

**ANALISIS STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA  
PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB  
DI MASA PANDEMI COVID-19  
(Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta  
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi**



**Oleh :**

**ADELIA VIANI KUSUMA PRADEWI**

**NIM. 18.52.31.113**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN MAS SAID  
SURAKARTA**

**2023**

**ANALISIS STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN KPR  
BTN BERSUBSIDI IB DI MASA PANDEMI COVID-19  
(Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta  
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah

**Oleh:**

**ADELIA VIANI KUSUMA PRADEWI**  
**NIM. 18.52.31.113**

Sukoharjo, 27 Februari 2023

Disetujui dan disahkan oleh:  
Dosen Pembimbing Skripsi



**Helmi Haris, S.H.I. M.S.I**  
NIP. 19810228 200801 1 005

## SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

*Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh*

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ADELIA VIANI KUSUMA PRADEWI  
NIM : 185231113  
Program Studi : PERBANKAN SYARIAH  
Fakultas : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Menyatakan bahwa penelitian skripsi yang berjudul “**Analisis Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)**”

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh*

Sukoharjo, 27 Februari 2023



Adelia Viani Kusuma Pradewi

## SURAT PERNYATAAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

*Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh*

Yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : ADELIA VIANI KUSUMA PRADEWI  
NIM : 185231113  
PRODI : PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Menyatakan bahwa penelitian skripsi yang berjudul “**Analisis Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)**”

Dengan ini saya menyatakan bahwa saya benar-benar telah melakukan penelitian pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta, apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini tidak sesuai dengan data yang sebenarnya, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh*

Sukoharjo, 27 Februari 2023



Adelia Viani Kusuma Pradewi

Helmi Haris, S.H.I. M.S.I  
Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

### NOTA DINAS

Hal : Skripsi  
Sdr : Adelia Viani Kusuma Pradewi

Kepada Yang Terhormat  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta  
Di Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Adelia Viani Kusuma Pradewi NIM: 185231113 yang berjudul:

**“Analisis Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)”**

Sudah dapat dimunaqasahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah.  
Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqasahkan dalam waktu dekat.

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Sukoharjo, 27 Februari 2023  
Dosen Pembimbing Skripsi



Helmi Haris, S.H.I. M.S.I  
NIP. 19810228 200801 1 005

## PENGESAHAN

### ANALISIS STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB DI MASA PANDEMI COVID-19 (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)

Oleh :

**ADELIA VIANI KUSUMA PRADEWI**  
**NIM. 18.52.31.113**

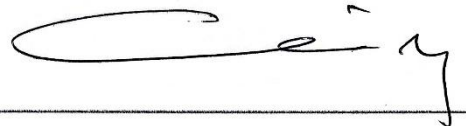
Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosah  
pada hari Selasa tanggal 04 April 2023 M / 13 Ramadhan 1444 H dan dinyatakan  
telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Dewan Penguji :

Penguji I (Merangkap Ketua Sidang)  
Budi Sukardi, S.E.I, M.S.I  
NIP. 19791111 200604 1 003




Penguji II  
Dra. Hj. Ani Sofiyani, M.S.I  
NIP.19640101 199403 2 002



Penguji III  
Mokhammad Zainal Anwar, S.H.I., M.S.I  
NIP. 19801130 201503 1 003



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta



Dr. M. Rahmawan Arifin, M.Si.  
NIP. 19720304 200112 1 004

## **MOTTO**

∞∞

“Angin tidak berhembus untuk menggoyangkan pepohonan, melainkan menguji kekuatan akarnya.” Ali bin Abi Talib

“Bersemangatlah atas hal – hal yang bermanfaat bagimu. Minat tolonglah pada Allah, jangan engkau lemah.” HR. Muslim

“Teruslah tersenyum, karena hidup adalah hal yang indah dan ada banyak hal untuk disyukuri.” Marilyn Monore

“Rahasia untuk maju adalah memulai.” Marktanwin

∞∞

## **PERSEMBAHAN**

Segala perjuanganku hingga saat ini aku persembahkan kepada kedua orang yang paling berharga dalam hidup saya. Pencapaian ini adalah persembahan istimewa saya untuk Bapak dan Ibu.

Terima kasih Bapak dan Ibu yang selalu memberikan doa, semangat dan kasih sayang yang tulus dan tiada ternilai besarnya.

Terimakasih karena selalu ada untukku...



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji dan syukur bagi *Allah SWT* yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Masa Pandemi *Covid-19* (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta)”. Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Starta 1 (S1) Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Dr. Mudofir, S.Ag.,M.Pd., selaku Rektor UIN Raden Mas Said Surakarta.
2. Dr. M. Rahmawan Arifin, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Budi Sukardi, S.E.I, M.S.I., selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah.
4. Dr. Indah Piliyanti, S.Ag., M.S.I., selaku Dosen Pembimbing Akademik Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
5. Helmi Haris, S.H.I. M.S.I., selaku dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan banyak perhatian, selalu memberikan arahan dan bimbingan selama penulisan skripsi.
6. Biro Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
8. Terimakasih kepada Bank BTN Syariah KC Surakarta terutama untuk Bapak Nanda, Bapak Harffi, Bapak Agil dan Mbak Oktavia Niken yang telah bersedia menjadi informan dan sangat membantu selama penelitian.

9. Terimakasih kepada kedua orang tua saya, Ibu Kusmiati dan Bapak Sriyono yang selalu memberikan dukungan, senantiasa mendoakan disetiap waktu, cinta, kasih sayang dan pengorbanan yang tak pernah ada habisnya, kasih sayangmu tidak akan pernah aku lupakan.
10. Terimakasih untuk kakak saya Andre Pradana Kusuma, Arista Natalia Diah Puspita, adik saya Alvida Kusuma Wardani dan keponakan saya Atharrazka Shaquile Pradana, serta terimakasih banyak orang baik Yanuar Aldi Setyawan yang telah membantu memberikan dukungan dan motivasi.
11. Terimakasih kepada sahabatku Fitri Wulandari, Dian Kusumawati dan Paradilla Sandi dan teman - teman Perbankan Syariah kelas C angkatan 2018 telah memberikan semangat kepada penulis selama menempuh studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Mas Said Surakarta.

Terhadap semuanya tiada kiranya penulis dapat membalasnya, hanya doa serta puji syukur kepada Allah SWT, semoga memberikan balasan kebaikan kepada semuanya. Aamiin.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Sukoharjo, 27 Februari 2023

Penulis

## **ABSTRACT**

*This study was aimed to find out what financing risks occur, how to apply financing risk management, and to find out risk mitigation strategies for iB Subsidized BTN KPR Financing carried out by Bank BTN Sharia KC Surakarta Branch Office to minimize problem financing during the Covid-19 pandemic.*

*This research method used a qualitative approach with descriptive methods. The population in this study is Bank BTN Sharia KC Surakarta Branch Office as one of the financial institutions in Surakarta. The sampling technique used a purposive sampling technique, namely 4 employees at Bank BTN Sharia KC Surakarta Branch Office. The data collection techniques used observation, interviews, and documentation with data analysis using the Miles and Huberman approach.*

*The results of this study are the financing risks that occur in Subsidized BTN KPR Financing iB, namely financing risks caused by defaulted customers. Financing risk management carried out by Bank BTN Sharia KC Surakarta Branch Office in Subsidized BTN KPR Financing iB namely by risk identification, risk measurement, risk monitoring, and risk control. While the risk mitigation strategy is carried out by Bank BTN Syariah Surakarta Branch Office in Subsidized BTN KPR Financing iB, namely by using the 5 C principles including Character, Capital, Condition of Economy, Capacity, and Collateral. In addition, the mitigation strategy carried out by Bank BTN Syariah during the Covid-19 pandemic was by implementing several approaches, namely (1) A purchasing strategy approach based on community needs (2) A friendly approach with customers during the Covid-19 pandemic; and (3) Implementing the Covid-19 restructuring policy.*

*Keywords: risk, risk management, risk mitigation, Owned Home Loan, Covid-19*

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui risiko pembiayaan apa saja yang terjadi, bagaimana penerapan manajemen risiko pembiayaan, serta untuk mengetahui strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah selama pandemi *Covid-19*.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Populasi dalam penelitian ini merupakan Bank BTN Syariah KC Surakarta sebagai salah satu lembaga keuangan di Surakarta. Teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu 4 pegawai di Bank BTN Syariah KC Surakarta. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan analisis data menggunakan pendekatan Miles dan Huberman.

Hasil dari penelitian ini adalah risiko pembiayaan yang terjadi dalam Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yaitu risiko pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah gagal bayar. Manajemen risiko pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yaitu dengan identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Sedangkan strategi mitigasi risiko dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yaitu dengan menggunakan prinsip 5 C meliputi *Character, Capital, Condition of Economy, Capacity, dan Collateral*. Selain itu strategi mitigasi yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah selama pandemi *Covid-19* dengan menerapkan beberapa pendekatan yaitu (1) Pendekatan strategi pembelian berdasarkan kebutuhan masyarakat (2) Pendekatan silaturahmi dengan nasabah selama pandemi *Covid-19*; dan (3) Menerapkan kebijakan restrukturisasi *Covid-19*.

Kata kunci: risiko, manajemen risiko, mitigasi risiko, Kredit Pemilikan Rumah, Covid-19

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN .....	iv
HALAMAN NOTA DINAS .....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
ABSTRAK .....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GAMBAR .....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	10
1.3. Batasan Masalah.....	11
1.4. Rumusan Masalah .....	11
1.5. Tujuan Penelitian.....	12
1.6. Manfaat Penelitian.....	13
1.7. Jadwal Penelitian.....	13
1.8. Sistematika Penulisan Skripsi .....	14
BAB II LANDASAN TEORI .....	16
2.1. Pembiayaan .....	16
2.1.1. Pengertian Pembiayaan .....	16
2.1.2. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan .....	17
2.1.3. Landasan Pembiayaan .....	18
2.1.4. Jenis - Jenis Pembiayaan .....	20
2.1.5. Prinsip - Prinsip Pembiayaan .....	21
2.2. Mitigasi Risiko .....	23
2.2.1. Pengertian Mitigasi Risiko.....	23
2.2.2. Tujuan Mitigasi Risiko.....	24
2.2.3. Prinsip Mitigasi Risiko.....	24
2.2.4. Faktor - Faktor Mitigasi Risiko.....	25
2.3. Manajemen Risiko.....	25
2.3.1. Pengertian Risiko .....	25
2.3.2. Jenis - Jenis Risiko .....	27
2.3.3. Pengertian Manajemen Risiko .....	29
2.3.4. Manajemen Risiko Pembiayaan .....	31
2.3.5. Indikator Manajemen Risiko Pembiayaan .....	34
2.4. KPR BTN Bersubsidi IB .....	35

2.5. Penelitian Terdahulu .....	36
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	41
3.1. Waktu dan Wilayah Penelitian.....	41
3.2. Jenis Penelitian.....	41
3.3. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel .....	42
3.3.1. Populasi .....	42
3.3.2. Sampel.....	42
3.3.3. Teknik Pengambilan Sampel.....	43
3.4. Data dan Sumber Data.....	43
3.4.1. Data Primer .....	43
3.4.2. Data Sekunder .....	44
3.5. Teknik dan Pengumpulan Data .....	44
3.5.1. Wawancara .....	44
3.5.2. Observasi.....	45
3.5.3. Dokumentasi.....	45
3.6. Teknik Analisis Data.....	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	49
4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	49
4.1.1. Sejarah Bank BTN dan BTN Syariah KC Surakarta .....	49
4.1.2. Visi dan Misi Bank BTN Syariah .....	51
4.1.3. Struktur Organisasi Bank BTN KC Surakarta .....	51
4.1.4. Produk – Produk Bank BTN Syariah.....	54
4.1.5. Akad Pembiayaan Bank BTN Syariah.....	61
4.2. Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB .....	63
4.2.1. Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah .....	63
4.2.2. Persyaratan dalam Mengajukan Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB.....	65
4.2.3. Mekanisme Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta .....	67
4.3. Pertumbuhan Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta.....	69
4.3.1. Data Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta .....	69
4.3.2. Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Bermasalah.....	69
4.4. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	70
4.4.1. Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Selama Pandemi <i>Covid-19</i> .....	70
4.4.2. Strategi Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Selama Pandemi <i>Covid-19</i> .....	73
1. Identifikasi Risiko .....	74
2. Pengukuran Risiko .....	79
3. Pemantauan Risiko.....	80
4. Pengendalian Risiko.....	81
4.4.3. Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi	

iB Selama Pandemi <i>Covid-19</i> .....	81
4.5. Analisis.....	90
4.5.1. Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Selama Pandemi <i>Covid-19</i> .....	90
4.5.2. Strategi Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Selama Pandemi <i>Covid-19</i> .....	92
1. Identifikasi Risiko .....	92
2. Pengukuran Risiko .....	94
3. Pemantauan Risiko.....	95
4. Pengendalian Risiko.....	95
4.5.3. Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Selama Pandemi <i>Covid-19</i> .....	96
BAB V PENUTUP.....	100
5.1. Kesimpulan .....	100
5.2. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA .....	102
LAMPIRAN - LAMPIRAN.....	107

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Perkembangan Kelembagaan Perbankan Syariah di Indonesia .....	3
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu .....	36
Tabel 4.1. Jumlah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB .....	69
Tabel 4.2. Karakteristik Informan Bank BTN Syariah KC Surakarta .....	70



## DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1. Pertumbuhan BUS, UUS, dan BPRS Tahun 2014-2020 .....	3
Gambar 3.1. Komponen Analisis Data Model Miles dan Huberman .....	48
Gambar 4.1. Struktur Organisasi dan Operasional Bank BTN Syariah.....	52
Gambar 4.2. Alur Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB .....	67
Gambar 4.3. Memo Kebijakan Restrukturisasi <i>Covid-19</i> .....	89

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Jadwal Penelitian .....	107
Lampiran 2 Dokumentasi Foto Wawancara.....	108
Lampiran 3 Surat Izin Penelitian di Bank BTN Syariah KC Surakarta.....	109
Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian .....	110
Lampiran 5 Dokumen Kebijakan Restrukturisasi <i>Covid-19</i> .....	111
Lampiran 6 Cek Plagiasi .....	114
Lampiran 7 Transkrip Wawancara .....	115

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Sesuai isi pokok dalam Pancasila dan UUD NKRI Tahun 1945, tujuan peningkatan nasional yaitu terwujudnya masyarakat adil dan makmur sesuai dengan demokrasi ekonomi. Penerapan peningkatan ekonomi wajib mencermati kecocokan, kepatutan, dan keseimbangan dari unsur - unsur peningkatan ekonomi dan kestabilan nasional guna mencapai tujuan tersebut. Perbankan menjadi lembaga keuangan yang memiliki fungsi strategis untuk menyelaraskan unsur dari pembangunan ekonomi. (Utama, 2018)

Perbankan adalah instansi yang menghimpun dana kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat untuk meningkatkan tingkat kehidupan masyarakat. Perbankan kini menjadi lembaga keuangan intermediasi bagi masyarakat, hal ini dikarenakan adanya peran perbankan yang besar bagi pembangunan yang menuntut perbankan untuk selalu diberikan perhatian yang lebih dalam hal pengawasan. Hal ini dilakukan agar penerapan penghimpunan dan penyaluran dana bisa tepat sesuai dengan tujuan dari pembangunan. (Oktarina & Asnaini, 2020)

Indonesia mempunyai dua jenis konsep perbankan yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah. Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008, perbankan konvensional adalah bank yang melaksanakan usahanya secara konvensional. Sedangkan perbankan syariah merupakan bank yang mengoperasikan kegiatannya sesuai prinsip syariah. Kini kehadiran perbankan syariah dapat melengkapi keberadaan perbankan konvensional dalam sistem

perbankan yang memiliki dua konsep di Indonesia. Bank yang mengoprasikan usahanya sesuai prinsip syariah ini dapat membedakan dirinya dengan industri perbankan dengan konsep konvensional yang ada. (Andespa, 2017)

Antara bank konvensional dan bank syariah, terdapat perbedaan yang paling mendasar yaitu terletak pada prinsip dan sistem pengelolaannya. Sistem pengelolaan perbankan syariah tidak sama dengan mengelola perbankan konvensional. Apabila disamakan pengelolaannya tentu akan menimbulkan kesulitan, karena secara prinsip sudah berbeda. (Trimulato, 2020) Perbedaan pada sistemnya tidak hanya istilah saja, namun juga menanggung perlakuan rasa aman terhadap nasabah. Dengan demikian, pemberian label syariah pada hakekatnya memuat suatu akibat yang lumayan berat, maka dari itu sistem pengawasannya wajib diperketat agar dalam menjaga kepercayaan nasabah terjaga dengan baik. (Miti, 2018)

Dalam bank syariah ada larangan untuk mengambil riba dan larangan menyelenggarakan investasi pada usaha-usaha yang tidak sesuai dengan prinsip Islam atau disebut dengan haram. Dalam melaksanakan usahanya, bank syariah wajib mematuhi prinsip Islam dan aturan yang dikeluarkan Fatwa DSN MUI. Dimana Fatwa DSN merupakan dewan yang memiliki wewenang untuk membuat fatwa atau kegiatan operasional, produk dan jasa keuangan syariah, dan memantau kegiatan dalam menerapkan fatwa tersebut. (Wendy & Fera, 2019)

Pada tahun 1996, bank syariah di Indonesia mulai beroperasi pada saat diresmikannya Bank Muamalat Indonesia. Terciptanya Bank Muamalat dikarenakan keinginan dari masyarakat muslim di Indonesia. Masyarakat muslim membutuhkan lembaga keuangan yang tidak menerapkan sistem bunga pada

produknya. (Nofinawati, 2015) Semakin hari masyarakat sadar akan pentingnya menerapkan prinsip Islam dalam hidupnya.

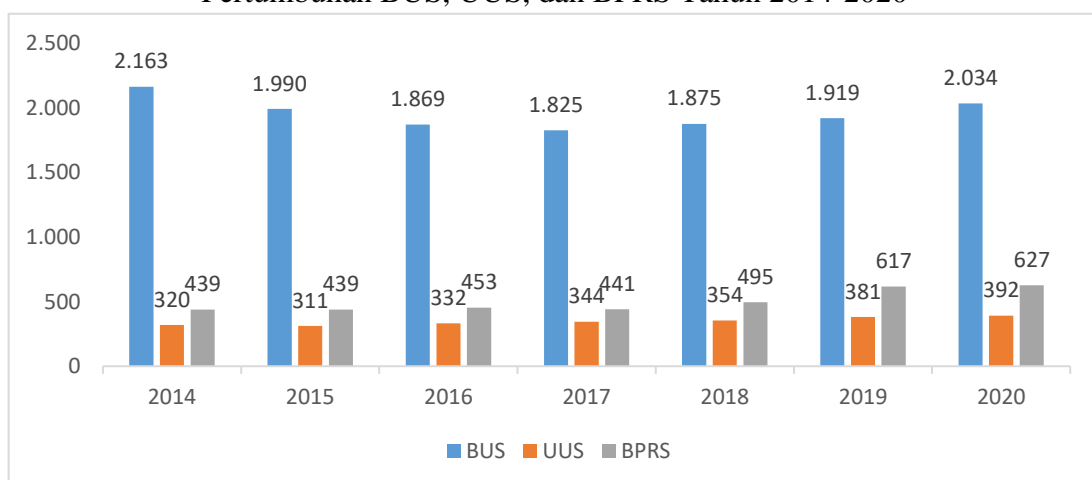
Bank syariah kini sudah menyebar luas dan sudah diakui oleh masyarakat luar karena telah memiliki pijakan yang kuat yaitu UU No. 10 Tahun 1998. Dengan diberlakukan undang – undang tersebut, bank syariah mempunyai kesempatan yang lebih luas untuk melakukan kegiatan operasionalnya. Di masa depan peluang bank syariah akan terus meningkat. Karena dibuktikan dari banyaknya lembaga keuangan yang baru muncul. (Annisa dkk, 2021) Di bawah ini akan dipaparkan mengenai pertumbuhan lembaga keuangan bank syariah di Indonesia yaitu :

Tabel 1.1 Perkembangan Kelembagaan Perbankan Syariah di Indonesia

Indikator	Periode						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
BUS	2.163	1.990	1.869	1.825	1.875	1.919	2.034
UUS	320	311	332	344	354	381	392
BPRS	439	439	453	441	495	617	627

Sumber: Statistik Perbankan Syariah OJK (<http://www.ojk.go.id>)

Gambar 1.1  
Pertumbuhan BUS, UUS, dan BPRS Tahun 2014-2020



Sumber: OJK, 2014-2020

Menurut diagram diatas, dijelaskan maka dari segi lembaganya pertumbuhan bank syariah mengalami kenaikan. Namun, BUS pada tahun 2014 sampai 2017 menghadapi penurunan dengan jumlah yang cukup tinggi. Tetapi tahun 2017 sampai 2020 mendapati pertumbuhan yang paling pesat. Seiring bertumbuhnya BUS, jumlah UUS di Indonesia tahun 2014 sampai 2020 selalu mengalami kenaikan secara sedikit demi sedikit, meskipun tahun 2014 hingga 2015 sempat menghadapi penurunan. Di tahun 2015 hingga 2017 jumlah BPRS mengalami sedikit penurunan, namun pada tahun 2018 sampai 2020 mengalami kenaikan yang signifikan.

Mengingat pertumbuhan lembaga perbankan yang sangat pesat, dan meningkatnya kegiatan usaha bank yang semakin kompleks. Perkembangan ini dapat menimbulkan suatu persaingan antar perbankan konvensional maupun perbankan syariah, persaingan yang semakin tinggi ini mengharuskan bank untuk lebih teliti dalam menjaga bisnisnya. Namun, risiko yang terjadi tidak luput dari segala upaya yang dilaksanakan. (Sofiyyatul & Fajri, 2019)

Dimanapun dan kapanpun risiko akan selalu muncul dalam kehidupan manusia. Sebagai halnya, risiko diartikan menjadi suatu kejadian yang bisa memicu sesuatu yang tidak diinginkan, yang bisa mengakibatkan kerugian jika tidak diatasi dan tidak dikelola dengan baik. (Nisak & Ibrahim, 2014) perusahaan harus lebih peduli akan risiko, karena risiko muncul dari faktor internal dan faktor eksternal perusahaan. Pada umumnya, risiko yaitu suatu hal yang menimbulkan kerugian atas kejadian tertentu. (Christian, 2020)

Kurangnya informasi yang cukup dalam perusahaan mengenai apa yang akan dilakukan dapat menimbulkan risiko. Sesuatu yang tidak pasti tapi menguntungkan dikenal dengan istilah peluang, sedangkan yang tidak pasti dapat memicu kerugian adalah risiko. (Resista, 2017) Perusahaan dalam melakukan kegiatan tidak terlepas dari risiko. Begitupun dengan bank syariah setiap kegiatannya pasti risiko akan selalu menghantui.

Perbankan mengartikan risiko sebagai suatu hal yang akan terjadi dan berakibat negatif bagi pendapatan dan permodalan bank syariah. (Rudy, 2020). Jika ingin meminimalisir risiko bank harus mengelola risiko – risiko tersebut agar tidak memberikan dampak bagi bank. Dengan demikian, bank syariah membutuhkan langkah untuk meminimalisir terjadinya risiko yang timbul dari operasional pembiayaan yang dilakukan yaitu manajemen risiko. (Sofiyatul & Fajri, 2019)

Suatu proses yang dilakukan guna meminimalkan dan mencegah risiko disebut manajemen risiko. Dikutip dari POJK No. 65/POJK.03/2016 mengenai penerapan manajemen risiko bagi BUS dan UUS adalah kumpulan metodologi dan langkah yang dilakukan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang muncul dari operasional bank syariah. Manajemen risiko menjadi bagian terpenting saat melaksanakan usaha perusahaan dikarenakan akan semakin bertumbuhnya dunia perusahaan dan menciptakan banyak kegiatan yang bisa memicu risiko. (Opan dkk, 2020: 17)

Dalam usaha memanfaatkan risiko, manajemen risiko berguna untuk mendapatkan peluang keuntungan jika risiko sudah diperhitungkan terlebih dahulu. Manajemen risiko dimata kaum muslim sebagai sesuatu yang wajib untuk

dilakukan, karena mencerminkan bahwa manusia berupaya menjaga pemberian dari Allah SWT berupa harta kekayaan. Kegagalan dalam mengelola risiko tidak langsung membawa kerugian kepada Allah SWT, namun hanya berdampak kepada manusia yang telah gagal dalam mengendalikan risiko tersebut. (Atiqi & Abdullah, 2021)

Usaha bank syariah menggunakan manajemen risiko agar mencegah terjadinya risiko pembiayaan. Dalam hal ini, fungsi manajemen risiko untuk memberi peringatan akan munculnya risiko. Dalam prosedur manajemen risiko hal yang paling penting agar dapat meminimalkan risiko terletak pada tahapan mitigasi risiko. Mitigasi risiko adalah kegiatan yang terencana dan berkelanjutan yang dilaksanakan oleh manajemen agar bisa meminimalisir dampak dari kejadian yang merugikan perusahaan. Mitigasi risiko dalam bank syariah harus dilakukan secara tepat dan dapat menjadi solusi bagi bank.

Kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai perjanjian dapat menimbulkan risiko pembiayaan. Terdapat dua hal nasabah yang gagal membayar kewajiban yaitu nasabah tidak mampu membayar dan tidak mau membayar. Untuk mencegah terjadinya risiko pembiayaan dikemudian hari, bank berpedoman pada prinsip 5 C untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit. (Mughtar, 2021)

Bank syariah perlu mengelola risiko secara benar karena jika tidak dikelola dengan benar dapat menimbulkan pembiayaan yang bermasalah. Risiko pembiayaan yang besar menunjukkan bahwa bank tersebut memiliki pembiayaan yang bermasalah. Pembiayaan bermasalah merupakan nasabah yang tidak mampu



melunasi kewajibannya dikarenakan keinginan nasabah dan nasabah benar – benar mengalami kesulitan. Dengan tingginya tingkat pembiayaan yang bermasalah, maka para deposan yang menabung akan menerima bagi hasil yang sedikit dan berkurangnya pendapatan bank. (Rina, 2018)

Bank syariah yang menjalankan kegiatan usahanya dengan prinsip syariah, dari kegiatan usahanya bank memperoleh pendapatan bagi hasil dari pembiayaan atau pendanaan salah satunya yaitu Bank BTN Syariah. Bank BTN Syariah selama ini telah berusaha untuk membuktikan kinerjanya di masyarakat. Pada saat ini Bank BTN Syariah melakukan kegiatan untuk memajukan progres pertumbuhan pembiayaan, yaitu dengan menciptakan program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan prinsip Islam.

Produk yang menjadi andalan dan banyak diminati oleh masyarakat di Bank BTN Syariah yaitu produk KPR BTN Bersubsidi iB. KPR BTN Bersubsidi iB memiliki arti sebuah produk yang diberikan kepada nasabah apabila nasabah menginginkan rumah yang nyaman sesuai dengan prinsip syariah. Dalam mekanismenya pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB menggunakan akad *murabahah* atau akad jual beli. Akad *murabahah* merupakan akad jual beli dengan memberitahu harga dan keuntungan diawal kemudian disepakati pihak penjual dan pembeli.

Selama menjalankan kegiatan pembiayaan KPR Bank BTN Syariah KC Surakarta akan terbentuk hubungan antara bank syariah selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Rasa kepercayaan yang tumbuh ini membuat nasabah dan bank syariah sehingga memiliki hubungan yang baik. Akan tetapi setiap pembiayaan

tidak akan selalu berjalan dengan baik, Bank BTN Syariah selalu saja bank mengalami kerugian. Meskipun dalam memilih calon nasabah yang akan diberi pembiayaan bank sudah menganalisis calon nasabah sebaik mungkin, tetap saja bank mengalami risiko bahwa nasabah tidak mampu membayar kewajiban secara tepat waktu sesuai perjanjian.

Seperti lembaga keuangan syariah lainnya, dalam kegiatan pembiayaan risiko pembiayaan juga dialami oleh Bank BTN Syariah. Banyak faktor yang dapat menimbulkan risiko pembiayaan, apalagi di masa sekarang ini yaitu masa pandemi *Covid-19*. *Covid-19* dapat diartikan sebagai virus yang menyerang pada tubuh manusia terutama pada pernafasan, manusia yang terkena virus ini ditandai dengan adanya gejala demam, batuk, dan kelelahan. Pada tahun 2019 akhir desember virus ini pertama kali ditemukan di Kota Wuhan, China. (Lina dkk, 2020)

Virus ini cepat sekali menyebar ke seluruh dunia termasuk ke Indonesia. Selain menyerang tubuh manusia virus ini banyak menimbulkan dampak di berbagai bidang dunia. Baik dari sektor kehidupan hingga sektor bidang sosial masyarakat merasakan dampaknya. Dilihat dari sektor Pendidikan dari TK hingga perguruan tinggi mengalami dampak dengan diberlakukannya sekolah jarak jauh secara *daring* (online) dan sekolah dari rumah. (Setiawan, 2020) Selain itu, dari dampak ekonomi seluruh negara baik Indonesia juga terkena dampaknya. Seluruh perekonomian daerah mengalami penurunan yang sangat pesat. Dikarenakan semakin banyak masyarakat yang terkena virus ini maka pemerintah Indonesia memutuskan untuk mengambil langkah agar penyebaran bisa dihentikan.

Kebijakan pemerintah dalam menekan penyebaran virus *Covid-19* yaitu menggunakan strategi kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar dan menerapkan *lockdown* di seluruh daerah. Pembatasan ini dilakukan di wilayah yang terinfeksi virus agar tidak menyebar semakin banyak. Dengan diberlakukannya kebijakan ini seluruh masyarakat dianjurkan untuk selalu berada di dalam rumah. (Kurniasih, 2020)

Pada saat diberlakukan kebijakan *lockdown* diseluruh daerah mengakibatkan keadaan perekonomian semakin terguncang. Banyak sekali karyawan, pekerja dan buruh yang bekerja terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) besar - besaran. (Ghofur, & Syarifuddin, 2021) Para pelaku usaha atau UMKM banyak sekali yang menghadapi kerugian sehingga menimbulkan usahanya tutup. Dampak ekonomi yang diakibatkan oleh virus tersebut dapat menghambat perekonomian di Indonesia. Tidak hanya itu sektor perbankan juga akan berdampak karena sedikit nya dana yang masuk ke bank.

Dengan keadaan yang seperti ini mengharuskan bank untuk membangun sistem manajemen risiko dan meminimal risiko yang baik pada bank. Sesuai wawancara dengan Bapak Agil Aryo Pramono selaku Bagian *Collection and Workout Unit Head* Bank BTN Syariah KC Surakarta mengatakan bahwa, selama pandemi *Covid-19* ini Bank BTN Syariah mengalami risiko pembiayaan seperti nasabah yang gagal memenuhi kewajibannya atau nasabah yang pembiayaannya kurang lancar. Tidak dipungkiri lagi risiko pembiayaan sudah terjadi sebelum pandemi *Covid-19*. Sehingga Bank BTN Syariah berusaha untuk mengurangi dan meminimalisir risiko.

Permasalahan yang terjadi dalam Bank BTN Syariah dikarenakan adanya pandemi *Covid-19* yang berimbas pada produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB. Nasabah selaku debitur tidak mampu membayar angsuran atau cicilan secara teratur, sebelum pandemi *Covid-19* para nasabah selalu membayar cicilan atau angsuran secara tepat waktu walaupun masih ada beberapa yang tidak tepat waktu dikarenakan kondisi setiap nasabah berbeda - beda.

Akibat pandemi ini banyak nasabah yang mengalami Pemutusan Hubungan Kerja atau PHK, sebagian nasabah yang mendirikan usaha juga mengalami kerugian dikarenakan usahanya tidak laku. Hal ini mengakibatkan nasabah Bank BTN Syariah mengalami penurunan pendapatan dan dalam pemenuhan kewajiban pembayaran angsuran menjadi nunggak. Oleh karena itu, pentingnya Bank BTN Syariah melakukan strategi mitigasi risiko agar dapat meminimalisir terjadinya kerugian.

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai strategi mitigasi risiko KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta dengan mengangkat judul penelitian, **“Analisis Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Di Masa Pandemi *Covid-19* (Studi Kasus pada Bank BTN Syariah KC Surakarta).”**

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan paparan mengenai latar belakang yang telah peneliti kemukakan maka identifikasi masalah dari penelitian ini adalah :

1. Pandemi *Covid-19* telah mengancam eksistensi bisnis masyarakat. Dampak *Covid-19* terhadap masyarakat diantaranya mengalami penurunan penjualan, Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), dan kesulitan mendapatkan bahan baku. Sehingga hal ini mempengaruhi masyarakat yang memiliki angsuran di bank tidak mampu dalam membayar kewajiban terhadap bank atau kredit macet.
2. Perbankan syariah terkena dampak dari pandemi *Covid-19* diantaranya nasabah yang tidak mampu membayar kewajiban ini mengakibatkan bank syariah mengalami risiko pembiayaan atau nasabah gagal bayar dan pendapatan bank syariah akhirnya menurun.

### **1.3. Batasan Masalah**

Batasan masalah digunakan agar penelitian ini lebih terarah dan menghindari penyimpangan meluasnya pokok bahasan. Sehingga batasan dapat menjadikan penelitian yang dilakukan lebih terarah. Maka Batasan masalah pada penelitian ini adalah produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta selama masa pandemi *Covid-19*.

### **1.4. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah pada penelitian ini, maka rumusan masalah adalah :

1. Apa saja risiko pembiayaan yang terjadi pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IB di Bank BTN Syariah KC Syariah Surakarta selama pandemi *Covid-19*?
2. Bagaimana strategi penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi *Covid-19*?
3. Bagaimana strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IB di Bank BTN Syariah KC Syariah Surakarta selama pandemi *Covid-19*?

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang pada penelitian ini, maka tujuan dalam penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui risiko yang terjadi dalam Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Syariah Surakarta selama pandemi *Covid-19*.
2. Untuk mengetahui strategi penerapan manajemen risiko pembiayaan pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi *Covid-19*.
3. Untuk mengetahui strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Syariah Surakarta selama pandemi *Covid-19*.

## 1.6. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat secara teoritis dan secara praktis yaitu :

### 1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan menjadi sarana bagi penulis untuk menambah wawasan bagi penulis di bidang keuangan khususnya dalam strategi mitigasi risiko pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IB Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi *Covid-19*. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi ilmu yang bisa diterapkan oleh penulis dalam dunia kerja.

### 2. Bagi Bank Syariah

Penelitian yang dilakukan diharapkan untuk dapat bisa dijadikan referensi dan masukan bagi bank syariah, yang khususnya yang berkaitan dengan Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR yang ada di Bank Syariah secara umum, dan sebagai dasar untuk menentukan langkah atau sebuah strategi selanjutnya.

### 3. Bagi Akademisi

Diharapkan penelitian ini bisa menjadi aset pustaka yang dapat memberikan pemikiran, pengetahuan serta menambah *literature* kepustakaan mengenai industri perbankan syariah terutama mengenai risiko yang terjadi pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, serta bagaimana strategi mitigasi risiko pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB.

## 1.7. Jadwal Penelitian

(Terlampir)

### **1.8. Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika penulisan digunakan untuk memberikan gambaran mengenai hal yang akan dibahas dalam setiap bab dan materi yang terdapat dalam bab tersebut. Penelitian terdiri dari 5 bab atau bagian dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

#### **BAB I           PENDAHULUAN**

Pada bab ini membahas tentang latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penulisan penelitian.

#### **BAB II           LANDASAN TEORI**

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tentang landasan teori yang menjadi dasar dalam penulisan penelitian ini. Pada penelitian ini landasan teori menguraikan tentang Strategi Mitigasi Risiko pembiayaan pada KPR BTN Bersubsidi IB dan menjabarkan mengenai Pembiayaan, Manajemen Risiko, Mitigasi Risiko dan KPR BTN Bersubsidi IB, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan.

#### **BAB III         METODE PENELITIAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang Waktu dan Wilayah Penelitian, Jenis Penelitian, Populasi, Sampel, Teknik Pengambilan Sampel, Data dan Sumber, Teknik dan Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data yang digunakan dalam penelitian ini.

#### **BAB IV         PEMBAHASAN**



Pada bab ini berisi tentang uraian hasil analisis data dengan teori yang telah dijelaskan dalam teori dan tinjauan umum. Uraian dari bab ini merupakan gambaran penelitian yang berisikan tentang risiko pembiayaan yang terjadi, penerapan strategi manajemen risiko, serta strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IB di Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi *Covid-19*, pengujian dan hasil analisis data.

## BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisi uraian kesimpulan dan hasil analisis data yang telah diolah oleh penulis. Serta akan dipaparkan pula keterbatasan penulis dalam melakukan penelitian dan juga saran-saran.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1. Pembiayaan**

##### **2.1.1. Pengertian Pembiayaan**

Secara luas pembiayaan berarti *financing*, merupakan suatu pembayaran yang dikeluarkan untuk sebuah kegiatan jual beli antara kedua belah pihak. Dalam arti sempit, pembiayaan berarti suatu pendanaan yang dilakukan oleh bank kepada nasabah. (Andrianto & Anang, 2019: 305) Sedangkan secara bahasa, pembiayaan berasal dari kata “biaya” berarti uang yang dikeluarkan untuk membayar sesuatu, sedangkan secara istilah pembiayaan adalah memberikan dana untuk memenuhi kebutuhan. (Muhammad Rizki, 2018)

Dikutip dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, mengungkapkan bahwa pembiayaan sesuai prinsip syariah berarti bank menyediakan dana kemudian meminjamkan kepada nasabah dan mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana tersebut dengan imbalan sesuai jangka waktu yang disepakati. Pembiayaan dalam bank syariah secara teknis dapat juga disebut sebagai aktiva produktif. Menurut Ahmad, pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan bank dan nasabah sesuai kesepakatan dengan didasari prinsip syariah. (Ahmad, 2003)

Sedangkan dikutip dari Peraturan OJK Nomor 10/PJOK.05/2019, pembiayaan syariah merupakan perusahaan syariah yang melakukan kegiatan sesuai prinsip syariah. Dalam pembiayaan berisi perjanjian antara bank dengan nasabah. Perjanjian tersebut berisi mengenai kesepakatan awal perjanjian dan hak serta kewajiban bagi masing – masing pihak sesuai dengan prinsip Islam.

Apabila terdapat salah satu pihak yang tidak sesuai maka pembiayaan tersebut tidak sah.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa pengertian pembiayaan merupakan pemberian dana antara bank dengan nasabah yang mana nasabah wajib mengembalikan dana tersebut dengan memberi imbalan atau bagi hasil sesuai dengan perjanjian diawal. Dengan adanya pendanaan yang dilakukan bank, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya.

### **2.1.2. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan**

Menurut Muhammad Lathief dalam buku Manajemen Pembiayaan Bank Syariah (2018: 09), fungsi dan tujuan dari pembiayaan yaitu :

#### **1. Fungsi Pembiayaan**

Fungsi bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan tidak hanya mencari keuntungan saja melainkan sebagai berikut :

- a. Memberikan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil sesuai syariah.
- b. Membantu masyarakat yang tidak mampu yang belum tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan.
- c. Membantu masyarakat dengan mendanai usaha milik masyarakat dan membantu masyarakat yang dipermainkan oleh rentenir.

#### **2. Tujuan Pembiayaan**

Berdasarkan prinsip syariah, tujuan pembiayaan adalah untuk menaikkan kesejahteraan ekonomi sesuai nilai Islam. Dalam memenuhi tujuan tersebut, pembiayaan harus dinikmati oleh para pengusaha baik bidang jasa, industri,

pertanian atau perdagangan seluruh pengusaha harus menggunakan pembiayaan.

Secara umum pembiayaan ada dua, yaitu : (Aisyah, 2020)

- a. Tingkat makro, meliputi sebagai menaikkan ekonomi, memiliki dana untuk menciptakan usaha, menaikkan produktivitas masyarakat dan membuka peluang kerja bagi masyarakat.
- b. Tingkat mikro, antara lain dapat menambah keuntungan, memperkecil risiko ketidakpunyaan modal usaha, memanfaatkan sumber daya ekonomi, menyalurkan dana surplus ke minus.

### 2.1.3. Landasan Pembiayaan Syariah

Dasar - dasar hukum tersebut bersumber dari Al-Qur'an dan Al-Hadist.

(Zulkifli, 2017: 9)

1. Al-Qur'an
  - a. Surat An-Nisa ayat 12

...فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ...

Artinya :

...“Maka mereka berserikat dalam yang sepertiga itu”...

- b. Surat Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ

عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ

فَاسْتَعْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ

Artinya :

Dia (Dawud) berkata, *“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang - orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang - orang yang beriman dan mengerjakan amal yang shaleh, dan amat sedikitlah mereka ini.”* (Q.S. Shad: 24)

Dari kedua ayat diatas membuktikan bahwa perkenaan Allah SWT mengenai pembiayaan dalam kepemilikan harta. Namun terdapat perbedaan yaitu dalam surah An-Nisaa’ perkongsian terjadi secara otomatis sedangkan dalam surah Shaad terjadi atas dasar akad.

## 2. Al-Hadist

*Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda : “Sesungguhnya Allah SWT berfirman : Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satunya tidak mengkhianati satu yang lain.”* (Hadist Riwayat Abu Dawud No. 2396, dalam kitab Al-Buyu dan Hakim)

Dalam hadist tersebut menjelaskan bahwa Allah sangat mencintai jual beli dengan landasan kepercayaan serta saling menjunjung tinggi kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan. Serta dijelaskan bahwa apabila dalam berserikat diantara kedua belah pihak salah satunya melakukan pengkhianatan atau pelanggaran maka pembiayaan tersebut akan batal. (Naila dkk, 2021)

#### 2.1.4. Jenis - Jenis Pembiayaan

Dalam bank syariah, pembiayaan dapat dibedakan menjadi : (Andrianto & Anang, 2019)

- a. Berdasarkan Tujuan Penggunaan, dibedakan menjadi 2 yaitu :
  - 1) Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk membeli barang yang bersifat konsumtif.
  - 2) Pembiayaan Komersial, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk membiayai kegiatan usaha.
- b. Berdasarkan Keperluan, dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu :
  - 1) Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk menambah modal kerja.
  - 2) Pembiayaan Investasi, yaitu pendanaan untuk membeli barang – barang yang berhubungan dengan investasi.
  - 3) Pembiayaan Proyek, yaitu pendanaan untuk manambah modal usaha proyek.
- c. Berdasarkan Cara Penarikan, dibedakan menjadi 3 macam yaitu :
  - 1) Sekaligus, merupakan pendanaan yang dilakukan hanya sekali saja sebesar jumlah yang disetujui.
  - 2) Bertahap, yaitu pendanaan yang penarikannya sesuai jadwal yang telah disepakati.
  - 3) Rekening Koran, adalah pendanaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah.
- d. Berdasarkan Metode Pembiayaan, dibedakan menjadi 2 macam yaitu :

- 1) Bilateral, yaitu pendanaan yang diberikan nasabah hanya pada satu bank.
  - 2) Sindikasi, merupakan pendanaan yang diberikan nasabah boleh satu atau lebih lembaga keuangan.
- e. Berdasarkan Jangka Waktu, dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu :
- 1) Jangka pendek, yaitu pendanaan yang diberikan kepada nasabah hanya dalam waktu satu tahun.
  - 2) Jangka menengah, merupakan pendanaan yang diberikan kepada nasabah dalam waktu satu sampai tiga tahun.
  - 3) Jangka panjang, merupakan pendanaan yang diberikan kepada nasabah dalam waktu lebih dari tiga tahun.

#### **2.1.5. Prinsip - Prinsip Pembiayaan**

Prinsip pembiayaan yang digunakan dalam kegiatan bank syariah terdapat tiga prinsip yaitu : (Mariya Ulpah, 2020)

##### **a. Bagi Hasil**

Prinsip bagi hasil ini bank bisa saja menyediakan dana secara penuh 100% dan nasabah dengan bank melakukan patungan atau masing – masing memberi dana 50%. Produk – produk dari prinsip bagi hasil meliputi :

- 1) *Mudharabah*, merupakan prinsip kerjasama kedua belah pihak yang mana salah satu sebagai pengelola dan salah satu nya sebagai pemberi modal untuk melangsungkan usaha dengan keuntungan dibagi sesuai kesepakatan diawal, bila terjadi kerugian akan di tanggung oleh pemilik modal asalkan buka kesalahan dari pihak pengelola.

- 2) *Musyarakah*, adalah prinsip kerja sama antara kedua belah pihak masing – masing memberikan kontribusi dana untuk melangsungkan usahanya apabila terjadi kerugian maka akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan diawal.

b. Prinsip Jual Beli

Prinsip ini berarti sistem yang menunjukkan tata cara mengenai jual beli seperti bank terlebih dahulu membeli barang kemudian menjual kembali kepada nasabah yang membutuhkan barang tersebut dengan memberitahu harga dan ditambah dengan keuntungan kepada nasabah. Prinsip ini terjadi dikarenakan perpindahan kepemilikan barang. Produk yang terdapat prinsip jual beli yaitu :

- 1) *Ba'i al-murabahah*, merupakan prinsip jual beli dimana penjual memberitahu harga dan keuntungan diawal kepada pihak pembeli. pembelian dan keuntungan yang akan diambil oleh si penjual.
- 2) *Bai' al-muqayyadah*, merupakan pertukaran antara barang dengan barang.
- 3) *Bai' al-mutlaqah*, merupakan pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
- 4) *Bai' as-salam*, yaitu jual beli dimana pembeli membayar harga diawal kemudian barang diserahkan kemudian hari.
- 5) *Bai' al-istishna*, merupakan jual beli dimana harga dibayar lebih dulu, tetapi dapat diangsur sedangkan barang diserahkan di kemudian hari.

c. Prinsip Sewa - Menyewa



Dalam bank syariah ada pula akad sewa - menyewa. Akad ini ada dua macam yaitu *Ijarah*, adalah prinsip pemindahan hak guna dengan memberikan imbalan tanpa diikuti dengan kepemilikan barang tersebut. Yang kedua akad *Ijarah Muntahiya Bi At-Tamlik*, adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang jatuh di tangan si penyewa. Perbedaan yang mendasar antara kedua nya yaitu sifat perpindahan barang.

Dalam bank syariah prinsip pembiayaan sudah memiliki pegangan yang kuat yaitu UU No. 21 Tahun 2008. Sudah mengedepankan akad yang dilandasi prinsip Al-Qur'an dan Hadist, tidak lupa pengawasan oleh Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia. Dengan demikian, pertumbuhan bank syariah di Indonesia memiliki kontribusi yang tinggi pada ekonomi makro dan mikro di Indonesia untuk dapat menekan angka inflasi dan moneter. (Abdul , 2019)

## **2.2. Mitigasi Risiko**

### **2.2.1. Pengertian Mitigasi Risiko**

Mitigasi merupakan serangkaian upaya guna meminimalkan potensi terjadinya bencana. Dikutip dari UU No. 24 Tahun 2007, menyatakan bahwa mitigasi adalah sejumlah usaha untuk meminimalkan risiko bencana dikemudian hari, baik melalui pembangunan fisik dan pengembangan kemampuan dalam mengelola risiko. Dengan demikian, pengertian mitigasi adalah suatu tindakan atau serangkaian usaha yang digunakan untuk mengantisipasi, meminimalisasi, meminimalisir, atau mengurangi dampak negatif dari potensi terjadinya bencana di kemudian hari.

Sedangkan mitigasi risiko merupakan suatu penanganan untuk mengurangi risiko dan meminimalisir dampak dari risiko jika sudah terjadi. Mitigasi risiko berarti kegiatan untuk mengurangi apabila akan terjadi risiko dengan cara melaksanakan kegiatan seperti pembuatan prosedur, pengawasan internal, pelatihan, dan sosialisasi internal. (Kurnia & Dina, 2019) Menurut Masruri, mitigasi risiko adalah kegiatan terencana yang dilaksanakan oleh manajemen perusahaan agar dapat meminimalisir dampak dari risiko yang dapat menimbulkan kerugian. (Muchtar, 2021)

### **2.2.2. Tujuan Mitigasi Risiko**

Mitigasi risiko memiliki tujuan untuk mengeksplorasi strategi respon dari risiko atas sesuatu yang berisiko, diidentifikasi melalui analisis risiko kualitatif dan kuantitatif. Mitigasi risiko harus dilakukan oleh perusahaan, karena dengan adanya mitigasi risiko sehingga sebuah perusahaan dapat mencegah terjadinya risikoyang akan menimbulkan kerugian. Jika tidak adanya mitigasi risiko maka perusahaan tidak dapat mecegah terjadinya risiko. (Romadzuhri & Muhamad, 2016)

### **2.2.3. Prinsip Mitigasi Risiko**

Pada saat mitigasi risiko dilaksanakan, agar dapat mengetahui proses jalannya mitigasi maka diperlukan adanya sebuah prinsip. Prinsip ini juga digunakan sebagai pedoman, prinsip tersebut antara lain prinsip 5C meliputi : (Trisadini, 2012)

- 1) *Character*, adalah untuk mengetahui itikad baik nasabah untuk memenuhi kewajibannya.
- 2) *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah dalam menjalankan usaha agar dapat mendapatkan laba yang diinginkan maka akan bisa membayar kewajiban pembiayaan.
- 3) *Capital*, adalah melihat jumlah modal nasabah dari mana modal berasal.
- 4) *Condition*, yaitu kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi.
- 5) *Collateral*, merupakan aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan.

#### **2.2.4. Faktor - Faktor Mitigasi Risiko**

Pada saat menentukan kegiatan mitigasi yang baik terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan yaitu : (Romdzuhri & Muhamad, 2016)

1. Dalam mengantisipasi kerugian yang terjadi maka perlunya menganalisis biaya manfaat mitigasi.
2. Melaksanaan pembagian waktu dalam mitigasi secara tepat sasaran.
3. Tersedianya sumber daya yang cukup.

### **2.3. Manajemen Risiko**

#### **2.3.1. Pengertian Risiko**

Pada dasarnya segala sesuatu yang akan dilakukan pasti menimbulkan risiko. Risiko sangat sulit untuk dihindari dan datang secara tiba – tiba. Dalam

kehidupan ini risiko akan selalu mengintai bahkan ada seseorang yang mengatakan bahwa “tidak ada hidup tanpa risiko”. Apalagi di dalam dunia bisnis dimana risiko merupakan suatu hal yang harus diperhatikan tidak boleh dibiarkan begitu saja akan tetapi harus di hadapi secara teliti agar terhindar dari risiko. Risiko dapat diartikan sebagai kondisi yang dialami baik seseorang maupun perusahaan yang mengalami risiko kemudian harus ditangani agar tidak menimbulkan kerugian. (Wedana dkk, 2013)

Risiko secara definisi memiliki arti kejadian yang terjadi tidak diinginkan dan dihindari akan tetapi tetap terjadi. Sebaliknya potensi kejadian yang diinginkan akan tetapi tidak terjadi. Menurut Mastura, pengertian risiko adalah suatu hal yang yang tidak diharapkan mungkin terjadi maupun tidak terjadi berupa ancaman terhadap properti dan keuntungan finansial akibat bahaya yang terjadi. (Mastura, 2011)

Dikutip dari Peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi BUS dan UUS, menyatakan risiko merupakan kejadian yang menimbulkan kerugian karena suatu hal. Sedangkan Ricky W, Griffin dan Ronald J. Ebert, mengartikan risiko adalah “*Uncertainty about future events*”, yang artinya adanya suatu ketidakpastian mengenai kejadian yang akan terjadi di masa depan. (Ida Ayu, 2019)

Risiko merupakan kegiatan yang dapat mengakibatkan dampak berlawanan dengan tujuan yang diinginkan. Risiko perbankan adalah suatu kejadian potensial, yang dapat diperkirakan maupun tidak dapat diperkirakan memiliki dampak bagi pendapatan bank. Risiko muncul karena ada kondisi ketidakpastian. Ketidakpastian

ini mengakibatkan keraguan akan hasil yang terjadi dimasa depan. (Elicha & Muhammad, 2019)

Sehingga dapat disimpulkan, bahwa risiko merupakan kejadian yang selalu berkaitan dengan akan terjadinya kerugian yang tidak diinginkan. Selain itu, risiko memiliki beberapa karakteristik, diantaranya adalah : (Ramadhani & Baharudin, 2019)

1. Merupakan ketidakpastian atas terjadinya suatu kejadian.
2. Merupakan ketidakpastian yang bila terjadi akan menimbulkan suatu kerugian.

### **2.3.2. Jenis - Jenis Risiko**

Dikutip dari PBI No. 13/23/PBI/2011 pada tanggal 02 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi BUS dan UUS, di bank syariah akan mengalami beberapa risiko adalah :

1. Risiko Kredit atau Pembiayaan

Risiko kredit atau pembiayaan adalah risiko yang terjadi akibat dari kegagalan nasabah dalam membayar angsuran kepada bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

2. Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko yang terjadi pada posisi neraca dan rekening administratif akibat dari perubahan harga pasar.

3. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah akibat ketidakmampuan bank dalam memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.

#### 4. Risiko Operasional

Risiko operasional adalah diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan adanya kejadian - kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

#### 5. Risiko Hukum

Risiko hukum adalah risiko yang terjadi diakibatkan oleh tuntutan hukum atau kelemahan aspek yuridis.

#### 6. Risiko Reputasi

Risiko reputasi adalah diakibatkan oleh menurunnya tingkat kepercayaan stakeholder yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank.

#### 7. Risiko Strategik

Risiko strategik adalah akibat ketidaktepatan dalam pengambilan suatu keputusan strategik serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.

#### 8. Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah diakibatkan oleh bank tidak mematuhi peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, serta prinsip syariah.

#### 9. Risiko Imbal Hasil

Risiko imbal hasil adalah diakibatkan oleh perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah, karena terjadi perubahan tingkat imbal hasil

yang diterima oleh bank dari penyaluran dana, yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah Dana Pihak Ketiga bank.

#### 10. Risiko Investasi

Risiko investasi adalah risiko yang diakibatkan bank ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil berbasis *profit and loss sharing*.

### 2.3.3. Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen risiko adalah kegiatan, mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya suatu kegiatan bisnis agar tingkat risikonya rendah dan terarah. (Ahmad Royani, 2018) Manajemen risiko merupakan rangkaian proses dan metodologi yang dilakukan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. (Mukhlisin, 2018) Menurut Mamduh (2006:18), manajemen risiko adalah seperangkat kebijakan atau metode lengkap yang dimiliki oleh perusahaan untuk mengelola dan mengendalikan risiko yang mungkin terjadi.

Manajemen risiko juga memiliki pengertian lain yaitu strategi pengelolaan yang meliputi proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan. Strategi pengelolaan seperti memindahkan risiko ke pihak lain, menghindari risiko, mengurangi efek negatif risiko, dan menampung sebagian atau semua konsekuensi risiko tertentu. Manajemen risiko tradisional terfokus pada risiko - risiko yang timbul oleh penyebab fisik atau legal seperti bencana alam, kebakaran, kematian, serta tuntutan hukum. Sedangkan manajemen risiko keuangan di sisi lain, terfokus

pada risiko yang dapat dikelola dengan menggunakan instrumen - instrumen keuangan. (Jureid, 2016)

Bank Indonesia mendefinisikan manajemen risiko sebagai “serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. (PBI No. 5/8/2003). Pada dasarnya penerapan manajemen risiko perbankan disesuaikan dengan tujuan, kebijakan usaha, ukuran, dan kompleksitas usaha serta kemampuan yang dimiliki bank. Dalam Peraturan Bank Indonesia No 11/25/PBI/2009, dijelaskan bahwa bank umum syariah wajib menerapkan manajemen risiko paling kurang untuk empat jenis, yang mencakup risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, dan risiko operasional. (Riris, 2015)

Dikutip dari Peraturan Bank Indonesia No.13/23/PBI/2011 mengenai Penerapan Manajemen Risiko Bagi BUS dan UUS, penerapan manajemen risiko oleh bank sekurang-kurangnya harus mencakup beberapa hal yaitu :

1. Pengawasan aktif Dewan Komisaris, Direksi, Dewan Pengawas Syariah (DPS).
2. Kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit manajemen risiko.
3. Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko.
4. Sistem pengendalian intern yang menyeluruh.



#### **2.3.4. Manajemen Risiko Pembiayaan**

Salah satu masalah yang dihadapi perbankan syariah yaitu adanya risiko kredit, sehingga penting bagi bank untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko tersebut. Tujuan utama dilakukan manajemen risiko kredit yaitu untuk membenarkan tidak ada kerugian yang diakibatkan oleh pembiayaan kredit. Hal ini dapat meningkatkan pendapatan dan meminimalisir kerugian apabila bank mengelola manajemen risiko kredit dengan tepat.

Manajemen risiko pembiayaan artinya proses mengidentifikasi, mengukur akibat yang dapat muncul dari risiko pembiayaan dan mengambil langkah yang efektif untuk mengendalikannya. Berikut proses penerapan manajemen risiko pembiayaan yang diterapkan di perbankan, yaitu :

##### **a. Identifikasi Risiko**

Identifikasi risiko wajib diterapkan pada saat kehiatan operasional bank. Proses identifikasi risiko meliputi :

- 1) Sistem yang digunakan dalam mengidentifikasikan risiko pembiayaan, didalamnya terdapat identifikasi risiko konsentrasi pembiayaan yang bisa menyediakan informasi yang ada seperti komposisi portofolio pembiayaan.
- 2) Wajib memperhitungkan faktor yang berpengaruh terhadap risiko pembiayaan yang akan datang.
- 3) Wajib memperhitungkan kualitas pembiayaan dan kemampuan membayar debitur.

- 4) Untuk kegiatan investasi dan treasury, penilaian harus melihat karakteristik instrumen, jenis transaksi, faktor yang berpengaruh terhadap risiko pembiayaan dan likuiditas pasar.
- 5) Untuk mengidentifikasi risiko konsentrasi pembiayaan bank wajib menilai munculnya risiko akibat adanya faktor ekonomi dan faktor masing-masing debitur.
- 6) Analisis Pembiayaan, bank wajib menganalisis pembiayaan sebaik mungkin untuk menghindari pembiayaan macet.

Analisis yang digunakan menggunakan prinsip 5 C yaitu : (Andrianto, 2020: 25).

- (a) *Character*, merupakan sifat atau karakter dari calon nasabah. Bank wajib memilih calon nasabah yang memiliki watak yang baik seperti dapat dipercaya, bertanggung jawab, disiplin dan lain sebagainya.
- (b) *Capacity*, adalah melihat bagaimana kemampuan nasabah dalam membayar angsuran.
- (c) *Capital*, modal yang dimiliki calon nasabah. Semakin besar modal dalam perusahaan dan bank akan merasa yakin dalam memberikan kredit.
- (d) *Condition*, menilai kondisi ekonomi calon nasabah, yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang.
- (e) *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik.

**b. Pengukuran Risiko**

Agar dapat memperkirakan risiko yang terjadi maka perlu dilakukan pengukuran risiko. Selain itu pengukuran risiko juga berfungsi sebagai mendapatkan gambaran efektifitas penerapan manajemen risiko. Sistem pengukuran risiko pembiayaan wajib mempertimbangkan beberapa ketentuan yaitu (Abdul Aziz, 2021: 93):

- 1) Karakteristik setiap jenis transaksi dalam akad pembiayaan.
- 2) Jangka waktu pembiayaan dikaitkan dengan perubahan potensial yang terjadi di pasar.
- 3) Aspek jaminan, agunan dan garansi,
- 4) Potensi terjadinya kegagalan membayar, baik berdasarkan hasil penelitian pendekatan konvensional maupun hasil penelitian pendekatan yang menggunakan proses pemeringkatan yang dilakukan secara intern.
- 5) Kemampuan bank untuk menyerap potensi kegagalan.

### **c. Pemantauan Risiko**

Pemantauan risiko yang diterapkan oleh perbankan wajib mempertimbangkan ketentuan sebagai berikut (Abdul Aziz, 2021: 100) :

- 1) Bank wajib melakukan sistem informasi untuk melihat keadaan nasabah dalam membayar angsuran.
- 2) Sistem pemantau risiko pembiayaan wajib memiliki ukuran :
  - (a) Memastikan bahwa bank mengetahui kondisi keuangan terakhir debitur.
  - (b) Memantau kepatuhan terhadap persyaratan dalam perjanjian pembiayaan atau kontrak transaksi risiko pembiayaan.

- (c) Menilai kecukupan agunan dibandingkan dengan kewajiban debitur.
  - (d) Mengidentifikasi ketidaktepatan pembayaran dan mengklafisikasikan pembiayaan bermasalah secara tepat waktu, dan
  - (e) Menangani dengan cepat pembiayaan bermasalah.
- 3) Bank wajib melaksanakan pemantauan ekspour risiko pembiayaan dibandingkan dengan limit risiko pembiayaan yang telah diterapkan.
  - 4) Pemantauan ekspour risiko pembiayaan wajib dilaksanakan secara berkala dan terus menerus oleh SKMR dengan membandingkan risiko pembiayaan actual dengan limit risiko pembiayaan yang ditetapkan.

#### **d. Pengendalian Risiko**

Dalam menentukan keseluruhan manajemen risiko, pengendalian merupakan bagian yang terpenting. Pada tahap ini bank sudah melakukan dari upaya pengelolaan risiko. Pengendalian risiko meliputi mitigasi risiko, mengelola posisi dan risiko portofolio secara aktif, dalam rencana tahunan bank ditetapkan target batasan risiko konsentrasi, menetapkan tingkat kewenangan dalam proses persetujuan penyediaan dana, dan setidaknya dalam satu kali setahun dilakukan analisa konsentrasi secara berkala. (Abdul Aziz, 2021: 100).

#### **2.3.5. Indikator Manajemen Risiko Pembiayaan**

Berdasarkan landasan teori diatas, maka proses penerapan manajemen risiko pembiayaan yang digunakan peneliti dalam penelitian ini yaitu :

- a. Proses Identifikasi Risiko

- b. Proses Pemantauan Risiko
- c. Proses Pengukuran Risiko
- d. Proses Pengendalian Risiko

#### **2.4. KPR BTN Bersubsidi IB**

KPR BTN Bersubsidi iB merupakan produk khusus untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang berkerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan untuk kepemilikan rumah. KPR BTN Bersubsidi iB ini menggunakan akad *Murabahah* atau jual beli.

Munculnya pembiayaan KPR ini dikarenakan masyarakat yang menginginkan pembelian rumah secara diangsur. Sebelumnya jika ingin memiliki rumah harus memiliki dana yang sangat besar. masyarakat tertentu dalam membeli rumah secara tunai akan terasa berat karena membutuhkan uang yang banyak. Oleh karena itu, masyarakat lebih memilih dengan sistem cicilan dibandingkan dengan tunai, yang disebut kredit. (Setiawan, 2016)

Salah satu alternatif yang dapat dipilih masyarakat dalam membeli hunian dengan menggunakan prinsip syariah adalah KPR Syariah. Perbedaan antara KPR konvensional dengan KPR Syariah adalah dilihat dari sisi akad. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR Syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam menghitung angsuran. Dalam KPR Syariah tidak dikenal dengan istilah bunga, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil

karena dalam syariah bunga dianggap riba. Dalam mengembangkan produk syariah prinsip Islam dijadikan sebagai pijakan. (Muhammad Rizki dkk, 2018)

## 2.5. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1  
Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Peneliti (Tahun). Metode dan Sampel Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over KPR pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya	Firly Aulia A & Dina Fitriisa S (2020). Metode penelitian kualitatif deskriptif (studi kasus) dengan sampel Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya	Teknik mitigasi risiko dilakukan dengan teknik <i>Reduction</i> dengan mempelajari secara mendalam risiko tersebut, sedangkan proses mitigasi risiko dilakukan yakni pencadangan atas kerugian kredit, jaminan, rating internal, dan model komputerisasi.
2.	Upaya Mitigasi Risiko Pembiayaan pada KSSPS BMT Amanah Ummah Surabaya	Elicha Pusparini & Muhammad Nafik (2019). Metode penelitian kualitatif deskriptif dengan sampel KSSPS BMT Amanah Ummah Surabaya	Mitigasi risiko yang dilakukan berupa <i>Restructuring</i> , <i>Recondition</i> , dan <i>Reschedulling</i> kemudian dilanjutkan dengan tindakan preventif berupa analisis 5C, menerapkan SOP dan peningkatan SDM marketing.
3.	Mitigasi Risiko Pembiayaan terhadap Masyarakat Prasejahtera pada Bank BTPN Syariah	Noviendri Djalil, Andreas Rafael, Bahrul Rohman, Iswandi, Wawan Santoso, Arief Safari, dan Ahmad Fakih I (2021). Metode penelitian analisis	Mitigasi risiko kredit dilakukan melalui prosedur pembiayaan dan melalui empat pilar utama. Prosedur pembiayaan dilakukan dengan <i>pre marketing</i> , survey dan wawancara,

		kualitatif deskriptif dengan sampel Bank BTPN Syariah	pelatihan dasar keanggotaan, serta maintenance nasabah. Sedangkan empat pilar utama dilakukan dengan paket keuangan, program daya, sistem keanggotaan, dan pendampingan. Selain itu prosedur ketat, rapi, dan terstruktur juga dilakukan.
4.	Analisis Mitigasi Risiko pada Pembiayaan Mudharabah di PT. Bank Syariah Mandiri	Sofiyyatul Huda & Fajri Ryan Isnandar (2020). Metode penelitian analisis kualitatif deskriptif dengan sampel Bank Mandiri Syariah	Mitigasi risiko yang dilakukan yaitu analisis 5C dan 6A dilakukan secara teliti. <i>Kedua</i> , melakukan : (1) penagihan insentif, (2) memberikan teguran, (3) penjadwalan kembali, (4) persyaratan kembali, (5) penataan kembali, (6) penyelesaian melalui asuransi penjaminan, (7) penyelesaian melalui jaminan, (8) penyelesaian melalui <i>Write Off</i> , (9) penyelesaian melalui penetapan denda.
5.	Mitigasi Risiko Pembiayaan pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) SAFIR Cabang Curup Kabupaten Rejang Lebong	Ika Gustin Rahayu & Hendrianto (2018). Metode penelitian kualitatif atau penelitian lapangan ( <i>Field Research</i> ) dan metode deskriptif analisis dengan sampel BPRS SAFIR Cabang Curup Kabupaten Rejang Lebong	Tindakan mitigasi risiko dilakukan dengan menggunakan prinsip 5C ( <i>Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy</i> ), kemudian melakukan evaluasi yang mendalam terhadap usaha dan karakter calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan, penetapan syarat - syarat tertentu bagi calon nasabah,

			pengikatan jaminan dan melakukan monitoring.
6.	Mitigasi Risiko Kredit Perbankan	Fitriani Jamaluddin (2018). Metode penelitian hukum normatif (penelitian kepustakaan meneliti data sekunder) dengan sampel perbankan.	Mitigasi risiko dilakukan dengan melaksanakan analisis prinsip 4P, prinsip 5C dan prinsip 3R.
7.	Risk Management in Minimizing KPR Bank BTN Syariah KCPS Probolinggo Financing	Sitti Aisyah, Abu Yazid Adnan Qudni, dan Ahmad Fajr (2023), penelitian ini menggunakan metodologi deskriptif kualitatif dengan sampel Bank BTNS Syariah KC Probolinggo	Untuk mencegah bahaya dari pembiayaan bermasalah, bank BTN Syariah menganut prinsip 5C, yaitu karakteristik, kapasitas, modal, agunan dan kondisi ekonomi. Selain itu, menggunakan rencana yang mencakup masa tenggang, penjadwalan ulang saldo pokok, dan saldo terutang penjadwalan ulang.

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas memiliki persamaan dengan penelitian sekarang, yaitu menggunakan metode penelitian kualitatif yang digunakan. Selain itu, penelitian terdahulu dan sekarang juga sama meneliti mengenai analisis mitigasi risiko pembiayaan yang terjadi pada lembaga keuangan syariah.

Dalam penelitian Firly Aulia A & Dina Fitriasia S (2020), menjelaskan tentang analisis teknik mitigasi risiko Produk Take Over KPR pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya. Penelitian oleh Elicha Pusparini & Muhammad Nafik (2019), menjelaskan mengenai upaya mitigasi risiko pembiayaan pada KSSPS BMT Amanah Ummah Surabaya. Penelitian yang dilakukan oleh



Noviendri Djalil dkk (2021), membahas tentang mitigasi risiko pembiayaan terhadap masyarakat prasejahtera pada Bank BTPN Syariah. Penelitian oleh Sofiyatul Huda & Fajri Ryan Isnandar (2020), membahas mengenai analisis mitigasi risiko pada pembiayaan mudharabah di PT. Bank Syariah Mandiri.

Penelitian yang dilakukan oleh Ika Gustin Rahayu & Hendrianto (2018), menjelaskan tentang mitigasi risiko pembiayaan pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) SAFIR Cabang Curup Kabupaten Rejang Lebong. Sedangkan penelitian oleh Fitriani Jamaluddin (2018), membahas mengenai mitigasi risiko kredit perbankan. Penelitian oleh Sitti Aisyah, Abu Yazid Adnan Qudni, dan Ahmad Fajr (2023), membahas mengenai pembiayaan bermasalah menganut prinsip 5C.

Dengan demikian terdapat perbedaan pada penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan sekarang, yaitu obyek yang diteliti merupakan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan untuk masyarakat di Surakarta yang dilakukan oleh bank syariah di Surakarta. Selain itu, penelitian sekarang juga akan meneliti mengenai risiko pembiayaan yang akan terjadi selama masa pandemi *Covid-19*. Penelitian ini juga digunakan untuk mengetahui bagaimana penerapan strategi manajemen risiko dan bagaimana strategi mitigasi risiko yang diterapkan apakah mampu meminimalisir kerugian yang disebabkan oleh risiko pembiayaan baik dari faktor eksternal maupun faktor internal atau bank itu sendiri. Oleh karena itu, peneliti akan membahas proses analisis mitigasi risiko dari sebelum dilakukan pembiayaan hingga penanganan yang dilakukan bank

apabila terdapat nasabah yang tidak mampu membayar angsuran selama pandemi

*Covid-19.*

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Waktu dan Wilayah Penelitian**

Waktu yang digunakan untuk menyusun proposal hingga laporan penelitian yaitu dari bulan Februari 2022 sampai dengan selesai. Peneliti melaksanakan penelitian di Bank BTN Syariah yang berlokasi di Jalan Brigjen Jenderal Slamet Riyadi No. 332, Sriwedari, Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah 5714.

#### **3.2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mencari data secara langsung di lokasi penelitian dengan melihat obyek yang diteliti. Dalam penelitian lapangan, kajian bersifat terbuka, tidak terstruktur, dan fleksibel karena peneliti memiliki peluang untuk menentukan fokus kajian. (Farida, 2014: 48) Peneliti secara langsung terjun ke lapangan untuk mengamati langsung terhadap obyek penelitian, yang menjadi obyek penelitian adalah Strategi Mitigasi Risiko pada produk Pembiayaan KPR iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta.

Sedangkan pendekatan pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah prosedur penilaian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis atau lisan dari orang dan perilaku yang diamati. (Kasiram, 2008: 152) Penelitian yang dimaksud penulis adalah

penelitian yang menggambarkan Strategi Mitigasi Risiko pada produk Pembiayaan KPR iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta.

### **3.3. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel**

#### **3.3.1. Populasi**

Populasi menurut Ngatno (2015: 142) merupakan keseluruhan elemen atau unsur seperti sekelompok orang, kejadian, dan benda yang akan kita teliti atau dijadikan sebagai obyek penelitian. Sugiyono menyatakan bahwa populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. (Sugiyono, 2017: 61) Sehingga dapat diketahui bahwa populasi merupakan keseluruhan dari obyek atau subyek dalam penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan di Bank BTN Syariah KC Surakarta.

#### **3.3.2. Sampel**

Sampel adalah sebagian dari populasi penelitian. (Rifa'i, 2021: 59) Sampel juga sering disebut sebagai bagian dari suatu populasi yang memberikan gambaran yang benar tentang populasi. (W Gulo, 2002:56) Sampel adalah sebagian dari populasi yang terpilih dan menjadi perwakilan dari populasi tersebut.

### 3.3.3. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel yang digunakan oleh peneliti adalah *purposive sampling* merupakan teknik pengambilan sampel yang digunakan untuk mencapai tujuan - tujuan tertentu. Dalam *purposive sampling*, penunjukkan sampel didasarkan atas ciri - ciri tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri - ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya. (Kasiram, 2008: 227)

Sampel dalam penelitian ini adalah divisi lembaga keuangan yang bertanggung jawab dalam hal mitigasi risiko Pembiayaan KPR iB. Divisi ini meliputi bagian *Mortgage and Consumer Head, Collection and Workout Unit Head, Collection Officer* dan *Human Capital Support* di Bank BTN Syariah KC Surakarta.

### 3.4. Data dan Sumber Data

Adapun jenis data dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 3.4.1. Data Primer

Data primer merupakan data yang berupa teks hasil wawancara dan diperoleh melalui wawancara dengan informan yang sedang dijadikan sampel dalam penelitiannya. (Sarwono, 2006: 209) Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. (Sandu & Ali, 2015: 67) Adapun data primer yang digunakan oleh peneliti adalah hasil wawancara dengan staff bagian *Mortgage and Consumer Head, Collection and Workout Unit Head,*

*Collection Officer Funding dan Human Capital Support* pada Bank BTN Syariah KC Surakarta.

### **3.4.2. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang sudah tersedia dan dapat diperoleh oleh peneliti dengan cara membaca, melihat atau mendengarkan. (Sarwono, 2006: 210) Adapun data sekunder yang digunakan peneliti adalah data yang berasal dari situs resmi Bank BTN Syariah untuk mengakses mengenai produk - produk bank syariah. Selain itu peneliti juga menggunakan buku - buku, jurnal, laporan maupun studi kepustakaan sebagai bahan rujukan dalam melakukan penelitian.

### **3.5. Teknik dan Pengumpulan Data**

Dalam suatu penelitian harus menentukan terlebih dahulu teknik pengumpulan data, yang mana teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan guna memecahkan suatu masalah dalam penelitian. Menurut Muri Yusuf (2014: 372), dalam penelitian kualitatif terdapat beberapa cara yang digunakan untuk mengumpulkan data yaitu :

#### **3.5.1. Wawancara**

Menurut Muri Yusuf (2014: 372), wawancara merupakan salah satu teknik yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa wawancara adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara dan sumber informasi atau orang yang

diwawancarai melalui komunikasi langsung. Dapat pula dikatakan bahwa wawancara merupakan percakapan tatap muka antara pewawancara dengan sumber informasi, dimana pewawancara bertanya langsung tentang suatu obyek yang akan diteliti dan telah dirancang sebelumnya.

### **3.5.2. Observasi**

Observasi merupakan metode pengumpulan data dimana peneliti mencatat informasi sebagaimana yang telah mereka saksikan selama melakukan penelitian. Observasi juga disebut sebagai pengamatan dan pencatatan terhadap fakta yang dibutuhkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Dengan demikian observasi ini dilakukan untuk mengamati obyek penelitian. Pelaksanaannya, peneliti melakukan observasi berarti peneliti mengamati segala aktivitas dari Bank BTN Syariah KC Surakarta yang masih berkaitan dengan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB.

### **3.5.3. Dokumentasi**

Dokumentasi merupakan catatan atau hasil karya seseorang tentang sesuatu yang sudah berlalu. Dokumen berisi tentang orang atau sekelompok orang, peristiwa, atau kejadian dalam situasi sosial yang sesuai dan terkait dengan fokus penelitian adalah sumber informasi yang sangat berguna dalam penelitian kualitatif. Dokumen itu dapat berupa bentuk teks tertulis, *artefacts*, gambar, maupun foto.

Data yang dikumpulkan melalui tahap ini meliputi :

1. Profil lengkap objek penelitian.

2. Data perkembangan jumlah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB.
3. Dokumentasi foto bukti pelaksanaan wawancara.

### **3.6. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis data model Miles dan Huberman, terdiri dari : (Salim & Syahrums, 2012: 147)

#### **1. Pengumpulan Data (*Data Collection*)**

Dalam setiap penelitian kegiatan utama yang dilakukan adalah mengumpulkan data. Pengumpulan data dilakukan berhari-hari bahkan berbulan-bulan agar peneliti memperoleh data yang sangat banyak dan bervariasi. Adapun dalam penelitian ini, proses pengumpulan data teknik yang digunakan adalah dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi.

#### **2. Reduksi Data (*Data Reduction*)**

Reduksi data merupakan kegiatan yang tidak terpisahkan dari analisis data. Reduksi data juga diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Jadi reduksi data adalah, suatu bentuk analisis yang mempertajam, merangkum, memfokuskan dari pengumpulan data yang telah dilakukan di mana kesimpulan dapat digambarkan.

#### **3. Penyajian Data (*Data Display*)**

Setelah reduksi data, maka langkah selanjutnya adalah penyajian data. Penyajian data merupakan sekumpulan informasi yang tersusun kemudian ditarik untuk diambil kesimpulannya. Penyajian data adalah menyajikan data yang



berbentuk teks naratif kemudian diubah menjadi berbagai bentuk jenis matriks, grafik, bagan, tabel atau jaringan. Penyajian data dilakukan untuk dapat melihat gambaran keseluruhan atau bagian - bagian tertentu dari gambaran keseluruhan.

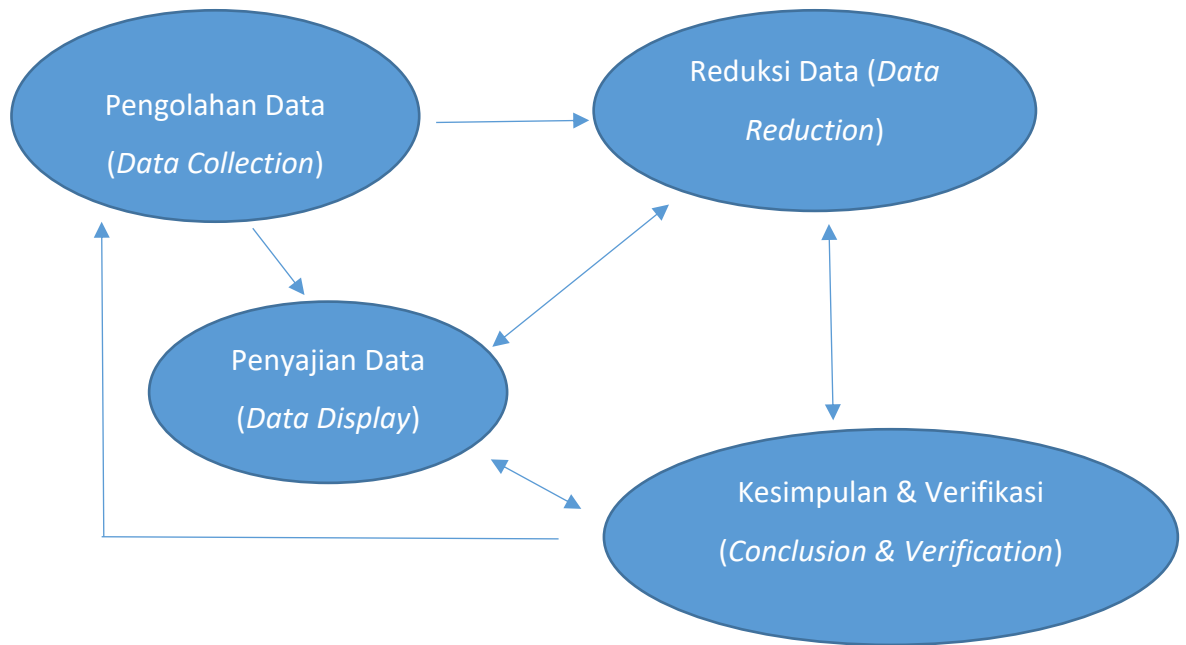
#### 4. Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion and Verification*)

Kesimpulan atau verifikasi data merupakan tahapan paling akhir dalam proses analisis data. Pada bagian ini peneliti mengutarakan kesimpulan dari data - data yang telah diperoleh selama penelitian di lapangan. Penarikan kesimpulan dapat dilakukan dengan cara membandingkan kesesuaian pernyataan dari subyek penelitian dengan makna yang terkandung konsep dasar dalam penelitian tersebut.

Langkah – langkah yang dilakukan peneliti dalam pengambilan atau penarikan kesimpulan adalah :

- 1) Mencari data – data yang relevan terkait penelitian.
- 2) Menyusun data dan menyeleksi data yang diperoleh dari sumber yang didapat dilapangan.
- 3) Setelah semua data di seleksi, proses selanjutnya penarikan kesimpulan dan dituangkan dalam bentuk penelitian.

Gambar 3.1  
Komponen Analisis Data Model Miles dan Huberman



Sumber: Salim & Syahrur, 2012: 147

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **4.1.1. Sejarah Bank BTN dan Bank BTN Syariah Cabang Solo**

Bank BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Cikal bakal Bank BTN dimulai dengan didirikannya *Postspaarbank* di Batavia pada tahun 1897, pada masa pemerintah Belanda. Kemudian pada masa pemerintahan Jepang pada tanggal 01 April 1942, berganti nama menjadi *Tyokin Kyoku*. Setelah kemerdekaan diproklamasikan, maka *Tyokin Kyoku* diambil alih oleh pemerintah Indonesia, diubah menjadi Kantor Tabungan Pos RI.

Usai dikukuhkannya, Bank Tabungan Pos RI ini sebagai satu – satunya lembaga tabungan di Indonesia. Pada tanggal 09 Februari 1950 pemerintah mengganti nama dengan nama Bank Tabungan Pos dan ditetapkan sebagai hari dan tanggal lahir Bank BTN. Berdasarkan PP Pengganti UU No. 4 Tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963, nama Bank Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan Negara.

Sejarah Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya 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. Sejalan dengan tugas tersebut, maka pada tahun 1976 mulailah realisasi KPR pertama kalinya oleh Bank BTN di negeri ini di Perumahan Tanah Mas Kota Semarang. Waktu demi waktu akhirnya terus mengantar Bank BTN sebagai satu – satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan KPR BTN.

Pada tahun 1989 sayap Bank BTN pun semakin melebar bank sudah mengeluarkan obligasi pertamanya. Kemudian pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut. Status persero ini memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas lagi dengan fungsinya sebagai bank umum (komersial). Demi mendukung bisnis KPR tersebut, Bank BTN mulai mengembangkan produk – produk layanan perbankan.

Sukses Bank BTN dalam bisnis KPR juga telah meningkatkan status Bank BTN sebagai bank konvensional menjadi Bank Devisa pada tahun 1994. Pada tanggal 14 Desember 2004 Bank BTN telah mendapatkan persetujuan dari Bank Indonesia untuk melakukan kegiatan umum perbankan berdasarkan prinsip Kantor Cabang Syariah (KCS) melalui Surat No. 6/1350/DPbs tanggal 15 Desember 2004. Dan akhirnya, pada tanggal 14 Februari 2005 Unit Usaha Syariah Bank BTN membuka cabang pertamanya di Jakarta.

Perkembangan perbankan syariah yang semakin pesat menuntut Bank BTN Syariah untuk membuka kantor cabang syariah di kota – kota besar di Indonesia. Setelah membangun cabang pertamanya di Jakarta Bank BTN Syariah membangun cabang lainnya di kota – kota besar seperti Bandung, Surabaya, Surakarta, Yogyakarta, Makassar dan lainnya. Potensi dan perkembangan ekonomi kota Surakarta yang cukup baik menjadi salah satu alasan manajemen pusat untuk membuka Bank BTN Kantor Cabang Syariah pada bulan Januari 2006.

Pada tahun 2005 sampai Desember 2021 Bank BTN Syariah telah membuka Kantor Cabang Syariah (KCS) sebanyak 29 kantor, Kantor Cabang Pembantu

Syariah (KCPS) sebanyak 61 kantor, Kantor Kas Syariah sebanyak 7 kantor dan Payment Point Syariah sebanyak 12 kantor. Totalnya terdapat 109 Kantor Layanan Syariah yang telah di bangun oleh Bank BTN Syariah di seluruh Indonesia.

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

Dalam menjalankan operasionalnya, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk memiliki Visi dan Misi sebagai berikut :

1. Visi

“Menjadi Bank Syariah Terdepan dalam Pembiayaan Perumahan dan Industri Kaitannya”

2. Misi

Dalam mencapai Visi Bank, Bank akan mengemban Misi sebagai berikut :

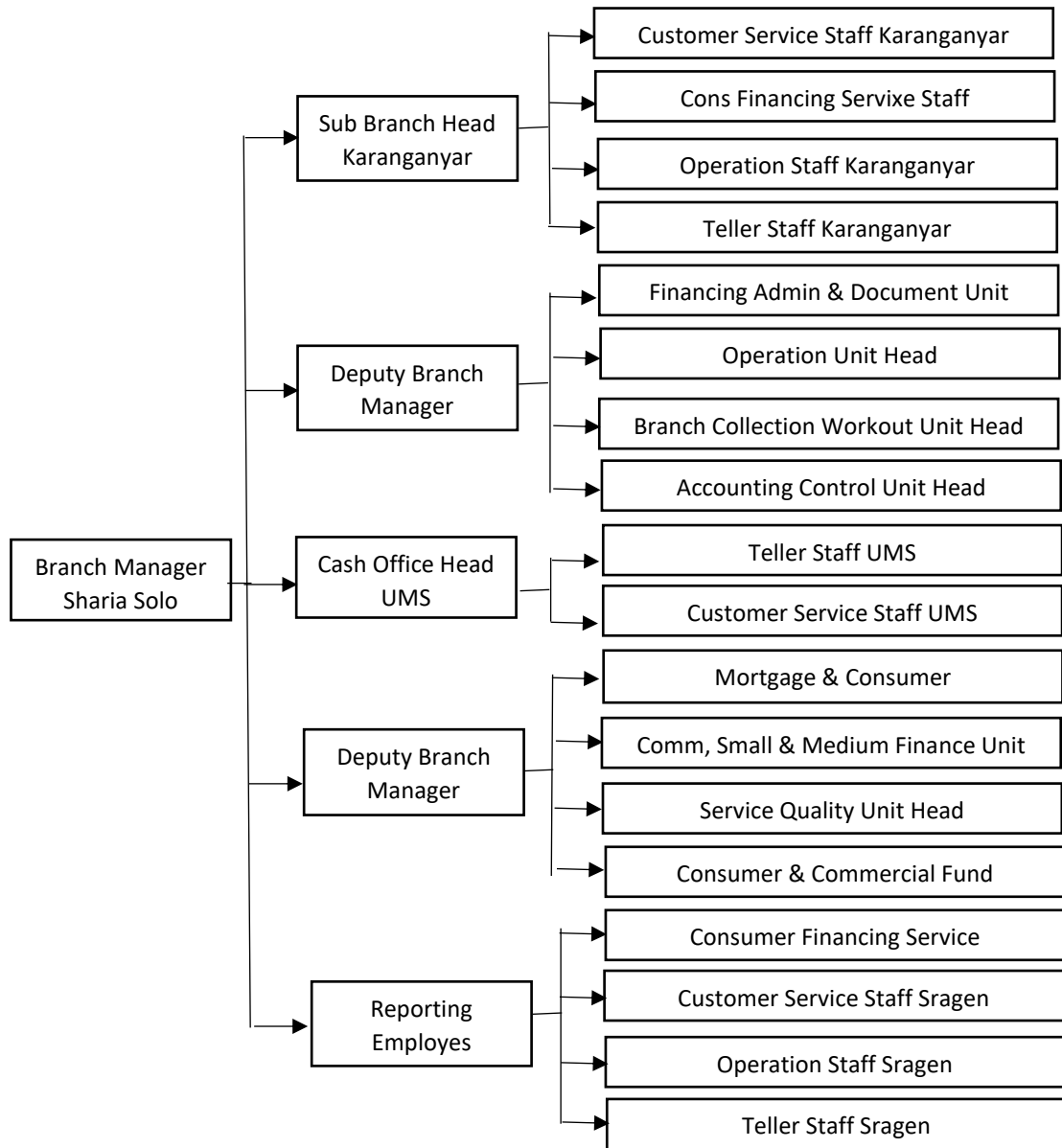
- 1) Menyediakan produk dan jasa yang inofatif serta layanan unggul yang focus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya dengan sumber pendanaan murah;
- 2) Mengembangkan *human capital* yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance* dan *Compliance*;
- 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui teknologi informasi;
- 4) Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungan

#### **4.1.3. Struktur Organisasi dan Operasional Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta**

Adapun struktur organisasi yang terdapat pada Bank BTN Syariah KC Surakarta dapat dilihat pada gambar berikut :

Gambar 4.1

## Struktur Organisasi dan Operasional Bank BTN Syariah KC Surakarta

**Keterangan :**

Branch Manager Sharia Solo : Bp. Arif Hartono

Sub Branch Head Karanganyar : Bp. Acf Muhammad

- Customer Service Staff Karanganyar : Bp. Careca Ardi Saputra

- Cons Financing Service Staff : Bp. Rahmad Budianta

- Operation Staff Karanganyar : Bp. Suryo Sadewo
- Teller Staff Karanganyar : Bp. Revina Riana
- Deputy Branch Manager : Bp. Hadi Wasono
- Financing Admin & Document Unit : Bp. Agil Aryo Pramono
  - Financing Administration Staff : Bp. Agus Tri Purnawan
  - Financing Administration Staff : Bp. Vido Niangga
  - Financing Document Staff : Ibu Yupita Tytria
- Operation Unit Head : Bp. Didik Wuryanto
  - Human Capital Support Staff : Bp. Anandha Rachmawan
  - Teller Staff : Bp. Hermawan
  - Teller Staff : Ibu Kiki Nadya Lestari
  - Teller Staff : Ibu Putri Lita Ayezha
  - Teller Staff : Ibu Wartini Diah
  - Transaction Processing & IT : Ibu Rizka Tri Kurniawati
  - Logistic Support Staff : Bp. Wisnu Julianto
- Branch Collection Workout Unit Head : Bp. Hari Yuwono B.
  - Collection Officer : Bp. Erik Censerianto
  - Collection Officer : Bp. Rendro Setyoko
  - Legal & Financing Recovery Officer : Ibu Beladina Putri
  - Collection Officer, Funding : Ibu Oktavia Niken
- Accounting Control Unit Head : Ibu Dita Hikmawati
  - Accounting & Reporting Staff : Ibu Yusi Ernawati
- Cash Office Head UMS : Bp. Rizaldi Ardiansyah
- Teller Staff UMS : Bp. Fajar Aditya
- Customer Service Staff UMS : Bp. Muhammad
- Deputy Branch Manager : Bp. Subur
- Mortgage & Consumer : Bp. Harrfi Widyananto
- Comm, Small & Medium Finance Unit : Bp. Helza Frasika
- Service Quality Unit Head : Bp. Ibrahim Al Chanif
- Consumer & Commercial Fund : Bp. Imam Tri Wahyudhi
  - Customer Funding Sales Officer : Bp. Satrio Prasetyo Aji

Customer Service Staff Consumer	: Ibu Ani Rofiah
Collection Officer Funding	: Ibu Oktavia Niken
Consumer Funding Sales Officer	: Ibu Septika Ayu
Commercial Funding Sales	: Ibu Vina Arkedina
Reporting Employes	: Bp. Syaiful Amri
- Consumer Financing Service	: Bp. Yahya Habibi E.
- Customer Financing Staff Sragen	: Ibu Febriyana Syahuria
- Operation Staff Sragen	: Ibu Martina Istiqomah
- Teller Staff Sragen	: Ibu Woro Hari

#### 4.1.4. Produk - Produk Bank BTN Syariah

Berikut beberapa produk yang dimiliki oleh Bank BTN Syariah :

##### 1. Produk Pembiayaan Syariah

Produk pembiayaan usaha syariah dibagi menjadi dua yaitu :

##### a. Pembiayaan Konsumer

##### 1) KPR BTN Bersubsidi iB

Produk pembiayaan BTN Syariah guna pembelian rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan margin rendah, angsuran ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan dengan akad “*Murabahah*”.

##### 2) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad “*Murabahah*” dengan angsuran tetap sepanjang waktu pembiayaan dalam rangka kepemilikan rumah.

##### 3) Pembiayaan Properti BTN iB (KPR HITS)

Pembiayaan dengan akad “*Musyarakah Mutanaqisah*” yang disewakan ke nasabah dengan angsuran fleksibel, dapat digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah, asset barang lainnya.



4) KPR BTN Indent iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun secara inden bagi nasabah perorangan dengan prinsip akad *istishna'*, dengan pengembalian secara tangguh dalam jangka waktu tertentu.

5) Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB) BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad "*Murabahah*" (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperuntukkan untuk kepentingan pribadi.

6) Pembiayaan Tunai Emas (Tunas) BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad *Qardh*, *Rahn*, dan *Ijarah* yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan disertai Surat Gadai.

7) Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan dengan akad "*Kafalah bil Ujroh*" yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa bagi nasabah.

8) Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Pembiayaan dengan akad "*Murabahah*" yang dapat digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

9) Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan dengan akad "*Murabahah*" yang digunakan untuk pembelian emas Batangan dengan cicilan tetap selama jangka waktu.

10) Pembiayaan Talangan Haji

Pembiayaan dengan akad “*Qardh*” yang digunakan untuk pembayaran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH).

b. Pembiayaan Komersial

1) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dan industri ikutnya dengan akad “*Musyarakah*”.

2) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip akad “*Mudharabah*” atau “*Musyarakah*” yang diberikan kepada perusahaan untuk memenuhi berbagai kebutuhan modal kerja usaha untuk industri perdagangan dan jasa, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

3) Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip “*Mudharabah*” atau “*Musyarakah*” yang diberikan kepada nasabah, lembaga, atau perusahaan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, ekspansi atau peningkatan kapasitas usaha, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

4) Pembiayaan KUR BTN iB

Pembiayaan dengan prinsip “*Musyarakah*” atau “*Murabahah*” yang diberikan kepada usaha produktif dalam kategori usaha mikro, kecil dan menengah

yang berbentuk peroangan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi, dengan rencana pengembalian sesuai *cashflow* nasabah.

5) Pembiayaan Sindikasi BTN iB

Pembiayaan yang diberikan berupa sindikasi atau *Club Deal* oleh lebih dari satu Bank diberikan kepada satu nasabah yang jumlah pembiayaannya terlalu besar apabila diberikan oleh satu Lembaga Keuangan Bank / Lembaga Keuangan Bukan Bank dengan akad “*Mudharabah*”, “*Musyarakah*”, atau “*Ijarah*”.

2. Produk Simpanan Syariah

a. Giro Syariah

1) Giro BTN iB

Produk simpanan dengan prinsip “*Wakalah*”, untuk tujuan keperluan operasional keuangan nasabah dengan memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktivitas bisnis.

2) Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan prinsip “*Mudarabah Mutlaqah*”, ditujukan untuk keperluan investasi, nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktivitas bisnis.

b. Tabungan Syariah

1) Tabungan BTN Batara iB

Produk simpanan dana dengan akad “*Wadi’ah*”, digunakan untuk keperluan transaksi perbankan sehari-hari dengan memberikan keuntungan bagi nasabah, dan biaya administrasi tanpa mengurangi produk simpanan.

2) Tabungan BTN Prima iB

Produk simpanan dana berakad “*Mudarabah Mutlaqah*”, ditujukan untuk keperluan investasi dengan memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah, dan biaya administrasi tanpa mengurangi pokok simpanan.

3) Tabungan BTN Haji iB dan Umroh iB

Produk simpanan yang ditujukan untuk mewujudkan niat ibadah haji dan umroh nasabah dengan akad *Mudharabah* (Bagi Hasil) dengan memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

4) TabunganKu iB

Produk simpanan dengan akad *Wadi'ah*, dengan memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama - sama oleh bank – bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

5) Tabungan BTN Qurbani B

Produk simpanan yang ditujukan untuk mewujudkan niat ibadah qurban dengan akad “*Mudharabah Mutlaqah*”, dengan memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

6) Tabungan BTN Sempel iB

Produk simpanan khusus pelajar yang berusia dibawah 17 tahun dan belum memiliki KTP dengan setoran awal yang sangat ringan dengan tetap memberikan bonus yang menarik

7) Tabungan BTN Emas iB

Produk tabungan dengan akad “*Mudharabah Muthlaqah*” yang digunakan untuk memberikan kemudahan nasabah dalam mempersiapkan dana untuk pembelian emas dan kebutuhan lain nasabah yang akan datang.

c. Deposito Syariah

1) Deposito BTN iB

Sarana penyimpanan uang untuk investasi yang aman, nyaman dan terpercaya dalam jangka waktu yang lebih singkat, berdasarkan prinsip “*Mudharabah Mutlaqah*”.

2) Deposito *On Call* iB

Sarana penyimpanan uang untuk investasi yang aman dan terpercaya dalam jangka waktu yang lebih singkat, berdasarkan prinsip “*Mudharabah Mutlaqah*”.

3. Jasa dan Layanan Syariah

1) Kartu Debit BTN Syariah

Kartu ATM dan debit yang memberikan kemudahan nasabah bertransaksi belanja melalui EDC dengan mudah, aman dan cepat serta dapat digunakan untuk debit belanja *online* di berbagai *merchant online*.

2) Kiriman Uang

Fasilitas layanan pengiriman uang secara *real time* ke sesama rekening BTN dan BTN Syariah serta pengiriman uang ke Bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, Link, ATM Bersama dan Prima.

3) BTN *Cash Management*

Layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi *web-browser* yang berguna untuk membantu nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan secara mandiri, efektif, dan efisien.

4) *Payment Point* BTN iB

Fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin dan tetap seperti tagihan pembayaran uang Pendidikan.

5) *Payroll* BTN iB

Layanan bagi perusahaan, Lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR, bonus dan kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan.

6) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

Fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan system *online* dari Siskohat.

7) *SPP Online* BTN iB

Layanan bagi Perguruan Tinggi atau Sekolah dalam menyediakan *delivery channel* menerima setoran biaya-biaya Pendidikan secara *realtime* dan *online*.

8) Program Pengembangan Operasional BTN iB

Program yang diberikan Bank kepada nasabah Lembaga dalam bentuk dana, barang, maupun fasilitas lainnya untuk mendukung kelancaran operasional nasabah dengan persyaratan tertentu yang disepakati Bank dan nasabah dengan tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian.

9) Garansi Bank BTN iB

Jasa yang diberikan oleh Bank berupa jaminan pembayaran sejumlah uang tertentu yang diberikan kepada pihak yang menerima jaminan untuk suatu kepentingan transaksi / proyek tertentu yang akan dijalankan nasabah dengan akad “*Kafalah*” (Garansi).

10) *Safe Deposit Box* BTN iB

Tempat dalam bentuk *Box* yang dirancang khusus dan dilengkapi system pengamanan untuk menjamin keamanan barang berharga atau dokumen penting yang disimpan dari bahaya kebakaran, perampokan, dan lainnya. Akad yang digunakan adalah “*Ijarah*” (Sewa).

#### **4.1.5. Akad Pembiayaan Bank BTN Syariah**

Akad yang digunakan dalam bank syariah mempunyai konsekuensi duniawai karena berdasarkan prinsip syariah. Menurut wawancara dengan Bapak Harrfi, menjelaskan mengenai akad yang digunakan dalam Bank BTN Syariah yaitu :

*“Akad yang terdapat di bank BTN Syariah meliputi dalam produk pembiayaan ada akad Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, Istishna’, Qardh, Rahn, Ijarah, dan Kafalah bil Ujroh. Untuk produk simpanan menggunakan akad Wadi’ah, Mudharabah Mutlaqah, dan Mudharabah. Kemudian untuk produk jasa bank menggunakan akad Ijarah dan Kafalah”.* (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 03 Januari 2023)

Akad merupakan perjanjian yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak, masing – masing pihak melakukan kewajiban yang telah disepakati. Jika dalam pelaksanaannya ada salah satu yang melanggar perjanjian maka akan diberikan denda sesuai dengan yang disepakati. (Nurul Ichsan, 2014) Adapun akad – akad yang terdapat di Bank BTN Syariah meliputi :

a. Akad Produk Pembiayaan

1) *Murabahah*

Merupakan perjanjian jual beli yang memberitahu harga dan keuntungan diawal.

2) Musyarakah Mutanaqisah

Merupakan bentuk kerjasama antara kedua belah pihak untuk kepemilikan barang yang dapat mengakibatkan perpindahan kepemilikan.

3) Istishna'

Merupakan akad jual beli barang dalam bentuk pembuatan dengan kriteria tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

4) Kafalah bil Ujroh

Merupakan penjaminan yang diberikan oleh bank syariah untuk transaksi kebutuhan layanan jasa yang dilakukan oleh nasabah berdasarkan akad Kafalah bil Ujroh atas jasa penjaminan tersebut bank Syariah memperoleh fee (*ujroh*)

b. Akad Produk Simpanan

1) Wadi'ah

Adalah akad penitipan barang dari nasabah yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat nasabah yang bersangkutan menghendaki, bank syariah bertanggung jawab atas pengembalian titipan tersebut.

2) Mudharabah Mutlaqah

Merupakan bentuk kerjasama antara pemilik modal dengan pengelola modal, pihak pengelola mempunyai sifat dana bebas yang artinya tidak memiliki batas untuk melaksanakan usaha.

3) *Mudharabah*

Merupakan bentuk kerjasama antara dua orang, pemilik modal mempercayakan modal kepada pengelola dengan perjanjian pembagian keuntungan secara bagi hasil sesuai dengan kesepakatan.



c. Akad Produk Jasa

1) Ijarah

Merupakan akad yang berkaitan tentang pemindahan hak guna atau terhadap suatu barang melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.

2) Kafalah

Merupakan akad penjaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua.

## **4.2. Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB**

### **4.2.1. Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta**

Program KPR Bersubsidi merupakan program yang dibuat oleh pemerintah Indonesia. Dalam membangun program KPR tersebut pemerintah bekerjasama dengan sejumlah bank yang ada di Indonesia salah satunya adalah bank BTN Syariah.

*“KPR Subsidi adalah persyaratan penerimanya harus rumah pertama, harus ditempati sendiri, tidak boleh dipindah tangankan sebelum 5 tahun, penghasilan keluarga Rp.8.000.000.- untuk yang sudah menikah dan Rp.6.000.000.- untuk yang belum menikah”.* (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 03 Januari 2023)

Berdasarkan hasil wawancara dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta dijelaskan oleh Bapak Harrfi, merupakan pendanaan yang digunakan untuk pembelian rumah tinggal yang ditujukan untuk masyarakat. Pembiayaan KPR Subsidi ini tidak

ditujukan untuk masyarakat luas akan tetapi hanya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar memiliki tempat tinggal yang layak.

Masyarakat yang ingin memiliki KPR Bersubsidi ini harus memenuhi beberapa persyaratan seperti: yang *pertama*, masyarakat yang mengajukan pembiayaan KPR Subsidi harus merupakan rumah pertama kali belum memiliki riwayat pembelian rumah sebelumnya. *Kedua*, rumah yang dibeli harus ditempati sendiri tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain sebelum 5 tahun. *Ketiga*, penghasilan calon nasabah tidak boleh melebihi batas ketentuan maksimal untuk yang sudah menikah Rp.8.000.000 dan untuk belum menikah Rp.6.000.000.

Pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* digunakan antara bank dengan nasabah menggunakan prinsip jual beli rumah, artinya bank lebih dahulu membelikan rumah subsidi untuk nasabah kemudian nanti pihak bank menjual kembali kepada nasabah dengan harga dan keuntungan yang disepakati oleh nasabah dan bank. *Murabahah* dapat diartikan sebagai akad jual beli dimana bank memberitahu harga dan keuntungan diawal oleh nasabah sesuai dengan kesepakatan.

*“Jadi KPR Bersubsidi di bank BTN Syariah ada macam - macam dek ada FLPP, BP2BT, Tapera dan SSM”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyanto, 03 Januari 2023)

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Harrfi, program KPR BTN Bersubsidi iB yang terdapat di Bank BTN Syariah ini ada beberapa jenis yaitu KPR Sejahtera BTN iB FLPP, KPR BP2BT BTN iB, KPR Tapera Syariah BTN iB dan KPR SSM BTN iB. Program FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

merupakan KPR subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan bantuan subsidi berupa keringanan nilai bunga pinjaman.

Untuk program BP2BT (Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan) adalah KPR subsidi yang telah mempunyai tabungan dan bantuan subsidi berbentuk uang muka. Program Tapera merupakan KPR subsidi yang ditujukan khusus PNS peserta Tapera. Sedangkan program SSM (Subsidi Selisih Margin) adalah KPR subsidi untuk MBR dengan bantuan subsidi berupa pengurangan margin melalui subsidi bunga kredit perumahan.

#### **4.2.2. Persyaratan dalam Mengajukan Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB**

Syarat – syarat dan ketentuan dalam mengajukan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta meliputi :

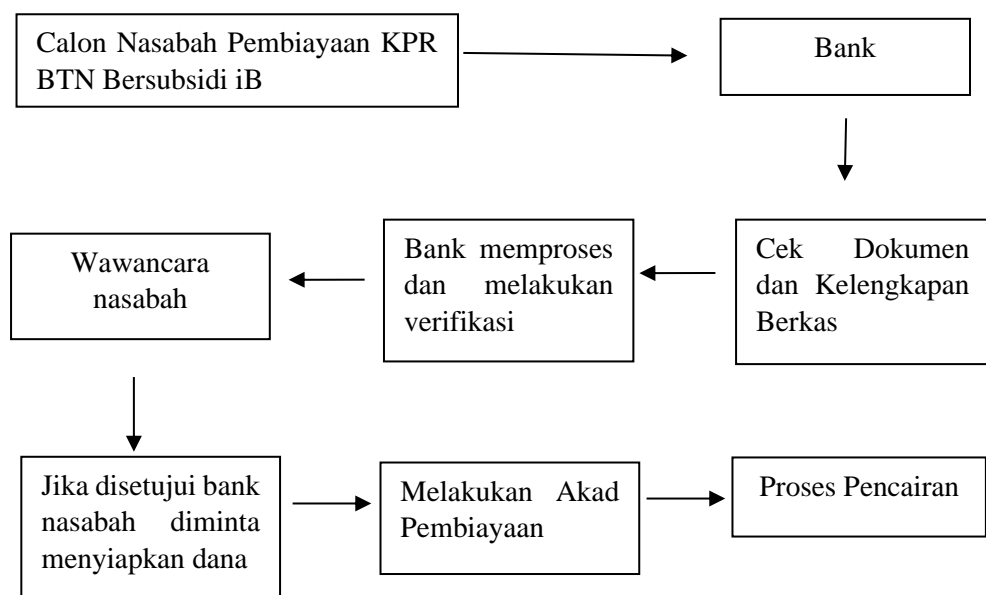
1. Persyaratan umum yang harus dipenuhi calon nasabah meliputi :
  - 1) Warga Negara Indonesia (WNI), minimal berusia 21 tahun.
  - 2) Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun.
  - 3) Masyarakat yang bekerja tetap maupun seorang wiraswasta mempunyai persyaratan masa kerja minimum 1 (satu) tahun.
  - 4) Tidak diperbolehkan memiliki pembiayaan kredit atau pembiayaan yang bermasalah di bank lainnya.
  - 5) Penghasilan pokok menikah maximal: Rp.8.000.000, belum menikah maximal : Rp.6.000.000.
  - 6) Pemohon maupun pasangan (suami / isteri) dipastikan sebelumnya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima bentuk rumah subsidi yang diberikan oleh pemerintah.

- 7) Menyampaikan NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang – undangan yang berlaku.
2. Persyaratan dokumen, meliputi :
    - 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan.
    - 2) Fotocopy KTP pemohon pembiayaan dan pasangannya jika sudah menikah.
    - 3) Fotocopy KK, Surat Menikah atau Cerai.
    - 4) Fotocopy rekening koran 3 bulan terakhir.
    - 5) Melampirkan NPWP pemohon maupun pasangannya jika sudah menikah serta melampirkan fotocopy Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) dan Pajak Penghasilan pribadi (PPh).
    - 6) Melampirkan slip gaji 3 bulan terakhir dari instansi dimana calon nasabah itu bekerja biasanya slip gaji untuk seorang pegawai.
    - 7) Bagi yang bekerja sebagai pegawai harus melampirkan Surat Keterangan (SK) Pegawai.
    - 8) Bagi masyarakat yang bekerja sebagai wiraswasta harus melampirkan fotocopy Akta Pendirian perusahaan, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Izin Tempat Usaha (SITU), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dan laporan keuangan 3 bulan terakhir.
    - 9) Masyarakat yang mempunyai pekerjaan professional seperti seorang dokter harus melampirkan fotocopy izin praktek.

#### 4.2.3. Mekanisme Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta

Dibawah ini adalah mekanisme alur pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah, yaitu sebagai berikut :

Gambar 4.2  
Alur Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Bank BTN Syariah



Sumber: Wawancara Pegawai Bank BTN Syariah KC Surakarta

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan permohonan produk KPR BTN Bersubsidi iB di BTN Syariah, dalam pengajuan calon nasabah mendatangi bank BTN Syariah dan bertemu dengan pihak *Financing Service* untuk menanyakan informasi terkait dengan produk.
2. Kemudian calon nasabah pembiayaan menyerahkan persyaratan berkas dan dokumen pembiayaan yang diperlukan untuk pengajuan kepada bank.

3. Selanjutnya, pihak bank menerima berkas dan dokumen yang diberikan oleh nasabah sebagai berkas pengajuan permohonan pembiayaan.
4. Setelah bank menerima berkas pengajuan pembiayaan, bank harus mengecek kembali atas kelengkapan dokumen yang telah diberikan oleh nasabah. Jika salah satu persyaratan belum terpenuhi maka nasabah harus melengkapi terlebih dahulu.
5. Berkas yang sudah dilengkapi oleh nasabah pembiayaan kemudian akan diproses oleh bank dan bank akan melakukan verifikasi dengan melakukan pengecekan performa nasabah dengan mengetahui riwayat pembiayaan calon nasabah apakah bermasalah atau tidak.
6. Setelah semua lengkap dan sudah di cek riwayat pembiayaan calon nasabah tidak didapatkan pembiayaan bermasalah selanjutnya adalah wawancara kepada nasabah terkait kebenaran hasil dari pengecekan berkas.
7. Apabila pengajuan yang dilakukan nasabah disetujui oleh bank maka bank akan memberitahu kepada nasabah jika pengajuan pembiayaan sudah disetujui dan bank meminta nasabah untuk menyiapkan dana sebesar jumlah pembiayaan yang sudah ditentukan.
8. Setelah dana dari nasabah sudah siap, selanjutnya proses akad. Dalam proses ini pihak yang terkait dengan akad adalah pihak bank yang diwakilkan oleh *financing service*, pihak nasabah, pihak *developer*, notaris dan dua saksi
9. Sesudah akad maka dana akad cair kepada pihak *developer* dan langsung membangun rumah yang telah di beli nasabah. Selanjutnya nasabah membayar angsuran kepada bank syariah.

### 4.3. Pertumbuhan Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta

#### 4.3.1. Data Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta

Jumlah nasabah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta, yaitu :

Tabel 4.1. Jumlah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta

No.	Program KPR BTN Bersubsidi iB	Tahun	
		2021	2022
1	KPR Sejahtera BTN iB FLPP	622	965
2	KPR BP2BT BTN Ib	66	61
3	KPR Tapera Syariah BTN iB	0	1
4	KPR SSM BTN iB	0	0
Jumlah Nasabah		688	1.027

Sumber: Wawancara Pegawai Bank BTN Syariah KC Surakarta

Dari tabel diatas bahwasannya nasabah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta pada tahun 2021 berjumlah 688 nasabah dan pada tahun 2022 berjumlah 1.027 nasabah. Hal ini dapat diketahui bahwa pada tahun 2021 dan 2022 nasabah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB mengalami kenaikan nasabah yaitu sebesar 339 nasabah.

#### 4.3.2. Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Bermasalah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Agil selaku bagian *Collection and Workout Unit Head* terkait pembiayaan yang mengalami macet atau bermasalah pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB selama pandemi *Covid-19* beliau menjelaskan :

“Jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan macet ada 49 orang dek”.  
(Bagian *Collection and Workout Unit Head* Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023)

Artinya dari keseluruhan total nasabah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, beliau menjelaskan bahwa nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah pada Bank BTN Syariah KC Surakarta tersebut sebanyak 49 nasabah. Dari 49 nasabah pembiayaan bermasalah tersebut kebanyakan nasabah mengalami pembiayaan macet, angsuran kurang lancar, dan ada juga nasabah yang bersangkutan meninggal dunia.

#### 4.4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Informan yang menjadi sumber data primer dari penelitian ini sebanyak 3 informan dari 3 pegawai Bank BTN Syariah KC Surakarta.

Tabel 4.2

Karakteristik Informan Bank BTN Syariah KC Surakarta

No	Nama	Jabatan	Tanggal Wawancara
1	Harrfi Widyananto	Mortgage & Consumer Unit Head	3 Januari 2023 4 Januari 2023
2	Agil Aryo Pramono	Collection and Workout Unit Head	4 Januari 2023
3	Oktavia Niken	Collection Officer	8 Mei 2023

Sumber: Hasil Pengolahan Data Primer, 2023

##### 4.4.1. Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang Terjadi di Bank BTN Syariah KC Surakarta Selama Pandemi *Covid-19*

Perusahaan yang menjalankan usaha atau bisnis akan selalu menimbulkan risiko. Risiko merupakan suatu potensial yang mungkin terjadi dan tidak diharapkan oleh bank di masa mendatang. Dalam instansi yang bergerak di bidang



keuangan seperti bank, mungkin akan menghadapi risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan merupakan risiko yang diakibatkan oleh nasabah yang mengalami kegagalan dalam membayar angsuran kepada lembaga keuangan atau bank pada saat jatuh tempo.

Bahkan selama pandemi *Covid-19* ini risiko pembiayaan yang dialami bank BTN Syariah KC Surakarta terus meningkat. Hal ini disebabkan karena adanya Pandemi *Covid-19* mengakibatkan banyak nasabah yang kesulitan dalam membayar kewajibannya kepada bank. Adapun bentuk risiko pembiayaan yang terjadi pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada bank BTN Syariah KC Surakarta, adalah :

*“Risiko pembiayaan itu kan risiko gagal bayar ya jadi nasabah tidak melakukan pembayaran angsuran”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harri Widyananto, 04 Januari 2023)

*“Ya pasti ada dek nasabah yang mengalami pembiayaan macet selama pandemi Covid-19”*. (Bagian Collection and Workout Unit Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023)

Menurut Bapak Harri dan Bapak Agil berpendapat sama, bahwa risiko pembiayaan yang terjadi di Bank BTN Syariah KC Surakarta berasal dari nasabah yang tidak melakukan pembayaran. Nasabah yang tidak melakukan pembayaran angsuran mengakibatkan terjadinya risiko gagal bayar dan pembiayaan macet. Dalam kondisi seperti ini jika salah satu pihak lalai yaitu nasabah lalai dalam memenuhi perjanjian antara kedua belah pihak yang dilakukan di awal dinamakan sebagai *wanprestasi*.

*“Pertama kemauan kan kita enggak bisa paksa orang untuk membayarkan jadi kemampuan nya itu ada tapi dia aku lagi pengen enggak bayar nah itu, yang kedua misalnya penghasilannya dia menurun atau tidak nya dengan adanya pandemi kemarin dirumahkan atau di PHK seperti itu”*. (Bagian

MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

*“Salah satunya berarti kemampuan pembiayaan menurun penghasilan menurun”*. (Bagian *Collection and Workout Unit Head Bank BTN Syariah KC Surakarta* – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023)

Pembiayaan macet yang diakibatkan oleh nasabah ini terjadi karena baik di sengaja maupun tidak sengaja. Pembiayaan macet yang di sengaja ini berarti berkaitan dengan karakter nasabah yang tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan angsurannya. Karakter nasabah yang memiliki kemauan untuk tidak membayar kewajiban, jika dilihat dari kemampuan nasabah sanggup membayar. Sedangkan, pembiayaan macet yang tidak disengaja dapat berasal dari kondisi eksternal yang membuat nasabah tidak mampu membayar kewajibannya. Kondisi eksternal nasabah seperti penghasilan selama adanya pandemi menurun, mengalami PHK (Pemutusan Hubungan Kerja), kebutuhan keluarga bertambah, serta memiliki masalah keluarga.

*“Developer ini misalnya sudah punya proyek diluar Solo nah ini juga harus lebih berhati – hati terhadap developer ini karena legalitas nya belum terselesaikan, performan nya kurang bagus gitu”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

*“Bank lebih berhati – hati misalnya developer nya terpercaya apa enggak, jadi developer ada rating dia masuk ke developer yang unggul apa enggak gitu loh misalnya ada yang tipe sultan apa apa gitu lo nah developer itu juga ada rating – rating nya gitu dek”*. (Bagian *Collection and Workout Unit Head Bank BTN Syariah KC Surakarta* – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023)

Berdasarkan wawancara diatas, pemicu munculnya risiko pembiayaan tidak hanya diakibatkan oleh pembiayaan macet dari nasabah namun juga kesalahan dari pihak bank. Pihak bank melakukan kesalahan dalam menganalisis dan menilai

pihak *developer*. Bank harus berhati – hati terhadap *developer* yang bermasalah seperti performan kerja dari *developer* tersebut kurang bagus. Pihak *developer* yang baik harus memiliki performa yang bagus, berada dirating yang unggul, serta memiliki legalitas.

*“Lebih hati – hati lagi terhadap karyawan yang bekerja di perusahaan textile”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

*“Biasanya kalau yang kemarin itu usaha textile atau garmen itu pasti terdampak karena belum pulih terkait pandemi”*. (Bagian Collection and Workout Unit Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023)

Selain penyebab risiko pembiayaan yang berasal dari kesalahan bank yang saat menilai pihak *developer*. Bank juga menimbulkan kesalahan pada saat menganalisis dan menilai calon nasabah. Saat pandemi *Covid-19* bank diminta untuk lebih berhati – hati kepada calon nasabah yang bekerja di sektor textile atau garmen. Calon nasabah yang bekerja di sextor tektile rawan dilakukan PHK, karena penjualan textile kebanyakan ke luar negeri. Pada saat pandemi akses barang keluar masuk ke negara juga dibatasi otomatis daya beli menurun dan pendapatan juga menurun.

#### **4.4.2. Strategi Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang Dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta Selama Pandemi *Covid-19***

Selama pandemi *Covid-19* berlangsung, mengakibatkan banyak nasabah yang kesulitan dalam membayar kewajiban kepada bank. Nasabah yang kesulitan

membayar kewajiban ini mengalami gagal bayar yang menyebabkan bank mengalami risiko pembiayaan. Adanya risiko pembiayaan pihak bank wajib menerapkan manajemen risiko pembiayaan untuk memperkecil terjadinya gagal bayar atau pembiayaan macet dari nasabah. Menurut IBI (Ikatan Bankir Indonesia, 2015), proses manajemen risiko dimulai dari identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko.

Proses penerapan manajemen risiko digunakan untuk membantu bank dalam memenuhi pengelolaan usaha yang baik dan meminimalisir risiko yang akan terjadi. Penerapan manajemen risiko pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang diterapkan Bank BTN Syariah KC Surakarta, meliputi :

#### **1. Identifikasi Risiko**

Proses identifikasi risiko yang dilaksanakan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB selama pandemi *Covid-19* yaitu dengan menggunakan prinsip 5C. Prinsip 5C yaitu :

*“Mengidentifikasi risiko kami melakukan prinsip 5 C, yang mana tadi udah kita bahas ada Character, Capacity, Condition of Economy, Collateral, dan Capital tadi”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

Berikut prinsip 5C yang diterapkan di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surakarta, meliputi :

##### 1) *Character* (Karakter)

Prinsip ini merupakan bagian terpenting sebelum melakukan pembiayaan kepada calon nasabah. *Character* menjadi tolak ukur calon nasabah pada saat memenuhi kewajibannya dalam melunasi pinjamannya. Dalam Bank BTN Syariah KC Surakarta, analisis *Character* dilakukan dengan melakukan interaksi dengan

calon nasabah dan bisa membedakan sedang berbohong atau tidak. Karena pihak bank yang sering bertemu dengan banyak orang dapat dengan mudah mengetahui, dengan cara melihat gerak – gerak yang calon nasabah lakukan.

*“Character disini dilihat dari selama kita berinteraksi dengan nasabah itu kita bisa melihat nasabah itu seperti apa gelagatnya maksudnya sudah sering bertemu dengan orang itu bisa membedakan oh iya orang ini berbohong apa tidak”. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)*

Selain melakukan interaksi dengan calon nasabah Bank BTN Syariah mengecek SLIK dari calon nasabah. Sistem Layanan Informasi Keuangan ini adalah sistem informasi yang dibuat OJK berfungsi untuk mendukung pelaksanaan pengawasan di bidang keuangan. Dengan mengecek SLIK maka pihak bank akan mengetahui bagaimana karakter calon nasabah dalam membayar kewajiban. Karakter calon nasabah yang bagus dapat dilihat dalam membayar kewajiban dengan lancar meskipun keadaan ekonomi sedang terganggu. Apabila karakter calon nasabah yang buruk nanti akan ketahuan pada saat membayar kewajiban tidak lancar.

*“Yang kedua kita bisa mengecek SLIK nya, dia kan disini ketahuan jadi setiap bulan itu bank – bank melaporkan kepada OJK”. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)*

Setelah mengecek SLIK calon nasabah, *Character* juga bisa dilihat pada saat bank melakukan wawancara dengan calon nasabah. Pada saat wawancara pihak bank akan mencermati setiap jawaban dari calon nasabah. Jawaban pada saat ditanya apakah nyambung kemudian bisa dibuktikan atau tidak.

*“Yang ketiga pada saat wawancara nah itu kan bisa kelihatan ketika ditanya itu misal jawabannya nyambung kemudian bisa dibuktikan”.*

(Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyanto, 04 Januari 2023)

*Character* merupakan bagian analisis yang paling penting untuk dilakukan, karena menyangkut dengan karakter calon nasabah yang diberikan pembiayaan. Calon nasabah yang mempunyai karakter yang buruk, meskipun ia sanggup untuk membayar kewajibannya, maka bisa saja ia tidak akan melakukannya. Sebaliknya, jika calon nasabah yang memiliki karakter yang baik akan selalu mengutamakan untuk membayar kewajiban. Oleh karena itu, sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, bank harus melakukan survei untuk mengamati sifat, watak, dan karakter calon nasabah agar mengurangi risiko pembiayaan.

## 2) *Capacity* (Kapasitas)

Merupakan analisis pada kemampuan calon nasabah dalam membayar kewajiban setiap bulan. *Capacity* yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta terhadap calon nasabah adalah dengan melihat bagaimana pekerjaannya kemudian penghasilannya berapa. Penghasilan dapat dilihat pada saat calon nasabah melampirkan slip gaji, kemudian bank akan mekonfirmasi lagi ke atasannya benar atau tidak gajinya segini. Pada saat melakukan survei pihak bank harus menanyakan terkait bagaimana kondisi *capacity* dari calon nasabah tersebut.

*“Kapasitas kemampuannya dia seperti apa kita lihat dari penghasilannya dia slip gaji kemudian verifikasi ke instansinya, pada saat melakukan permohonan ke kita kan kita melakukan analisa kita telfon ke atasannya bener nggak dia gajinya sekian dibuktikan dengan rekening perorannya gajinya masuk atau enggak gitu”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyanto, 04 Januari 2023)

## 3) *Conditon of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Merupakan kondisi ekonomi dari calon nasabah. Kondisi ekonomi juga merupakan hal bagian terpenting pada saat penilaian kepada calon nasabah. Kondisi juga mempengaruhi kelancaran usaha dan pekerjaan calon nasabah di masa sekarang dan di masa yang akan datang.

*Condition* yang dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta adalah dengan melihat kondisi perekonomian calon nasabah. Selama pandemi, bank harus semakin berhati – hati dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Pada saat pandemi banyak usaha masyarakat yang terdampak *Covid-19* yang mengakibatkan penghasilan menurun, serta banyak karyawan yang penghasilannya terganggu karena di PHK atau dirumahkan. Hal ini dapat menimbulkan risiko pembiayaan di masa mendatang karena kondisi ekonomi calon nasabah sedang terganggu.

*“Jadi condition of economy itu nanti tergantung dari kondisi perekonomian kayak kemarin pas waktu Covid dia perkerjaannya terganggu apa tidak dengan adanya Covid”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyanto, 04 Januari 2023)

#### 4) *Collateral* (Jaminan)

Merupakan barang atau objek yang diberikan oleh calon nasabah sebagai jaminan dari pembiayaan yang diterima. Apabila suatu saat nasabah tidak mampu lagi untuk membayar kewajiban sehingga agunan yang akan digunakan sebagai alat bayar untuk membayar kewajiban yang masih tersisa. *Collateral* yang diterapkan pada Bank BTN Syariah terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah, agunannya adalah rumah yang dibeli tersebut.

*“Agunan kalau disini kan BTN Syariah terkait dengan KPR pembiayaan kepemilikan rumah gitu ya dek jadi untuk agunan nya itu adalah rumah itu tadi misalnya e kamu mau beli rumah dimana terus agunan nya yaitu tadi”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyanto, 04 Januari 2023)

Agunan harus semakin besar nilainya daripada dengan nilai pembiayaan. Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam melakukan analisis *collateral*, dengan menilai agunan harus semakin besar dan letak agunan juga harus strategis. Apabila semakin besar agunan yang diberikan semakin strategis lokasi dan semakin banyak orang yang ingin membelinya itu juga akan semakin besar keyakinan bank untuk memberikan pembiayaan ke calon nasabah. Terdapat agunan yang dinyatakan bank kurang baik berdasarkan pada letak agunan berada di pelosok desa yang membuat lokasi tidak strategis.

*“Agunan semakin besar nilainya terhadap nilai pembiayaan itu semakin menyakinkan nah ini faktor analisa jadi menentukan bisa diberikan pembiayaan.*

*Beli rumah harga nya 3M tapi lokasinya dipelosok desa la siapa yang mau beli meskipun rumahnya besar mewah nah itukan berarti termasuk collateral nya kurang marketable atau kurang oke gitu”.* (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

##### 5) *Capital* (Modal)

Adalah jumlah modal yang dimiliki calon nasabah. *Capital* yang dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB adalah uang muka. Modal atau uang muka yang diberikan calon nasabah sudah sesuai atau belum menurut pihak bank. Semakin besar calon nasabah dalam memberikan uang muka, maka bank semakin yakin untuk memberikan pembiayaan. Bank juga melihat modal dengan cara bersumber darimana saja modal calon nasabah tersebut didapatkan.

*“Capital itu adalah modal jadi modal nya dia itu berapa nah kalau dirumah ini down payment atau uang muka sebagai modal”.* (Bagian MCU Head



Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

Pada saat memberikan uang muka bank dapat menilai calon nasabah ini serius dalam mengajukan pembiayaan atau hanya mencoba saja. Hal ini dapat dilihat dari semakin besar uang muka yang diberikan calon nasabah kepada pihak bank berarti ia semakin serius untuk mengambil pembiayaan. Sebagai contoh misalnya, ada calon nasabah A yang ingin mengambil pembiayaan KPR memasukkan uang muka sebesar Rp.50.000.000.00, kemudian ada lagi calon nasabah B juga ingin mengambil pembiayaan KPR namun hanya memasukkan yang muka sebesar Rp.5.000.000.00, dari sini dapat dilihat jika nasabah A benar benar ingin dalam mengambil pembiayaan dibandingkan dengan nasabah B.

*“Semakin besar uang muka yang dibayarkan berarti dia semakin serius, dibanding uang muka nya cuman sedikit nah itu kan tentu kita dari bank bisa melihat keseriusannya berbeda”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

## **2. Pengukuran Risiko**

Pengukuran risiko yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta yaitu dengan melihat karakteristik risiko dari pembiayaan itu sendiri. Bank terlebih dahulu melihat kondisi keuangan dari calon nasabah. Apabila bank sudah mengetahui kondisi bagaimana kondisi keuangan dari calon nasabah, maka bank memberikan fasilitas pembiayaan sesuai dengan kemampuan calon nasabah. Pada Bank BTN Syariah, pada saat pemberian angsuran pembiayaan disesuaikan dengan pendapatan, yaitu pemberian angsuran maksimal sebesar 40% dari pendapatan calon nasabah.

*“Acuan kita itu apa jadi maksimal angsuran itu adalah 40% dari penghasilannya dia, penghasilannya misalnya Rp10.000.000.00 tapi angsuran bank lainnya banyak Rp9.000.000.00 itu juga nggak bisa, dibandingkan dengan penghasilan Rp4.000.000.00 atau Rp5.000.000.00 tapi dia nggak punya angsuran nah itu bisa diberikan pembiayaan.*

*Kalau nilai agunan terhadap nilai pembiayaan kira – kira harga rumahnya ini berapa maksimal pembiayaan 90% dari situ nah kita lihat juga kemampuan nasabah nya kapasitasnya juga”. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)*

Selain mengukur pemberian angsuran yang berdasarkan dari kemampuan pendapatan dari calon nasabah. Bank BTN Syariah juga melakukan pengukuran untuk jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. Jaminan yang diberikan oleh calon nasabah nilainya harus besar dari pembiayaan yang diberikan bank. Misalnya pembiayaan yang diberikan bank kepada calon nasabah maksimal 90% dari nilai jaminan yang diberikan.

### **3. Pemantauan Risiko**

Dalam proses memantau risiko pembiayaan, yang digunakan Bank BTN Syariah KC Surakarta sudah menggunakan sistem informasi yang berbasis IT (*Information Technology*). Sistem IT ini bank dapat memantau bagaimana keadaan keseluruhan terkait pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah. Baik dari kondisi pembiayaan yang lancar hingga macet semua terlihat di sistem ini. Sistem informasi ini juga dapat mendeteksi risiko pembiayaan yang dilakukan nasabah. Pembiayaan yang bermasalah yang dilakukan nasabah meliputi pembiayaan yang kurang lancar dan macet.

*“Iya dek, itu udah ada sistemnya”. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)*

#### **4. Pengendalian Risiko**

Pengendalian risiko merupakan usaha yang dilaksanakan apabila terjadi risiko pembiayaan. Pengendalian yang dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta meliputi.

*“Misalnya ada nasabah gagal bayar kita mengingatkan angsuran misalnya yang mau jatuh tempo kita datangi rumahnya atau telfon ke dia atau kita datangi ke kantor nya gitu dek”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyanto, 04 Januari 2023)

Bank BTN Syariah KC Surakarta telah menerapkan pengendalian risiko pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB dengan baik. Apabila terdapat nasabah yang bermasalah, maka pihak bank akan mengkomunikasikan hal ini dengan nasabah dan mengingatkan untuk segera membayar angsuran yang sudah jatuh tempo. Setelah melakukan komunikasi antara bank dengan nasabah, bank dapat mengetahui alasan mengapa nasabah belum membayar angsurannya. Dalam hal komunikasi, Bank BTN Syariah KC Surakarta menggunakan via *WhatsApp* dan menelepon nasabah jika tidak direspon bank akan mendatangi rumah dan kantor nasabah.

##### **4.4.3. Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang Dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta Selama Pandemi Covid-19**

Sebuah perusahaan maupun institusi harus memiliki kemampuan untuk mengelola risiko. Dari berdirinya usaha hingga berjalannya keberlangsungan usaha, mengelola risiko menjadi salah satu faktor terpenting dilakukan untuk keberlangsungan institusi terutama yang bergerak dalam bidang keuangan. Salah satu lembaga yang bergerak dibidang keuangan adalah perbankan. Saat terjadi

pembiayaan tidak terlepas dari munculnya risiko, apalagi dimasa pandemi *Covid-19* menjadikan semakin banyak akan munculnya risiko pembiayaan. Sehingga diperlukan upaya untuk mengantisipasi risiko dengan melakukan mitigasi risiko.

Berdasarkan wawancara oleh bagian *Mortgage & Consumer Unit Head* Bank BTN Syariah KC Surakarta bapak Harrfi Widyananto, beliau mengatakan :

*“Untuk proses mitigasi risiko kita lakukan diawal dulu lah sebelum pembiayaan terjadi”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

Sedangkan menurut jawaban dari bapak Agil Aryo Pramono selaku Bagian *Collection and Workout Unit Head*, menjelaskan :

*“Mitigasi risiko yang dilakukan bank terhadap pembiayaan KPR dilakukan diawal sebelum terjadi pembiayaan”*. (Bagian *Financing* Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023)

Berdasarkan hasil wawancara diatas menurut bapak Harrfi Widyananto dan bapak Agil Aryo Pramono berpendapat sama. Mitigasi risiko merupakan upaya awal antisipasi risiko pembiayaan. Sebelum terjadi pembiayaan mitigasi risiko sudah dibuat dan digunakan untuk meminimalkan risiko pembiayaan. Mitigasi risiko dilaksanakan sesuai dengan perilaku nasabah, jika mitigasi risiko dapat dilaksanakan dengan baik maka manajemen risiko akan menjadi sempurna.

Pada Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam melaksanakan mitigasi risiko pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB tidak langsung diterapkan begitu saja, namun mitigasi risiko dilaksanakan secara bertahap dan membutuhkan pemahaman yang cukup dalam untuk menilai calon nasabah. Agar pada saat terjun ke lapangan dapat mengenali karakteristik calon nasabah, membaca tempat kegiatan usaha nasabah, menyamakan slip gaji nasabah apakah sesuai atau tidak, kemudian agunannya

apakah sesuai atau tidak. Berikut wawancara yang penulis lakukan dengan MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta Bapak Harrfi Widyananto, beliau menjelaskan :

*“Memverifikasi ke tempat pekerjaannya ke tempat usahanya, mencocokkan slip gaji dengan rekening tenor nya kemudian kita juga chroscheck terkait dengan agunan nya kalau misal itu udah dilakukan secara proses kan berarti sudah benar sudah sesuai mitigasi risikonya”*. Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

Selanjutnya penulis melakukan wawancara dengan mengulas tentang proses mitigasi risiko pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang bank BTN Syariah lakukan kepada nasabah. Faktor apa yang paling utama dilakukan dalam proses mitigasi risiko

*“Mulai dari proses pencairan berkas kemudian proses wawancara proses analisa sampai akad pembiayaan dan setelah akad. Jadi kita melakukan sesuai dengan SOP kita dengan melakukan analisa sesuai dengan prinsip 5C, proses mitigasi risiko kita lakukan diawal melakukan analisa 5C itu tadi”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

Sesuai wawancara dengan bapak Harrfi, proses mitigasi risiko yang dilaksanakan Bank BTN Syariah KC Surakarta pertama kali dilakukan adalah pada saat calon nasabah sedang dalam proses pencairan, prosedur dan proses pembiayaan KPR, proses wawancara, kemudian proses analisa sampai dengan setelah akad pembiayaan. Proses mitigasi risiko dilakukan oleh karyawan Bank BTN KC Surakarta, sebelum terjun ke lapangan karyawan harus paham mengenai proses mitigasi risiko yang baik.

Selain, menerapkan analisis prinsip 5 C bank BTN Syariah KC Surakarta juga menggunakan beberapa strategi pendekatan untuk meminimalisir risiko pembiayaan, pendekatan tersebut meliputi:

1. Pendekatan Strategi Pembelian Berdasarkan Kebutuhan Masyarakat

Selama pandemi *Covid-19* jumlah pembelian pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB terus mengalami kenaikan, meskipun pandemi masyarakat terus membutuhkan rumah, karena rumah merupakan asset penting untuk tempat tinggal. Dengan adanya, kebutuhan masyarakat mengenai pembelian rumah yang semakin tinggi, bank BTN Syariah KC Surakarta selaku perbankan syariah yang berfokus di sektor pembiayaan perumahan, akan terus berusaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan keinginan untuk memiliki rumah sendiri.

*“Selama pandemi pembiayaan KPR terus meningkat ya karena kebutuhan masyarakat dek”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

Bank BTN Syariah mempunyai kedudukan strategi pada ekosistem perumahan nasional terutama pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Terlebih lagi produk KPR BTN Bersubsidi iB yang terdapat di bank BTN Syariah KC Surakarta ini dikhususkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Penyaluran Pembiayaan KPR Bersubsidi iB sangat membantu masyarakat dalam mempunyai rumah yang bagus dengan harga yang dapat dijangkau, sehingga mampu menjangkau lebih banyak masyarakat khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah.

2. Pendekatan Silaturahmi dengan Nasabah selama Pandemi *Covid-19*

Selain dengan pembelian berdasarkan kebutuhan masyarakat, bank BTN Syariah juga menerapkan strategi mitigasi risiko dengan melakukan kegiatan silaturahmi dengan nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah untuk nasabah yang sudah mendapatkan pembiayaan. Sebelum bank mendatangi rumah nasabah bank terlebih dahulu untuk mengkonfirmasi nasabah melalui Via *WhatsApp* dan Via *Telephone*. Jika tidak dihiraukan oleh nasabah bank akan mendatangi rumah nasabah untuk mencari tahu mengapa nasabah tidak bisa membayar angsuran. Tidak hanya itu bank juga melakukan tindakan – tindakan untuk meminimalisis terjadinya risiko pembiayaan. Dengan melakukan mendatangi ke tempat pekerjaan apabila nasabah bekerja untuk mengecek slip gaji dan ke tempat usaha apabila nasabah jualan usaha.

*“Kemudian memverifikasi ke tempat pekerjaannya ke tempat usahanya, mencocokkan slip gaji dengan rekening tenor nya kemudian kita juga chroscheck terkait dengan agunan nya”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

*“Kemudian kalau pasca yaitu tadi kalau misal jatuh tempo kita ingetin lewat *WhatsApp* atau *telephone*, kemudian kita lakukan silaturahmi datangi kerumahnya gitu untuk meminimalisir risiko gagal bayar”*. (Bagian MCU Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Harrfi Widyananto, 04 Januari 2023)

### 3. Menerapkan Kebijakan Restrukturisasi *Covid-19*

Setelah selesai melakukan akad pembiayaan, maka nasabah akan memulai membayar kewajiban atau angsuran kepada bank setiap bulannya. Nasabah dalam membayar angsuran tidak selalu mengalami kelancaran, karena kondisi keuangan nasabah dapat berubah – ubah seperti saat ini kondisi keuangan sedang lancar namun bisa jadi besok kondisi keuangan sedang mengalami kesulitan. Apalagi

selama pandemi *Covid-19* saat ini banyak nasabah yang tidak dapat membayar angsuran dikarenakan dampak dari *Covid-19* itu sendiri.

*“Ya karena ketentuan OJK semua bank juga menerapkan restrukturisasi selama Covid-19”*. (Bagian *Collection Officer* Bank BTN Syariah KC Surakarta– Mbak Oktavia Niken 8 Mei 2023)

Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam mengurangi pembiayaan macet yang diakibatkan gagal bayar oleh nasabah yaitu dengan cara menerapkan kebijakan restrukturisasi *Covid-19*. Tidak hanya Bank BTN Syariah KC Surakarta saja namun seluruh perbankan baik syariah maupun konvensional juga menerapkan Kebijakan Restrukturisasi *Covid-19* sesuai dengan ketentuan OJK.

*“Iya mbak sebelum pandemi sudah menerapkan, restrukturisasi itu akan ada selamanya itu maksudnya apa ee kan orang itu nggak tau ya mbak ya ada rejeki nya lagi lancar tiba – tiba ada kebutuhan yang mendesak”*. (Bagian *Collection Officer* Bank BTN Syariah KC Surakarta– Mbak Oktavia Niken 8 Mei 2023)

Restrukturisasi atau penyelamatan pembiayaan merupakan kegiatan yang digunakan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh nasabah dengan membantu memberikan keringanan pembiayaan. Menurut wawancara dengan Mbak Niken selaku *Collection Officer* di Bank BTN Syariah KC Surakarta beliau menyatakan bahwa, sebelum adanya pandemi *Covid-19* Bank BTN Syariah KC Surakarta sudah menerapkan kebijakan restrukturisasi pembiayaan.

*“Kalau misalnya dia masih terdampak pandemi Covid-19 namanya restrukturisasi seperti itu jadi memberi keringanan lah ibaratnya bisa dkecilin angsurannya bisa dengan penangguhan angsuran selama beberapa bulan”*. (Bagian *Collection and Workout Unit Head* Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023)

*“Restrukturisasi Covid-19 itu kan kaitannya dengan nasabah – nasabah yang terkena langsung dampak atau imbas dari pandemi Covid-19 ya misalnya ya tadi UMKM terus mungkin juga karyawan yang terkena PHK yang perusahaannya memang terkena dampak pandemi”*. (Bagian



*Collection Officer Bank BTN Syariah KC Surakarta– Mbak Oktavia Niken (8 Mei 2023)*

Menurut Bapak Agil dan Mbak Niken berpendapat sama bahwa kebijakan restrukturisasi *Covid-19* hanya diberikan kepada nasabah – nasabah yang terdampak langsung adanya pandemi *Covid-19*. Misalnya seperti nasabah yang bekerja sebagai UMKM mengalami penurunan penjualan, kemudian nasabah yang bekerja sebagai karyawan mengalami PHK karena perusahaannya terdampak *Covid-19*. Nasabah yang mendapatkan kebijakan restrukturisasi merupakan nasabah yang benar – benar sedang mengalami kesulitan, maka dari itu dibantu oleh pihak bank untuk diberikan restrukturisasi *Covid-19* dengan penangguhan angsuran selama beberapa bulan.

*“Dari kan kita ada kolektibilitas, kolektibilitas itu ada kol 1 sampai kol 5, itu kalau macet kol 3 sampai kol 5”.* (Bagian *Collection and Workout Unit Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023*)

Dalam mengukur pembiayaan bermasalah selama pandemi *Covid-19*, menurut Bapak Agil bank mengukur dengan melihat dari kolektibilitas dari nasabah. Kolektibilitas adalah tingkat kemampuan bayar yang dilakukan oleh nasabah dalam membayar kewajiban. Nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah bank menerapkan berada di tingkat kolektibilitas 3 artinya kurang lancar, kolektibilitas 4 artinya diragukan dan kolektibilitas 5 artinya macet.

*“Nantikan ada syarat – syarat nya itu ada ngisi form kemudian KTP, KK, Surat Nikah, slip gaji terbaru, slip gaji sebelum pandemi nanti dilampirkan nanti kita bikin permohonan”.* (Bagian *Collection and Workout Unit Head Bank BTN Syariah KC Surakarta – Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023*)

Nasabah yang berdampak pandemi *Covid-19* dan mendapatkan restrukturisasi *Covid-19* akan diminta bank untuk melengkapi persyaratan yang sudah ditetapkan oleh bank. Persyaratan tersebut meliputi mengisi Google Form, surat permohonan restrukturisasi, mengumpulkan KTP, KK, Surat Nikah, Slip gaji sebelum dan sesudah pandemi, dan surat pernyataan terdampak *Covid-19*. Nasabah yang bekerja wajib melampirkan surat keterangan dari tempat kerja bahwa perusahaan tersebut terdampak *Covid-19*. Sedangkan nasabah yang mempunyai usaha wajib melampirkan surat keterangan dari Kelurahan yang menyatakan bahwa usahanya terdampak *Covid-19*.

*“Dituangkan secara tertulis dalam memo atau ketentuan internal bank. Tidak disebarkan kepada nasabah hanya saja apabila ketika petugas lapangan melakukan penagihan dan menemui nasabah kemudian menanyakan kondisi keuangan saat ini dan nasabah saat ini sedang mengalami kesulitan ekonomi maka akan diarahkan dan disarankan untuk membuat permohonan restrukturisasi. Apabila ada nasabah yang bertanya kemudian petugas bank menyampaikan restrukturisasi tersebut”.* (Bagian *Collection Officer* Bank BTN Syariah KC Surakarta– Mbak Oktavia Niken 8 Mei 2023)

Kebijakan restrukturisasi *Covid-19* oleh Bank BTN Syariah dituangkan secara tertulis ke dalam bentuk memo. Namun kebijakan restrukturisasi *Covid-19* ini tidak disebarluaskan kepada nasabah. Kebijakan restrukturisasi *Covid-19* ini digunakan apabila karyawan Bank BTN Syariah KC Surakarta turun ke lapangan untuk bertemu dengan nasabah dan melakukan penagihan, kemudian karyawan menanyakan kondisi terkait keuangan nasabah saat ini jika nasabah sedang mengalami kesulitan ekonomi maka akan disarankan karyawan untuk mengajukan permohonan restrukturisasi *Covid-19*. Selain itu nasabah yang datang ke Bank

bertanya tentang Kebijakan Restrukturisasi *Covid-19* akan diberitahu oleh pihak bank.

Gambar 4.3  
Memo Kebijakan Restrukturisasi *Covid-19*

**M E M O**

No. 4003 /M/SHAD/CRAD/X/2021

Kepada : PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk  
Seluruh Kantor Cabang Syariah

Dari : PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk  
Sharia Business Division (SHAD)

Perihal : Penegasan Proses Pengajuan Restrukturisasi Pembiayaan  
Konsumer Nasabah NRBM dan Non-NRBM terdampak Covid  
atau Non-Covid

---

Menunjuk dan Menindaklanjuti :

1. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 48/POJK.03/2020 tanggal 1 Desember 2020 perihal Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 19
2. Surat Edaran Direksi No. 3/ SE/DIR/PPBD/2021 tanggal 19 Maret 2021 perihal Kebijakan Bagi Debitur/ Nasabah yang Terkena Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 19 (Covid-19)
3. Memo No. 1918/M/SHAD/CRAD/IV/2021 tanggal 23 April 2021 perihal Tindak Lanjut Kebijakan Bagi Nasabah yang Terkena Dampak Penyebaran Coronavirus Disease (Covid-19)
4. Memo No. 2662/M/SHAD/CWOD/VI/2020 tanggal 2 Juni 2020 perihal Penyampaian PIC dan Alur Proses Pengajuan Restrukturisasi Non-NRBM untuk Nasabah yang terdampak Covid-19

dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Kami mengingatkan kembali untuk email pengajuan restrukturisasi untuk Nasabah NRBM serta Non-NRBM yang berlaku saat ini, sebagai berikut :
  - a. NRBM = [cwod.nrbm@gmail.com](mailto:cwod.nrbm@gmail.com)
  - b. Non NRBM = [cwod.nonnrbm@gmail.com](mailto:cwod.nonnrbm@gmail.com)
2. Memo Pengajuan Restrukturisasi terpisah menjadi 4 kategori, terdiri dari :
  - a. Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah NRBM terdampak Covid
  - b. Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah NRBM Non Covid
  - c. Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah Non-NRBM terdampak Covid
  - d. Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah Non-NRBM Non Covid
3. Berkas yang harus/ wajib disertakan dalam pengajuan untuk Nasabah Non-NRBM dan NRBM yang terdampak COVID, terdiri dari :
  - a. Memo permohonan pengajuan restrukturisasi dari KCS
  - b. Soft File excel list nasabah yang diajukan sesuai memo berupa excel dari SHAD. File excel terpisah dari lembar kertas kerja pengajuan restrukturisasi.  
Contoh format penulisan :

No.	No Loan	Nama	No Memo	Tgl Kirim Email	Kol EOM	NRBM / Non NRBM
1	701xxxxx	M. Syahbani Amroni	1001	01 Oktober 2021	2.1	Non NRBM
- c. Lembar kertas kerja restrukturisasi (Soft File excel dan PDF)
- d. Lampiran berkas pengajuan :
  - i. Fotocopy KTP nasabah beserta pasangan
  - ii. Fotocopy Kartu Keluarga

#### **4.5. Analisis**

##### **4.5.1. Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang Terjadi di Bank BTN Syariah KC Surakarta Selama Pandemi Covid-19**

Setiap perusahaan yang menjalankan usaha baik di bidang jasa maupun bidang keuangan pasti selalu menimbulkan risiko. Risiko pembiayaan terjadi karena mengalami kesulitan keuangan yang dihadapi oleh nasabah, sehingga pihak bank wajib selektif lagi dalam menyalurkan dananya supaya tidak berdampak buruk terhadap kegiatan operasional bank. Risiko pembiayaan dapat terjadi karena faktor eksternal dan internal bank. Risiko yang terjadi karena faktor internal dapat diakibatkan oleh pihak karyawan bank itu sendiri, sedangkan faktor eksternal diakibatkan oleh kemampuan diluar bank seperti nasabah tidak mengangur kewajiban.

Risiko pembiayaan yang dihadapi Bank BTN Syariah pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB diakibatkan oleh pihak nasabah dan pihak bank sendiri. Nasabah yang tidak melakukan pembayaran angsuran mengakibatkan terjadinya risiko gagal bayar dan pembiayaan macet. Pembiayaan macet yang disebabkan nasabah dapat terjadi karena sengaja dan tidak sengaja. Nasabah yang melakukan pembiayaan macet dengan sengaja ini berarti tidak mempunyai karakter yang baik dalam menyelesaikan kewajibannya, padahal pada saat dilihat kemampuan nasabah ini sanggup untuk membayar kewajiban.

Sedangkan, nasabah yang melakukan pembiayaan macet dengan tidak sengaja dapat diakibatkan oleh kondisi eksternal yang menimpa nasabah kemudian tidak bisa menyelesaikan kewajibannya. Dalam sektor ekonomi terutama dalam keberlangsungan pekerjaan dan pendapatan juga berdampak *Covid-19*, sejumlah

perusahaan mengalami penurunan produksi bahkan berhenti berproduksi. Pada saat pandemi *Covid-19* kondisi eksternal nasabah terganggu karena dirumahkan, terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), terhentinya kegiatan usaha nasabah karena tidak laku.

Selain risiko pembiayaan yang muncul diakibatkan oleh nasabah, pihak bank juga dapat menyebabkan risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan diakibatkan karena bank lalai dalam menganalisa dan menilai pihak *developer* dan calon nasabah. Pada saat melakukan kerjasama kontrak dengan pihak *developer* bank harus benar – benar menilai bahwa pihak *developer* tersebut terpercaya dan performanya bagus, karena jika tidak akan menimbulkan kerugian bagi bank. Bank juga wajib melakukan penilaian dan analisa terhadap calon nasabah dengan benar, agar mendapatkan nasabah yang mempunyai karakter yang baik.

Oleh karena itu, pemahaman bagi nasabah wajib dilakukan mengenai produk pembiayaan dan komitmen pembayaran kewajiban sehingga dapat meminimalkan munculnya risiko pembiayaan macet yang disebabkan nasabah. Selain itu, peningkatan aspek penilaian karakter calon nasabah dan pihak *developer* yang dilakukan karyawan bank perlu ditingkatkan lagi. Hal ini dilaksanakan agar dapat menghindari terjadinya risiko pembiayaan yang diakibatkan kesalahan dalam menganalisa calon nasabah dan pihak *developer*.

#### **4.5.2. Strategi Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang Dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta Selama Pandemi Covid-19**

Perusahaan yang baik pasti memiliki kontrol manajemen risiko yang berfungsi untuk keberhasilan kegiatan usaha. Proses manajemen yang benar akan mewujudkan kegiatan bisnis yang sehat serta menghindari munculnya risiko. Penerapan manajemen risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang dilaksanakan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta yaitu :

##### **1. Identifikasi Risiko**

Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam melakukan proses identifikasi risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB selama pandemi Covid-19 saat ini menggunakan prinsip 5C, yang terdiri dari :

##### **1) *Character***

*Character* digunakan sebagai tolak ukur calon nasabah dalam melaksanakan kewajibannya dalam melunasi pinjamannya nanti. Dalam Bank BTN Syariah KC Surakarta, analisis *Character* dilakukan dengan melakukan interaksi dengan calon nasabah dan bisa membedakan sedang berbohong atau tidak. Selain melakukan interaksi dengan calon nasabah Bank BTN Syariah mengecek SLIK dari calon nasabah. Dengan mengecek SLIK maka pihak bank akan mengetahui bagaimana karakter calon nasabah dalam membayar kewajiban. Karakter calon nasabah yang bagus dapat dilihat dalam membayar kewajiban dengan lancar meskipun keadaan ekonomi sedang terganggu. Apabila karakter calon nasabah yang buruk nanti akan ketahuan pada saat membayar kewajiban tidak lancar.

*Character* merupakan bagian analisis yang paling penting, karena menyangkut dengan karakter calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Calon nasabah yang mempunyai karakter buruk, meskipun dia sanggup untuk membayar kewajibannya, namun tidak akan membayar kewajiban. Sebaliknya, jika calon nasabah yang mempunyai karakter baik akan selalu mengutamakan untuk memenuhi kewajiban. Oleh karena itu, sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah bank wajib melakukan survei untuk mengamati sifat, watak, dan karakter calon nasabah agar mengurangi risiko pembiayaan.

2) *Capital*

*Capital* yang diterapkan di Bank BTN Syariah KC Surakarta pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB adalah uang muka. Modal yang diberikan calon nasabah sudah sesuai atau belum menurut pihak bank. Semakin besar calon nasabah memberikan uang muka, maka bank akan semakin yakin untuk memberikan pembiayaan. Bank juga melihat modal yang dimiliki calon nasabah, seperti bersumber darimana saja modal calon nasabah tersebut didapatkan.

3) *Capacity*

*Capacity* yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta terhadap calon nasabah adalah dengan melihat bagaimana pekerjaannya kemudian penghasilannya berapa. Penghasilan dapat dilihat pada saat calon nasabah melampirkan slip gaji, kemudian bank akan mekonfirmasi lagi ke atasannya benar atau tidak gajinya segini. Pada saat melakukan survei pihak bank harus menanyakan terkait bagaimana kondisi *capacity* dari calon nasabah tersebut.

4) *Condition of Economy*

*Condition* yang dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta adalah dengan melihat kondisi perekonomian calon nasabah. Selama pandemi, bank harus semakin berhati – hati dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Pada saat pandemi banyak usaha masyarakat yang terdampak Covid-19 yang mengakibatkan penghasilan menurun, serta banyak karyawan yang penghasilannya terganggu karena di PHK atau dirumahkan. Hal ini dapat menimbulkan risiko pembiayaan di masa mendatang karena kondisi ekonomi calon nasabah sedang terganggu.

#### 5) *Collateral*

*Collateral* yang diterapkan pada Bank BTN Syariah terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah, agunannya adalah rumah yang dibeli tersebut. Agunan harus semakin besar nilainya daripada dengan nilai pembiayaan. Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam melakukan analisis *collateral*, dengan menilai agunan harus semakin besar dan letak agunan juga harus strategis. Apabila semakin besar agunan yang diberikan semakin strategis lokasi dan semakin banyak orang yang ingin membelinya itu juga akan semakin besar keyakinan bank untuk memberikan pembiayaan ke calon nasabah. Terdapat agunan yang dinyatakan bank kurang baik berdasarkan pada letak agunan berada di pelosok desa yang membuat lokasi tidak strategis.

## 2. **Pengukuran Risiko**

Bank BTN Syariah dalam menerapkan pengukuran risiko dilakukan dengan melihat kondisi keuangan dari calon nasabah. Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah bank wajib menyesuaikan dengan pendapatan nasabah dan nilai



agunan yang diberikan nasabah. Untuk pemberian angsuran dilihat dari pendapatan bank menerapkan 40% dari pendapatan nasabah. Sedangkan, pemberian angsuran dilihat dari nilai agunan bank menerapkan 90% dari nilai agunan.

### **3. Pemantauan Risiko**

Dalam proses memantau risiko pembiayaan, yang digunakan Bank BTN Syariah KC Surakarta sudah menggunakan sistem informasi yang berbasis IT (*Information Technology*). Sistem IT ini bank bisa melihat kondisi keseluruhan terkait pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah. Baik dari kondisi pembiayaan yang lancar hingga macet semua terlihat di sistem ini. Sistem informasi ini juga dapat mendeteksi risiko pembiayaan yang dilakukan nasabah. Pembiayaan yang bermasalah yang dilakukan nasabah meliputi pembiayaan yang kurang lancar dan macet.

### **4. Pengendalian Risiko**

Bank BTN Syariah dalam menerapkan pengendalian risiko yaitu dengan melakukan monitoring kepada nasabah yang pembiayaannya macet, seperti mengingatkan untuk segera membayar kewajiban, mengkomunikasikan mengapa tidak bisa membayar kewajiban, mendatangi rumah nasabah, dan mentelfon atau WhatsApp nasabah agar segera membayar kewajiban.

Dalam penerapan manajemen risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, Bank BTN Syariah Sudah menerapkan dengan baik. Tujuan manajemen risiko yang dilaksanakan Bank BTN Syariah tidak hanya untuk mengantisipasi risiko melainkan untuk menghasilkan keuntungan tujuan. Hal ini

terbukti bahwa manajemen risiko Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi *Covid-19* yang terjadi selama tahun 2019, 2020, 2021 dan 2022 kategorinya istimewa sangat baik.

#### **4.5.3. Strategi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Yang Dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta Selama Pandemi *Covid-19***

Sebuah perusahaan yang bergerak di bidang keuangan dalam melaksanakan kegiatannya wajib mempunyai kemampuan untuk mengelola risiko demi melancarkan usahanya. Strategi manajemen risiko wajib dimiliki bank sebagai kekuatan keberhasilan setiap pembiayaan. Manajemen risiko merupakan langkah lanjutan dari mitigasi risiko yang berfungsi untuk mencegah munculnya risiko pembiayaan. Dalam hal ini, jika mitigasi risiko dilaksanakan secara baik maka risiko tersebut dapat dicegah atau bahkan risiko tidak terjadi. Risiko pembiayaan timbul baik dari faktor internal dan eksternal bank. Untuk meminimalkan risiko tersebut maka bank wajib melaksanakan mitigasi risiko.

Pada analisis dengan prinsip 5C, kelayakan calon nasabah dapat dilihat dari yaitu *character*: menilai karakter nasabah untuk melihat kemauan dalam membayar kewajiban, *capacity*: menilai kemampuan calon nasabah dalam membayar kewajiban pada bank, *capital*: menilai modal yang diberikan kepada bank, *condition of economy*: menilai kondisi ekonomi calon nasabah dari usaha dan pekerjaan, dan *collateral*: menilai agunan calon nasabah.

Dalam melaksanakan strategi mitigasi risiko pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta berpegang dengan prinsip 5C, yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition of Economy*, dan *Collateral* yang

dilihat dari calon nasabah. Dengan menganalisis prinsip 5C pada calon nasabah menjadi salah satu strategi utama dalam mitigasi risiko pembiayaan. Penerapan prinsip 5C sangat dilakukan karena bank bisa melihat risiko pembiayaan yang akan dihindari dari awal. Hal tersebut juga dijelaskan oleh Soffiyatul Huda dan Fajri Ryan Iskandar, bahwa tujuan dari dilakukan prinsip 5C untuk menghindari munculnya risiko pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah.

Proses mitigasi risiko pada pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB dilakukan oleh karyawan yang sudah dibekali pemahaman mengenai prosedur mitigasi risiko pembiayaan yang tidak seluruh karyawan bisa melakukannya. Hal ini dikarenakan, karyawan yang akan terjun langsung bertemu dengan calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Dalam penelitian oleh Ika Gustin Rahayu dan Hendrianto, menyatakan bahwa karyawan yang disiplin dalam memitigasi risiko calon nasabah maka risiko yang ada akan dapat diminimalisir dan bisa dicegah dari awal. Sebab mengenal nasabah, mengetahui karakter keseharian nasabah, merupakan proses mitigasi risiko yang paling penting dilakukan.

Strategi tersebut masuk ke dalam strategi mitigasi risiko pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB dalam faktor internal bank. Karyawan yang akan terjun ke lapangan untuk melakukan proses mitigasi risiko kepada calon nasabah adalah bagian *Mortgage and Consumer Head*. Kemudian akan dilakukan penilaian antar karyawan untuk melihat performa kerja mengenai proses mitigasi risiko, dan dapat diambil kesimpulan karyawan tersebut bisa melakukan prosedur mitigasi risiko dengan baik atau tidak. Hal ini juga akan berpengaruh dengan hasil mitigasi risiko pembiayaan yang dilakukan.

Selain, menerapkan analisis prinsip 5C bank BTN Syariah KC Surakarta juga menggunakan strategi pendekatan untuk meminimalisir risiko pembiayaan di masa pandemi *Covid-19*, pendekatan tersebut meliputi:

1. Pendekatan Strategi Pembelian Berdasarkan Kebutuhan Masyarakat

Selama pandemi *Covid-19* jumlah pembelian pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB terus mengalami kenaikan, meskipun pandemi masyarakat akan terus membutuhkan rumah, karena rumah merupakan asset penting untuk tempat istirahat. Dengan adanya, kebutuhan masyarakat mengenai pembelian rumah yang semakin tinggi, bank BTN Syariah KC Surakarta selaku perbankan syariah yang berfokus di sektor pembiayaan perumahan, akan terus berusaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan keinginan untuk memiliki rumah sendiri.

2. Pendekatan Silaturahmi dengan Nasabah selama Pandemi *Covid-19*

Bank BTN Syariah juga menerapkan kegiatan silaturahmi dengan nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Sebelum bank mendatangi rumah nasabah bank terlebih dahulu untuk menkonfirmasi nasabah melalui Via *WhatsApp* dan Via *Telephone*. Jika tidak dihiraukan oleh nasabah bank akan mendatangi rumah nasabah untuk mencari tahu mengapa nasabah tidak bisa membayar angsuran. Tidak hanya itu bank juga melakukan tindakan – tindakan untuk meminimalisir terjadinya risiko pembiayaan. Dengan melakukan mendatangi ke tempat pekerjaan apabila nasabah bekerja untuk mengecek slip gaji dan ke tempat usaha apabila nasabah jualan usaha.

3. Menerapkan Kebijakan Restrukturisasi *Covid-19*

Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam mengurangi pembiayaan macet yang diakibatkan gagal bayar oleh nasabah yaitu dengan cara menerapkan kebijakan restrukturisasi *Covid-19*. Kebijakan restrukturisasi *Covid-19* hanya diberikan kepada nasabah – nasabah yang terdampak langsung adanya pandemi *Covid-19*. Misalnya seperti nasabah yang bekerja sebagai UMKM mengalami penurunan penjualan, kemudian nasabah yang bekerja sebagai karyawan mengalami PHK karena perusahaan nya terdampak *Covid-19*.

Selain itu, nasabah wajib memenuhi persyaratan untuk mendapatkan restrukturisasi meliputi, surat permohonan restrukturisasi, mengumpulkan KTP, KK, Surat Nikah, Slip gaji sebelum dan sesudah pandemi, dan surat pernyataan terdampak *Covid-19*. Nasabah yang bekerja wajib melampirkan surat keterangan dari tempat kerja bahwa perusahaan tersebut terdampak *Covid-19*. Sedangkan nasabah yang mempunyai usaha wajib melampirkan surat keterangan dari Kelurahan yang menyatakan bahwa usahanya terdampak *Covid-19*.

Kebijakan restrukturisasi *Covid-19* oleh Bank BTN Syariah dituangkan secara tertulis ke dalam bentuk memo. Namun kebijakan restrukturisasi *Covid-19* ini tidak disebarluaskan kepada nasabah. Kebijakan restrukturisasi *Covid-19* ini digunakan karyawan turun ke lapangan untuk bertemu dengan nasabah dan melakukan penagihan, kemudian karyawan menanyakan kondisi terkait keuangan nasabah saat ini jika nasabah sedang mengalami kesulitan ekonomi maka akan disarankan karyawan untuk mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan. Selain itu nasabah yang datang ke Bank bertanya tentang Kebijakan Restrukturisasi *Covid-19* akan diberitahu oleh pihak bank.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Risiko pembiayaan yang terjadi dalam Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi pada Bank BTN Syariah KC Surakarta yaitu risiko yang diakibatkan oleh nasabah yang gagal bayar kemudian mengakibatkan risiko pembiayaan bermasalah. Selama pandemi *Covid-19* terdapat 49 nasabah yang bermasalah, hampir keseluruhan nasabah mengalami gagal bayar.
2. Manajemen risiko pembiayaan yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta pada Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB selama pandemi *Covid-19* yaitu dengan mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko.
3. Strategi mitigasi risiko dalam Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi *Covid-19* adalah dengan melakukan prinsip 5C pada saat calon nasabah mengajukan pembiayaan, dimulai dengan mempelajari data nasabah, mengenal karakter nasabah dan kegiatan usaha maupun pekerjaan nasabah, kemudian mempertimbangkan nasabah layak mendapatkan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB atau tidak, hingga dengan proses pencairan pembiayaan dan pembayaran angsuran. Selain menerapkan analisis prinsip 5C, strategi mitigasi risiko yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah menerapkan beberapa pendekatan

yaitu dengan melakukan (1) Pendekatan strategi pembelian berdasarkan kebutuhan masyarakat (2) Pendekatan silaturahmi dengan nasabah selama pandemi *Covid-19*; dan (3) Menerapkan kebijakan restrukturisasi *Covid-19*.

## **5.2. Saran**

Bagi penelitian selanjutnya hendaknya bisa menambahkan variabel yang lebih spesifik dan bisa mengganti obyek yang lain atau lembaga keuangan yang lain. Selain itu, sampel yang digunakan harus lebih banyak tidak hanya 4 karyawan Bank BTN Syariah melainkan harus lebih banyak lagi.

Bagi Bank BTN Syariah KC Surakarta pelaksanaan manajemen risiko pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IB selama pandemi *Covid-19* yang dilakukan sudah cukup baik begitupun dengan strategi mitigasi risiko, dimana tindakan yang dilakukan sudah sesuai dengan SOP dan sudah selesai. Hal ini dapat dibuktikan dari jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah hanya terdapat 49 nasabah dari total keseluruhan nasabah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB sebanyak 1.027 nasabah. Sehingga untuk kedepannya Bank BTN Syariah KC Surakarta harus mempertahankan pelaksanaan mitigasi risiko yang sudah dilakukan dengan baik ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abubakar, Rifa'i. (2021). Pengantar Metodologi Penelitian. Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga.
- Andianto. (2020). Manajemen Kredit Teori dan Konsep Bagi Bank Umum. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media.
- Andrianto., & Firmansyah, Anang. (2019). Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek). Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media.
- Arifudin, Opan., Wahrdin, Udin., & Fenny, Damayanti R. (2020). Manajemen Risiko. Bandung: Widina Bhakti Persada.
- Aziz, Abdul. (2021). Manajemen Risiko Pembiayaan pada Lembaga Keuangan Syariah. Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Dewi, Ida Ayu Made S. (2019). Manajemen Risiko. Denpasar: UNHI Press.
- Fariz. (2017). Buku Ajar Pengantar Manajemen. Surabaya: LPPM Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YAPAN.
- Yusuf, Muri. (2014). Metode Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan). Jakarta: Prenadamedia Group.
- Gulo, W. (2002). Metodologi Penelitian. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Hanafi, Mamduh M. (2006). Manajemen Risiko. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan STIM YKPN.
- Hasan, Nurul Ichsana. (2014). Pengantar Perbankan Syariah. Jakarta: Referensi (Gaung Persada Press Group).
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). (2015). Manajemen Risiko 2 – Modul Sertifikasi Manajemen Risiko Tingkat II. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kasiram, Moh. (2008). Metodologi Penelitian Kualitatif - Kuantitatif. Malang: UIN-Malang Press.
- Nasution, Muhammad Lahief I. (2018). Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. Medan: FEBI UIN-SU Press.
- Ngatno. (2015). Buku Ajar Metodologi Penelitian Bisnis. Semarang: CV. Indopriting.
- Nugrahani, Farida. (2014). Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa. Surakarta: Universitas Veteran Bangun Nusantara.
- Rusby, Zulkifli. (2017). Manajemen Perbankan Syariah. Pekanbaru: Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR.
- Sarwono, Jonathan. (2006). Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Siyoto, Sandu., & M, Ali Sodik. (2015). Dasar Metodologi Penelitian. Yogyakarta: Literasi Media Publishing.
- Syahrum., & Salim. (2012). Metodologi Penelitian Kualitatif (Konsep dan Aplikasi dalam Ilmu Sosial, Keagamaan dan Pendidikan. Bandung: Citapustaka Media.



### Jurnal / Karya Ilmiah

- Alanshori, M Zainudin. (2016). PERKEMBANGAN, TANTANGAN, DAN PELUANG BANK SYARIAH. *JES: Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(1), 127–139
- Aisyah, S., Qudni, A. Y. A., & Fajri, A. (2023). Risk Management in Minimizing KPR Bank BTN Syariah KCPS Probolinggo Financing. *Enrichment: Journal of Management*, 12(6), 4737-4744.
- Andespa, Roni. (2017). Pengaruh Budaya Dan Keluarga Terhadap Minat Menabung Nasabah di Bank Syariah. *Maqdis: Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 02(01), 36-49.
- Christian, J., Sajjad. M. B. A., Kalista, S. D., & Zidan, M. (2020). ANALISIS MANAJEMEN RISIKO BISNIS (Studi pada Cuanki Asoy Jember) BUSINESS RISK MANAGEMENT ANALYSIS (Study at Cuanki Asoy Jember). *Jurnal Akuntansi Universitas Jember*, (18)1, 51–61.
- Fatakh, Abdul. (2019). Analisis Prinsip-Prinsip Pembiayaan Dan Produk-Produk Perbankan Syari'ah Berdasarkan Al-Quran Dan Hadits Dalam Integritas Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Di Indonesia. *Inklusif : Jurnal Pengkajian Penelitian Ekonomi Dan Hukum Islam*, 04(2), 179–191.
- Fathony, Alvan., & Rohmaniyah, Hibatur. (2021). Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah. *Jurnal Studi Islam dan Muamalah*, 9(1), 26–33.
- Ghofur, A., Syarifuddin, M. A., Toyyibi, A. M., & Kurnianingsih, R. (2021). Strategi Lembaga Keuangan Syariah Menghadapi Pembiayaan Bermasalah di Masa Pandemi Covid-19. *Ulumuddin : Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman*, (11)2, 129–142.
- Hartanto, R. (2020). PERAN TATA KELOLA PERBANKAN SYARIAH TERHADAP RISIKO PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Universitas Pamulang*. 8(1), 45–52.
- Hidayah, Muhammad, R., Nawawi, K., & Arif, S. (2018). ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD ISTISHNA PEMBIAYAAN RUMAH (STUDI KASUS DEVELOPER PROPERTY SYARIAH BOGOR. *Jurnal Ekonomi Islam*, (9),1, 1–12.
- Huda, Sofiyatul., & Fajri, Ryan, I. (2019). ANALISIS MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI PT. BANK SYARIAH MANDIRI. *Jurnal Masalah*, 11(01), 55–67.
- Jureid. (2016). Manajemen Risiko Bank Islam (Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Produk Pembiayaan Pada PT. Bank Muamalat Cabang Pembantu Panyabungan). *Jurnal Analytica Islamica*, 05(01), 81-107.
- Kurniasih, E. P. (2020). Dampak Pandemi Covid 19 Terhadap Penurunan Kesejahteraan Masyarakat Kota Pontianak. *Prosiding Seminar Akademik Tahunan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*, ISBN: 978-602-53460-5-7, 277–289.
- Labombang, Mastura. (2011). MANAJEMEN RISIKO DALAM PROYEK KONSTRUKSI. *Jurnal SMARTek*, 09(01), 39-46.

- Musyafah, Ayu, A. (2020). Dasar Hukum Pembiayaan dalam Perbankan Syariah. *Jurnal Diponegoro Private Law Review*, (7)2.
- Muchtar, M. (2021). ANALISIS RISIKO AKAD MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH. *Jurnal Politeknik Keuangan Negara STAN*, 05(01), 67–74.
- Mukhlishin, A. (2018). ANALISIS MANAJEMEN RISIKO (KAJIAN KRITIS TERHADAP PERBANKAN SYARIAH DI ERA KONTEMPORER). *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, 05(01), 257–275.
- Nasution, Atiqi, C., & Abdullah, Hafidzy. (2021). Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah di BPRS Berkah Ramadhan. *El-Ujrah : Journal of Islamic Banking and Finance*, 01(01), 25–38.
- Nisak, B., & Ibrahim, A. (2014). ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA BAITUL QIRADH BINA INSAN MANDIRI BANDA ACEH. *Jurnal Share*: 3(1), 41–55.
- Nurbanatra, Rohmadzuhri., & H. R. Muhammad, Nafik. (2016). Usaha Meminimalkan Risiko Pembiayaan pada Pegadaian Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah dan Terapan*: 3(8), 615–624.
- Nuriah, Shinta., Rois, Baharudin., & Umi Suswati Risnaeni. (2019). EFEKTIVITAS MANAJEMEN RISIKO DAN HASIL. *Muhasabatuna: Jurnal Akuntansi Syariah*, 1(2), 1–12.
- Nofinawati. (2008). PERKEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA. *Juris*, (14), 160-171.
- Rahmah, Naila. A., Fasa, Muhammad. I., & Suharto (2021). PERAN PEMBIAYAAN SYARIAH MELALUI BANK SYARIAH TERHADAP TINGKAT PENGEMBANGAN UMKM DI MASA PANDEMI COVID-19. *Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Keislaman*, 1(3), 130–138.
- Oktarina, A., & Asnaini (2020). POTENSI KONTRIBUSI INSTITUSI PENDIDIKAN ISLAM TERHADAP PERKEMBANGAN BANK SYARIAH DI INDONESIA. *Jurnal Al-Intaj: Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 6(1), 52-28.
- Pusparini, Elicha., & Muhammad, Nafik H. R. (2019). UPAYA MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PADA KSPPS BMT AMANAH UMMAH SURABAYA. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, 6(8), 1578–1593.
- Royani, A. (2018). ANALISA KRITIS KONSEP MANAJEMEN RISIKO DALAM PRESPEKTIF ISLAM. *Jurnal Studi Islam dan Sosial*, 11(2), 81–93.
- Safitri, Annisa, N., Muhammad, Iqbal, F., & Suharto. (2021). DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP PERKEMBANGAN DAN PROSPEK PERKEMBANGAN SYARIAH. *Jurnal Ekonomi dan Statistik Indonesia*, 1(2), 60–68.
- Santoso, F. Setiawan. (2020). MASA DEPAN PENDIDIKAN HUKUM ISLAM DI PERGURUAN TINGGI KEAGAMAAN ISLAM REFLEKSI PEMBELAJARAN DI MASA KEDARURATAN COVID-19. *Ulumuddin : Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, 10(1), 13–26.
- Sapi'i., & Agus Setiawan. (2016). PEMILIHAN PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) DENGAN AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS DI BANK MUAMALAT TBK CABANG PEMBANTU SAMARINDA

- SEBERANG). *Al-Tijary: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 2(1), 17–24.
- Sari, Lina, M., Luluk, M., & Ambarwati. (2020). RESTRUKTURISASI KREDIT BANK DAERAH X PADA MASA PANDEMI COVID-19. *Jurnal Mutiara Madani*, 08(1), 46–57.
- Septiarini, Dina F., & Nur, Kurnia A. (2019). PENERAPAN MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN OTO IB HASANAH PADA BANK BNI SYARIAH KCP GRESIK. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, (6)4, 745-747.
- Suhendry, Wendy., & Maulina, Fera. (2019). ANALISIS PENGARUH KUALITAS PELAYANAN TERHADAP KEPUASAN NASABAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI SINGKAWANG. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 1(2), 10–17.
- Trimulato. (2020). PENGEMBANGAN UMKM MELALUI FINTECH SYARIAH DI TENGAH WABAH COVID-19. *Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Ekonomi Syariah Al-Iqtishadiyah*, 6(2), 65-85.
- Ulpah, Mariyah. (2020). KONSEP PEMBIAYAAN DALAM PERBANKAN SYARIAH. *Jurnal Madani Syari'ah*, 3(2), 147–160.
- Usanti, Trisadini P. (2012). PENGELOLAAN RISIKO PEMBIAYAAN DI BANK SYARIAH. *ADIL: Jurnal Hukum*, 03(02), 409-428.
- Utama, A. S. (2018). SEJARAH DAN PERKEMBANGAN REGULASI MENGENAI PERBANKAN SYARIAH DALAM SISTEM HUKUM NASIONAL DI INDONESIA. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 2(2), 187–200.
- Vikaliana, Resista. (2017). FAKTOR-FAKTOR RISIKO RISIKO DALAM PERUSAHAAN JASA PENGIRIMAN. *Jurnal Logistik Indonesia*, 01(01), 68-76.
- Wandayanik, Riris. (2015). IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU MOJOKERTO. *Jurnal El-Qist*, 05(01), 963–979
- Yarmunida, Miti. (2018). DIMENSI SYARIAH COMPLIANCE PADA OPERASIONAL BANK SYARIAH. *Jurnal Al-Intaj*, 04(01), 140–154.
- Yasa, I, W, Wedana., I G. B. Sila Dharma., & I Gst. Ketut Sudipta. (2013). MANAJEMEN RISIKO OPERASIONAL DAN PEMELIHARAAN TEMPAT PEMBUANGAN AKHIR (TPA) REGIONAL BANGLI DI KABUPATEN BANGLI. *Jurnal Spektran*, 1(2), 30–38.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI Nomor 10/PJOK.05/2019 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 65/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan  
Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana

### **Website**

Annual Report Bank BTN 2021. Dalam <https://www.btn.co.id/-/media/User-Defined/Document/Hubungan-Investor/ind/Laporan-Tahunan/2021/Annual-Report-Bank-BTN-2021-IND> diakses pada tanggal 04 Januari 2023, pukul 18.56.

Bank BTN Syariah. *KPR Bersubsidi iB*. Dalam <https://www.btn.co.id> diakses pada tanggal 15 Desember 2021, pukul 08.55.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Manajemen Risiko. Dalam <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/peraturan-ojk/Documents/Pages/POJK-Nomor-18.POJK.03.2016/SAL%20-%20POJK%20Manajemen%20Risiko%20.pdf> diakses pada tanggal 23 Desember 2022, pukul 12.13.

### **Sumber Wawancara**

Wawancara Bapak Harrfi Widyananto, 03 Januari 2023 dan 04 Januari 2023

Wawancara Bapak Agil Aryo Pramono, 04 Januari 2023

Wawancara Bapak Nanda, 04 Januari 2023

Wawancara Mbak Oktavia Niken, 08 Mei 2023



## Lampiran 2 Dokumentasi Foto Wawancara



### Lampiran 3 Surat Izin Penelitian di Bank BTN Syariah KC Surakarta



Nomor : B-2204/Un.20/F.IV.1/PP.00.9/09/2022 Sukoharjo, 13 September 2022  
Lamp. :  
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth.  
Pimpinan/Direktur/Manajer/Kepala  
Bank BTN Syariah KC Surakarta  
di Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yang bertandatangan di bawah ini Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta memohon izin penelitian atas :

Nama : **ADELIA VIANI KUSUMA PRADEWI**  
NIM : 185231113  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Judul Penelitian : ANALISIS STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB DI MASA PANDEMI COVID-19 (STUDI KASUS PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG SURAKARTA)  
Waktu : 1 (satu) bulan sejak surat permohonan ini dikeluarkan

Demikian, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*



Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik  
dan Kelembagaan

Dr. Awan Kostrad Diharto, S.E. M.Ag  
NIP. 19651225200003 1 001

Tembusan :

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta;
2. Arsip.

## Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian Bank BTN Syariah KC Surakarta



### SURAT KETERANGAN

No. 12 /SLO/SUPP/1/2023

*Assalaamu'alaikum warohmatullahi wabarakatuh*

Teriring do'a semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya dalam segala aktivitas kita sehari-hari. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Solo dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: Adelia Viani Kusuma Pradewi
NIM	: 185231113
Universitas/kampus	: Institut Agama Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta
Fakultas/Jurusan	: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi	: Perbankan Syariah

Nama tersebut diatas telah melaksanakan kegiatan Penelitian dengan judul "**ANALISIS STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB DI MASA PANDEMI COVID-19 (STUDI KASUS PADA BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG SURAKARTA)**" pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Solo.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan semestinya

*Wassalaamu'alaikum warohmatullahi wabarakatuh*

Surakarta, 19 Januari 2023

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

  
  
Subur  
Pjs. Branch Manager

  
Hadi Wasono  
DBM Supporting

PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk  
Kantor Cabang Syariah Solo  
Jl. Slamet Riyadi No. 322 Solo 57141  
Jawa Tengah





## Lampiran 5 Dokumen Kebijakan Restrukturisasi Covid-19 Bank BTN Syariah KC Surakarta

### M E M O

No. /M/SHAD/CRAD/X/2021

4083

Kepada : PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk  
Seluruh Kantor Cabang Syariah

Dari : PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk  
Sharia Business Division (SHAD)

Perihal : Penegasan Proses Pengajuan Restrukturisasi Pembiayaan  
Konsumer Nasabah NRBM dan Non-NRBM terdampak Covid  
atau Non-Covid

Menunjuk dan Menindaklanjuti :

- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 48/POJK.03/2020 tanggal 1 Desember 2020 perihal Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 19
- Surat Edaran Direksi No. 3/ SE/DIR/PPBD/2021 tanggal 19 Maret 2021 perihal Kebijakan Bagi Debitur/ Nasabah yang Terkena Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 19 (Covid-19)
- Memo No. 1918/M/SHAD/CRAD/IV/2021 tanggal 23 April 2021 perihal Tindak Lanjut Kebijakan Bagi Nasabah yang Terkena Dampak Penyebaran Coronavirus Disease (Covid-19)
- Memo No. 2662/M/SHAD/CWOD/VI/2020 tanggal 2 Juni 2020 perihal Penyampaian PIC dan Alur Proses Pengajuan Restrukturisasi Non-NRBM untuk Nasabah yang terdampak Covid-19

dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Kami mengingatkan kembali untuk email pengajuan restrukturisasi untuk Nasabah NRBM serta Non-NRBM yang berlaku saat ini, sebagai berikut :
  - NRBM = [cwod.nrhm@gmail.com](mailto:cwod.nrhm@gmail.com)
  - Non NRBM = [cwod.nonnrhm@gmail.com](mailto:cwod.nonnrhm@gmail.com)
- Memo Pengajuan Restrukturisasi terpisah menjadi 4 kategori, terdiri dari :
  - Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah NRBM terdampak Covid
  - Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah NRBM Non Covid
  - Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah Non-NRBM terdampak Covid
  - Memo Pengajuan Restrukturisasi Nasabah Non-NRBM Non Covid
- Berkas yang harus/ wajib disertakan dalam pengajuan untuk Nasabah Non-NRBM dan NRBM yang terdampak **COVID**, terdiri dari :
  - Memo permohonan pengajuan restrukturisasi dari KCS
  - Soft File excel list nasabah yang diajukan sesuai memo berupa excel dari SHAD. File excel terpisah dari lembar kertas kerja pengajuan restrukturisasi.

Contoh format penulisan :

No.	No Loan	Nama	No Memo	Tgl Kirim Email	Kol EOM	NRBM / Non NRBM
1	701xxxxx	M. Syahbani Amroni	1001	01 Oktober 2021	2.1	Non NRBM

- Lembar kertas kerja restrukturisasi (Soft File excel dan PDF)
- Lampiran berkas pengajuan :
  - Fotocopy KTP nasabah beserta pasangan
  - Fotocopy Kartu Keluarga

19

- iii. Form permohonan restrukturisasi
  - iv. Form pernyataan terdampak Covid
  - v. Slip gaji atau Surat Keterangan penghasilan yang diketahui minimal oleh pimpinan institusi tempat bekerja untuk nasabah *fix income* atau Kelurahan bagi pemilik usaha mikro/ nasabah *non-fixed income* atau mengisi form penghasilan yang sudah disediakan Bank dan diverifikasi oleh petugas Bank. Slip gaji atau Surat Keterangan penghasilan yang dilampirkan adalah sebelum terdampak Covid dan sesudah terdampak Covid
  - vi. Bagi PNS / Karyawan BUMN / TNI / Polri / ASN lainnya wajib melampirkan Surat Keterangan dari Instansi yang menyatakan penghasilan yang bersangkutan terdampak Covid
  - vii. Bagi Karyawan Swasta menyertakan Surat Keterangan dari tempat kerja bahwa perusahaan tersebut terdampak Covid
  - viii. Apabila nasabah wirausaha / *non-fixed income* menyertakan Surat Keterangan dari Kelurahan yang menyatakan bahwa usahanya terdampak Covid
  - ix. Informasi kewajiban nasabah dan pasangan pada bank lain dengan mengakses iDeb dari SLIK OJK
4. Berkas yang harus/ wajib disertakan dalam pengajuan untuk Nasabah Non-NRBM dan NRBM yang terdampak Non-COVID, terdiri dari :
- a. Memo permohonan pengajuan restrukturisasi dari KCS.
  - b. Soft File excel list nasabah yang diajukan sesuai memo berupa excel dari SHAD. File excel terpisah dari lembar kertas kerja pengajuan restrukturisasi.  
Contoh format penulisan :
- | No. | No Loan  | Nama               | No Memo | Tgl Kirim Email | Kol EOM | NRBM / Non NRBM |
|-----|----------|--------------------|---------|-----------------|---------|-----------------|
| 1   | 701xxxxx | M. Syahbani Amroni | 1001    | 01 Oktober 2021 | 2.1     | Non NRBM        |
- c. Lembar kertas kerja restrukturisasi (Soft File excel dan PDF)
  - d. Lampiran berkas pengajuan :
    - i. Fotocopy KTP nasabah beserta pasangan
    - ii. Fotocopy Kartu Keluarga
    - iii. Form permohonan restrukturisasi
    - iv. Surat Keterangan Kerja terbaru untuk nasabah *fix income* dan Surat Keterangan Kelurahan untuk nasabah wiraswasta / wirausaha mikro / *non-fixed income*
    - v. Slip gaji atau Surat Keterangan penghasilan yang diketahui minimal oleh pimpinan Institusi tempat bekerja untuk nasabah *fix income* atau Kelurahan bagi pemilik usaha mikro/ nasabah *non-fixed income* atau mengisi form penghasilan yang sudah disediakan Bank dan diverifikasi oleh petugas Bank. Slip gaji atau Surat Keterangan penghasilan adalah yang terbaru, minimal 3 bulan terakhir.
    - vi. Berita Acara Kunjungan / Permasalahan
    - vii. Informasi kewajiban nasabah dan pasangan pada bank lain dengan mengakses iDeb dari SLIK OJK
5. Kriteria Nasabah yang dapat diberikan stimulus restrukturisasi terdampak Covid yakni :
- a. Nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pembiayaannya karena pekerjaan atau usaha nasabah terdampak Covid baik secara langsung maupun tidak langsung.

- b. Nasabah memiliki kolektibilitas satu (lancar) atau kolektibilitas dua (dalam perhatian khusus) untuk posisi sampai dengan tanggal 29 Februari 2020, untuk nasabah yang akad setelah Februari 2020 memiliki kolektibilitas 1 atau kolektibilitas 2 pada posisi bulan terakhir sebelum pengajuan restrukturisasi
- c. Untuk nasabah yang telah direstrukturisasi dengan stimulus Covid-19 dan dilakukan restrukturisasi kembali, maka KCS diminta untuk melakukan *self assesment* terhadap nasabah tersebut apakah masih mampu bertahan atau tidak dari dampak penyebaran Virus Covid-19 berdasarkan penilaian Bank terhadap ketahanan nasabah, termasuk OTS jika diperlukan
- d. Sektor ekonomi pekerjaan nasabah yang terdampak antara lain :
- i. Pariwisata;
  - ii. Transportasi;
  - iii. Perhotelan;
  - iv. Perumahan/ Rumah Tangga;
  - v. Pertanian, kehutanan dan perikanan;
  - vi. Pertambangan dan penggalian;
  - vii. Industri pengolahan;
  - viii. Konstruksi;
  - ix. Perdagangan besar dan eceran, reparasi, dan perawatan mobil dan sepeda motor;
  - x. Pengangkutan dan pergudangan;
  - xi. Penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum;
  - xii. Agen perjalanan;
  - xiii. Kesenian, hiburan, rekreasi, dan
  - xiv. Lainnya
- e. Penetapan Kualitas pembiayaan yang direstrukturisasi ditetapkan lancar sejak dilakukan restrukturisasi
6. Untuk nasabah yang tidak mengalami penurunan penghasilan, sedangkan yang mengalami penurunan penghasilan adalah pasangan pemohon, kondisi ini harus melihat saat analisa awal, apakah penghasilan pasangan masuk dalam komponen perhitungan RPC. Jika iya maka bisa menjadi pertimbangan dalam pemberian restrukturisasi kepada nasabah yang bersangkutan
7. Memo permohonan restrukturisasi maksimal diterima SHAD tanggal 25 setiap bulannya, namun pengirimannya diharapkan secara bertahap dan tidak menumpuk pada tanggal batas pengiriman
8. Apabila terdapat kendala pada proses pelaksanaannya dapat menghubungi *Consumer Collection Recovery and Aset Sales Departemen ext 1132*.
9. Kantor Cabang Syariah agar memastikan dan memonitor dengan baik serta mengedepankan prinsip kehati-hatian dan *Good Corporate Governance* dalam pelaksanaannya.
- Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Jakarta, <sup>05</sup> Oktober 2021  
 PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk  
 SHARIA DIVISION

  
 Rahmayati  
 Pjs. Kepala Divisi

  
 Cuk Hidayat  
 Wakil Kepala Divisi

19

## Lampiran 6 Hasil Pengecekan Plagiasi

Adelia VKP PBS\_SKripsi

ORIGINALITY REPORT

<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>eprints.iain-surakarta.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>2</b>	<b>etheses.iainponorogo.ac.id</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>3</b>	<b>Submitted to Lampasas High School</b> Student Paper	<b>&lt;1%</b>
<b>4</b>	<b>repository.umsu.ac.id</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>5</b>	<b>etd.iain-padangsidempuan.ac.id</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>6</b>	<b>vdocuments.site</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	<b>eprints.walisongo.ac.id</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>repository.unismabekasi.ac.id</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>9</b>	<b>etheses.uinsgd.ac.id</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>10</b>	<b>jurnaljesi.com</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>11</b>	<b>etheses.uin-malang.ac.id</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>12</b>	<b>pointconsultant3.blogspot.com</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>13</b>	<b>Submitted to Purdue University</b> Student Paper	<b>&lt;1%</b>

## Lampiran 7 Transkrip Wawancara Karyawan Bank BTN Syariah KC Surakarta

**Nama** : Bapak Harrfi Widyanato  
**Jabatan** : MCU Head  
**Hari/Tanggal** : 03 Januari 2023  
**Pukul** : 09.04

1. Apa yang dimaksud dengan KPR Subsidi?

Jawab :

*KPR Subsidi adalah persyaratan – persyaratan penerimanya misalnya harus rumah pertama, yang kedua harus ditempati sendiri, yang ketiga tidak boleh dipindah tangankan sebelum 5 tahun, yang kemudian yang keempat penghasilan dia tidak boleh melebihi batas ketentuan maximal penghasilan keluarga Rp.8.000.000.- untuk yang sudah menikah dan Rp.6.000.000.- untuk yang belum menikah.*

2. Jenis – jenis pembiayaan KPR Subsidi meliputi apa saja?

Jawab :

*Jadi pembiayaan KPR Bersubsidi iB di bank BTN Syariah ada macam – macam dek ada FLPP, BP2BT, Tapera dan SSM.*

3. Akad apa saja yang terdapat di Bank BTN Syariah KC Surakarta?

Jawab :

*Bank dalam produk pembiayaan menggunakan akad Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, Istishna', Qardh, Rahn, Ijarah, dan Kafalah bil Ujroh. Untuk produk simpanan menggunakan akad Wadi'ah, Mudharabah Mutlaqah, dan Mudharabah. Kemudian untuk produk jasa bank BTN Syariah menggunakan akad Ijarah dan Kafalah.*

4. Apa saja syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh nasabah jika ingin menjadi anggota pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB?

Jawab :

*Syarat dan ketentuan yang harus di penuhi meliputi harus Warga Negara Indonesia (WNI), memiliki e-KTP, usia minimal 21 tahun, telah menikah, pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun, minimum masa kerja / usaha 1 tahun, tidak memiliki kredit / pembiayaan bermasalah, penghasilan pokok Tapak < Rp.4.000.000.- dan Rusun < Rp.7.000.000.-, pemohon maupun pasangan (suami atau isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah, menyampaikan NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku. Serta melengkapi seperti formulir pengajuan, FC KTP / Kartu Identitas, FC Kartu Keluarga, FC Surat Nikah, FC SK Pegawai, Surat Keterangan Penghasilan, Rek. Koran 3 bulan terakhir, Laporan Keuangan 3 bulan terakhir, FC NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi, FC Izin Usaha, SIUP, TDP, APP, FC Izin Praktek, dan Mengisi Surat Pernyataan KPR BTN Bersubsidi iB.*

**Nama : Bapak Harrfi Widyanato**  
**Hari : 04 Januari 2023**  
**Pukul : 08.58 WIB**

5. Bagaimana perkembangan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB pada masa pandemi Covid-19? Apakah mengalami kenaikan atau penurunan?

Jawab :

*Perkembangan pembiayaan KPR subsidi Alhamdulillah selama ini terus mengalami peningkatan dek.*

6. Berapakah jumlah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang sudah diberikan kepada nasabah selama tahun 2021 - 2022?

Jawab :

No.	Program KPR BTN Bersubsidi iB	Tahun	
		2021	2022
1.	KPR Sejahtera BTN iB FLPP	622	965
2.	KPR BP2BT BTN iB	66	61
3.	KPR Tapera Syariah BTN iB	0	1
4.	KPR SSM BTN iB	0	0
Jumlah Nasabah		688	1.027

7. Bagaimana prosedur pengajuan Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di Bank BTN Syariah KC Surakarta?

Jawab :

*Prosedurnya nanti nasabah yang sudah menyiapkan dokumen lengkap datang ke bank untuk menyerahkan dokumen, lalu berkas permohonan milik nasabah akan dicek terlebih dahulu kelengkapannya kemudian diproses dan diverifikasi oleh bank, apabila permohonan nasabah disetujui oleh bank nasabah harus mempersiapkan kecukupan dana di tabungan BTN iB jika sudah kemudian melakukan akad pembiayaan, dan terakhir mulai proses pencairan permohonan.*

8. Bagaimana prinsip atau pedoman Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam menyetujui sebuah pengajuan pembiayaan?

Jawab :

*Ya itu tadi kita mengacu pada prinsip 5 C tadi.*

9. Minimal berapa bulan nasabah dalam membayar kewajiban?

Jawab :

*Iya minimal nasabah membayar angsuran setiap bulan sekali.*

10. Untuk pembayaran kewajiban melalui apa saja? Pak harrfi

Jawab :

*Pembayaran angsuran bisa transfer, bisa datang ke bank nanti mekanismenya tinggal memasukkan angsuran aja ke rekening tabungan nasabah kemudian nanti kita akan debit kalau misal sudah masuk.*

11. Berapa jumlah pembiayaan yang telah di berikan BTN Syariah KC Surakarta?

Jawab :

*Total jumlah pembiayaan ada 2.078 dek itu termasuk pembiayaan konsumen.*

12. Apakah sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, Bank BTN Syariah akan menganalisis pembiayaan tersebut menggunakan prinsip 5C? Jika iya, bagaimana cara menerapkan prinsip 5C untuk pembiayaan tersebut?

Jawab :

*Iya itu udah pasti, yang pertama adalah character. Character disini dilihat dari selama kita berinteraksi dengan nasabah itu kita bisa melihat nasabah itu seperti apa gelagatnya maksudnya sudah sering bertemu dengan orang itu bisa membedakan oh iya orang ini berbohong apa tidak walaupun itu sebenarnya subjektivitas, yang kedua kita bisa mengecek SLIK nya, dia kan disini ketahuan jadi setiap bulan itu bank – bank melaporkan kepada OJK kalau dulu kan ke Bank Indonesia dilaporkan oh ini nasabah atas nama si A pembayaran nya lancar, nasabah atas nama si B ini ada yang nggak bayar itulah bisa kita download semua data itu, kemudian kita bisa tau karakter nya bagus apa nggak nya yaitu jadi pada saat permohonan pembiayaan ke kita, kita kan narik data itu mengecek yang nama nya SLIK itu la o ini nasabahnya meskipun punya hutang tapi lancar berarti karakter nya bagus, yang ketiga pada saat wawancara atau pada saat berinteraksi nah itu kan bisa kelihatan ketika ditanya itu misal jawabannya nyambung kemudian bisa dibuktikan. Kemudian C yang kedua capital, capital itu adalah modal jadi modal nya dia itu berapa nah kalau dirumah ini down payment atau uang muka sebagai modal semakin besar uang muka yang dibayarkan berarti dia semakin serius nih karena apa karena misalnya ada nasabah ambil KPR Subsidi uang muka nya 50 juta dengan nasabah yang ambil KPR Subsidi juga tapi uang muka nya cumin 5 juta nah itu kan tentu kita dari bank bisa melihat keseriusannya berbeda, kalau yang 50 juta ini berarti dia bener – bener pengen ini kalau yang 5 juta mungkin dia bisa jadi cuman nyoba – nyoba aja gitu, logika nya kalau dia sudah memasukkan uang disini 50 juta otomatis dia akan serius karena takut nya nanti misalnya dia nggak serius nanti rumah nya nunggak nah gitu, itu C yang kedua. Kemudian C yang ketiga yaitu condition of economy, jadi condition of economy itu nanti tergantung dari kondisi perekonomian kayak kemarin pas waktu Covid dia perkerjaannya terganggu apa tidak dengan adanya Covid atau justru ada yang diuntungkan dengan adanya Covid contohnya pabrik masker kemudian farmasi obat – obat an itu dibutuhkan pada saat Covid. Kemudian C yang keempat adalah Capacity, itu kapasitas kemampuannya dia seperti apa kita lihat dari penghasilannya dia slip gaji kemudian verifikasi ke instansinya, pada saat melakukan permohonan ke kita kan kita melakukan analisa kita telfon ke atasannya bener nggak dia gaji nya sekian dibuktikan dengan rekening peror nya gaji nya masuk atau enggak gitu. Kemudian C yang terakhir adalah Collateral, Collateral itu adalah agunan kalau disini kan BTN*

Syariah terkait dengan KPR pembiayaan kepemilikan rumah gitu ya dek jadi untuk agunan nya itu adalah rumah itu tadi misalnya e kamu mau beli rumah dimana terus agunan nya yaitu tadi, nah collateral itu atau agunan semakin besar nilainya terhadap nilai pembiayaan atau nilai kredit nya itu semakin menyakinkan nah ini faktor analisa jadi menentukan bisa diberikan pembiayaan atau tidaknya, nah semakin besar agunan nya semakin strategis lokasi nya nah itu semakin banyak orang yang ingin membelinya itu juga akan semakin besar keyakinan bank untuk memberikan pembiayaan ke dia, nah misalnya kalau orang beli rumah harga nya 3M tapi lokasinya dipelosok desa la siapa yang mau beli meskipun rumahnya besar mewah nah itukan berarti termasuk collateral nya kurang marketable atau kurang oke gitu, nah kalau misal lokasinya dipinggir jalan raya harganya murah itu juga banyak orang yang ingin membelinya karena kan kita ya itu tadi semakin agunan nya itu semakin baik orang akan cenderung ingin memiliki nya itu tinggi gitu lho, nah sekarang kita juga ada second wayout itu jalan keluar kedua kalau misalnya nanti ee pembiayaan bermasalah dan juga bisa dijual agunan nya dilakukan proses lelang seperti itu.

13. Bagaimana cara bank BTN Syariah KC Solo mendapatkan pembiayaan KPR?  
Jawab :  
*Ada berbagai cara, cara yang pertama melakukan marketing kepada developer setempat – tempat perumahan misal ada berkas nanti kita bawa, yang kedua kita bisa mengajak developer itu untuk e menentukan kegiatan marketing bersama ke instansi pemerintah atau instansi daerah seperti itu nah nanti ini dapat berkas kan kita bisa memproses, kemudian yang ketiga dari nasabah yang tiba – tiba datang kesini tiba – tiba pengen tanya tentang perumahan lokasinya dimana nah itu.*
14. Kalau boleh tau apa saja tugas Pak Harrfi selaku MCU Head di Bank BTN Syariah KC Solo?  
Jawab :  
*Mulai dari proses pencairan berkas kemudian proses wawancara proses analisa sampai akad pembiayaan dan setelah akad sampai tahun pertama jadi tanggung jawab aku, jadi misalnya nanti dia lancar atau enggak nya nah nanti setahun pertama aku yang nagih, nah pembiayaan KPR kan biasanya jangka waktu nya 15 tahun sampai 20 tahun, sampai selesai 1 tahun pertama nanti ke bagian penagihan umumnya kalau masih 1 tahun pertama itu masih lancar semuanya sih Alhamdulillah nggak ada masalah, jadi biasanya permasalahan itu ketika sudah lepas dari 1 tahun pertama yang menangani bagian penagihan.*
15. Risiko pembiayaan apa saja yang dihadapi Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam memberikan pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB?  
Jawab :  
*Biasanya yang sering terjadi itu risiko nasabah gagal bayar dek.*
16. Bagaimana cara Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam menentukan limit pembiayaan?  
Jawab :



*Jadi ada yang namanya RPC dan FTV, RPC itu adalah Repayment Capacity jadi penghasilannya dia berapa dikurangi dengan angsuran lain dikurangi dengan misal biaya hidup nah acuan kita itu apa jadi maksimal angsuran itu adalah 40% dari penghasilannya dia, jadi penghasilannya misalnya 10 juta tapi angsuran bank lainnya banyak 9 juta itu juga nggak bisa gitu, dibandingkan dengan penghasilan 4 juta atau 5 juta tapi dia nggak punya angsuran nah itu bisa diberikan pembiayaan, jadi penentuannya dari penghasilannya dia RPC Repayment Capacity. Dan kedua adalah FTV atau Financing to Value ini merupakan nilai agunannya, jadi untuk rumah baru tipe kecil tipe bangunan dibawah 70 nah itu masih bisa kita biyai 90 % dan penentuan nilai harga jual rumah pun kita juga nggak sertamerta berdasarkan orang datang kesini misalnya langsung oo aku harga rumahnya 2 M tapi lokasinya terpelosok gitu atau misal lokasinya di pedesaan tapi luas nya kecil atau nggak bagus gitu nah kita juga melakukan taksasi rumah itu jadi kita nilai kita kira harga pasar wajar nya normal nya itu berapa sih namanya di appreciate atau di taksasi gitu jadi dipadukan antara RPC dan juga nilai agunan itu tadi, itu nanti menentukan plafon pembiayaan gitu. Jadi FTV atau Financing to Value itu rasio agunan terhadap nilai pembiayaan jadi kira – kira harga rumahnya ini berapa maksimal pembiayaan 90 % dari situ nah kita lihat juga kemampuan nasabah nya kapasitasnya juga nah itu nanti kira – kira kemampuan mengangsurnya itu berapa sih hasil analisa kita.*

17. Bagaimana cara Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam menentukan konsentrasi portofolio pembiayaan?

Jawab :

*Kalau ini kita kan lebih banyak ke pembiayaan KPR ya jadi konsentrasinya lebih banyak ke KPR.*

18. Apa saja yang bisa mengindikasikan awal terjadinya risiko pembiayaan?

Jawab :

*Jadi sebenarnya dari awal kita juga bisa tau ya terutama di musim pandemi ataupun dengan adanya berita – berita terkait dengan resesi itu kan ada nasabah yang bekerja di sektor textile itu kan rawan dilakukan PHK karena kan pasarannya atau penjualan textile itu kebanyakan ke luar negeri misalnya itu di landa kayak krisis gitu otomatis kan mereka daya beli nya menurun dan otomatis pendapatannya juga menurun nah dari sektor textile kita akan lebih hati – hati lagi terhadap karyawan yang bekerja di perusahaan textile. Kan tadi di analisa 5 C ada tuh Condition of Economic nah jadi kondisi perekonomian sekarang itu lebih rawan dan rentan untuk yang bekerja di sektor atau industri textile seperti itu.*

19. Bagaimana cara yang dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam mengidentifikasi risiko pembiayaan?

Jawab :

*Dalam mengidentifikasi risiko kami biasanya melakukan prinsip 5 C, yang mana tadi udah kita bahas ada Character, Capacity, Condition of Economy, Collateral, dan Capital tadi.*

20. Bagaimana cara mengukur risiko pembiayaan yang terjadi di Bank BTN Syariah KC Surakarta?

Jawab :

*Ya tadi sama kayak prinsip 5C tadi jadi misal nya dia character nya seperti apa collateral nya seperti apa keadaan agunan nya seperti apa kemudian capacity nya seperti apa.*

21. Apa yang dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam memantau risiko pembiayaan?

Jawab :

*Untuk memantau risiko ya itu kita kalau di tahun pertama itu misalnya kan risiko pembiayaan itu kan risiko gagal bayar ya jadi nasabah tidak melakukan pembayaran angsuran jadi setiap jatuh tempo kita ingetin biasanya via telephone atau kita WhatsApp ini waktunya pembayaran angsuran minta tolong untuk disetorkan kalau misal dia tidak merespon ya kita datangi rumahnya atau telephone dulu gitu.*

22. Apakah bank dalam memantau risiko pembiayaan sudah berbasis IT pak?

Jawab :

*Iya dek, itu udah ada sistemnya sistem IT semua angsuran nasabah nanti terlihat disitu jika misal ada nasabah yang macet atau kurang lancar nanti juga terlihat disitu dek.*

23. Dalam sistem informasi misal terdapat nasabah yang gagal bayar akan terlihat pak?

Jawab :

*Iya dek, semua akan terlihat dari yang lancar hingga macet.*

24. Bagaimana upaya yang dilakukan Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam mengendalikan risiko pembiayaan?

Jawab :

*Ya itu tadi dek jadi misalnya ada nasabah gagal bayar kita mengingatkan angsuran misalnya yang mau jatuh tempo kita datangi rumahnya atau telfon ke dia atau kita datangi ke kantor nya gitu dek.*

25. Apa tujuan dari dibuatnya manajemen risiko di Bank BTN Syariah KC Surakarta

Jawab :

*Untuk mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi dan kita akan berusaha semaksimal mungkin agar risiko itu tidak akan terjadi. Jadi masing – masing perusahaan itu kan mempunyai Risk Appetain atau risiko yang diterima jadi oh ini ibaratanya kalau misalnya oh penelitian ini ada standard eror nya jadi nasabah yang diperbolehkan untuk menunda itu maksimalnya rasionya berapa gitu jadi biar kita bisa tetep laba tetep bisa menghasilkan keuntungan tujuan perusahaan juga gitu tapi kita juga punya strategi nih kira – kira untuk mengantisipasi risiko itu biar tidak terjadi itu bagaimana nah salah satu nya juga dengan itu kita juga harus terbuka terhadap informasi – informasi yang ada diluar yang 5C tadi kan ada salah satu prinsip itu condition of economy jadi kondisi ekonomi nya sedang apa o berarti kita perlu berhati – hati terhadap sektor ekonomi ini kita perlu berhati – hati terhadap misalnya orang yang berkerja di sektor ekonomi ini.*

26. Apakah di Bank BTN Syariah KC Surakarta terdapat divisi khusus untuk menangani manajemen risiko?

Jawab :

*Iya ada, kalau di kami ada 2 bagian jadi manajemen risiko nya itu yang pertama membuat kebijakan dan yang kedua itu yang menjalankannya. Untuk yang menjalankannya kita juga berdasarkan informasi dan pedoman dari yang diumumkan oleh kantor pusat ya itu tadi misalnya ada sektor industry ini kita untuk lebih berhati – hati lagi kemudian misalnya developer ini misalnya sudah punya proyek diluar Solo nah ini juga harus lebih berhati – hati terhadap developer ini karena legalitas nya belum terselesaikan gitu, performan nya kurang bagus gitu, kan kita juga browsing juga misalnya legalitas developer besar misalnya nasional itu ada yang sedang digugat oleh pengadilan kita juga harus tau tentang informasi – informasi seperti itu.*

27. Bagaimana strategi mitigasi risiko pada pembiayaan KPR iB yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi Covid-19?

Jawab :

28. *Jadi kita melakukan sesuai dengan SOP kita dengan melakukan analisa sesuai dengan prinsip 5 C kemudian kita juga melakukan memverifikasi ke tempat pekerjaannya ke tempat usahanya, mencocokkan slip gaji dengan rekening tenor nya kemudian kita juga chroscheck terkait dengan agunan nya kalau misal itu udah dilakukan secara proses kan berarti sudah benar sudah sesuai mitigasi risikonya namun seiring berjalannya waktu memang pembiayaan itu kan nggak bis akita pastikan itu semua lancer atau tidak yang penting pada saat awal itu sales produksi nya itu sudah sesuai dan benar gitu.*

29. Bagaimana proses mitigasi risiko pada pembiayaan KPR iB yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi Covid-19?

Jawab :

*Untuk proses mitigasi risiko kita lakukan diawal dulu lah sebelum pembiayaan terjadi dengan melakukan analisa 5 C itu tadi, kemudian kalau pasca yaitu tadi kalau misal jatuh tempo kita ingetin lewat WhatsApp atau telephone, kemudian kita lakukan silaturahmi datang kerumahnya gitu untuk meminimalisir risiko gagal bayar.*

30. Apa saja faktor yang mempengaruhi mitigasi risiko pada pembiayaan KPR iB yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta selama pandemi Covid-19?

Jawab :

*Faktor yang mempengaruhi yang pertama kemauan kan kita enggak bisa maksa orang untuk membayarkan jadi kemampuan nya itu ada tapi dia aku lagi pengen enggak bayar nah itu lah pentingnya kita check analisa 5C yang pertama character. Kemudian yang kedua misalnya penghasilannya dia menurun atau tidak nya dengan adanya pandemi kemarin dirumahkan atau di PHK seperti itu.*

31. Apakah proses manajemen risiko dan mitigasi risiko yang telah dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta mampu meminimalisir terjadinya Pembiayaan bermasalah?

Jawab :

*Iya bisa jadi gini, kita itu kan oleh kantor pusat oleh direksi kemudian di target, target yang diberikan itu macam – macam ya penyaluran pembiayaan baru*

*kemudian nasabah yang pembiayaannya lancar kemudian target tabungan giro dan deposito nah oleh direksi dilimpahkan ke kantor pusat lalu kantor pusat dipindahkan lagi ke kantor cabang masing – masing dan di kantor cabang diberikan lagi ke masing – masing bagian gitu. Nah itu Alhamdulillah juga untuk kinerja 2020, 2021 dan 2022 kita kategori nya istimewa sangat baik nilai nya A jadi manajemen risiko yang kita lakukan memang berhasil gitu dek.*

**Nama** : **Bapak Harrfi Widyananto**  
**Hari/Tanggal** : **Rabu, 14 Januari 2023**  
**Pukul** : **08.52 WIB**

32. Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB itu menggunakan akad *Murabahah* saja atau terdapat akad yang lain pak?

Jawab :

*Akad yang digunakan saat ini Murabahah aja dek.*

33. Apakah pada saat proses pencairan berkas hingga setelah akad pembiayaan KPR itu bank pernah mengalami risiko seperti kebakaran atau banjir yang mengakibatkan berkas – berkas hilang ?

Jawab :

*Hingga saat ini belum pernah mengalami dek.*

34. Apakah bank mengalami risiko yang diakibatkan oleh proses internal atau kegagalan system yang dapat mempengaruhi operasional bank pak?

Jawab :

*Alhamdulillah, belum pernah juga dek.*

35. Pada masa pandemi pembiayaan KPR terus mengalami peningkatan dikarenakan faktor apa pak?

Jawab :

*Ya karena kebutuhan masyarakat dek, rumah itu merupakan asset penting bagi kita setiap manusia pasti menginginkan rumah gitu dek.*

**Nama** : Bapak Agil Aryo Pramono  
**Jabatan** : Bagian *Collection and Workout Unit Head*  
**Hari / Tanggal** : 04 Januari 2023  
**Pukul** : 10.08 WIB

1. Apakah ada nasabah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang mengalami pembiayaan macet atau gagal bayar selama pandemi Covid-19?  
 Jawab :  
*Ya pasti ada dek nasabah yang mengalami pembiayaan macet selama pandemi Covid-19.*
2. Jika ada, berapa kah jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan macet selama pandemi Covid-19?  
 Jawab :  
*Tahun 2019 itu berkelanjutan ya dek jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan macet ada 49 orang.*
3. Bagaimana cara bank dalam mengukur pembiayaan yang bermasalah?  
 Jawab :  
*Dari kan kita ada kolektibilitas, kolektibilitas itu ada kol 1 sampai kol 5 itu kalau macet itu langkah – langkah nya nanti yang pasti penagihan dulu terus kalau misalnya yang kedua kalau misalnya dia masih terdampak pandemi Covid-19 namanya restrukturisasi seperti itu jadi memberi keringanan lah ibaratnya bisa dikecilin angsurannya bisa dengan penangguhan angsuran selama beberapa bulan baru terakhir kalau misalnya dia nggak bisa juga lelang, lelang itu kayak dijual ke pihak ketiga gitu dek.*
4. Apa saja syarat nasabah yang mendapatkan restrukturisasi pembiayaan?  
 Jawab :  
*Syarat yang pertama usaha nya pasti terdampak biasanya kalau yang kemarin itu usaha textile atau garmen itu pasti terdampak karena belum pulih terkait pandemi, kemudian karyawan yang dirumahkan, gajinya dikurangi nah nantikan ada syarat – syarat nya itu ada ngisi form kemudian KTP, KK, Surat Nikah, slip gaji terbaru, slip gaji sebelum pandemi nanti dilampirkan nanti kita bikin permohonan ke Kantor Pusat baru nanti keluar persetujuan baru bisa dilakukan restrukturisasi pembiayaan.*
5. Faktor apa yang menyebabkan nasabah mengalami pembiayaan macet?  
 Jawab :  
*Ya itu tadi, salah satunya berarti kemampuan pembiayaan menurun penghasilan menurun, kebutuhan nya bertambah misalnya dia punya anak anaknya 2 kebutuhan buat beli susu dan lain – lain, atau misalnya dia gajinya dikurangi, atau misalnya dia memiliki masalah keluarga seperti perceraian dan lain – lain rumah tangganya sedang cek – cok nah itu bisa mempengaruhi pembiayaan bermasalah juga.*
6. Bagaimana cara atau upaya yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Surakarta dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah?  
 Jawab :  
*Ya itu tadi penyelesaian dengan penagihan, restrukturisasi sama lelang.*

7. Apakah selama melakukan restrukturisasi menggunakan prinsip 3R?

Jawab :

*Iya dek, prinsip 3R ini masuk ke dalam restrukturisasi semua jadi beda pengertian aja.*

8. Risiko apa yang sering terjadi pada saat pembiayaan KPR?

Jawab :

*Ya itu tadi dek salah satunya nasabah yang pembiayaannya macet, gagal bayar, bermasalah seperti itu.*

9. Bagaimana strategi mitigasi risiko bank terhadap pembiayaan KPR?

Jawab :

*Strategi mitigasi risiko yang dilakukan bank terhadap pembiayaan KPR dilakukan diawal sebelum terjadi pembiayaan, berartikan lebih berhati – hati misalnya developer nya terpercaya apa enggak kemudian kita harus ngecek lapangan terus apa namanya agunannya bermasalah apa enggak kayak gitu nanti dicek ke notaris paling juga atau ke BPN. Developer ada rating dia masuk ke developer yang unggul apa enggak gitu loh misalnya kayak gojek itu lo ada yang tipe sultan ada apa apa gitu lo nah jika makin unggul makin baik developer itu juga ada rating – rating nya gitu dek.*

**Nama** : Mbak Oktavia Niken  
**Jabatan** : Bagian *Collection Officer*  
**Hari / Tanggal** : 08 Mei 2023  
**Pukul** : 09.07 WIB

1. Apakah di Bank BTN syariah KC Surakarta menerapkan restrukturisasi pembiayaan sebelum adanya pandemi *Covid-19*?

Jawab :

*Iya mbak menerapkan, restrukturisasi itu akan ada selamanya itu maksudnya apa ee kan orang itu nggak tau ya mbak ya ada rejeki nya lagi lancar tiba – tiba ada kebutuhan yang mendesak misalkan ya sakit atau mungkin kecelakaan itu kan jadi dia kalau misalkan nih ketika kerja dia mengalami kecelakaan kerja atau apa sehingga dirumahkan selama mungkin 3 bulan 4 bulan 5 bulan sampai sembuh lha itu dia kan nggak dapat penghasilan la gimana yang mau bayar orang ndak kerja makanya dibantu restrukturisasi la tapi kan itu semua bukan alasan karena Covid-19 jadi restrukturisasi itu akan selalu ada untuk membantu atau meringankan nasabah tapi yang nggak ada itu restrukturisasi Covid-19. Restrukturisasi Covid-19 itu kan kaitannya dengan nasabah – nasabah yang terkena langsung dampak atau imbas dari pandemic Covid-19 ya misalnya ya tadi UMKM terus mungkin juga karyawan yang terkena PHK yang perusahaannya memang terkena dampak pandemi.*

2. Apa perbedaan restrukturisasi *Covid-19* sama restrukturisasi biasa?

Jawab :

*Restrukturisasi Covid-19 itu diberikan kepada nasabah yang bener – bener langsung terdampak tadi mbak misalnya jualan kan terus ada tu kebijakan pemerintah yang PPKM jadinya kan disuruh tutup mau nggak mau ya harus tutup kalau yang restrukturisasi biasa kan sekarang udah normal udah nggak ada Covid-19 tutupnya karena apa to ya karena usaha nya bangkrut jualannya nggak laku baru di beri restrukturisasi. Nah sebenere tu kalau ee menurut OJK itu kalau restrukturisasi Covid-19 nasabah itu ada yang kolektabilitas 1, 2, 3 tunggakan 1 bulan 2 bulan 3 bulan itu kan kalau restrukturisasi Covid-19 dari aturan OJK itu kalau dia diberi restrukturisasi otomatis kolektibilitasnya jadi lancar yak an itu pasti jadi enak maksudnya dari bank itu di enak kan nasabah juga sama – sama enak jadi semuanya bisa lancar, tapi kalau yang sekarang non Covid-19 alias restrukturisasi biasa ketika kamu pengajuan kol nya kol 3 kol macet mau di restrukturisasi kol nya ya tetep di macet terus gitu. Untuk perbedaan di nasabah tidak ada pengaruh tetapi untuk bank sangat berpengaruh, jadi kalau ditanya restrukturisasi itu ada terus ndak ya akan selamanya ada terus perlakuannya yang beda. Untuk restrukturisasi Covid-19 per Maret 2023 kemarin udah nggak ada mbak.*

3. Kebijakan restrukturisasi di Bank BTN Syariah dituangkan ke dalam apa? Apakah diputuskan secara tertulis atau tidak, kemudian disebarkan kepada para nasabah?

Jawab :

*Dituangkan secara tertulis dalam memo atau ketentuan internal bank nanti tak kasih kemudian namun tidak disebarkan kepada nasabah hanya saja apabila*

*ketika petugas lapangan melakukan penagihan dan menemui nasabah kemudian menanyakan kondisi keuangan saat ini dan nasabah saat ini sedang mengalami kesulitan ekonomi maka akan diarahkan dan disarankan untuk membuat permohonan restrukturisasi dan melengkapi berkas persyaratan. Suatu saat ditengah jalan ketika bayar itu terdampak maksudnya ekonominya lagi down kan dibantu dengan restrukturisasi nih, terus kebijakan restrukturisasi seperti apa kalau nasabah itu ketika masa pembiayaan dia itu mengalami penurunan angsuran / penghasilan di tengah jalan kan kita bantu nya restrukturisasi. Makanya ada nggak sih kebijakan restrukturisasi yang dituangkan dalam bank untuk nasabah yang pembiayaan bermasalah itu ada*

4. Bagaimana cara Bank BTN Syariah KC Surakarta memberi tahu kepada nasabah bahwa di Bank BTN Syariah KC Surakarta terdapat kebijakan restrukturisasi pembiayaan selama pandemi Covid-19?

Jawab :

*Apabila ada nasabah yang bertanya kemudian petugas bank menyampaikan restrukturisasi tersebut*

5. Apakah restrukturisasi pembiayaan ini benar – benar diberikan hanya untuk nasabah yang terkena dampak pandemi Covid-19?

Jawab :

*Iya restrukturisasi selama pandemi Covid-19 ya buat nasabah yang terkena dampak pandemic*

6. Apa saja syarat nasabah yang mendapatkan restrukturisasi pembiayaan?

Jawab :

*Seperti nasabah yang mengalami kesulitan membayar angsuran*

7. Apa saja faktor yang mengakibatkan Bank BTN Syariah KC Surakarta menerapkan restrukturisasi pembiayaan?

Jawab :

*Ya karena ketentuan OJK semua bank juga menerapkan restrukturisasi selama Covid-19*

8. Bagaimana cara bank mengukur restrukturisasi pembiayaan?

Jawab :

*Dari hasil wawancara petugas dengan nasabah apakah nasabah ini benar – benar harus dibantu diberi keringanan gitu*

9. Bagaimana prosedur restrukturisasi pembiayaan?

Jawab :

*Nasabah melakukan permohonan ke bank atau kantor cabang syariah melengkapi berkas lalu KCS akan mengirim permohonan tersebut dikirim ke kantor pusat dalam bentuk softfile seperti email gitu kan baru pusat jawab acc atau nggak kalau acc nanti kita bantu proses semua acc dari pusat berdasarkan analisis dari kita nasabah ini emang perlu dibantu kalau enggak ya aku nggak ngirim kalau yang dikirim ke pusat emang yang bener – bener harus dibantu.*

10. Berapa banyak restrukturisasi pembiayaan diberikan nasabah selama waktu pembiayaan?

Jawab :



*Ndak ada ketentuan maximal tapi dilihat betul berdasarkan kondisi yang sebenarnya kalau memang perlu restrukturisasi ya dibantu*