Prinsip Pembiayaan 19
2.3 Manajemen/Mitigasi Risiko 21
2.3.1 Pengertian Manajemen/Mitigasi Risiko 21
2.3.2 Jenis-Jenis Risiko 22
2.3.3 Proses Manajemen Risiko 23
BAB III ANALISIS DESKRIPTIF 24

3.1 Data Umum 24
3.1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah..... 24
3.1.2 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah..... 25
3.1.3 Perkembangan Bank Tabungan Negara Syariah..... 25
3.1.4 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu 26
3.1.5 Produk-Produk Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu 27
3.2 Data Khusus 31
3.2.1 Risiko-Risiko yang Dihadapi dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu 31
3.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu 32
3.2.3 Mitigasi Risiko Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu 33
BAB IV PENUTUP 50
4.1 Kesimpulan 50
4.2 Saran 50
DAFTAR PUSTAKA 52
LAMPIRAN 56

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jadwal Magang 5

DAFTAR GAMBAR

Comment [DU1]: Spasi disamakan dengan daftar isi

Gambar 1 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu 26
Gambar 2 KTP Palsu 39
Gambar 3 Mutasi *E-banking* Palsu 40
Gambar 4 SLIK Debitur 40

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Laporan Penilaian Objek Pembiayaan..... 54
Lampiran 2 Surat Keterangan Magang 56

Comment [DU2]: Spasi disamakan dengan daftar isi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran

Lembaga keuangan perbankan merupakan badan usaha yang mengumpulkan dana dan mengalirkan kembali kepada masyarakat untuk memajukan taraf hidup masyarakat. Salah satu bentuk lembaga keuangan perbankan yaitu bank umum. Bank umum digolongkan jadi dua, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Menurut Sudarsono (2012), bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menyalurkan pembiayaan serta jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Dalam bank syariah, jenis-jenis transaksi yang dilakukan yaitu *mudharabah*, *musyarakah*, *wadiah*, *murabahah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, *qardh*, *hawalah*/*hiwalah*, dan *wakalah*.

Secara konsep, bank konvensional dan bank syariah sama-sama berperan menjadi lembaga *intermediary* bagi pihak yang kekurangan dana dengan pihak yang memiliki dana. Tiga peran utama bank yaitu *funding*, *lending*, dan *service*. Bank menyalurkan salah satu produk *lending* yang kepada masyarakat berupa pembiayaan rumah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok. Namun, terkadang terasa sulit untuk membangun atau membeli rumah secara kontan karena membutuhkan biaya yang mahal. Maka dari itu, sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lebih diminati

oleh masyarakat. Bank yang menyediakan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Cikal bakal Bank Tabungan Negara (BTN) diawali pada saat pemerintah Belanda mendirikan *Postspaarbank* di Batavia pada tahun 1897. Pada 1 April 1942, pemerintah Jepang mengambil alih *Postspaarbank* dan mengganti namanya jadi *Tyokin Kyoku*. Setelah kemerdekaan Indonesia, pemerintah Indonesia mendaulat bank tersebut dan mengganti namanya jadi Bank Tabungan Pos. Pada tahun 1963, Bank Tabungan Pos berganti nama jadi Bank Tabungan Negara (BTN) dan telah berkembang dari sebuah unit jadi induk yang berpijak sendiri. Bank Tabungan Negara (BTN) ditunjuk oleh pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat dan mulai direalisasikan pada tahun 1976. Pada 14 Februari 2005, Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah mulai bekerja yang ditandai dengan pembukaan KCS pertama di Jakarta. Sesuai dengan visi dan misinya, Bank Tabungan Negara (BTN) terus berusaha menjadi bank terdepan dalam pembiayaan perumahan.

Bank Tabungan Negara (BTN) sangat selektif dalam mengelola aliran pembiayaan yang akan dialokasikan kepada calon nasabah. Salah satu wujud keselektifan tersebut ditunjukkan melalui prinsip 5C dan 7P. Prinsip 5C mencakup *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *collateral* (agunan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi). Sedangkan prinsip 7P

terdiri dari *personality* (kepribadian), *party* (golongan), *purpose* (tujuan), *prospect* (potensi), *payment* (pembayaran), *profitability* (kemampuan laba), dan *protection* (perlindungan).

Penyaluran dana produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berisiko tinggi. Risiko tersebut dapat mengganggu kinerja dan kesehatan bank apabila tidak ditangani oleh pihak bank dengan baik. Oleh karena itu, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dalam menangani pembiayaan bermasalah membentuk divisi *Consumer Financing Unit* yang bertanggung jawab melakukan mitigasi risiko pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan *Standar Operating Procedure* (SOP) yang berlaku.

Berdasarkan pemikiran tersebut, maka Tugas Akhir (TA) mendiskusikan tema tentang **"Mitigasi Risiko Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu"**.

1.2 Tujuan Magang

Dengan dasar pemikiran magang tersebut, tujuan magang di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui risiko-risiko yang dihadapi dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu
3. Untuk mengetahui mitigasi risiko pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

1.3 Target Magang

Target yang ingin dicapai dalam kegiatan magang di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu adalah sebagai berikut:

1. Dapat menjelaskan risiko-risiko yang dihadapi dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu
2. Dapat menjelaskan faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu
3. Dapat menjelaskan mitigasi risiko pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

1.4 Bidang Magang

Berdasarkan tujuan magang dan target magang tersebut, maka bidang magang yang sesuai adalah *Consumer Financing Service*. *Consumer Financing Service* merupakan suatu bagian dari unit organisasi yang berada di *back office* dan

memiliki tugas melayani serta memastikan tercapainya standar layanan dan proses permohonan pembiayaan.

1.5 Lokasi Magang

Lokasi kegiatan magang berada di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu Ruko Grand Palace Kav. G-I Jl. Raya Pasar Minggu KM. 16 Pancoran, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Telepon: (021) 7993662 atau (021) 7993015. Faksimile: 7993174. Website: www.btn.co.id.

1.6 Jadwal Magang

Jadwal pelaksanaan kegiatan magang di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dilaksanakan selama satu bulan. Diselenggarakan pada tanggal 2 Maret 2020 sampai dengan 31 Maret 2020. Kegiatan magang diselenggarakan sesuai dengan jam kerja yang diterapkan sesuai dengan kebijakan Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu. Adapun jadwal kegiatan magang adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Jadwal Magang

NO.	KEGIATAN	2020															
		FEBRUARI				MARET				APRIL				MEI			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pemilihan																

	Tempat dan Pembekalan Magang																
2.	Pelaksanaan Magang																
3.	Bimbingan dan Penyusunan Laporan Magang																
4.	Ujian Tugas Akhir (TA) dan Ujian Kompetensi																

1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Sistematika penulisan laporan magang disusun bab per bab pada setiap pembahasan untuk mempermudah pemahaman. Sistematika yang digunakan adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah secara garis besar, yang berisi tentang dasar pemikiran magang, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang, dan sistematika penulisan laporan magang.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini menjelaskan tentang gambaran umum yang bersifat ilmiah mengenai bank, pembiayaan, dan mitigasi risiko.

BAB III : ANALISIS DESKRIPTIF

Pada bab ini menjelaskan tentang data umum dan data khusus. Data umum menjelaskan tentang gambaran umum mengenai sejarah, visi dan misi, struktur organisasi, dan produk-produk Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah. Data khusus menjelaskan tentang gambaran khusus mengenai risiko-risiko yang dihadapi, faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah, dan mitigasi risiko pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dan saran yang diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dan acuan menuju arah yang lebih baik.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank Syariah

Menurut Sudarsono (2004), bank syariah merupakan lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah.

2.1.2 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Bank syariah bertujuan untuk membantu pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sedangkan fungsi bank syariah antara lain sebagai berikut:

1. Mengumpulkan serta mengalirkan dana kepada masyarakat
2. Mendapatkan dana yang berasal dari hibah, infak, sedekah, zakat, atau dana sosial lainnya dan mengalirkan kepada organisasi pengelola zakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan
3. Mengumpulkan dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkan kepada pengelola wakaf sesuai dengan kehendak pemberi wakaf sesuai dengan peraturan perundang-undangan

2.1.3 Landasan Hukum Bank Syariah

Landasan hukum bank syariah berawal dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Kemudian, dalam sistem operasional bank

syariah, Undang-Undang tersebut ditambah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 dijadikan sebagai landasan hukum. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 telah dilakukan perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Dalam Pasal 1 Butir 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, disebutkan bahwa:

"Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran."

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank umum dibolehkan untuk menjalankan sistem konvensional, sistem syariah, atau sistem konvensional dan cabang syariah. Sedangkan yang dimaksud dengan prinsip syariah, menurut Pasal 1 Butir 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, disebutkan bahwa:

"Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina)."

2.1.4 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Perbedaan bank syariah dan bank konvensional (Bank Tabungan Negara Syariah, 2018) secara garis besar antara lain sebagai berikut:

1. Dari Segi Falsafah

   Bank syariah dalam menjalankan kegiatannya tidak bersumber pada bunga, dugaan, dan ketidakpastian. Sedangkan, bank konvensional dalam menjalankan kegiatannya bersumber pada bunga.

2. Dari Segi Operasional

   Bank syariah mengakui dananya sebagai titipan serta investasi berbasis bagi hasil. Penyaluran dana pada bank syariah dipakai untuk usaha yang sah dan menguntungkan. Sedangkan, bank konvensional mengakui dananya sebagai simpanan berbasis bunga. Penyaluran dana pada bank konvensional digunakan untuk sektor yang menguntungkan tanpa memperhatikan kehalalan usaha tersebut.

3. Dari Segi Akad

   Bank syariah menghimpun dana dengan menggunakan akad *wadiah* (titipan) dan *mudharabah* (investasi). Sedangkan, untuk pembiayaan menggunakan akad *mudharabah* dan *musyarakah* (kerja sama), *murabahah* dan *istishna* (jual beli), dan *ijarah* (sewa). Bank konvensional melakukan kegiatan transaksinya berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

4. Dari Segi Keuntungan atau Imbal Hasil

   Bank syariah menghitung keuntungan dengan menggunakan *system margin*, bagi hasil, dan *ujroh*. Sedangkan, bank konvensional menghitung keuntungan dengan menggunakan *system* bunga.

5. Dari Segi Angsuran Pembiayaan atau Kredit

   Bank syariah menerapkan *system* pembiayaan berdasarkan kepastian dari segi jumlah angsuran (tidak fluktuatif). Sedangkan, *system* kredit pada bank konvensional berfluktuasi.

6. Dari Segi Hubungan Bank dan Nasabah

   Bank syariah menjalin hubungan dengan debitur sebagai rekan usaha. Sedangkan, bank konvensional menjalin hubungan dengan debitur hanya sebagai *creditor* serta *debtor*.

2.2 Pembiayaan

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan merupakan salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah yang bertujuan untuk menyediakan dana atau tagihan yang berupa:

1. Transaksi *mudharabah* dan *musyarakah* (bagi hasil)
2. Transaksi *ijarah* (sewa) atau *ijarah muntahiyah bit tamlik* (sewa beli)
3. Transaksi *murabahah*, *salam*, dan *istishna* (jual beli dengan piutang)
4. Transaksi sewa-menyewa jasa berbentuk *ijarah* untuk bisnis multi jasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dan pihak nasabah yang wajib membalikkan dana tersebut sesuai dengan tenggang yang telah ditentukan serta *ujrah* ataupun bagi hasil.

2.2.2 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Tujuan pembiayaan syariah (Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah, 2017) antara lain:

1. Pemilik

   Para pemilik dana berharap akan mendapatkan pendapatan atas anggaran yang diinvestasikan di bank terpilih.

2. Pegawai

   Pegawai berharap akan mendapatkan kesejahteraan dari bank yang dioperasikan.

3. Masyarakat

   a. Pemilik Dana

      Para pemodal berharap hendak mendapatkan *profit sharing* atas dana yang mereka tanam untuk investasi pada bank tersebut.

   b. Debitur

      Para debitur terbantu dalam mengoperasikan usahanya maupun menyediakan komoditas yang dibutuhkan atas penyediaan dana oleh pihak bank tersebut.

   c. Masyarakat

      Masyarakat mendapatkan kebutuhan sehari-hari.

Sedangkan fungsi pembiayaan syariah (Prof. Dr. H. Veithzal Rivai, Ir. H. Rinaldi Firmansyah, Andria Permata Veithzal, & Rizqullah, 2010) antara lain sebagai berikut:

1. Meningkatkan Efektivitas Uang

   Nasabah menempatkan dana di bank dalam bentuk giro, deposito, dan tabungan. Dana tersebut dialirkan kepada masyarakat yang memerlukan pembiayaan untuk memajukan kapasitas produksi usahanya secara global. Maka, anggaran yang diperoleh dari nasabah tidak mengendap di bank dan dialirkan untuk kegiatan yang bermanfaat bagi *stakeholders*.

2. Meningkatkan Efektivitas Barang

   Dengan pinjaman pembiayaan dari bank, produsen mampu mengelola barang baru menjadi barang jadi, sehingga kegunaan dari barang tersebut bertambah. Selain itu, produsen juga mampu mendistribusikan komoditas tersebut kepada masyarakat agar lebih bermanfaat. Para produsen tidak dapat mengatasi kedua hal tersebut secara menyeluruh. Hal tersebut dikarenakan kondisi keuangan mereka yang terbatas. Oleh karena itu, mereka membutuhkan bantuan pembiayaan dari bank.

3. Meningkatkan Perputaran Uang

   Pembiayaan yang dialirkan melalui rekening koran mampu meningkatkan perputaran uang giral dan sejenisnya, seperti cek, wesel, bilyet giro, dan lainnya. Dengan pembiayaan, perputaran uang kartal dan uang giral

bertumbuh, sehingga pemakaian uang meningkat, baik secara kualitatif atau kuantitatif.

4. Membangkitkan Kegairahan Berusaha

   Kegiatan ekonomi dilakukan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Kegiatan usaha akan berkembang apabila diimbangi dengan pengembangan kemampuan. Oleh karena itu, para pengusaha membutuhkan bantuan bank untuk mendapatkan permodalan guna meningkatkan produktivitas usahanya.

   Dari segi hukum permintaan dan penawaran, apabila masyarakat melakukan penawaran maka permintaan akan terus meningkat. Semakin besar permintaan, dapat membangkitkan kegairahan pada masyarakat untuk meningkatkan produktivitas usahanya. Secara otomatis, hal tersebut menimbulkan kesan bahwa untuk meningkatkan produktivitas suatu usaha, bank akan memberikan pembiayaan untuk mengatasi kekurangan modal sehingga masyarakat tidak perlu khawatir.

5. Stabilitas Ekonomi

   Pada dasarnya, stabilitas ekonomi dilakukan untuk mengendalikan *inflation*, rehabilitasi prasarana, meningkatkan ekspor, dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat. Oleh karena itu, pembiayaan termasuk peranan penting untuk menekan arus *inflation* dan membangun perekonomian.

6. Sebagai Penghubung untuk Meningkatkan Pendapatan Nasional

   Wirausaha mendapatkan pembiayaan guna memajukan bisnisnya. Pengembangan bisnis menunjukkan penaikan keuntungan. Penaikan akan

terjadi secara terus-menerus apabila *profit* dikembangkan kembali ke dalam struktur permodalan. Pendapatan yang terus bertambah menunjukkan penaikan pajak perusahaan. Di sisi lain, pertumbuhan devisa negara akan meningkat akibat pembiayaan yang dialirkan untuk kegiatan ekspor. Semakin efektif kegiatan swasembada, maka akan menghemat devisa negara. Devisa negara tersebut dapat digunakan untuk upaya kesejahteraan atau bidang lain yang bermanfaat. Sehingga, pembiayaan dapat meningkatkan pendapatan negara.

7. Sebagai Alat Hubungan Ekonomi Internasional

   Bank beroperasi di dalam dan luar negeri. Beberapa negara yang unggul dari segi ekonomi, memberikan bantuan pembiayaan kepada negara berkembang dengan syarat-syarat yang mudah, seperti bunga yang relatif kecil dan tempo penggunaan yang panjang. Dengan pertolongan pembiayaan antar negara, hubungan antar negara akan semakin erat.

2.2.3 Landasan Pembiayaan Syariah

Landasan pembiayaan syariah antara lain:

1. Al-Quran Surat Shad Ayat 24

   بَعْضُهُمْ لَيَبْغِي الْخُلَطَاءِ مِنَ كَثِيرًا وَإِنَّ ۖ نِعَاجِهِ إِلَىٰ نَعْجَتِكَ بِسُؤَالِ ظَلَمَكَ لَقَدْ قَالَ
   أَنَّمَا دَاوُودُ وَظَنَّ ۗ هُمْ مَا وَقَلِيلٌ الصَّالِحَاتِ وَعَمِلُوا آمَنُوا الَّذِينَ إِلَّا بَعْضٍ عَلَىٰ
   ۩ وَأَنَابَ رَاكِعًا وَخَرَّ رَبَّهُ فَاسْتَغْفَرَ فَتَنَّاهُ

   Artinya:

   Daud berkata: "*Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang berserikat itu sebahagian*

mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikit lah mereka ini." dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan tobat.

2. Hadis Abu Daud Nomor 2936

أَبِي عَنْ أَبِيهِ عَنْ التَّيْمِيِّ حَيَّانَ أَبِي عَنْ قَانِالزِّبْرِ بْنُ مُحَمَّدُ حَدَّثَنَا الْمِصِّيصِيُّ سُلَيْمَانَ بْنُ مُحَمَّدُ حَدَّثَنَا بَيْنِهِمَا مِنْ خَرَجْتُ خَانَهُ فَإِذَا صَاحِبَهُ أَحَدُهُمَا يَخُنْ لَمْ مَا الشَّرِيكَيْنِ ثَالِثُ أَنَا يَقُولُ اللَّهَ إِنَّ قَالَ رَفَعَهُ هُرَيْرَةَ

Artinya:

Dari Abu Hurairah meriwayatkan sampai ke Rasul (*marfu'*) bersabda; sesungguhnya Allah berfirman: "*Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu, selama tidak ada salah seorang di antara mereka yang berkhianat kepada sahabatnya. Apabila ia telah mengkhianatinya, maka aku keluar dari keduanya*."

2.2.4 Jenis-Jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan (Susilo, 2017) antara lain:

1. Pembiayaan Berdasarkan Sifat Penggunaan
   1) Pembiayaan Konsumtif

      Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang dipakai untuk memenuhi kebutuhan hidup, seperti pembelian tempat tinggal, kendaraan, pendidikan, dan lain-lain.

   2) Pembiayaan Produktif

      Pembiayaan produktif merupakan pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi, seperti pengembangan bisnis dalam

produktivitas, perniagaan, dan investasi. Pembiayaan produktif dibagi jadi dua:

a. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja merupakan pembiayaan yang digunakan untuk meningkatkan produksi, seperti jumlah hasil produksi dan peningkatan kualitas. Selain itu, dapat digunakan untuk kebutuhan perniagaan atau untuk meningkatkan *utility of place* suatu komoditas.

b. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi merupakan pembiayaan yang digunakan untuk menyediakan sarana atau alat produksi, seperti pendirian pabrik baru dan pengadaan mesin produksi.

2. Pembiayaan Berdasarkan Akad

1) Pembiayaan *Mudharabah*

Akad kerja sama antara bank dan nasabah dengan *profit* dibagi sesuai dengan keputusan bersama dan kerugian ditanggung oleh bank. Kerugian akan ditanggung oleh nasabah apabila nasabah melakukan kesalahan dengan sengaja.

2) Pembiayaan *Istishna*

Akad jual beli suatu barang dengan kualifikasi tertentu berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan penjual. Sistem pembayaran dapat dilakukan di muka maupun pada saat pengiriman barang.

3) Pembiayaan *Salam*

Akad jual beli suatu barang dengan memberikan uangnya di muka pada saat akad disepakati dan penyerahan barang dilakukan kemudian hari.

4) Pembiayaan *Murabahah*

Akad jual beli dengan menekankan harga kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai *profit* yang disetujui.

5) Pembiayaan *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT)

Pembiayaan *ijarah* merupakan pembiayaan dalam rangka pengalihan hak guna atas suatu barang dalam tempo tertentu berdasarkan transaksi sewa tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan barang tersebut. Sedangkan, *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) merupakan pembiayaan dalam rangka hak guna atas suatu barang yang diakhiri dengan pengalihan kepemilikan barang.

6) Pembiayaan *Musyarakah*

Akad kerja sama antara bank dan nasabah untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak berpartisipasi memberikan modal dengan ketentuan bahwa *profit* dibagi sesuai dengan keputusan bersama dan kerugian akan ditanggung sesuai dengan porsi masing-masing.

2.2.5 Prinsip-Prinsip Pembiayaan

Prinsip-prinsip pembiayaan (Susilo, 2017) antara lain:

1. Mempertahankan Deposan

Mendapatkan deposan baru lebih mudah daripada mempertahankan deposan lama. Salah satu nilai *plus* yang dimiliki oleh nasabah lama yaitu *track record*. Dalam menilai nasabah, *track record* sangat diperlukan. Potensi perbedaan informasi tentang nasabah baru lebih besar, sehingga berisiko tinggi daripada nasabah lama. Maka, pihak bank cenderung memilih untuk mempertahankan deposan lama yang *track record*-nya sudah terbukti.

2. Pertumbuhan Kualitas

   Deposan yang mengajukan pembiayaan ulang (*repeat order*) setelah melunasi pembiayaan sebelumnya dan memiliki performa rekam jejak angsuran yang baik merupakan bukti bahwa proses *maintenance* nasabah memiliki kualitas yang baik. Bagi pihak bank, *repeat order* wajib diperhatikan. Bahkan, sering kali bank menawarkan kembali pembiayaan dengan anggaran yang lebih besar dari pembiayaan lebih dahulu kepada nasabah dengan mempertimbangkan hasil analisis yang signifikan.

3. Mendapatkan Nasabah (*Acquisition*)

   Bank melakukan pemekaran untuk mendapatkan nasabah baru. Tidak jarang bank mendapatkan nasabah yang merupakan nasabah dari bank lain. Dalam dunia perbankan, persaingan tersebut tidak dapat dihindari. Hal tersebut menuntut masing-masing pihak bank bersaing dalam memberikan nilai *plus* untuk nasabah. Bila kompetitor lebih banyak memberikan fasilitas dan harga yang terjangkau, maka bank wajib menawarkan nilai lebih daripada harga, seperti perhatian, *service excellent*, dan lainnya.

4. Mitigasi Risiko (*Risk Mitigation*)

Dalam mitigasi risiko, langkah-langkah yang diperlukan yaitu mengenali, menghitung, mengendalikan, dan mengurangi risiko. Salah satu langkah untuk mengurangi risiko pembiayaan yaitu jaminan dan asuransi. Apabila bank tidak dapat menjalankan mitigasi risiko pembiayaan dengan baik, maka bank akan mengalami kemacetan kredit.

5. Pendapatan Optimal (*Return Optimal*)

   Dalam pembiayaan, pendapatan yang tinggi harus sejajar dengan risiko yang akan dilalui. Semakin tinggi pemasukan, maka semakin besar risiko yang akan dilalui. Maka, bank diwajibkan untuk memaksimalkan pemasukan.

2.3 Manajemen/Mitigasi Risiko

2.3.1 Pengertian Manajemen/Mitigasi Risiko

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum, manajemen risiko merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengenali, menghitung, memonitor, dan mengelola risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Manajemen risiko bertujuan untuk menegaskan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*, memberi informasi tentang risiko kepada pihak regulator, mendistribusikan modal dan menahan risiko, meminimalkan kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*, serta menghitung eksposur dan pemusatan risiko.

2.3.2 Jenis-Jenis Risiko

Jenis-jenis risiko (Dr. A. Wangsawidjaja Z., 2012) antara lain sebagai berikut:

1. Risiko kredit, yaitu risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain untuk melunasi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.
2. Risiko pasar, yaitu risiko yang terjadi akibat perubahan harga pasar seperti nilai tukar, *interest rate*, harga saham, dan harga barang sehingga nilai aset yang dimiliki bank berkurang.
3. Risiko likuiditas, yaitu risiko yang terjadi akibat bank tidak dapat memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan atau dari aset likuid tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.
4. Risiko operasional, yaitu risiko yang terjadi akibat kelemahan sistem informasi atau pengawasan internal, sumber daya manusia, serta faktor-faktor eksternal yang dapat mengakibatkan kerugian pada bank.
5. Risiko hukum, yaitu risiko yang terjadi akibat kelemahan aspek hukum atau kelemahan pengikatan agunan tidak lengkap, sehingga menimbulkan tuntutan hukum dari pihak lain.
6. Risiko reputasi, yaitu risiko yang terjadi karena menurunnya kepercayaan *stakeholders* akibat suatu peristiwa yang memunculkan pandangan negatif terhadap bank.
7. Risiko strategi, yaitu risiko yang terjadi karena kesalahan bank mengambil langkah strategi serta gagal menyesuaikan perkembangan area bisnis.

8. Risiko kepatuhan, yaitu risiko yang terjadi akibat bank tidak menaati atau menjalankan peraturan yang berlaku.

2.3.3 Proses Manajemen Risiko

Proses manajemen risiko (Ikatan Bankir Indonesia, 2015) meliputi beberapa tahap, antara lain:

1. Identifikasi Risiko

   Proses identifikasi risiko dijalankan dengan mengkaji sumber risiko dari segala produk dan aktivitas bank. Selain itu, bank juga memastikan bahwa risiko dari produk dan aktivitas baru telah melewati proses manajemen risiko yang memadai sebelum dipublikasikan.

2. Pengukuran Risiko

   Upaya menghitung *exposure* risiko bank sebagai referensi untuk menetapkan apakah perlu dilakukan proses pengelolaan.

3. Pemantauan Risiko

   Pemantauan risiko dilakukan terhadap toleransi risiko, ketaatan limit internal, besarnya *exposure* risiko, dan hasil *stress testing* atau konsistensi pelaksanaan dengan kebijakan serta prosedur yang ditetapkan.

4. Pengendalian Risiko

   Upaya meminimalisir risiko sesuai dengan toleransi risiko, *exposure* risiko, dan tingkat risiko yang akan dicapai.

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah

Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. berjalan secara penuh berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. tampil dengan terbentuknya divisi syariah pada 4 November 2004 yang merupakan kantor pusat dari seluruh kantor cabang syariah. Pada 14 Februari 2005, Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. membuka kantor cabang syariah pertamanya di Jakarta. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah percaya bahwa operasional perbankan yang berasaskan prinsip *profit sharing* dan pengambilan *margin* bisa memajukan terciptanya stabilitas perekonomian, seperti terperinci dalam tujuan pendirian Bank Tabungan Negara Syariah (BTN) Syariah antara lain:

1. Mengembangkan dan mencapai segmen masyarakat yang memerlukan produk perbankan syariah
2. Memajukan persaingan Bank Tabungan Negara dalam layanan jasa perbankan
3. Menjaga kesetiaan nasabah Bank Tabungan Negara yang memerlukan transaksi perbankan berasaskan prinsip syariah
4. Menjunjung keseimbangan dalam memenuhi kebutuhan seluruh *stakeholders* dan memberikan kenyamanan kepada seluruh nasabah dan pegawai

3.1.2 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah

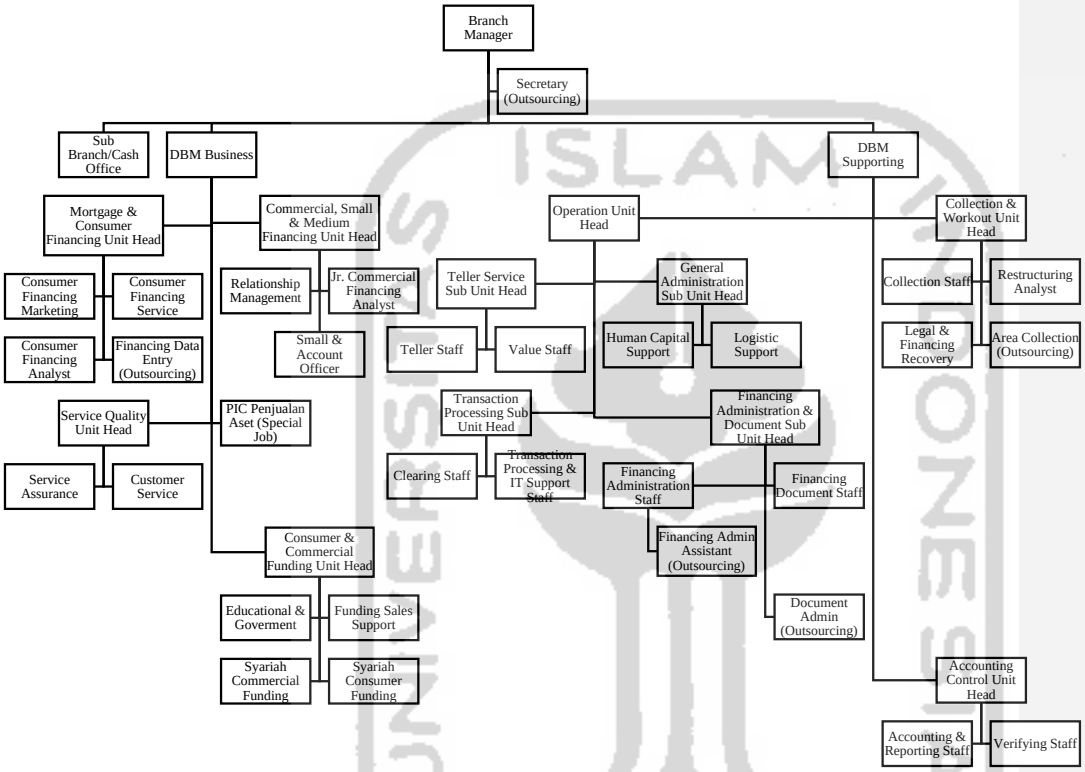
Visi Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yaitu "Menjadi Bank Syariah yang Terdepan dalam Pembiayaan Perumahan". Sedangkan misi Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. antara lain:

1. Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan perumahan serta industri terkait, pembiayaan konsumsi, dan usaha kecil menengah
2. Menumbuhkan daya saing dengan cara ekspansi produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis teknologi baru
3. Merencanakan serta membangun sumber daya manusia yang bermutu, *professional*, serta mempunyai integritas tinggi
4. Menjalankan manajemen perbankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian serta *Good Corporate Governance* (GCG) guna menambahkan *stakeholders value*
5. Memedulikan kebutuhan masyarakat serta daerahnya

3.1.3 Perkembangan Bank Tabungan Negara Syariah

Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah berkembang pesat. Sejak tahun 2005 sampai 2017, terdapat kantor cabang syariah sebesar 24 kantor, kantor cabang pembantu syariah sebesar 42 kantor, kantor kas syariah sebesar 7 kantor, serta kantor layanan syariah sebesar 397 kantor. Di tahun 2018, Unit Usaha Syariah (UUS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah melakukan ekspansi dengan menambahkan 7 kantor cabang pembantu syariah, 2 kantor kas syariah, dan 150 kantor layanan syariah.

3.1.4 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu



Sumber: Data diolah Januari 2020

Gambar 1 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Comment [DU3]: Sumber ditulis dibawah gambar (penulisan terbalik. Cek semua ya)

3.1.5 Produk-Produk Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu memiliki beberapa produk penghimpunan dana, pembiayaan, dan layanan jasa antara lain:

1. Produk Penghimpunan Dana
   1) Tabungan BTN Batara iB

      Tabungan untuk mencukupi kehidupan sehari-hari dengan menggunakan akad *wadiah.*
   2) Tabungan BTN Prima iB

      Tabungan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari dan dapat berinvestasi dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* untuk masa depan.
   3) Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

      Tabungan dengan akad *mudharabah mutlaqah* untuk merealisasikan ibadah haji dan umroh nasabah.
   4) Tabungan BTN Qurban iB

      Tabungan untuk merealisasikan ibadah qurban nasabah dengan akad *mudharabah mutlaqah.*
   5) Tabungan BTN SimPel iB

      Tabungan untuk simpanan anak sekolah yang digunakan sebagai sarana pembelajaran untuk membangun kebiasaan menabung sejak dini dengan menggunakan akad *wadiah*.

6) Giro BTN iB

Simpanan yang dapat memberikan bonus guna memperlancar aktivitas bisnis dengan menggunakan akad *wadiah*.

7) Giro BTN Prima iB

Simpanan yang dapat memberikan bagi hasil guna memperlancar aktivitas bisnis dengan akad *mudharabah mutlaqah*.

8) Deposito BTN iB

Investasi yang memiliki tenggang 1, 3, 6, 12, dan 24 bulan dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.

9) Deposito On Call BTN iB

Investasi yang memiliki tempo 1 sampai dengan 28 hari dengan menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.

2. Produk Pembiayaan

1) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan guna mempunyai rumah maupun rusun dengan menggunakan akad *murabahah* yang merupakan strategi dari pemerintah bagi nasabah perorangan yang termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

2) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan guna mempunyai toko, rumah, kantor, rusun, atau apartemen keadaan baru atau *second* dengan akad *murabahah* bagi nasabah perorangan.

3) KPR BTN Indent iB

Pembiayaan untuk memiliki rumah, rumah susun, toko, kantor, atau apartemen dengan menggunakan akad *istishna* bagi nasabah perorangan.

4) Pembiayaan Properti BTN iB

   Pembiayaan dalam rangka pemilikan aset berupa properti baru atau *refinancing* dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* bagi nasabah yang telah mempunyai properti.

5) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

   Pembiayaan untuk membangun atau merenovasi tempat tinggal dengan menggunakan akad *murabahah* bagi nasabah perorangan.

6) Pembiayaan Multi Manfaat BTN iB

   Pembiayaan untuk pembelian berbagai jenis barang elektronik atau *furniture* bagi para pegawai dan pensiunan dengan menggunakan akad *murabahah*.

7) Pembiayaan Multi Jasa BTN iB

   Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan layanan jasa, seperti pernikahan, kesehatan, haji atau umroh, wisata, dan pendidikan bagi nasabah perorangan dengan akad *kafalah bil ujroh*.

8) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

   Pembiayaan guna mencukupi dana dalam mengelola bisnis produktif bagi nasabah dengan menggunakan akad *mudharabah*.

9) Pembiayaan Investasi BTN iB

   Pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* atau *mudharabah* guna mencukupi modal dalam mengelola usaha produktif, termasuk membeli atau menyediakan peralatan modal serta jasa yang dibutuhkan guna aktivitas bisnis atau investasi bagi nasabah.

10) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Pembiayaan dengan akad *musyarakah* guna mencukupi modal dalam mengelola bisnis produktif berupa pengembangan proyek perumahan bagi nasabah.

3. Jasa dan Layanan

1) Kartu Debit BTN Syariah

Fasilitas kartu yang digunakan untuk penarikan dan transfer melalui semua jaringan Link, ATM BTN, Visa, Prima, *Plus*, dan ATM Bersama juga dapat *shopping* di toko bertanda visa di dalam serta luar negeri.

2) Kiriman Uang

Fasilitas transfer uang *real time* terhadap sesama BTN dan BTN Syariah serta bank lain dengan memakai sarana Link, ATM Bersama, RTGS, SKN, serta Prima.

3) *iCash Management System* (iCMS)

Fasilitas untuk mengendalikan kegiatan perbankan secara efektif, efisien, dan mandiri dengan menggunakan aplikasi browser.

4) *Payment Point* BTN iB

Fasilitas guna melunasi tagihan listrik, PDAM, telepon, dan pajak secara rutin.

5) *Payroll* BTN iB

Layanan bagi perusahaan untuk mengatur pembayaran THR, bonus, gaji, dan keperluan finansial lain secara rutin.

6) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

Fasilitas guna memperoleh kuota keberangkatan ibadah haji secara *online* dari SISKOHAT dengan mudah.

7) *Mobile Payment* BTN iB

Layanan untuk menerima setoran, seperti iuran pengelolaan lingkungan perumahan, biaya pendidikan, simpanan atau tagihan koperasi, iuran pedagang pasar, dan lain-lain via sarana elektronik, *outlet* atau *bank office*, ATM, dan *delivery channel* lainnya.

3.2 Data Khusus

3.2.1 Risiko-Risiko yang Dihadapi dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Risiko-risiko yang dihadapi antara lain:

1. Nasabah menunggak angsuran. Hal tersebut terjadi karena keadaan ekonomi yang tidak stabil serta dana yang tersedia terkadang digunakan untuk membayar angsuran di bank lain.
2. Nasabah menjual rumah yang sudah dibeli kepada pihak lain tanpa sepengetahuan bank. Hal tersebut dapat terjadi karena nasabah tidak memiliki kredibilitas.
3. Nasabah menggunakan dana yang diperoleh dari pihak bank guna kebutuhan lain yang tidak sebanding dengan kesepakatan pada saat akad.

3.2.2 Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah antara lain:

1. Faktor-Faktor Intern Bank
   1) Analis pembiayaan memiliki kapabilitas yang tidak proporsional
   2) Analis pembiayaan tidak mempunyai kredibilitas
   3) Komite pembiayaan mengalami tekanan dari pihak eksternal
   4) Jumlah anggaran yang diberikan tidak sesuai dengan keperluan
   5) Sistem pemberian serta pengawasan pembiayaan yang tidak baik
   6) Pembiayaan tidak terencana dengan baik oleh bank
   7) Calon debitur dan komite pembiayaan memiliki kepentingan pribadi terhadap suatu proyek yang akan dibiayai
   8) Informasi mengenai calon debitur terbatas
2. Faktor-Faktor Intern Nasabah
   1) Nasabah menggunakan dana pembiayaan untuk hal lain di luar perjanjian
   2) Terjadi perselisihan antara pemilik dan pemegang saham
   3) Perusahaan tidak memiliki kandidat *key person*, sehingga tidak dapat diganti oleh orang lain dengan cepat apabila *key person* mengalami kejadian yang tidak diinginkan
   4) Tenaga ahli perusahaan mengundurkan diri
   5) Terjadinya pemborosan akibat perusahaan mengalami *overhead cost*
3. Faktor-Faktor Ekstern Bank dan Nasabah
   1) Konsultan meleset dalam membuat *feasibility study*

2) Akuntan publik meleset dalam membuat laporan pertimbangan keputusan pembiayaan
3) Kondisi ekonomi di dalam negeri berubah
4) Politik di dalam negeri berubah
5) Peraturan di dalam negeri berubah
6) Peraturan di negara lain berubah
7) Nasabah tidak menyesuaikan perkembangan teknologi dalam kegiatan usahanya
8) Adanya produk alternatif yang diproduksi oleh pesaing dengan harga yang lebih terjangkau
9) Usaha nasabah mengalami musibah
10) Pihak asuransi tidak memenuhi *claim* nasabah yang mengalami kerugian

3.2.3 Mitigasi Risiko Pembiayaan Bermasalah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Proses kredit *consumer* pada produk KPR di BTN KCS Jakarta Pasar Minggu beserta mitigasi risiko yang digunakan untuk menanggulangi risiko-risiko pembiayaan antara lain:

1. Loan Proposal

Guna mendapatkan sarana pembiayaan dari bank, langkah awal yang dilakukan yaitu calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis (*application form*) serta melengkapi data-data pendukung. Data-data tersebut antara lain:

1) Fotokopi Kartu Identitas
2) Fotokopi KK
3) Fotokopi Akta Nikah/Cerai
4) Fotokopi SK Pegawai
5) Fotokopi Slip Gaji
6) Surat Keterangan Penghasilan
7) Fotokopi Rekening GR/Tabungan 3 bulan terakhir
8) Laporan Keuangan 3 *months ago*
9) Fotokopi NPWP/SPT PPh 21
10) Fotokopi Izin Usaha, SIUP, TDP, Akta Pendirian
11) Fotokopi Izin Praktik
12) Fotokopi Sertifikat dan IMB

Dalam tahap ini, bank juga melakukan beberapa penilaian antara lain sebagai berikut:

1) Penilaian 5C
   a. *Character*

      Dalam analisis pembiayaan, karakter menjadi penilaian utama karena merupakan sifat dasar yang terbentuk dari proses waktu yang lama, sehingga menjadi suatu kebiasaan yang berulang secara kontinu. Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui kemauan nasabah untuk memenuhi kewajiban.

   b. *Capital*

      Capital merupakan komposisi modal pribadi untuk membiayai perusahaannya. Umumnya, perusahaan sektor riil berbeda dengan

perusahaan *financial*. Perusahaan sektor riil memiliki komposisi modal pribadi lebih besar dari dana yang berasal dari pinjaman, sedangkan perusahaan *financial* sebagian besar anggaran yang didapatkan berasal dari pihak ketiga. Apabila terjadi risiko pembiayaan, perusahaan berfungsi sebagai pertahanan dan menunjukkan komitmen debitur terhadap kelangsungan perusahaan.

c. *Capacity*

Capacity merupakan kapabilitas nasabah mengelola bisnisnya. Beberapa pendekatan yang mempengaruhi kemampuan berusaha, antara lain pendekatan teknik, pendekatan yuridis, pendekatan keuangan, pendekatan historis, pendekatan edukasi, serta pendekatan manajerial. Hal tersebut dilakukan untuk memahami sejauh mana kapabilitas nasabah melunasi kewajiban tepat waktu.

d. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diserahkan debitur kepada bank. Beberapa hal yang termasuk penilaian antara lain *marketability* (kemudahan dalam menjual), *liquidity* (proses likuidasi cepat atau lambat), *collateral valuation* (ketetapan nilai jaminan), *depreciation* (penyusutan), serta *controllability* (pengawasan jaminan). Hal tersebut dilakukan untuk mengetahui sejauh mana *recovery rate* nasabah.

e. *Condition of Economy*

Beberapa faktor eksternal yang memengaruhi kelangsungan hidup perusahaan antara lain:

a) Kondisi Ekonomi

Keadaan ekonomi sangat berpengaruh bagi perusahaan dengan pasar yang luas. Contoh: penurunan nilai rupiah terhadap *dollar*, maka akan memengaruhi harga jual produk impor.

b) Kondisi Politik

Kondisi politik yang tidak stabil memengaruhi kondisi perusahaan. Contoh: keadaan politik di negara x berpengaruh terhadap harga minyak dunia, karena Indonesia merupakan importer minyak, maka harga BBM di dalam negeri juga naik. Dengan meningkatnya harga BBM, harga kebutuhan pokok juga meningkat seiring dengan naiknya biaya transportasi.

c) Kebijakan Pemerintah

Terdapat firma yang mengalami kebangkrutan akibat kebijakan pemerintah yang tidak memihak kepadanya. Contoh: peternak sapi secara sungguh-sungguh menjaga kualitas produknya dengan memelihara sapi menggunakan sistem tradisional. Namun, suatu hari pemerintah melakukan impor sapi dari Australia. Harga daging di pasar menjadi turun dan mengakibatkan harga jual sapi menjadi murah, sedangkan biaya untuk makan sapi setiap harinya tidak bisa menutupi biaya operasional. Akibatnya, para peternak sapi akan gulung tikar.

2) Penilaian 7P

a. *Personality*, adalah mengevaluasi kepribadian nasabah. *Personality* meliputi tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah, sikap, emosi, dan tingkah laku.

b. *Party*, adalah mengategorikan debitur pada beberapa kelompok, seperti kepribadian, modal yang dimiliki, loyalitas, dan lain sebagainya.

c. *Purpose*, adalah tujuan debitur mengusulkan pembiayaan kepada bank. Bank wajib mengetahui apakah pembiayaan tersebut dimanfaatkan guna kegiatan yang naik dan bisa meningkatkan pendapatan perusahaan. Selain itu, bank juga wajib mengawasi agar pembiayaan tersebut dimanfaatkan sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan.

d. *Prospect*, yaitu bagaimana prospek dari usaha yang dilakukan oleh debitur di masa depan. Dengan mengetahui prospek usaha nasabah, bank dapat memprediksi kemampuan nasabah untuk melunasi kewajiban.

e. *Payment*, yaitu bank wajib memperhatikan apakah sumber pendapatan nasabah dari pembiayaan yang diberikan oleh bank cukup aman dan tersedia. Sehingga, bank bisa menilai apakah nasabah dapat untuk memenuhi komitmen.

f. *Profitability*, yaitu bank wajib meneliti dengan cara apa kapabilitas debitur memperoleh keuntungan. Laba bisa dihitung dari periode ke periode, apakah sama atau meningkat.

g. *Protection*, yaitu agunan yang dimiliki oleh debitur. Agunan tersebut dapat berupa barang (tempat tinggal) dan asuransi yang dimiliki oleh nasabah.

2. *Loan Verification Appraisal and Analyst*

Dalam tahap ini, calon debitur melakukan pengumpulan data, verifikasi data, dan pihak bank menganalisis tiga pilar kelayakan kredit. Verifikasi merupakan proses pencarian dan pembuktian kebenaran informasi yang mendukung proses analisis dan keputusan pembiayaan dalam bentuk verifikasi dokumen, tempat kerja atau tempat usaha, serta tempat tinggal. Verifikasi dapat dilakukan dengan menggunakan dua metode, yaitu verifikasi *on desk* dan verifikasi *on site*.

Verifikasi *on desk* merupakan verifikasi yang dilakukan melalui media komunikasi, seperti telepon, surat-menyurat, internet, atau metode lain yang dianggap valid dengan klarifikasi pihak independen atau pihak ketiga lainnya. Sedangkan, verifikasi *on site* merupakan verifikasi yang dilakukan melalui kunjungan direk ke tempat tinggal, tempat kerja, atau tempat usaha dengan menggali informasi secara verbal maupun visual dari pihak independen atau pihak ketiga lainnya. Beberapa dokumen yang wajib verifikasi antara lain sebagai berikut:

1) KTP

Cara memeriksa keaslian KTP dapat dilihat dari kerapian cetakan dan hologram di sisi belakang KTP. KTP asli memiliki hologram berwarna silver, sedangkan KTP palsu memiliki hologram berwarna gelap atau tidak memiliki hologram. Selain itu, pengecekan keaslian KTP dapat dilakukan dengan menggunakan aplikasi, seperti Cek KTP dan *PoC e-KTP Reader*.

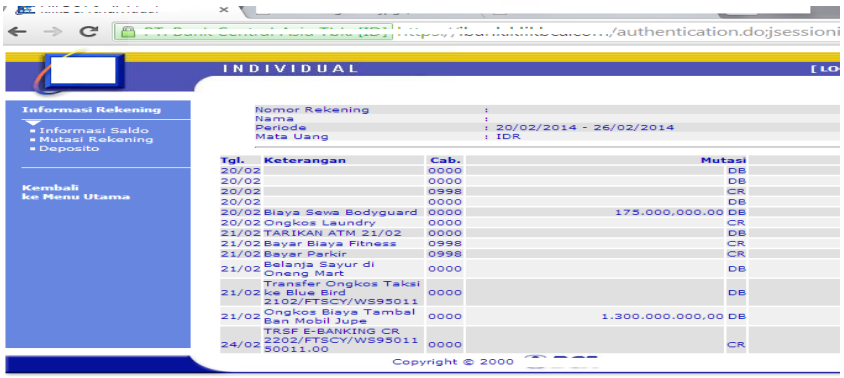


Contoh KTP palsu:

Gambar 2 KTP Palsu

2) Rekening Tabungan

Pada saat ini, pemalsuan rekening tabungan tidak hanya mengganti nama pada nomor rekening saja, tetapi sudah memanipulasi data transaksi dalam rekening tabungan. Ciri-ciri rekening tabungan palsu dapat dilihat dari segi cetakan *passbook*. Rekening tabungan palsu memiliki cetakan yang rapi dan lurus. Selain itu, dapat dilihat dari segi kesesuaian antara saldo, bunga bulanan, dan besarnya pajak. Beberapa kasus pemalsu mengganti transaksi, tetapi tidak mengganti besarnya bunga atau pajak. Contoh mutasi *e-banking*



yang dapat dipalsukan:

Gambar 3 Mutasi *E-banking* Palsu

3) SLIK

Hasil verifikasi SLIK ditransfer oleh petugas kredit konsumen. Apabila ada *out credit*, petugas verifikasi harus memasukkan beban cicilan. Jika ditemukan indikasi RPC kurang memenuhi plafon, maka verifikasi kepada calon debitur dan memberikan penjelasan mengenai besarnya plafon, jangka waktu, cicilan, atau tambahan informasi data penghasilan. Contoh cetakan


ideb Informasi Debitur
Sistem Layanan Informasi Keuangan

OJK OTORITAS JASA KEUANGAN

RAHASIA

Informasi ini bersifat RAHASIA dan hanya digunakan untuk kepentingan pemohon informasi.
Akibat yang timbul dari penggunaan informasi ini bukan merupakan tanggung jawab Otoritas Jasa Keuangan.

Informasi diberikan berdasarkan laporan yang dikirimkan oleh pelapor ke dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan dengan kata kunci pencarian sebagai berikut:

Nama
Jenis Kelamin
No. Identitas
NPWP
Tempat Lahir
Tanggal Lahir

Kode Ref. Pengguna
078/BCLUI/V/2019
Nomor Laporan
284130/IDEB/0101200/2019
Posisi Data Terakhir
07 Mei 2019
Tanggal Permintaan
08 Mei 2019 12:31:55

Data Pokok Debitur

Penyajian informasi debitur pada Sistem Layanan Informasi Keuangan dikelompokkan berdasarkan nomor identitas debitur. Pengguna informasi diharapkan dapat meneliti kembali kemungkinan adanya debitur berbeda yang dilaporkan menggunakan nomor identitas yang sama

Nama Sesuai Identitas	Identitas	Jenis Kelamin / NPWP	Tempat / Tgl Lahir	Pelapor / Tanggal Update
A SAIFUL AHMAD	NIK / 3174100908730005	LAKI-LAKI / 241497494013000	BOYOLALI / 09 Agustus 1973	(UUS) - Maybank Indonesia Finance, PT. / 05 Oktober 2018

Alamat	Kelurahan	Kecamatan	Kabupaten / Kota	Kode Pos	Negara
JL MASJID AL MUFLIHUN RT.007 RW.010	BINTARO	PESANGGRAHAN	Wil. Kota Jakarta Selatan	12330	Indonesia

Pekerjaan	Tempat Bekerja	Bidang Usaha	Status Gelar Debitur
Wiraswasta	PT ETERNIT GRESIK	Perdagangan Dalam Negeri Barang Antara Lain	S-1

Nama Sesuai Identitas	Identitas	Jenis Kelamin / NPWP	Tempat / Tgl Lahir	Pelapor / Tanggal Update
A SAIFUL AHMAD	NIK / 3174100908730005	LAKI-LAKI / 241497494013000	BOYOLALI / 09 Agustus 1973	Maybank Indonesia Finance, PT. / 17 Oktober 2017

Alamat	Kelurahan	Kecamatan	Kabupaten / Kota	Kode Pos	Negara
JL MASJID AL MUFLIHUN RT 007 RW 010	BINTARO	PESANGGRAHAN	Wil. Kota Jakarta Selatan	12330	Indonesia

Pekerjaan	Tempat Bekerja	Bidang Usaha	Status Gelar Debitur
Wiraswasta	PT ETERNIT GRESIK	Perdagangan Dalam Negeri Barang Antara Lain	S-1

SLIK debitur:

Gambar 4 SLIK Debitur

Sedangkan, analisis tiga pilar kelayakan kredit mencakup:

1) Willingness to Repay

Beberapa hal yang wajib dilakukan:

a. Mempelajari riwayat hidup kandidat debitur

b. Mengetahui nama baik kandidat debitur di daerah bisnisnya

c. Mencari informasi dari bank lain

d. Mencari informasi melalui persekutuan bisnis di mana kandidat debitur berkedudukan
e. Meneliti kandidat nasabah (khusus untuk *non fixed income*) dalam memenuhi izin-izin usahanya dan melakukan *trade checking* kepada *supplier*
f. Mencari informasi kegiatan sehari-hari calon nasabah
g. Mencari informasi daftar hitam nasional, SID, dan rekening koran kredit
h. Uang pribadi dan cara membayar angsuran
i. Memerhatikan sikap calon nasabah dan kesesuaian jawaban-jawaban calon nasabah pada saat wawancara dengan data lainnya
j. Surat pernyataan debitur

Calon debitur dengan *non fixed income*, disarankan untuk memperhatikan hubungan dengan mitra kerja. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan melakukan verifikasi kepada pihak mitra pemasok atau *supplier* terkait kelancaran pembayaran yang dilakukan oleh calon debitur.

2) Ability to Repay

Bagi calon nasabah yang memiliki *fix income*, analisis kemampuan membayar bagi calon nasabah dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu analisis kuantitatif serta analisis kualitatif. Analisis kuantitatif meliputi beberapa hal, seperti analisis pendapatan, kas atau likuiditas, aset, dan kewajiban lainnya. Analisis kualitatif meliputi beberapa hal, seperti kondisi lingkungan usaha dan kondisi lingkungan kerja. Analisis tersebut dilakukan guna memperhatikan kelangsungan perusahaan (sektor usaha, pengalaman perusahaan, tingkat persaingan, dan *skill* pegawai) dan kelangsungan

bekerja (*skill*, pendidikan, status pegawai, masa kerja, dan informasi lainnya). Beberapa hal yang wajib dianalisis antara lain sebagai berikut:

a. Kewajaran gaji, meliputi jabatan, masa kerja, pendidikan, skill, dan bidang usaha.
b. Keabsahan slip gaji, meliputi slip gaji terakhir yang diterbitkan perusahaan dan stempel atau tanda tangan.
c. Potongan gaji, meliputi pajak, iuran-iuran, dan angsuran kredit.
d. Rekening koran simpanan untuk mengetahui *income* per bulan, *output* per bulan, sisa penghasilan per bulan, dan saldo.
e. Rekening koran kredit untuk mengetahui kewajiban angsuran per bulan.

Beberapa hal yang harus diamati dalam melakukan verifikasi penghasilan pegawai sebagai berikut:

a. Nama yang tercantum dalam slip gaji atau surat keterangan gaji wajib sesuai dengan nama calon debitur
b. Periksa tanggal pembayaran gaji
c. Periksa perincian gaji dan klasifikasi berdasarkan gaji tetap, tunjangan, dan intensif (regular atau fluktuatif)
d. Periksa potongan pinjaman yang ada dan besarnya gaji netto yang wajib tercermin di rekening pembayaran gaji
e. Perhatikan kewajaran gaji secara tunai (ukuran wajar kurang dari lima juta)
f. Ambil nilai terkecil dari setiap mutasi kredit rekening gaji yang ada atau rata-rata gaji 3 *months ago*

g. *Cross check* surat keterangan penghasilan dan SPT PPH 21
h. Subjek pajak adalah nama calon debitur
i. Bagi SPT PPH 21 dengan 12 atau 13 (apabila terdapat bonus atau gaji ke-13) untuk mengetahui pendapatan per bulan
j. Ambil nilai terkecil dari pendapatan calon debitur antara slip gaji atau surat keterangan penghasilan dan SPT PPH 21

Bagi calon nasabah yang memiliki usaha sendiri, memiliki penghasilan atau pemasukan tidak tetap (tergantung dari hasil penjualan). Untuk menentukan tingkat kemampuan membayar dapat dilakukan analisis aspek keuangan pemohon. Analisis aspek keuangan antara lain terdiri dari sebagai berikut:

a. Laba-Rugi Pendapatan Pemilik

   Apabila usaha perorangan, *current income* untuk menentukan maksimal kredit dan kemampuan angsuran.

b. Mutasi Rekening Bank

   Mutasi rekening menunjukkan secara rill mutasi keuangan yang berkaitan. Hal-hal yang harus diamati dalam mutasi rekening yaitu besarnya pendapatan dan pengeluaran, serta rata-rata pendapatan yang bersangkutan setiap periode tertentu.

c. SPT

   Untuk mengetahui besar penghasilan yang bersangkutan setiap tahunnya. Namun, perlu ada penyesuaian yang mendekati kondisi sebenarnya.

Apabila setelah dihitung tingkat kemampuan calon debitur ternyata belum menutupi rencana angsuran kredit, maka dapat menganalisis ulang dengan

memperhatikan beberapa hal, seperti penghasilan tambahan, penghasilan pasangan, menawarkan untuk mengurangi plafon dengan konsekuensi calon debitur menambah uang muka, dan menawarkan untuk menambah jangka waktu kredit. Hal tersebut dilakukan agar memperhatikan tren usaha serta membandingkan laporan keuangan sebelumnya untuk memastikan kelancaran usaha calon debitur yang memiliki *non fixed income*.

3) Collateral

Untuk penelitian atau pengecekan atas bukti dokumen agunan calon debitur pada kantor atau lembaga yang merilis, misalkan BPKB kendaraan bekas Polda setempat. Syarat-syarat pada agunan meliputi syarat yuridis dan syarat ekonomis. Yang termasuk dalam syarat yuridis antara lain sebagai berikut:

a. Agunan merupakan hak debitur yang berkepentingan
b. Tidak sedang dijaminkan dengan pihak lain
c. Memiliki bukti kepemilikan yang sah
d. Dapat diikat secara prima sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Sedangkan, yang termasuk dalam syarat ekonomis antara lain sebagai berikut:

a. Bebas dan relatif mudah untuk diperjualbelikan
b. Letak jaminan strategis (*marketable*)
c. Terdapat asuransi yang siap melindungi
d. Nilai ekonomis jaminan lebih lama dari jangka waktu kredit

Faktor-faktor yang digunakan untuk menilai agunan antara lain sebagai berikut:

a. Tujuan penilaian, yang termasuk dalam tujuan penilaian yaitu nilai pasar wajar dan nilai likuidasi.
b. Faktor fisik lokasi, yang termasuk dalam faktor fisik lokasi yaitu topografi, iklim, dan bencana alam.
c. Faktor sosial, antara lain perkembangan pendidikan serta aktivitas sosial di lingkungan lokasi, serta kepadatan populasi penduduk.
d. Faktor politik dan kebijakan pemerintah, yang termasuk dalam faktor politik dan kebijakan pemerintah yaitu peruntukan, rencana tata kota, pembatasan pendirian bangunan, peraturan perpajakan, dan lain-lain.
e. Faktor ekonomi, yang termasuk dalam faktor ekonomi yaitu lingkungan mikro maupun makro mencakup perluasan sektor industri, potensi peningkatan atau penurunan *future value*, dan historis atau pengalaman sebelumnya dalam eksekusi agunan.

3. *Loan Approval*

Ketetapan pembiayaan bertujuan untuk memastikan apakah permohonan pembiayaan pantas diberikan atau tidak berdasarkan hasil analisis dan rekomendasi. Komite pembiayaan wajib menjelaskan secara tertulis terkait ketetapan yang berlainan dengan rekomendasi. Apabila permohonan ditolak, bank akan mengirim surat negasi sesuai dengan alasannya masing-masing.

4. *Loan Disbursement and Administration*

Realisasi pembiayaan diserahkan sesudah menandatangani surat yang dibutuhkan beserta pembukaan rekening giro atau tabungan di bank untuk menarik anggaran pembiayaan. Pencairan anggaran pembiayaan bisa sekaligus atau bertahap sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang didapatkan adalah sebagai berikut:

1. Risiko yang dihadapi dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu antara lain nasabah menunggak angsuran, nasabah tidak menggunakan anggaran yang diperoleh sesuai dengan perjanjian, dan nasabah menjual rumah yang sudah dibeli kepada pihak lain tanpa sepengetahuan bank.
2. Faktor penyebab pembiayaan bermasalah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu berasal dari faktor internal serta faktor eksternal bank dan nasabah.
3. Mitigasi risiko pembiayaan bermasalah dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti verifikasi data, analisis data, penilaian 5C dan 7P, serta analisis tiga pilar kelayakan kredit.

4.2 Saran

Saran yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut:

1. Seluruh pegawai Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu diharapkan mengetahui dan menganalisis risiko-risiko yang dapat terjadi pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan baik sehingga dapat terhindar dari pembiayaan bermasalah.

2. Seluruh pegawai Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu diharapkan mempelajari faktor yang mengakibatkan pembiayaan bermasalah pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan baik.
3. Seluruh pegawai Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu diharapkan melaksanakan mitigasi risiko dan pengawasan terhadap pemberian pembiayaan untuk mengurangi terjadinya risiko dan menghindari pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

Bank Tabungan Negara Syariah. (2018). *Kemilau Produk dan Layanan BTN Syariah.* Jakarta: BTN Syariah.

Djamil, F. (2014). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika.

Dr. A. Wangsawidjaja Z., S. M. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah.* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Indonesia, I. B. (2015). *Manajemen Risiko 1.* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Kasmir. (2016). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.* Jakarta: Rajawali Pers.

Muhamad. (2017). *Manajemen Dana Bank Syariah.* Depok: Rajawali Pers.

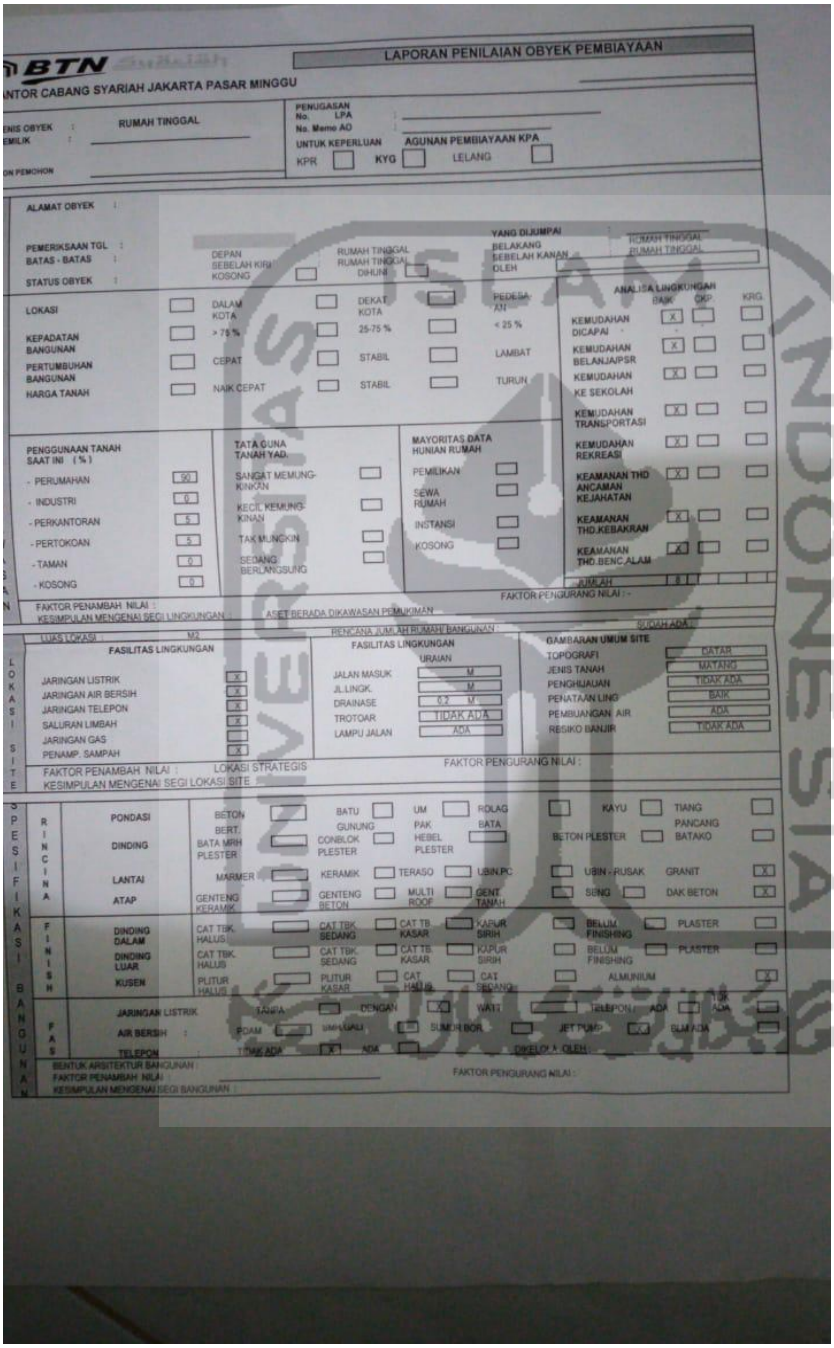
Muhamad. (2020). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Lainnya.* Depok: Rajawali Pers.

Prof. Dr. H. Veithzal Rivai, S. M., Ir. H. Rinaldi Firmansyah, M. C., Andria Permata Veithzal, B. M., & Rizqullah, S. M. (2010). *Islamic Financial Management.* Bogor: Ghalia Indonesia.

Susilo, E. (2017). *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syari'ah.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Wiroso. (2009). *Produk Perbankan Syariah.* Jakarta Barat: LPFE Usakti.

LAMPIRAN



LAPORAN PENILAIAN OBYEK PEMBIAYAAN

BTN

KANTOR CABANG SYARIAH JAKARTA PASAR MINGGU

JENIS OBYEK : RUMAH TINGGAL

PEMILIK :

PEMOHON :

PENUGASAN
No. LPA :
No. Memo AO :

UNTUK KEPERLUAN AGUNAN PEMBIAYAAN KPA
KPR KYG LELANG

ALAMAT OBYEK :

PEMERIKSAAN TGL :
BATAS - BATAS :
STATUS OBYEK :

YANG DIJUMPAI :
DEPAN : RUMAH TINGGAL
SEBELAH KIRI : RUMAH TINGGAL
KOSONG : DIHUNI
BELAKANG : RUMAH TINGGAL
SEBELAH KANAN : RUMAH TINGGAL
OLEH :

LOKASI	DALAM KOTA	DEKAT KOTA	PEDESA-AN	
KEPADATAN BANGUNAN	> 75 %	25-75 %	< 25 %	
PERTUMBUHAN BANGUNAN	CEPAT	STABIL	LAMBAT	
HARGA TANAH	NAIK CEPAT	STABIL	TURUN	

ANALISA LINGKUNGAN

	BAIK	CKP.	KRG.
KEMUDAHAN DICAPAI	X		
KEMUDAHAN BELANJA/PSR	X		
KEMUDAHAN KE SEKOLAH	X		
KEMUDAHAN TRANSPORTASI	X		
KEMUDAHAN REKREASI	X		
KEAMANAN THD ANCAMAN KEJAHATAN	X		
KEAMANAN THD.KEBAKRAN	X		
KEAMANAN THD.BENC.ALAM	X		
JUMLAH	8		

PENGGUNAAN TANAH SAAT INI (%)

- PERUMAHAN	90
- INDUSTRI	0
- PERKANTORAN	5
- PERTOKOAN	5
- TAMAN	0
- KOSONG	0

TATA GUNA TANAH YAD.
SANGAT MEMUNG-KINKAN
KECIL KEMUNG-KINAN
TAK MUNGKIN
SEDANG BERLANGSUNG

MAYORITAS DATA HUNIAN RUMAH
PEMILIKAN
SEWA RUMAH
INSTANSI
KOSONG

FAKTOR PENAMBAH NILAI :
KESIMPULAN MENGENAI SEGI LINGKUNGAN :
ASET BERADA DIKAWASAN PEMUKIMAN
FAKTOR PENGURANG NILAI : -

LOKASI SITE

LUAS LOKASI : M2
RENCANA JUMLAH RUMAH BANGUNAN :
SUDAH ADA :

FASILITAS LINGKUNGAN

JARINGAN LISTRIK	X
JARINGAN AIR BERSIH	X
JARINGAN TELEPON	X
SALURAN LIMBAH	X
JARINGAN GAS	
PENAMP. SAMPAH	X

FASILITAS LINGKUNGAN

URAIAN	
JALAN MASUK	M
JL.LINGK.	M
DRAINASE	0,3 M
TROTOAR	TIDAK ADA
LAMPU JALAN	ADA

GAMBARAN UMUM SITE

TOPOGRAFI	DATAR
JENIS TANAH	MATANG
PENGHIJAUAN	TIDAK ADA
PENATAAN LING	BAIK
PEMBUANGAN AIR	ADA
RESIKO BANJIR	TIDAK ADA

FAKTOR PENAMBAH NILAI : LOKASI STRATEGIS
KESIMPULAN MENGENAI SEGI LOKASI SITE
FAKTOR PENGURANG NILAI :

SPESIFIKASI BANGUNAN

RINCIAN

PONDASI	BETON		BATU		UM		ROLAG		KAYU		TIANG PANCANG
DINDING	BERT. BATA MRH PLESTER		GUNUNG CONBLOK PLESTER		PAK. HEBEL PLESTER		BATA		BETON PLESTER		BATAKO
LANTAI	MARMER		KERAMIK		TERASO		UBIN PC		UBIN - RUSAK		GRANIT X
ATAP	GENTENG KERAMIK		GENTENG BETON		MULTI ROOF		GENT. TANAH		SENG		DAK BETON X

FINISH

DINDING DALAM	CAT TBK. HALUS		CAT TBK. SEDANG		CAT TB. KASAR		KAPUR SIRIH	BELUM FINISHING		PLASTER
DINDING LUAR	CAT TBK. HALUS		CAT TBK. SEDANG		CAT TB. KASAR		KAPUR SIRIH	BELUM FINISHING		PLASTER
KUSEN	PLITUR HALUS		PLITUR KASAR		CAT HALUS		CAT SEDANG	ALMUNIUM		X

FASILITAS

JARINGAN LISTRIK	TANPA		DENGAN	X	WATI		TELEPON	ADA		
AIR BERSIH	PDAM		UMUM GALI		SUMUR BOR		JET PUMP	SUMUR	ADA	
TELEPON	TIDAK ADA	X	ADA		DIKELOLA OLEH :					

BENTUK ARSITEKTUR BANGUNAN :
FAKTOR PENAMBAH NILAI :
KESIMPULAN MENGENAI SEGI BANGUNAN :
FAKTOR PENGURANG NILAI :

Lampiran 1 Laporan Penilaian Objek Pembiayaan



HALAMAN

LUAS TANAH : 72 M2 PROSENTASE ADA BANGUNAN : 80 %

HAK TANAH : SERTIFIKAT INDUK [ ] SERTIFIKAT INDIVIDU [ ] SHGB [V] SHM [ ]

JANGKA WAKTU S/D : 05/04/2046 NO. 2055 ATAS NAMA : PT SWARGA INTAN SAMUDRA

IMB No : ATAS NAMA : PT SWARGA INTAN SAMUDRA

TINGGI HALAMAN THD. JALAN : 0.30 M TINGGI HALAMAN THD. LANTAI BANGUNAN : 0.50 M

KEADAAN HALAMAN : TERTATA BAIK [V] BELUM TERTATA [ ] STANDAR [ ]

PAGAR : KELILING [ ] HANYA DEPAN [ ] TANPA PAGAR [V] ..... [ ]

FAKTOR PENAMBAH NILAI : FAKTOR PENGURANG NILAI :

KESIMPULAN MENGENAI SEGI TANAH HALAMAN : HALAMAN DAN JALANAN DEPAN ASSET BELUM TERTATA

FOTO OBYEK

TAMPAK DEPAN ASET

TAMPAK KAMAR MANDI

TAMPAK KAMAR

TAMPAK JALAN LINGKUNGAN

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI TAKSASI 100%

OBYEK			NILAI PASAR WAJAR			NILAI JUAL CEPAT (LIKUIDASI)		
a. Tanah	: 72 m2	@ Rp	4,275,000	= Rp. 307,800,000	@ Rp.	3,420,000	= Rp.	246,240,000
b. Bangunan	: 36 m2	@ Rp	2,800,000	= Rp. 100,800,000	@ Rp.	2,240,000	= Rp.	80,640,000
NILAI OBYEK				= Rp. 408,600,000			= Rp.	326,880,000

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI TAKSASI 80%

OBYEK			NILAI PASAR WAJAR			NILAI JUAL CEPAT (LIKUIDASI)		
a. Tanah	: 84 m2	@ Rp	2,300,000	= Rp. 193,200,000	@ Rp.	1,840,000	= Rp.	154,560,000
b. Bangunan	: 36 m2	@ Rp	2,912,000	= Rp. 104,832,000	@ Rp.	2,329,600	= Rp.	83,865,600
NILAI OBYEK				= Rp. 298,032,000			= Rp.	238,425,600

CATATAN TAMBAHAN

- Pada saat penilaian aset dalam kondisi sudah terbangun 80%
- Lokasi aset berada di daerah yang cukup berkembang, dengan jangkauan akses cukup mudah
- Aset berada di pemukiman baru yang perkembangan nilai cukup baik
- Jalan lingkungan pada saat penilaian belum tertata dengan baik
- Instalasi jaringan listrik dan air bersih pada saat penilaian belum terpasang
- Penilaian tanah dan bangunan merujuk hasil appraisal KJPP Yufrizal, Deny Kamal dan rekan

Saya / kami menjamin bahwa penilaian ini telah dilakukan dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab serta dengan sepenuh kevakinan dan kemampuan ilmu yang saya / kami kuasai sesuai profesi sebagai appraisal tanpa pengaruh atau tekanan siapapun.

PENILAI

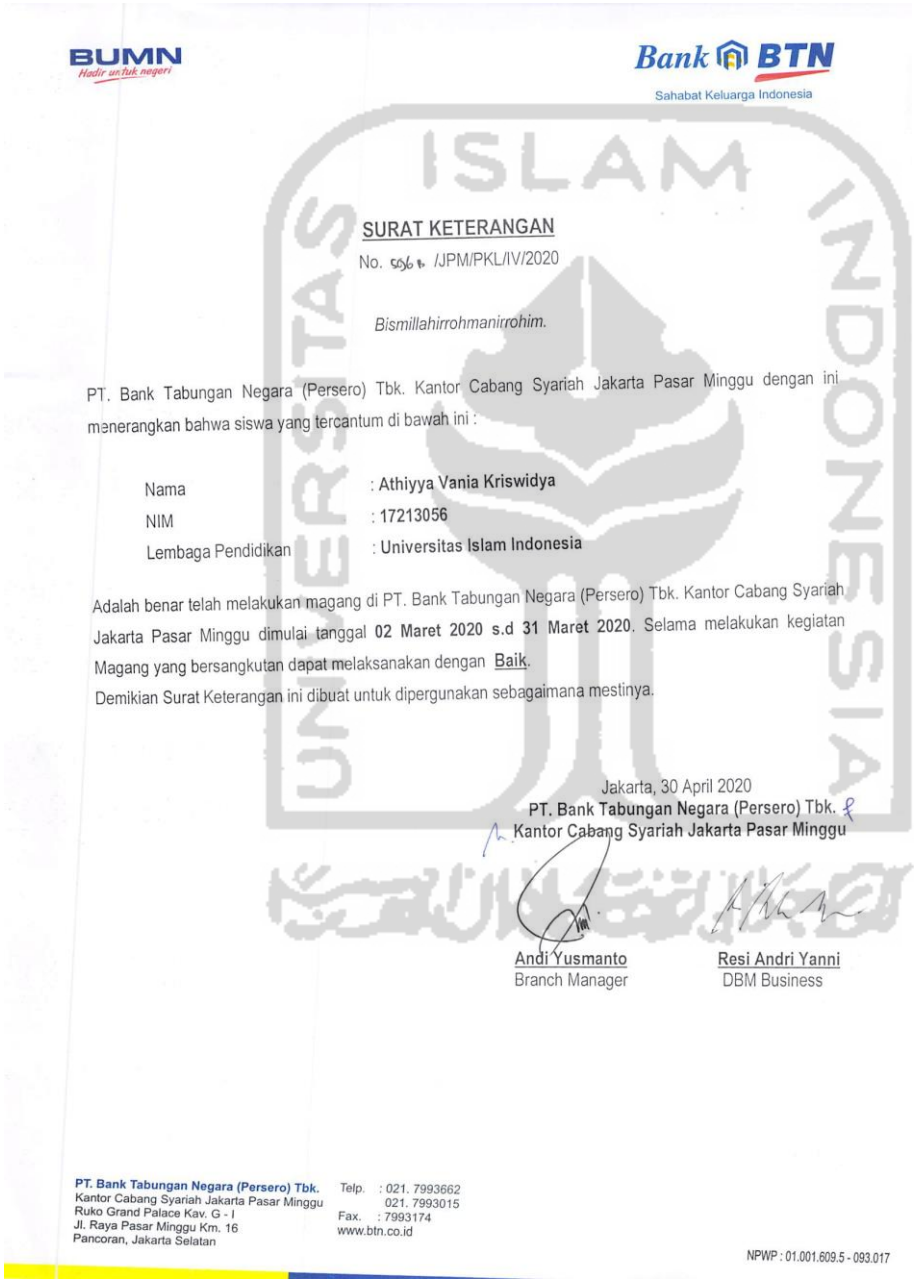
NAMA : RIZKI FADILLAH NIP. 5840

TANDA TANGAN :

DISPOSISI DBM SUPPORTING	HEAD ACC & INTERNAL CONTROL

LAMPIRAN

Lampiran 2 Surat Keterangan Magang



BUMN
Hadir untuk negeri

Bank BTN
Sahabat Keluarga Indonesia

SURAT KETERANGAN

No. 506 /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	: **Athiyya Vania Kriswidya**
NIM	: **17213056**
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
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu

Andi Yusmanto	Resi Andri Yanni
Branch Manager	DBM Business

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu
Ruko Grand Palace Kav. G - I
Jl. Raya Pasar Minggu Km. 16
Pancoran, Jakarta Selatan

Telp. : 021. 7993662
021. 7993015
Fax. : 7993174
www.btn.co.id

NPWP : 01.001.609.5 - 093.017