

**ANALISIS RISIKO KREDIT PERUMAHAN  
DENGAN SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
(Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal)**



**SKRIPSI**

**Oleh:  
Indana Zulfalillah  
NIM: 1917202036**

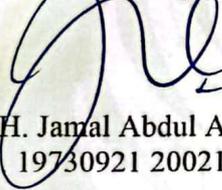
**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH  
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UIN K.H SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
2024**

## PENGESAHAN

Skripsi berjudul  
**ANALISIS RISIKO KREDIT PERUMAHAN  
DENGAN SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
(Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal 2020-2022)**

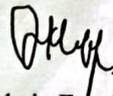
Yang disusun oleh Indana Zulfalillah NIM 1917202036, Program Studi Perbankan Syari'ah, Jurusan Perbankan Syari'ah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi Syari'ah (S.E) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji



Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.  
NIP. 19730921 200212 1 004

Sekretaris Sidang/Penguji



Akhris Fuadatis Sholikha, S.E.M.S.i.  
NIDN. 2009039301

Pembimbing/Penguji



Ida PW, S.F., Ak., M.Si. C.A.  
NIDN. 2004118201

Purwokerto, 16 Januari 2024

Mengesahkan

Dekan



H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.  
NIP. 19730921 200212 1 004

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada  
Yth: Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto  
di-  
Purwokerto.

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

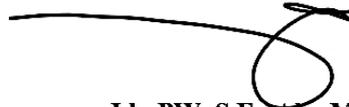
Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari saudara Indana Zulfalillah NIM 1917202036 yang berjudul:

**ANALISIS RISIKO KREDIT PERUMAHAN  
DENGAN SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
(Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal)**

saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi Syari'ah (S.E.).

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Purwokerto, 29 November 2023  
Pembimbing,



**Ida PW, S.E., AK., M.Si., C.A**  
**NIDN. 2004118201**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indana Zulfalillah  
NIM : 1917202036  
Jenjang : S-1  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Perbankan Syari'ah  
Program Studi : Perbankan Syari'ah  
Judul Skripsi : ANALISIS RISIKO KREDIT PERUMAHAN DENGAN  
SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN  
PERUMAHAN (Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal)

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, 29 November 2023

Saya yang menyatakan,



Indana Zulfalillah  
NIM. 1917202036

**ANALISIS RISIKO KREDIT PERUMAHAN  
DENGAN SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
(Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal)**

**Indana Zulfalillah**

**NIM. 1917202036**

Email: indanazulfalillah29@gmail.com

**ABSTRAK**

Pembiayaan perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan salah satu upaya untuk memperoleh profitabilitas di Bank Syariah. Dalam proses pembiayaan, tentu dapat memicu risiko kredit, sebagaimana pembiayaan pada program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN KCS Tegal, risiko kredit paling banyak yang ditemukan adalah kredit macet. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya menganalisis risiko kredit Bank BTN KCS Tegal tersebut, yang mengacu pada bentuk risiko kredit dan manajemen risiko pada Bank BTN KCS Tegal.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, dengan metode kualitatif. Objek penelitian berupa risiko kredit pembiayaan perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank BTN KCS Tegal pada tahun 2020 hingga 2022. Penelitian ini melakukan wawancara terhadap *operations staff* dan bagian *financing*, berdasarkan hasil wawancara tersebut diketahui persentase jumlah kredit bermasalah pada tahun 2020-2022 sebanyak 1.260.064.288.

Berdasarkan data, penelitian ini menemukan risiko kredit pada Bank BTN KCS Tegal adalah kredit macet, yang disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Sementara itu, dampak risiko kredit berkaitan dengan risiko biaya operasional dan risiko hukum. Manajemen risiko kredit Bank BTN KCS Tegal mengacu pada prinsip 5C yang di dalamnya termasuk analisis *BI-checking*, melakukan pembinaan secara persuasif, dan restrukturisasi pembiayaan.

***Kata kunci:*** risiko kredit, skema FLPP, Bank Syariah

**HOUSING CREDIT RISK ANALYSIS  
WITH THE HOUSING FINANCING LIQUIDITY FACILITY SCHEME  
(Case Study of Bank BTN KCS Tegal)**

**Indana Zulfalillah  
NIM. 1917202036**

Email: indanazulfalillah29@gmail.com

Study Program of Islamic Banking Islamic Economic and Business Faculty State  
Islamic University (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

**ABSTRACT**

Housing financing with the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) scheme is one of the efforts to obtain profitability in Sharia Banks. In the financing process, of course it can trigger credit risks, such as financing in the Home Ownership Credit (KPR) program at Bank BTN KCS Tegal, the most common credit risk found is bad credit. Therefore, this research attempts to analyze the credit risk of Bank BTN KCS Tegal, which refers to the form of credit risk and risk management at Bank BTN KCS Tegal.

This research is field research, with qualitative methods. The research object is housing financing credit risk with the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) scheme at Bank BTN KCS Tegal from 2020 to 2022. This research conducted interviews with operations staff and parts financing. Based on the results of the interview, it is known that the percentage of non-performing loans in 2020-2022 is 1,260,064,288.

Based on the data, this research found that the credit risk at Bank BTN KCS Tegal is bad credit, which is caused by internal and external factors. Meanwhile, the impact of credit risk is related to operational cost risk and legal risk. Bank BTN KCS Tegal's credit risk management refers to the 5C principles which include analysis BI-checking, carry out persuasive coaching, and restructure financing.

**Keywords:** *credit risk, FLPP scheme, Sharia Bank*

## PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata yang dipakai dalam penelitian skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI. Nomor : 158/1987 dan Nomor : 0543b/U/1987.

### 1. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	b	be
ت	ta'	t	te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	ħ	h	ha (dengan garis di bawah)
خ	kha'	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	žal	ž	ze (dengan titik di atas)
ر	ra'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	šad	s	es (dengan garis di bawah)
ض	d'ad	d	de (dengan garis di bawah)
ط	ṭa	t	te (dengan garis di bawah)
ظ	ža	z	zet (dengan garis di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	gain	g	ge
ف	fa'	f	ef
ق	qaf	q	qi
ك	kaf	k	ka

ل	lam	l	'el
م	mim	m	'em
ن	nun	n	'en
و	waw	w	w
هـ	ha'	h	ha
ء	hamzah	'	apostrof
ي	ya'	y	ye

2. Konsonan Rangkap karena syaddah ditulis rangkap.

عنة	ditulis	'iddah
-----	---------	--------

3. Ta' marbutah di akhir kata bila dimatikan ditulis h.

حكمة	ditulis	Hikmah	جزية	ditulis	Jizyah
------	---------	--------	------	---------	--------

(ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam Bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

a. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الولايا	ditulis	Karâmah al-auliyâ'
---------------	---------	--------------------

b. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, *fathah* atau *kasrah* atau *dammah* ditulis dengan t

زكاة لفظ	ditulis	Zakât al-fitr
----------	---------	---------------

4. Vokal pendek

َ	Fathah	ditulis	a
ِ	Kasrah	ditulis	i
ُ	Dammah	ditulis	u

5. Vokal panjang

1.	Fathah + alif	ditulis	a
	جاهلية	ditulis	jâhiliyah
2.	Fathah + ya' mati	ditulis	a
	تانس	ditulis	tansa
3.	Kasrah + ya' mati	ditulis	i
	كريم	ditulis	karîm
4.	Dammah + wawu mati	ditulis	u
	فروض	ditulis	furûd

6. Vokal rangkap

1.	Fathah + ya' mati	Ditulis	ai
	بينكم	Ditulis	bainakum
2.	Fathah + wawu mati	Ditulis	au
	قول	Ditulis	qaul

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan apostrof

أنتم	ditulis	a'antum
أعدت	ditulis	u'iddat

8. Kata sandang alif + lam

a. Bila diikuti huruf qomariyyah

القياس	ditulis	al-qiyâs
--------	---------	----------

b. Bila diikuti huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan harus syamsiyyah yang mengikutinya, serta menggunakan huruf I (el)-nya.

السماء	Ditulis	As-samâ
--------	---------	---------

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذَوِّ الْفُرُوضِ	Ditulis	Zawi al-furûd
------------------	---------	---------------

## **MOTTO**

“Tidak perlu menjadi orang paling jenius. Cukup menjadi orang yang berguna dan dibutuhkan untuk banyak orang dan mengukir banyak senyum di banyak wajah.”

## PERSEMBAHAN

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Dengan mengucapkan *bismillahirrahmanirrahim*, rasa syukur senantiasa penulis panjatkan kepada Allah SWT., atas kehendak-Nya, skripsi ini akhirnya dapat terselesaikan. Karya ini, penulis persembahkan kepada pihak-pihak yang prinsipil maupun substansial, sebagai berikut:

1. Kepada diri saya sendiri. Terima kasih Indana Zulfalillah, yang telah bertahan, berusaha dan berjuang, untuk menyelesaikan pendidikan ini. Mungkin saya belum sehebat orang lain, tapi saya bangga dan akan selalu berusaha. Sekalipun banyak rintangan dan hal-hal yang membuat saya berkeinginan untuk menyerah, kali ini saya berhasil menaklukkannya.
2. Kepada kedua orang tua saya, Bapak Paturi dan Ibu Eva, dua *hero* dalam hidup saya. Beribu rasa terima kasih, rasa hormat dan rasa kasih sayang, saya ucapkan kepada beliau, atas segala hal yang telah diberikan kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan pendidikan ini. Terima kasih telah menjadi orang tua yang bertanggungjawab, menjalankan kewajiban, dan perannya dengan sangat epic dalam mendidik anaknya, sehingga saya pribadi tidak merasa kekurangan dalam hal apapun, baik lahir maupun batin. Apabila saya ditanya, perihal hal yang saya banggakan di dunia dan akhirat, saya akan menyebutkan dan menceritakan bagaimana sosok orang tua saya ini.
3. Kepada saudara kandung saya, Mas Yani Faturakhman dan Hilmaya Shofia. Terima kasih atas *support* dan doanya.
4. Kepada *Bestylure*, 5 sahabat saya (Mia, Monik, Resti, Resmi, Novia) yang selalu menjadi tempat bercerita dan menjadi *support system* terbaik.
5. Kepada Mas Akhmad Nur Hadi yang sudah membantu dan mendukung saya dari awal masuk kampus hingga menyelesaikan pendidikan saya saat ini.
6. Kepada Mas Eko Witno Saputra yang sudah menjadi guru sekaligus rekan yang sangat luar biasa, terima kasih sudah menjadi penyemangat terbaik.
7. Kepada segenap *civitas academica* Universitas Islam Negeri Prof. K.H.

Saifuddin Zuhri Purwokerto, yang tentu berperan dalam proses pembuatan skripsi ini.

*Wassalamu 'alaikum wr.wb.*

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*, rasa syukur kepada Allah SWT. atas kasih sayang Allah dan pertolongan-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat kepada Nabi Muhammad Saw., beserta keluarga dan keturunannya.

*Alhamdulillah*, skripsi ini dapat terselesaikan berkat izin Allah SWT dan pihak-pihak yang memberikan kontribusi keilmuan dan tenaganya. Oleh karena itu, penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag., Rektor Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., Ak., Ketua Program Studi Perbankan Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Ida PW, S.E., Ak., M.Si., C.A., pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan bantuannya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Para dosen dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dalam penyelesaiannya, tentunya terdapat kekurangan pada skripsi ini, baik terkait kajian, analisis, maupun tata penulisan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat mengembangkan dan menyempurnakan skripsi ini.

Dengan banyak harapan, semoga skripsi ini dapat memberi kontribusi keilmuan, khususnya pada ranah perkembangan ekonomi dan bisnis Islam.

Purwokerto, 29 November 2023  
Penulis,

Indana Zulfalillah  
NIM. 1917202036

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK (Bahasa Indonesia).....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT (Bahasa Inggris).....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA.....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>xi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan dan Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Kajian Pustaka .....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>9</b>
A. Kajian Teori .....	9
1. Risiko Kredit .....	9
2. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).....	19
B. Landasan Theology.....	25
C. Kerangka Pemikiran .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
A. Jenis Penelitian .....	31
B. Tempat dan Waktu Penelitian.....	31

C. Subjek dan Objek Penelitian.....	31
D. Sumber Data .....	32
E. Teknik Pengumpulan Data .....	32
F. Teknik Analisis Data .....	35
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
A. Gambaran Umum Bank BTN KCS Tegal .....	37
B. Prosedur Pembiayaan Perumahan Dengan Skema FLPP Pada Bank BTN KCS Tegal .....	40
C. Risiko Pembiayaan Perumahan Dengan Skema FLPP Pada Bank BTN KCS Tegal .....	47
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
A. Simpulan.....	66
B. Saran .....	67
C. Keterbatasan Penelitian .....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>68</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>74</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Pinjaman KPR Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal 2020-2022 .....	3
Tabel 2. Penelitian Terdahulu .....	6
Tabel 3. Predikat NPF .....	18
Tabel 4. Kategori Data .....	35
Tabel 5. Tingkatan Kolektibilitas.....	44
Tabel 6. Cadangan Minimum Bank Indonesia.....	45
Tabel 7. Jumlah Nasabah Penyaluran KPR dengan Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal .....	47
Tabel 8. Jumlah Pembiayaan KPR Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal 2020-2022 .....	48
Tabel 9. Jumlah Pembiayaan Bermasalah Pembiayaan KPR dengan Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal.....	48
Tabel 10. Jumlah NPF Bank BTN KCS Tegal .....	49
Tabel 11. Predikat NPF Bank BTN KCS Tegal.....	49
Tabel 12. Jumlah Kasus Bank BTN KCS Tegal .....	53
Tabel 13. Data Nasabah KPR Bank BTN KCS Tegal .....	56

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Rumus Perhitungan NPF .....	17
Gambar 2. Kerangka Teori.....	29
Gambar 3. Struktur Organisasi Bank BTN KCS Tegal .....	39
Gambar 4. Bank BTN KCS Tegal.....	40
Gambar 5. Website Sikumbang.....	41
Gambar 6. Contoh BI <i>Checking</i> .....	43
Gambar 7. Contoh Dokumen Pemberitahuan Lelang .....	61
Gambar 8. Stiker SP-1 Bank BTN .....	62
Gambar 9. Stiker SP-2 Bank BTN .....	63
Gambar 10. Stiker SP-3 Bank BTN .....	63

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Instrumen Wawancara Dengan Aditya Krisnamukti
- Lampiran 2. Instrumen Wawancara Dengan Aditya Tapa
- Lampiran 3. Instrumen Wawancara Dengan Nasabah
- Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara
- Lampiran 5. Contoh Lembar Pengajuan Flpp
- Lampiran 6. Contoh Surat Penghasilan Karyawan
- Lampiran 7. Contoh Dokumen Permohonan Pembiayaan Dan Keputusan  
Permohonan
- Lampiran 8. Contoh Dokumen Keterangan Mengenai Rumah,  
Mobil/Motor Dan Penjual/Developer Yang Akan Dikaitkan Dengan  
Pembiayaan
- Lampiran 9. Permohonan Ijin Observasi Pendahuluan
- Lampiran 10. Permohonan Ijin Riset Individu
- Lampiran 11. Surat Keterangan Telah Melakukan Riset Individu

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Di Indonesia, perkembangan perekonomian pada sektor perbankan terus mengalami fluktuasi. Secara umum, bank adalah lembaga keuangan, yang bekerja mengumpulkan dana masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kembali kepada masyarakat, dengan membebankan jasa bank (Kasmir, 2008).

Pada tahun 2000-an, sektor perbankan mulai bangkit dan berkembang. Pada tahun 2008, perkembangan perekonomian mengalami kendala akibat krisis keuangan global, ditandai dengan runtuhnya Lehman Brother dari Amerika, macetnya kredit sektor perumahan dan industri otomotif yang bangkrut seperti General Motor dan Ford, sehingga dampaknya pun dirasakan pada perekonomian Indonesia. Sementara itu, kondisi paling buruk dari pasar modal disebabkan oleh dampak jatuhnya pasar bursa di *Wall Street*, yang menyebabkan otoritas bursa menutup pasar selama dua hari. Pada tahun 2008 hingga 2009, Indonesia berhasil menghadapi krisis keuangan tersebut. Pada tahun 2013, Bank Indonesia memindahkan pengawasan perbankan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (Setianingrum et al., 2018).

Pada praktiknya, bank bekerja untuk memperoleh profitabiliti. Sementara itu, profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan mendapatkan keuntungan, yang diperoleh dari penjualan, total aktiva dan modal (Setianingrum et al., 2018). Profitabilitas diukur menggunakan *Return on Assets* (ROA), di mana ROA bekerja untuk mengetahui jumlah aktiva perusahaan (Kasmir, 2012). Dalam proses profitabilitas terdapat pemberian kredit, yang tentunya dapat memicu risiko. Pada umumnya, risiko tersebut disebabkan karena nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban untuk membayar kepada pihak bank. Sementara itu, terdapat sistem pembiayaan kredit perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang berkemungkinan mengalami risiko kredit.

Rasio kredit bermasalah atau dikenal dengan *non-performing financing* (NPF) adalah rasio yang digunakan sebagai alat ukur kredit macet suatu bank. Dalam perbankan Syariah, pembiayaan adalah bentuk kegiatan utama bank untuk memperoleh keuntungan. Risiko tersebut akan semakin besar, apabila pembiayaan yang dikeluarkan lebih besar dari simpanan masyarakat pada bank. Kemudian, apabila nilai NPF tinggi, maka menunjukkan indikator kegagalan bank mengelola dana yang disalurkan kepada masyarakat. Oleh karena itu, analisis permasalahan yang muncul akibat NPF meningkat dikatakan penting (Nugrohowati & Bimo, 2019).

Sementara itu, likuiditas merupakan kemampuan perusahaan melunasi hutang jangka pendek (kurang dari satu tahun). Pengukuran likuiditas dilakukan dengan rasio keuangan yakni *Loan to Deposit Ratio* (LDR). Sistem LDR bekerja menggambarkan kemampuan bank membayar penarikan dana yang dilakukan deposan, umumnya mengandalkan kredit yang diberikan sebagai sumber likuiditas. Apabila rasio LDR menyebutkan indikasi tersebut, maka semakin rendah kemampuan likuiditas bank, hal ini dikarenakan jumlah dana untuk membiayai kredit semakin besar (Setianingrum et al., 2018).

Secara umum, dalam upaya menangani risiko kredit perlu dilakukan analisa kredit oleh pihak bank, yang dilakukan melalui prinsip 5C yakni *character* (watak atau kepribadian), *capacity* (kemampuan atau kapasitas), *capital* (modal), *condition of economy* (kondisi perekonomian), *collateral* (jaminan atau agunan). Pengukuran risiko kredit tersebut menggunakan *non performing loan* (NPL), konsentrasi kredit berdasarkan pinjaman dan sektor ekonomi, kecukupan jaminan, pertumbuhan ekonomi, *non performing portfolio treasury* dan investasi, transaksi pembiayaan perdagangan serta konsentrasi pemberian fasilitas pembiayaan perdagangan. Pengukuran risiko kredit memperhitungkan karakteristik risiko, tempo kredit, jaminan, kondisi keuangan nasabah, potensi kegagalan dan kemampuan bank untuk mengidentifikasi potensi kegagalan (Savitri et al., 2014).

Bank BTN KCS Tegal mengaplikasikan sistem pembiayaan KPR dengan skema FLPP. Bank BTN KCS Tegal mulai beroperasi pada 14 Februari 2005,

merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari bank BTN, dengan prinsip Syariah. Bank BTN KCS Tegal beroperasi melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Beberapa produk yang ditawarkan yakni produk pembiayaan (*financing*) berupa KPR BTN Sejahtera iB dengan Skema FLPP, KPR BTN Indent iB, KPR BTN Platinum iB, Pembiayaan Bermotor, Pembiayaan bangun rumah BTN iB, Pembiayaan Multimanfaat, dan lainnya. Sementara itu, produk dana (*funding*) berupa tabungan BTN Batara iB, Tabungan BTN Haji iB, Tabungan BTN Prima iB, Tabunganku iB, Tabungan BTN Qurban iB, Deposito dan Giro.

Berikut data yang menunjukkan jumlah pinjaman KPR dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal:

Tabel 1. Jumlah Pinjaman KPR Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal  
2020-2022

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Pinjaman</b>
2020	18.216.965.303
2021	101.864.169.436
2022	148.179.822.585
Total	268.260.957.324

(Sumber: Arsip Bank BTN KCS Tegal 2020-2022)

Pada praktiknya, produk yang banyak ditawarkan sebagai upaya memenuhi kebutuhan nasabah salah satunya kredit kepemilikan rumah atau KPR, produk ini membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah yang memiliki gaji pokok tidak lebih Rp.8.000.000 (delapan juta rupiah). Salah satu kredit pemilikan rumah yang paling diminati khususnya pada bank BTN KCS Tegal adalah kredit pemilikan rumah (KPR) Sejahtera dengan skema FLPP.

Aditya Krisna, selaku HRD (*Human Resource Development*) mengatakan bahwa mekanisme atau prosedur pemberian KPR dengan skema FLPP didasarkan pada Standar Operasional Prosedur (SOP) Bank Syariah. Pada Bank BTN KCS Tegal, langkah awal pengajuan pembiayaan KPR dilakukan melalui Website atau sistem informasi yakni Sikumbang.co.id, di mana masyarakat

berpenghasilan rendah mengisi data pada form yang sudah tersedia. Data tersebut berupa melampirkan KTP, kartu keluarga, surat keterangan tidak memiliki rumah, surat pernyataan belum pernah menerima subsidi dari pemerintah, surat keterangan penghasilan, dan lainnya. Selain itu, untuk menganalisis apakah calon nasabah dikatakan layak mendapatkan pembiayaan KPR melalui skema FLPP, pihak bank memastikan bahwa calon nasabah termasuk berpenghasilan rendah yaitu maksimal Rp.8.000.000 (delapan juta rupiah), dan melalui *BI-checking* guna melihat kondisi keuangan serta menganalisis karakter nasabah (A. Krisnamukti, 2023).

Demikian, data awal penelitian menunjukkan jumlah nasabah pembiayaan perumahan pada tahun 2020-2022 mencapai 2136, dengan jumlah NPF pada tahun 2020 mencapai 0,54%, tahun 2021 mencapai 0,25%, dan pada tahun 2022 mencapai 0,06. Berdasarkan data tersebut diketahui bahwa pada tahun 2021 hingga 2022, jumlah NPF pembiayaan perumahan pada Bank BTN KCS Tegal mengalami penurunan sebanyak 0,19%. Aditya Krisnamukti, *operations staff* Bank BTN KCS Tegal mengatakan penurunan tersebut disebabkan oleh manajemen risiko yang sudah semakin berkembang.

Berdasarkan data jumlah pinjaman pembiayaan perumahan di Bank BTN KCS Tegal 2020-2022 yang mencapai 268.260.957.324, jumlah nasabah penyaluran KPR pada tahun 2020 hingga 2022 mencapai 2136, dan nilai NPF pada tahun 2022 mengalami penurunan. Maka, penelitian mengenai analisis risiko kredit di Bank BTN KCS Tegal perlu dilakukan guna mengetahui bagaimana analisis risiko kredit perumahan Bank BTN KCS Tegal dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada tahun 2020 hingga 2022 dan bagaimana manajemen risiko bank BTN KCS Tegal dalam mengantisipasi risiko pembiayaan perumahan dengan skema FLPP agar tidak terjadi NPF atau menurunkan nilai NPF.

## **B. Batasan dan Rumusan Masalah**

Penelitian ini melakukan pembatasan waktu kajian, hal ini dilakukan sebagai upaya meruncingkan fokus penelitian, yakni menganalisis risiko kredit

pembiayaan perumahan dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal pada tahun 2020 hingga 2022.

Sementara itu, rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana risiko kredit perumahan menggunakan skema FLPP di bank BTN KCS Tegal?
2. Bagaimana manajemen risiko bank BTN KCS Tegal dalam mengantisipasi risiko pembiayaan perumahan dengan skema FLPP supaya tidak terjadi NPF?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan, sebagai berikut:

1. Menganalisis risiko kredit perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di bank BTN KCS Tegal.
2. Menganalisis bagaimana kerja manajemen risiko bank BTN KCS Tegal dalam mengantisipasi risiko pembiayaan perumahan dengan skema FLPP agar tidak terjadi NPF.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini, sebagai berikut:

1. Manfaat akademik, digunakan sebagai referensi, baik digunakan sebagai parameter penelitian lanjutan maupun referensi keilmuan terkait risiko kredit perumahan dengan skema fasilitas likuiditas.
2. Manfaat praktis:
  - a. Bagi lembaga, penelitian ini memberikan kontribusi keilmuan dan informasi sebagai bahan evaluasi terkait risiko kredit perumahan dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal.
  - b. Bagi peneliti, berkontribusi dalam pembaharuan keilmuan dan perspektif, sehingga diharapkan mampu menambah rujukan referensi yang digunakan oleh peneliti selanjutnya.

- c. Bagi masyarakat, sebagai sarana membuka kesadaran masyarakat akan kewajiban melakukan pembayaran kredit dan memberi pemahaman kepada masyarakat terkait pembiayaan perumahan dengan skema FLPP.

## E. Kajian Pustaka

Sebagai upaya meminimalkan adanya kesamaan kajian, penelitian ini melakukan kajian pustaka guna memenuhi prosedur penelitian.

Tabel 2. Penelitian Terdahulu

<b>Penelitian</b>	<b>Hasil Penelitian</b>	<b>Persamaan dan Perbedaan</b>
Cut Ernita Julistia dan Isra Hayati dalam kajiannya mengenai analisis manajemen risiko pembiayaan rumah akad murabahah pada bank BSI KC Medan Gajah Mada (Julistia & Hayati, 2022).	Risiko yang terjadi berupa risiko pembiayaan, operasional, likuiditas, dan pasar, yang disebabkan kredit macet, wanprestasi dan adanya perubahan variabel pasar.	Penelitian tersebut memiliki persamaan berupa menganalisis risiko pembiayaan perumahan. Sementara itu, perbedaannya terletak pada cara pembiayaan, penelitian tersebut menggunakan akad murabahah, dan penelitian ini menggunakan skema FLPP.
Sukma Aini mengkaji analisis tingkat risiko kredit pada Bank BRI Cabang Soppeng (Aini, 2019).	Penyaluran kredit pada Bank BRI Cabang Soppeng terjadi karena nasabah dapat memenuhi kewajiban pembayaran sesuai angsuran yang disepakati. Berdasarkan NPL, tingkat risiko kredit Bank BRI cenderung rendah, yakni kurang dari 2%.	Persamaannya terletak pada pembahasan mengenai risiko kredit. Sementara itu, perbedaannya pada target Bank, sehingga kemungkinan risiko kredit menemukan hasil yang berbeda. Selain itu, penelitian tersebut mengacu pada tingkat risiko, sedangkan penelitian ini cenderung mengacu pada manajemen risiko.

<p>Fausi Aji Putra Sudarman mengkaji analisis kebijakan pemberian KPR FLPP terhadap perkembangan rumah subsidi (Sudarman, 2022).</p>	<p>Penelitian ini menunjukkan variabel KPR FLPP mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap perkembangan rumah subsidi Indonesia, variabel suku bunga BI menyatakan data pengaruh positif, tetapi tidak signifikan dan variabel inflasi menyatakan pengaruh negatif dan signifikan.</p>	<p>Kesamaan terletak pada pembahasan mengenai pemberian pembiayaan KPR dengan skema FLPP. Sementara itu, perbedaannya terletak pada fokus kajian, penelitian tersebut menganalisis perkembangan rumah subsidi dengan skema FLPP, dan penelitian ini menganalisis risiko kredit dengan skema FLPP.</p>
<p>Fauziah Rizky Fadhilah mengkaji analisis efektivitas penyaluran pembiayaan KPR di Bank BTN KCS Medan pada masa pandemi Covid-19 (Fadhilah, 2021).</p>	<p>Penelitian tersebut menemukan hasil yang efektif, dengan tingkat efektivitas sebesar 0,9999 yang menunjukkan pembiayaan KPR ini kepada masyarakat berpenghasilan rendah dikatakan efektif.</p>	<p>Persamaan terletak pada pembahasan pembiayaan perumahan pada masa pandemi Covid-19. Sementara itu, perbedaannya terletak pada waktu penelitian, penelitian ini tidak dilakukan pada masa pandemi Covid-19, dan fokus kajian pada risiko kredit pembiayaan perumahan dengan skema FLPP bukan efektivitas penyaluran pembiayaan KPR.</p>
<p>Betri Sirajudin dalam kajiannya mengenai evaluasi risiko pembiayaan FLPP di Bank BRI Syariah Cabang Palembang (Sirajudin, 2019).</p>	<p>Mekanisme pembayaran FLPP dimulai dari pengajuan berkas pembiayaan, dan analisis evaluasi untuk meminimalisir risiko pembiayaan FLPP dilakukan dengan prinsip 5C dan 1S.</p>	<p>Persamaannya terletak pada pembahasan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP. Sementara itu, perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, yakni Bank BRI Syariah Cabang, dan penelitian ini pada Bank BTN KCS Tegal.</p>

<p>Shopiani Walida pada penelitiannya tentang analisis strategi pemasaran KPR dengan skema FLPP pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Tebing Tinggi (Walida, 2021).</p>	<p>Penelitian tersebut menemukan strategi yang digunakan untuk pemasaran KPR adalah strategi agresif, di mana menunjukkan kondisi perusahaan yang kuat dalam meraih profit.</p>	<p>Kajian tersebut menganalisis strategi pemasaran KPR, sementara penelitian ini mengacu pada risiko kredit KPR. Kesamaan kajian terletak pada instrumen KPR dengan skema FLPP.</p>
--	---	---

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Kajian Teori**

Penelitian mengacu pada pembahasan risiko kredit dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), sebagai landasan teori yang digunakan dalam penelitian.

##### **1. Risiko Kredit**

Kredit merupakan tagihan yang harus dibayar beserta bunga oleh pihak peminjam, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Hasibuan, 2007). Pada pihak lain, kredit dimaknai sebagai penyerahan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi atas dasar kepercayaan, untuk menggantikan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi sepadan di kemudian hari (Latumerissa, 1999). Kredit juga diartikan sebagai pemberian prestasi baik dalam bentuk barang, uang, atau jasa kepada pihak lain, yang akan diterima dalam jangka waktu tertentu (Suyatni, 2002).

Kredit bermasalah adalah kredit yang bersifat lemah (tidak memenuhi standar bank). Sebagaimana ketentuan Bank Indonesia, pada surat edaran no.12/11/DPNP, penggolongan kredit bermasalah meliputi kolektibilitas kurang lancar, macet, dan diragukan (Arthesa & Handiman, 2006).

Sementara itu, *non performing loan* (NPL) dapat ditangani melalui beberapa hal *pertama*, penjadwalan ulang (*rescheduling*) berupa perubahan syarat kredit berkaitan dengan waktu pembayaran, masa tenggang pembayaran (jatuh tempo), besar angsuran. Fasilitas tersebut hanya diberikan kepada nasabah yang dinilai memiliki karakter yang baik, dan dinilai usahanya tidak memerlukan tambahan dana. *Kedua*, persyaratan ulang (*recondition*) yakni perubahan syarat kredit berupa perubahan waktu pembayaran, jangka waktu, besaran suku bunga, atau penundaan pembayaran (sebagian atau seluruh suku bunga). Fasilitas ini diperuntukan untuk nasabah yang memiliki karakter jujur dan usahanya masih berjalan (menguntungkan). *Ketiga*, penataan ulang (*restructuring*) berupa perubahan

syarat kredit terkait penambahan dana, konversi tunggakan bunga (sebagian atau seluruh) menjadi pokok kredit baru, konversi kredit (sebagian atau seluruh) menjadi penyertaan bank atau pengambilan partner lain guna menambah penyertaan. *Keempat*, likuiditas (*liquidation*) yakni penjualan barang jaminan dalam rangka pelunasan hutang. Pemakaian likuiditas diperuntukan kepada kategori kredit yang dinilai tidak dapat diperbaiki (Taufiq, 2012).

Analisis nilai kredit digunakan untuk menilai permohonan kredit, sehingga membentuk kepercayaan pihak bank untuk melakukan pembiayaan (Dendawijaya, 2005).

#### a. Manajemen Risiko Kredit

Manajemen risiko kredit adalah mengoperasikan fungsi manajemen terkait penanggulangan risiko, meliputi merencanakan, menyusun, mengorganisir, memimpin, mengawasi, melakukan evaluasi, dan program penanggulangan risiko. Manajemen risiko merupakan proses pengukuran risiko dan pengembangan strategi sebagai upaya mengelola faktor risiko tersebut (Soeisno, 1999).

Adapun manajemen risiko kredit, sebagai berikut: (Rivai & Veithzal, 2007)

##### 1) Pengawasan dewan komisaris dan direksi

- a) Komisaris bertanggungjawab melakukan peninjauan dan persetujuan berkala terkait strategi dan kebijakan risiko kredit pada bank.
- b) Direksi memberi dukungan pemberian kredit berdasarkan standar, melakukan identifikasi risiko dan melakukan penanganan kredit bermasalah.
- c) Bank melakukan identifikasi risiko kredit pada produk dan memastikan aktivitas baru telah melalui prosedur pengendalian manajemen risiko.

- 2) Kebijakan, prosedur dan penetapan limit
  - a) Kriteria pemberian kredit harus didasarkan informasi kredibel dan melakukan pengecekan profil risiko nasabah secara komprehensif.
  - b) Melakukan pengecekan transaksi risiko kredit, yang meliputi, *pertama*, seleksi transaksi kredit. *Kedua*, harga fasilitas kredit melalui tahap pertimbangan risiko berdasarkan transaksi yang bersangkutan. *Ketiga*, direksi melakukan analisis kinerja profitabilitas transaksi kredit.
- 3) Menganalisis, menyetujui dan melakukan pencatatan kredit
  - a) Melakukan pengambilan keputusan untuk memberi pinjaman sesuai dengan prosedur dan harus sesuai dengan karakteristik bank.
  - b) Melakukan pemisahan pihak yang bertugas menyetujui kredit, menganalisis, dan bagian administrasi.
  - c) Bank memiliki kelompok yang bekerja untuk *mereview* dan menetapkan kolektibilitas.
  - d) Pihak bank memastikan efisiensi dan efektivitas operasional administrasi kredit, ketepatan waktu informasi (akurasi), pengelompokan fungsi, kelayakan *back officer*, dan mematuhi kebijakan dan prosedur intern.
  - e) Melakukan dokumentasi informasi dalam bentuk arsip.
  - f) Memenuhi catatan arsip dalam tiga bulan.
- 4) Menetapkan limit
  - a) Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi limit risiko kredit.
  - b) Menentukan limit nasabah sebelum transaksi, berdasarkan data nasabah.
  - c) Penentuan limit harus melingkupi *exposure* nasabah, *exposure* pihak terkait, dan *exposure* sektor ekonomi.
  - d) Limit nasabah harus didasarkan kepada analisis data kuantitatif dan kualitatif.

- e) Melengkapi dokumen penetapan limit berdasarkan kebijakan, melakukan penetapan limit, prosedur, dan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank (PPKPB).
- 5) Identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan sistem informasi manajemen risiko kredit
- a) Identifikasi risiko kredit

Kredit menekankan keadaan keuangan nasabah dan ketepatan pembayaran. Penilaian risiko kredit mengacu pada analisis lingkungan nasabah, karakteristik mitra usaha, kualitas manajer dan pemegang saham, kondisi keuangan, arus kas, kualitas rencana bisnis dan lainnya. Selain itu, penilaian harus mengacu pada keuangan *counterparty*, karakteristik konsumen, rating, jenis transaksi, likuiditas pasar dan lainnya.

- b) Pengukuran risiko kredit
  - (1) Bank harus memiliki prosedur untuk sentralisasi *exposure on balance sheet dan off balance sheet*, di mana keduanya mengandung risiko kredit nasabah.
  - (2) Analisis risiko kredit harus mengacu pada karakteristik transaksi risiko kredit, kondisi keuangan nasabah, waktu kredit, jaminan, mempertimbangkan potensi kegagalan, dan bank harus memiliki potensi menyerap kegagalan tersebut.
  - (3) Bank yang memanfaatkan pendekatan internal *risk rating* harus melakukan validasi data secara berkala.
  - (4) Pengukuran risiko kredit harus mengacu pada NPL, konsentrasi kredit yang didasarkan pada sektor ekonomi dan pinjaman, jaminan yang cukup, perkembangan kredit, *non performing portfolio treasury* dan investasi, kegagalan transaksi pembiayaan perdagangan, pemberian fasilitas pembiayaan perdagangan.
  - (5) Menggunakan metode *mark to market* terhadap transaksi risiko kredit berdasarkan pengukuran risiko kredit, yang dikarenakan

transaksi *Over the Counter* (OTC). *Exposure* risiko kredit dilakukan setiap bulan.

- (6) Apabila bank menggunakan *credit scoring tools*, maka menggunakan sistem probabilistik guna mengukur risiko. Bank melakukan pengujian ulang untuk mengidentifikasi kegagalan, dan melakukan penyesuaian asumsi antara kondisi eksternal dan internal. Apabila hasil *exposure* risiko menunjukkan nilai yang besar, pengambilan keputusan harus didasarkan pada sarana pengukuran risiko lainnya.

c) Pemantauan risiko kredit

- (1) Bank menerapkan dan mengembangkan sistem informasi serta prosedur yang digunakan untuk memantau kondisi keuangan nasabah, kepatuhan perjanjian kredit, memastikan jaminan yang cukup, dan melakukan identifikasi kewajiban nasabah, melakukan identifikasi waktu pembayaran (kemacetan) serta melakukan klasifikasi berdasarkan permasalahan kredit.
- (2) Bank memantau *exposure* risiko kredit, dengan melakukan perbandingan limit risiko kredit dengan memanfaatkan kolektibilitas (*internal risk rating*).
- (3) Melakukan pemantauan *exposure* kredit secara berkala, dan menyusun laporan perkembangan risiko tersebut.
- (4) Harus melakukan dokumentasi terkait sistem *internal risk rating*. Sistem harus melakukan identifikasi perubahan profil risiko dan dilakukan evaluasi oleh pihak independen. Apabila bank melakukan *internal risk* guna menentukan kualitas aset dan besaran provisi (biaya), maka bank harus ada prosedur formal guna memastikan penetapan kualitas aset dan provisi (biaya) tersebut berdasarkan ketentuan terkait.

d) Sistem informasi manajemen risiko kredit

Di dalam bank harus terdapat sistem informasi manajemen risiko kredit, yang di dalamnya terdapat laporan dan data akurat

untuk mendukung pengambilan keputusan direksi. Selain itu, harus terdapat data jumlah keseluruhan *exposure* kredit peminjam individu dan *counterparties*.

6) Pengendalian risiko kredit

- a) Bank melakukan penetapan sistem penilaian yang independen dan berkelanjutan terkait efektivitas manajemen risiko kredit, melakukan evaluasi administrasi perkreditan, melakukan penilaian akurasi penerapan internal *risk rating* (alat pemantauan lainnya), memantau efektivitas petugas yang menganalisis kualitas kredit individu.
- b) Melakukan pengkajian ulang oleh petugas independen terhadap satuan kerja yang bertugas melakukan transaksi risiko kredit.
- c) Bank memastikan satuan kredit dan transaksi risiko kredit dilakukan dengan pengelolaan yang baik.
- d) Bank menerapkan pengendalian intern sebagai upaya memastikan adanya penyimpangan kebijakan, prosedur dan limit, yang kemudian dilaporkan kepada direksi terkait.
- e) Satuan Kerja Audit Intern (SKAI) harus melakukan pengujian efektivitas pengendalian intern, guna memastikan sistem pengendalian efektif dan sesuai ketentuan.
- f) Bank harus memiliki prosedur pengelolaan penanganan kredit bermasalah, yang termasuk di dalamnya berupa sistem deteksi kredit bermasalah. Apabila bank menemukan kredit bermasalah, bank harus melakukan pengelompokan fungsi penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan fungsi yang memutuskan penyaluran kredit. Selain itu, harus ada dokumentasi data terkait strategi dan hasil penanganan kredit bermasalah tersebut.

b. Metode Analisis Risiko Kredit

Sementara itu, penilaian kredit dapat dilakukan dengan metode analisis 7P (Taufiq, 2012), sebagai berikut:

1) *Personality*

*Personality* merupakan penilaian nasabah dari kepribadian meliputi sikap, emosi, karakter, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu permasalahan.

2) *Party* (penggolongan)

*Party* merupakan upaya mengklasifikasikan nasabah berdasarkan modal, loyalitas, dan karakter, klasifikasi tersebut bekerja untuk memberikan fasilitas yang berbeda bagi setiap nasabah.

3) *Payment*

*Payment* adalah ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit, yang dilihat melalui jumlah sumber penghasilan debitur.

4) *Prospect*

*Prospect* digunakan untuk memprediksi nilai keuntungan usaha nasabah. Penilaian akan prospek usaha penting kedudukannya untuk menentukan prediksi nilai kerugian bank.

5) *Purpose*

*Purpose* digunakan untuk mengetahui tujuan nasabah dalam pengambilan kredit, *purpose* juga berkaitan dengan jenis kredit yang akan diambil nasabah.

6) *Profitability*

*Profitability* dimanfaatkan untuk menganalisis kemampuan nasabah dalam mencari keuntungan. Pada umumnya, *profitability* diukur melalui perbandingan satu periode dengan lainnya.

7) *Protection*

*Protection* bertujuan memberikan jaminan perlindungan terhadap usaha.

c. Jenis Risiko Kredit

Risiko bank dimaknai sebagai kombinasi dari tingkat kemungkinan terjadinya konsekuensi peluang ancaman (Tampubolon, 2004). Risiko memiliki beberapa jenis, di antaranya sebagai berikut: (Taufiq, 2012)

1) Risiko kredit

Risiko kredit dapat ditimbulkan dari aktivitas fungsional bank seperti penyaluran kredit, investasi, dan pembiayaan.

2) Risiko pasar

Risiko pasar muncul sebagai dampak adanya pergerakan variabel pasar berupa suku bunga dan nilai tukar dari portofolio bank yang berbalik arah, sehingga menimbulkan kerugian.

3) Risiko operasional

Risiko operasional muncul karena tidak berfungsinya proses internal, sistem salah catat dalam pembukuan dan laporan transaksi.

4) Risiko likuiditas

Risiko likuiditas muncul karena ketidakmampuan memenuhi kewajiban sampai waktu jatuh tempo. Risiko likuiditas dapat terjadi pada aktivitas perkreditan, investasi, dan sistem penanaman lainnya.

5) Risiko kepatuhan

Risiko kepatuhan muncul karena bank tidak mematuhi peraturan yang berlaku, risiko kepatuhan dilakukan melalui penerapan sistem pengendalian intern secara konsisten.

6) Risiko hukum

Risiko hukum timbul karena adanya kelemahan aspek yuridis, yang disebabkan oleh tuntutan hukum, tidak ada undang-undang yang mendukung, atau lemahnya ikatan.

7) Risiko strategik

Risiko strategik muncul karena penetapan dan pelaksanaan strategi bank tidak tepat, seperti pengambilan keputusan bisnis yang kurang responsif terhadap perubahan eksternal.

Sementara itu, risiko kredit pembiayaan mengacu pada tiga komponen, *pertama*, peluang gagal bayar yakni ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban bayar kepada bank. *Kedua* eksposur kredit yakni potensi jumlah kerugian apabila debitur gagal bayar. *Ketiga*, tingkat

pemulihan yakni pengembalian kredit yang gagal bayar tersebut digunakan sebagai upaya pemulihan kinerja bank (Rustam, 2013).

Pada pihak lain, Molyneux memetakan risiko likuiditas meliputi, *pertama*, risiko likuiditas pendanaan, di mana perusahaan tidak mampu memenuhi kewajiban, yang berkaitan dengan arus kas dan kebutuhan terhadap agunan. Kondisi ini dapat pula dimaknai sebagai kegagalan bank atau kegagalan arus kas. *Kedua*, risiko likuiditas pasar, di mana perusahaan tidak dapat menetapkan harga pasar, dikarenakan kedalaman harga pasar tidak memadai (terdapat gangguan). Kondisi pasar tersebut dapat mengakibatkan kerugian bank dan penurunan nilai modal, karena bank tidak dapat menjual aset ke pasar atau aset tidak dihargai sesuai dengan harapan bank (Hatib, 2020).

d. *Non performing financing* (NPF)

*Non performing financing* (NPF) merupakan rasio antara pembiayaan yang mengalami masalah dengan jumlah total pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syariah. Berdasarkan kriterianya, NPF mengacu pada pembiayaan kurang lancar, diragukan, dan macet (Wani, 2019). Pada dasarnya, NPF dapat dirumuskan sebagai berikut:

Gambar 1. Rumus Perhitungan NPF

$$\text{NPF} = \frac{\text{Pembiayaan bermasalah}}{\text{Total pembiayaan}} \times 100 \%$$

(Sumber: Wani, 2019)

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.9/24/DPbS/2007 rasio NPF digunakan untuk mengukur tingkat pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah. Tingkat kesehatan Bank Syariah ditunjukkan berdasarkan predikat NPF, sebagai berikut:

Tabel 3. Predikat NPF

<b>Peringkat</b>	<b>Nilai NPF</b>	<b>Predikat</b>
1	< 2%	Sangat baik
2	< 5%	Baik
3	< 8%	Cukup baik
4	< 12%	Kurang baik
5	Lebih dari 12%	Tidak baik

(Sumber: Surat Edaran Bank Indonesia No.9/24/DPbS/2007)

Secara umum, terjadinya NPF dipicu oleh wanprestasi atau pengingkaran kesepakatan, yakni keadaan debitur tidak mau atau tidak mampu memenuhi kewajiban bayar sesuai dengan perjanjian kredit. Wanprestasi dapat bersifat alamiah atau di luar kemampuan atau keinginan debitur, maupun akibat dari itikad baik debitur. Wanprestasi dapat disebabkan oleh pihak bank dalam memberi persyaratan kredit yang memberatkan (Hariyani, 2010).

Sementara itu, terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi NPF (Afif & Mawardi, 2024), di antaranya:

1) Faktor internal

Faktor internal mengacu pada faktor yang ditimbulkan oleh pihak bank, yakni dominan mengarah pada faktor manajerial. Faktor internal berkaitan dengan timbulnya kesulitan keuangan perusahaan, seperti lemahnya kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kurang tepatnya kebijakan utang-piutang, aktiva tetap terlalu berlebihan, modal tidak cukup.

2) Faktor eksternal

Faktor eksternal merupakan faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen bank, seperti kondisi perekonomian, perdagangan, dan pasat, bencana alam, dan perubahan teknologi.

## 2. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

### a. Konsep pembiayaan

Likuiditas merupakan kemampuan nasabah atau perusahaan dalam memenuhi kewajiban (hutang) dengan kepemilikan finansial yang lancar (Pandia, 2012). Pembiayaan perumahan (kredit) dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) merupakan fasilitas pembiayaan perumahan yang diberikan oleh pihak bank terhadap nasabah. Kredit kepemilikan rumah (KPR) diberikan kepada nasabah perorangan untuk membeli rumah atau memperbaiki rumah (Farida et al., 2023).

Kasmir dalam Sudarman (2022), mengatakan terdapat unsur-unsur kredit dalam pemberian fasilitas kredit yakni kepercayaan, jangka waktu, kesepakatan, risiko, dan balasan jasa. Kepercayaan dimaknai sebagai keyakinan pemberi kredit yang mengacu pada ketepatan bayar dan jangka waktu kredit. Kesepakatan dimaknai sebagai perjanjian, yang antara kedua pihak melakukan penandatanganan berkas hak dan kewajibannya.

Sementara itu, menurut Handoko dan Patriadi (2005), subsidi merupakan pembayaran yang dilakukan oleh pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga sebagai upaya tindakan memfasilitasi atas suatu produk dalam kuantitas yang memadai dan harga yang relatif murah. Subsidi (Suparmoko, 2003) juga dimaknai sebagai bentuk pengeluaran pemerintah, yang dimaknai sebagai pajak negatif, yang kemudian dapat menambah pendapatan pihak yang menerima subsidi atau terjadinya peningkatan pendapatan riil, apabila pihak tersebut melakukan konsumsi atau pembelian barang.

Subsidi terbagi menjadi dua bentuk, *pertama*, dalam bentuk uang yakni subsidi yang diberikan pemerintah kepada konsumen sebagai upaya tambahan penghasilan atau dapat juga diberikan kepada produsen sebagai upaya penurunan harga barang. *Kedua*, dalam bentuk barang

yakni subsidi yang berhubungan dengan barang tertentu kepada konsumen tanpa dipungut biaya atau dengan pembayaran murah (di bawah harga pasaran).

Pengadaan perumahan dengan fasilitas subsidi perumahan didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat no 242/KPTS/M/2020 berkaitan dengan batasan penghasilan kelompok sasaran kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah subsidi, margin pembiayaan subsidi, jangka waktu subsidi dan kredit, batasan luas tanah dan lantai rumah tapak.

Skema penyaluran dana pembiayaan perumahan melalui FLPP diambil dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), dikarenakan termasuk ke dalam program yang dirancang pemerintah, di mana dana dikelola oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP), di bawah Kementerian PUPR. Pada konsepnya, bank ditunjuk oleh pemerintah untuk melakukan pengajuan dana Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan skema FLPP kepada PPDPP, kemudian developer pembangunan rumah subsidi yang telah terdaftar di Kementerian PUPR melakukan pencairan kepada bank.

Sementara itu, kebijakan memperoleh kredit pemilikan rumah harus memenuhi syarat, *pertama*, merupakan WNI dengan usia 21 atau sudah menikah. *Kedua*, pemohon tidak berusia lebih dari 65 tahun (saat kredit jatuh tempo). *Ketiga*, pemohon (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah mendapatkan subsidi pemerintah atas kepemilikan rumah (kecuali TNI, Polri, PNS yang dipindah tugaskan, boleh dua kali). *Keempat*, penghasilan pokok tidak melebihi 8 juta. *Kelima*, e-KTP terdaftar Dukcapil. *Keenam*, memiliki NPWP dan SPT tahunan Pph pribadi berdasarkan undang-undang yang berlaku. *Ketujuh*, pengembang wajib terdaftar Kementerian PUPR. *Kedelapan*, spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.

Secara umum, pembiayaan perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) berpedoman pada kriteria penilaian analisis 5C, sebagai berikut:

### 1) *Character*

Dasar dari pemberian pembiayaan perumahan yang diberikan oleh bank adalah kepercayaan. Oleh karena itu, karakter nasabah berperan penting untuk menentukan kepercayaan tersebut. Karakter berkaitan dengan watak, moral, kepribadian yang kooperatif, dan tanggung jawab kepada bank (tidak ada macet kredit) (Rivai, 2008).

Karakter dapat dilihat melalui interaksi nasabah dengan lingkungan, biasanya pihak bank akan menganalisis dengan menanyakan karakter nasabah kepada lingkungan tempat tinggalnya (Buchori, 2012).

Selain itu, dalam upaya menentukan karakter nasabah, dilakukan beberapa cara, *pertama, trade checking* yaitu mencari informasi nasabah melalui rekan bisnis. *Kedua, Bank checking* yaitu mencari informasi nasabah melalui bank lain. *Ketiga, Bank Indonesia (BI) checking* yaitu mencari informasi nasabah melalui Bank Indonesia yakni menggunakan sistem informasi debitur (SID) yang tersambung pada database Bank Indonesia untuk membantu menganalisis riwayat pembiayaan (Jusuf, 2014).

### 2) *Capacity*

*Capacity* merupakan kemampuan pebisnis mengelola usahanya, sehingga membentuk kestabilan finansial (Fahmi, 2014). Kemampuan tersebut dapat dilihat dari pembagian penghasilan pribadi untuk pembiayaan konsumtif atau produksi. Data nilai kemampuan nasabah tersebut biasanya menggunakan konfirmasi surat penghasilan, wawancara atau perhitungan rasio keuangan (Kasmir, 2013).

Kemampuan keuangan dapat dilihat melalui beberapa cara, *pertama*, laporan keuangan. Dalam laporan keuangan nasabah dapat dilihat sumber dana dan arus kas, dengan demikian akan terlihat

kondisi keuangan nasabah. Kemudian bank melakukan analisis perbandingan antara sumber dana dan penggunaan dana untuk memprediksi kemampuan nasabah membayar kredit kepada bank. *Kedua*, memeriksa slip gaji dan rekening tabungan tiga bulan terakhir (Ismail, 2011).

### 3) *Capital*

*Capital* adalah sebuah upaya penilaian modal yang dimiliki nasabah untuk dalam perusahaan. Pada konsepnya, pihak bank tidak melakukan pembiayaan 100%. Modal tersebut biasanya ditanam oleh nasabah sebagai upaya motivasi untuk bertanggung jawab terhadap pembiayaan (Kasmir, 2016).

Modal akan digunakan sebagai acuan pertimbangan bank, sebagai bukti tanggung jawab nasabah menjalankan usahanya, karena nasabah akan ikut menanggung risiko atas kegagalan usaha tersebut (Rivai, 2008).

### 4) *Collateral*

*Collateral* merupakan barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterima. *Collateral* dinilai oleh bank untuk mengetahui besar risiko kewajiban *financial* nasabah. Tolak ukur nilai *collateral* terletak pada jenis, bukti kepemilikan, lokasi dan status hukumnya. Penilaian *collateral* dapat ditinjau melalui, *pertama*, segi ekonomi (nilai harga jual agunan). *Kedua*, segi yuridis (agunan memenuhi syarat yuridis) (Rivai, 2008).

### 5) *Condition of Economy*

*Condition of Economy* merupakan kondisi sosial, politik, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian, yang dimungkinkan akan berdampak pula pada perekonomian perusahaan calon nasabah (Rivai, 2008). Analisa kondisi tersebut digunakan untuk mengetahui perekonomian di sektor bidang usaha tersebut.

Analisis *Condition of Economy* dapat menggunakan beberapa cara, *pertama*, regulasi pemerintah pusat dan daerah. *Kedua*, kondisi makro

dan mikro ekonomi. *Ketiga*, situasi politik dan keamanan. *Keempat*, kondisi yang mempengaruhi pemasaran (Ikatan Bankir Indonesia, 2014).

Secara umum, prosedur pembiayaan meliputi beberapa hal, di antaranya (Ikatan Bankir Indonesia, 2014):

- 1) Pengumpulan informasi dan dokumentasi, berupa permohonan pembiayaan, dokumen perizinan, dokumen identitas nasabah, laporan keuangan, *credit history*, dokumen agunan, dan dokumen lainnya.
- 2) Verifikasi data, berupa analisis keabsahan data dan kesesuaian data dengan fakta.
- 3) Analisis dan persetujuan pembiayaan, berupa analisis kualitatif, yang berpedoman pada prinsip 5C dan analisis kuantitatif berupa penilaian aspek capital dan keuangan nasabah.
- 4) Analisis agunan (*collateral*), analisis ini digunakan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.
- 5) Analisis kepatuhan Syariah, berkaitan dengan prinsip-prinsip Syariah, seperti objek pembiayaan halal atau haram, menimbulkan kemudharatan bagi masyarakat atau tidak, berkaitan dengan tindakan asusila atau tidak, berkaitan dengan perjudian atau tidak, berkaitan dengan industri senjata ilegal atau tidak, usaha tersebut merugikan Islam atau tidak.
- 6) Administrasi dan pembukuan pembiayaan, berupa Surat Pemberitahuan Keputusan Pembiayaan (SPKP) kepada nasabah, perjanjian pembiayaan, pengikatan agunan, dan penutupan asuransi agunan.
- 7) Pencairan pembiayaan.

#### b. Risiko kredit pembiayaan

Dalam penyaluran dana, terdapat risiko kredit pembiayaan dalam suatu bank, yakni, sebagai berikut (Ikatan Bankir Indonesia, 2014):

### 1) Kredit pembiayaan konsumen

Kredit pembiayaan konsumen adalah kredit yang diberikan guna pembelian yang sifatnya konsumtif, seperti rumah, mobil, apartemen, barang elektronik dan lainnya. Beberapa produk kredit pembiayaan konsumen, sebagai berikut:

- a) Kredit pembiayaan kepemilikan rumah, merupakan fasilitas pinjaman perorangan yang digunakan untuk pembelian rumah dan dapat juga untuk renovasi, apartemen, melalui *developer* atau *non developer*, yang sifatnya bukan digunakan untuk usaha.
- b) Kredit pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor, merupakan fasilitas kredit yang diberikan guna membeli kendaraan, seperti motor, mobil, dengan jangka pengeluaran di bawah 5 tahun.
- c) Kredit pembiayaan tanpa agunan, merupakan fasilitas yang diberikan berdasarkan pertimbangan kemampuan debitur dalam membayar angsuran pinjaman, atau diterapkannya perlindungan asuransi.
- d) Kredit pembiayaan multiguna, merupakan fasilitas pinjaman yang diberikan kepada perorangan guna keperluan konsumtif agunan berupa rumah, ruko, apartemen, dan lainnya.
- e) Kartu kredit pembiayaan, yakni kartu yang dikeluarkan bank untuk nasabah, yang digunakan sebagai alat pembayaran dan pengambilan dana tunai.

### 2) Kredit pembiayaan ritel

Kredit pembiayaan ritel merupakan kredit pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha, guna menjalankan usaha. Jenis produk kredit pembiayaan ritel, sebagai berikut:

- a) Kredit pembiayaan modal kerja, yakni kredit pembiayaan yang diberikan bank guna keperluan modal usaha debitur.
- b) Kredit pembiayaan investasi, yakni kredit pembiayaan yang bertujuan membiayai aktiva tetap dalam kegiatan usaha.

- c) Bank garansi, yakni kredit pembiayaan tidak langsung, jaminan pembiayaan diberikan kepada pihak bank, apabila debitur tidak memenuhi kewajiban bayar.
  - d) *Letter of credit*, yakni jaminan tertulis, yang dibuat oleh bank atas permintaan nasabah guna pembayaran tagihan kepada pihak penerima *letter of credit*, dalam jangka waktu tertentu.
  - e) Surat kredit berdokumentasi dalam negeri, yakni jaminan tertulis yang dimanfaatkan untuk keperluan pembelian barang dalam negeri.
  - f) Obligasi, yakni pernyataan hutang jangka menengah atau panjang, berisi perjanjian pihak penerbit untuk membayar bunga dalam periode tertentu dan melakukan pelunasan pokok pada waktu yang telah disepakati.
- 3) Kredit pembiayaan *wholesale*, yakni kredit yang memiliki *loan size* lebih besar dibandingkan kredit pembiayaan ritel.

## B. Landasan Theology

Landasan teologis penelitian ini mengacu pada surah Al-Ma'idah ayat 1, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

*“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”*

Berdasarkan Tafsir Wajiz, surah Al-Ma'idah ayat 1 diawali dengan perintah untuk memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji kepada Allah maupun kepada sesama manusia. Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji, yakni janji antara manusia dengan Allah, manusia dengan

manusia, dan manusia dengan dirinya sendiri, selama janji-janji tidak mengharamkan yang halal dan tidak menghalalkan yang haram (Kemenag RI, n.d.-c).

Dengan demikian, surah Al-Ma'idah ayat 1 menjelaskan tentang perintah untuk memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik kepada Allah maupun kepada manusia. Pada konsep perbankan, janji berkaitan dengan kesepakatan pembiayaan yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank, baik berkaitan dengan jangka waktu pinjaman maupun besaran angsuran. Oleh karena itu, berdasarkan surah Al-Ma'idah ayat 1, maka nasabah harus memenuhi kewajibannya (janji) kepada pihak bank. Hal tersebut difungsikan untuk menekan risiko kredit yang dialami pihak bank.

Surah An-Nisa ayat 29, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا  
 أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu sendiri. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

Berdasarkan Tafsir Wajiz, surah An-Nisa ayat 29 menjelaskan tentang bagaimana manusia beriman mengelola harta sesuai dengan keridaan Allah. Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah sekali-kali kamu saling memakan atau memperoleh harta di antara sesamamu dengan jalan yang batil, yakni jalan yang tidak sesuai dengan syariat, kecuali dengan jalan perdagangan atas dasar suka sama suka, dan tidak melanggar ketentuan syariat. Janganlah kamu membunuh dirimu atau orang lain, karena berkeinginan mendapatkan harta. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu dan hamba-hamba-Nya yang beriman (Kemenag RI, n.d.-d).

Surah An-Nisa ayat 29 menjelaskan tentang pengelolaan harta berdasarkan syariat, harta tidak boleh diperoleh dengan cara yang batil kecuali dengan jalan

perdagangan atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini, surah An-Nisa ayat 29 menjadi dasar kesepakatan atas transaksi yang dilakukan pihak bank dan nasabah atas pembiayaan yang dilakukan. Dengan demikian, harta yang diperoleh di antara keduanya didasarkan atas akad yang disepakati bersama dan tidak merugikan salah satu pihak.

Surah Al-Baqarah ayat 275, sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ  
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ  
وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”*

Berdasarkan tafsir Wajiz, surah Al-Baqarah ayat 275 menjelaskan tentang orang-orang yang melakukan transaksi riba, dengan mengambil atau menerima kelebihan atas modal dari seseorang yang butuh, dengan mengeksploitasi kebutuhannya, mereka akan hidup dengan kegelisahan di dunia. Sementara itu, di akhirat, mereka akan dibangunkan dengan keadaan sempoyongan, tidak tahu arah yang dituju dan mendapat azab yang pedih (Kemenag RI, n.d.-a).

Hal tersebut disebabkan karena golongan orang-orang yang demikian memandang bahwa kedudukan riba sama dengan jual beli. Padahal Allah dengan jelas melarang kegiatan riba. Secara substansi, riba dan jual beli kedudukannya berbeda, jual beli menguntungkan dua pihak (penjual dan pembeli), sementara riba hanya menguntungkan satu pihak. Barang siapa yang mendapat peringatan dari Allah, setelah sebelumnya dia melakukan transaksi riba, kemudian dia berhenti dan tidak melakukannya lagi, maka apa yang diperolehnya sebelum datang larangan menjadi miliknya (boleh tidak

dikembalikan dan urusannya kembali kepada Allah). Barang siapa yang mengulangi transaksi riba setelah peringatan diberikan, maka dia menjadi penghuni neraka.

Pada konteks penelitian ini, surah Al-Baqarah ayat 275 dimanfaatkan sebagai dasar sifat dari transaksi antara pihak bank dan nasabah, di mana surah Al-Baqarah ayat 275 melarang adanya riba. Sifat dari pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank terhadap nasabah adalah akad jual beli, yang mana menguntungkan kedua belah pihak. Oleh karena itu, secara substansi transaksi yang menguntungkan kedua belah pihak dibolehkan.

Surah Al-Baqarah ayat 280, sebagai berikut:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Jika dia (orang yang berhutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahuinya.”*

Berdasarkan tafsir Tahlili, surah Al-Baqarah ayat 280 menjelaskan tentang perintah agar menghentikan perbuatan riba setelah turun ayat tersebut. Ayat tersebut menerangkan bahwa apabila pihak yang berhutang berada dalam kesukaran, maka berilah dia tempo, hingga sanggup membayar utangnya. Apabila yang memiliki hutang berada dalam keadaan lapang, dia wajib segera membayar utangnya. Surah Al-Baqarah ayat 280 mengandung tiga hal, *pertama*, perintah memberi sedekah kepada orang yang berhutang, yang tidak sanggup membayar utangnya. *Kedua*, orang yang berpiutang wajib memberi tangguh kepada orang yang berhutang bila mereka kesulitan dalam membayar utang. *Ketiga*, apabila seseorang tidak dapat membayar utang, maka diusahakan agar orang itu bebas dari utangnya, baik sebagian maupun sepenuhnya (Kemenag RI, n.d.-b).

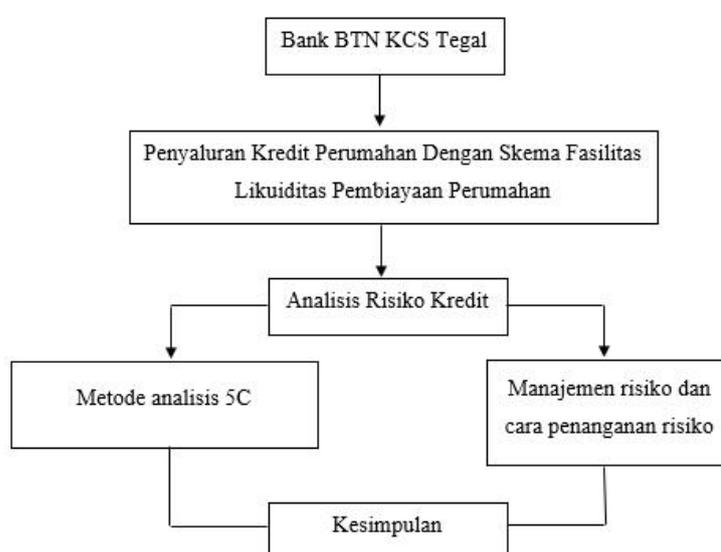
Pembahasan mengenai riba kemudian dapat ditemukan lagi pada surah Al-Baqarah ayat 280. Pada surah tersebut dijelaskan agar memberi tenggang waktu kepada pihak yang berhutang, pada konteks ini apabila dikembalikan

kepada penanganan risiko kredit, pihak bank memberi restrukturisasi. Kebijakan restrukturisasi dilakukan kepada debitur yang berpotensi mengalami kesulitan membayar kewajibannya, dengan melakukan penurunan suku bunga kredit, perpanjangan waktu, pengurangan tunggakan, penambahan fasilitas kredit atau konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

### C. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran penelitian ini sebagai berikut:

Gambar 2. Kerangka Teori



Penyaluran kredit perumahan Bank BTN KCS Tegal dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tidak terlepas dari risiko kredit. Sementara itu, analisis risiko kredit harus mengacu pada karakteristik transaksi risiko kredit, kondisi keuangan nasabah, waktu kredit, jaminan, mempertimbangkan potensi kegagalan, dan bank harus memiliki potensi menyerap kegagalan tersebut (Rivai & Veithzal, 2007). Analisis risiko kredit menggunakan metode analisis 7P yakni *personality, party, payment, prospect, purpose, profitability, dan protection* (Taufiq, 2012).

Dengan demikian, penelitian ini mengacu pada analisis risiko kredit Bank BTN KCS Tegal terhadap pembiayaan perumahan dengan skema FLPP. Sebagai upaya menganalisis penekanan nilai NPF pada Bank BTN KCS Tegal,

maka kerangka pemikiran analisis juga mengacu pada manajemen risiko dan penanganan risiko Bank BTN KCS Tegal.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), dengan metode kualitatif. Fathoni (2006) mengatakan bahwa *field research* merupakan suatu penelitian yang dilakukan di lokasi penelitian, sebagai upaya penyusunan laporan ilmiah. Sementara itu, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, tulisan, lisan, perilaku dan lainnya (Margono, 2003).

#### **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini bertempat di Bank BTN KCS Tegal, yang berlokasi di Jl. Gajah Mada No.107 Tegal. Sementara itu, penelitian ini dilakukan pada Januari 2023 sampai dengan November 2023.

Penelitian ini didasarkan pada data jumlah nasabah penyaluran KPR dengan skema FLPP di Bank KCS Tegal pada tahun 2020 hingga 2022 mencapai 2136, dan nilai NPF pada tahun 2022 mengalami penurunan. Sehingga penelitian ini perlu dilakukan untuk menganalisis bagaimana risiko kredit dan manajemen risiko Bank BTN KCS Tegal dalam mengantisipasi risiko pembiayaan perumahan dengan skema FLPP agar nilai NPF dapat terkendali.

#### **C. Subjek dan Objek Penelitian**

Subjek dan objek penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Subjek**

Subjek penelitian ini adalah Bank BTN KCS Tegal, dengan mewawancarai Aditya Krisnamukti (*operations staff*), Aditya Tapa (*financing*), dan beberapa nasabah. Penelitian ini memilih narasumber yang dipandang memahami pembiayaan perumahan dan memiliki wewenang

terhadap data-data yang diperlukan. Sebagai upaya memenuhi data yang valid, penelitian ini melakukan perbandingan data antara *operations staff*, bagian *financing*, dan nasabah.

## 2. Objek

Objek penelitian ini adalah risiko kredit pembiayaan perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank BTN KCS Tegal pada tahun 2020 hingga 2022.

## D. Sumber Data

Sumber data penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sumber sekunder, sebagai berikut:

### 1. Sumber Primer

Sumber primer penelitian ini berupa hasil wawancara dan observasi terhadap risiko kredit perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank BTN KCS Tegal pada tahun 2020 hingga 2022.

### 2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui literatur kepustakaan, berupa buku, jurnal, arsip Bank BTN KCS Tegal dan lainnya.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, yaitu:

### 1. Wawancara

Pada umumnya, wawancara terbagi menjadi tiga (Rachmawati, 2007), sebagai berikut:

- a. Wawancara tidak terstruktur, fokus pertanyaan dimulai dari hal-hal umum. Metode wawancara tidak terstruktur biasanya disertai kata kunci atau daftar topik penelitian. Wawancara tersebut bersifat fleksibel, sehingga peneliti dapat mengikuti pemikiran narasumber.

- b. Wawancara semi terstruktur, fokus pertanyaan dimulai melalui isu yang terdapat dalam pedoman wawancara. Pedoman wawancara digunakan hanya untuk memantik pertanyaan agar tidak keluar dari topik kajian. Sifat dari pedoman wawancara semi terstruktur mengacu pada subjek tertentu, akan tetapi dapat direvisi seiring munculnya perspektif baru setelah dilakukannya wawancara.
- c. Wawancara terstruktur, mengacu pada pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Metode wawancara tersebut menyerupai kuesioner survei tertulis. Wawancara terstruktur berfokus pada respon narasumber, oleh karena itu lebih tepat digunakan pada pendekatan kuantitatif.

Dengan demikian, penelitian ini menggunakan konsep wawancara tidak terstruktur yakni wawancara bersifat bebas, penelitian ini tidak berpacu pada pedoman wawancara. Sementara itu, narasumber dalam penelitian ini adalah *Human Resource Development (HRD) Bank BTN KCS Tegal*. Wawancara tersebut mengacu kepada beberapa hal, sebagai berikut:

- 1) Profil Bank BTN KCS Tegal.
- 2) Program pembiayaan perumahan dengan skema FLPP di Bank KCS Tegal.
- 3) Akad yang digunakan Bank BTN KCS Tegal dalam pembiayaan perumahan dengan skema FLPP.
- 4) Prosedur menentukan nasabah yang layak untuk diberikan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP.
- 5) Data jumlah nasabah pinjaman KPR pada 2020 hingga 2022.
- 6) Data jumlah pembiayaan perumahan dengan skema FLPP 2020 hingga 2022.
- 7) Data jumlah kredit bermasalah pada pembiayaan KPR 2020 hingga 2022.
- 8) Mekanisme manajemen risiko kredit Bank BTN KCS Tegal.
- 9) Cara mengantisipasi dan penanganan terhadap risiko kredit.

## 2. Observasi

Secara umum, observasi dibagi menjadi beberapa bentuk, di antaranya: (Hasanah, 2016)

- a. Observasi *systematic* (terstruktur), merupakan observasi yang mengacu pada faktor-faktor dan ciri khusus, menekankan segi frekuensi dan interval waktu. Observasi tersebut bersifat terbatas, karena disesuaikan dengan kerangka observasi, respon, dan peristiwa, yang kemudian dianalisis dan berkemungkinan dikuantifikasikan.
- b. Observasi *unsystematic*, merupakan observasi yang dilakukan tanpa adanya persiapan atau kerangka observasi.
- c. Observasi eksperimen, merupakan observasi yang dilakukan berdasarkan pengendalian unsur penting dalam situasi. Sifat dari observasi eksperimen adalah subjek dihadapkan pada kondisi perangsang yang dibuat seragam atau berbeda. Kondisi tersebut bertujuan memunculkan variasi perilaku.
- d. Observasi natural, merupakan observasi terhadap lingkungan alamiah subjek, tanpa kontrol terhadap perilaku subjek. Data yang diperoleh pada observasi natural adalah data representatif perilaku yang terjadi secara alamiah, sehingga memunculkan validasi eksternal yang baik.
- e. Observasi partisipan, merupakan observasi yang dilakukan atas dasar keterlibatan peneliti dalam lingkungan observasi. Observasi tersebut biasanya digunakan untuk menganalisis perilaku individu dalam situasi sosial.
- f. Observasi non partisipan, merupakan metode di mana peneliti tidak mengambil bagian dalam lingkungan observasi.
- g. Observasi *unobtrusive*, merupakan observasi yang tidak mengubah perilaku natural subjek. Secara umum, observasi tersebut dapat dilakukan menggunakan alat bantu atau menyembunyikan identitas peneliti.
- h. Observasi formal, merupakan observasi yang memiliki kontrol terhadap penelitian, menetapkan definisi observasi, dan melakukan penyusunan data.

Penelitian ini menggunakan observasi partisipan. Observasi dilakukan di Bank BTN KCS Tegal yang berlokasi di Jl. Gajah Mada No.107 Tegal.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan data pribadi responden, secara konsep pencatatan tersebut seperti seorang psikolog ketika mengamati perkembangan kliennya (Fathoni, 2006). Sementara itu, data dokumentasi penelitian ini berupa data terkait Bank BTN KCS Tegal, seperti profil, data kredit, data jumlah nasabah pembiayaan perumahan dengan skema FLPP dan lainnya.

## F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan proses pencarian dan penyusunan data wawancara, dokumentasi, dan catatan lapangan, secara sistematis dengan cara menyusunnya ke dalam pola-pola dan kategori (Sugiyono, 2009).

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data model interaktif, sebagai berikut:

### 1. Reduksi data

Dilakukan dengan mengelompokkan, mengarahkan, memilih data yang diperlukan, dan melakukan penarikan kesimpulan. Penelitian ini melakukan reduksi data dengan memetakan data berdasarkan kategori, sebagai berikut:

Tabel 4. Kategori Data

<b>Kategori Data</b>	<b>Indikasi Analisis</b>
Manajemen risiko kredit Bank BTN KCS Tegal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifikasi risiko kredit: auditensi debitur.</li> <li>• Pengukuran risiko kredit: penyebab risiko kredit, dampak risiko kredit.</li> <li>• Pemantauan risiko: jenis risiko, mengantisipasi risiko.</li> <li>• Pengendalian risiko kredit: penanganan risiko, analisis 5C, analisis 7P.</li> </ul>

(Sumber: Safitri & Tasman, 2021)

Dalam perbankan, analisis risiko kredit meliputi 5C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economy*. Sementara itu, metode analisis 7P yakni *personality*, *party*, *payment*, *prospect*, *purpose*,

*profitability*, dan *protection*. Analisis 5C dan 7P merupakan analisis yang digunakan oleh lembaga keuangan untuk mengantisipasi kredit macet. Kedua analisis tersebut memiliki kesamaan yakni hal-hal yang terkandung di dalam analisis 5C, dirinci lebih lanjut dan diperluas jangkauannya pada analisis 7P.

## 2. Penyajian data

Bentuk penyajian data dalam penelitian ini berupa uraian singkat, bagan hubungan antar kategori, tabel, dan lainnya.

## 3. Penarikan kesimpulan

Pada konsepnya, penarikan kesimpulan awal bersifat tentatif dan dapat berubah seiring tidak ditemukannya bukti untuk memvalidasi hasil. Akan tetapi, jika penarikan kesimpulan tahap awal disertai bukti konkret, valid, dan konsisten berdasarkan data lapangan, maka kesimpulan tersebut dikatakan kredibel.

Lebih lanjut, penarikan kesimpulan tahap akhir merupakan sajian data yang diharuskan menjawab rumusan masalah. Dalam praktik penelitian ini, penarikan kesimpulan akhir tersebut harus mencakup kesimpulan mengenai tema kajian yakni risiko kredit perumahan dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal. Sehingga upaya antisipasi risiko NPF dapat dilakukan.

## 4. Pengujian Keabsahan Data

Keabsahan data yang digunakan adalah triangulasi, yakni keabsahan data dengan memanfaatkan data sumber, metode, dan teori untuk pengecekan data (Moleong, 2001).

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Gambaran Umum Bank BTN KCS Tegal**

Bank BTN merupakan badan usaha milik negara, yang berbentuk perseroan terbatas, bergerak di bidang perbankan. Pada tahun 1897, didirikan Postpaarbank, yang merupakan cikal bakal Bank BTN. Pada tahun 1942, pemerintah Jepang mengambil alih Postpaarbank dan menggantinya dengan nama Tyokin Kyoku (Bank BTN, n.d.).

Pasca kemerdekaan diproklamasikan, pemerintah Indonesia mengambil alih Tyokin Kyoku dan mengubah namanya menjadi Kantor Tabungan Pos RI. Setelah pengukuhan Bank Tabungan Pos RI sebagai lembaga tabungan Indonesia, pada tahun 1950, pemerintah Indonesia mengganti namanya menjadi Bank Tabungan Pos. Kemudian, pada 1963 Bank Tabungan Pos resmi diganti menjadi Bank Tabungan Negara (BTN), dan berkembang dari unit menjadi induk yang berdiri sendiri.

Pada tahun 1974, Bank BTN diresmikan menjadi wadah pembiayaan perumahan untuk masyarakat. Realisasi KPR di Indonesia pertama dilakukan oleh Bank BTN pada 1976, sebagai satu-satunya perbankan yang memiliki konsentrasi pengembangan bisnis perumahan di Indonesia. Berdasarkan perkembangannya, pada tahun 1989, Bank BTN telah mengeluarkan obligasi pertamanya. Kemudian pada tahun 1992, berkat kesuksesan program KPR, kedudukan Bank BTN berubah menjadi PT. Bank Tabungan Negara (persero).

Bank BTN meningkatkan statusnya sebagai bank konvensional menjadi bank devisa pada tahun 1994. Berkaitan dengan hal tersebut, Bank BTN menerbitkan layanan *Letter of Credit (L/C)*, pembiayaan usaha dalam bentuk dollar, dan lainnya. Berdasarkan kajian konsultan *independent, Price Water House Coopers*, Pemerintah melalui menteri BUMN memutuskan Bank BTN sebagai bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi. Pada tahun 2017, Bank BTN mendapat penghargaan Anugerah Perbankan Indonesia sebagai Peringkat 1 Bank Terbaik Indonesia 2017.

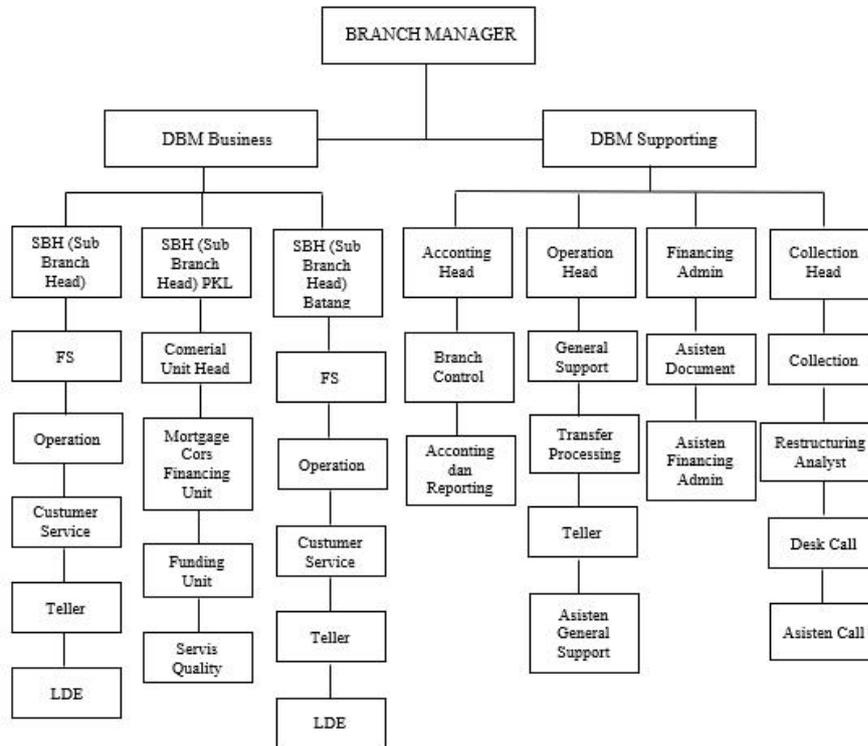
Pada dasarnya, Bank BTN pusat terbagi atas 6 wilayah, yakni Jakarta, Jawa Barat, Jawa Timur dan Bali, Sumatera dan Kalimantan, Sulawesi dan Papua, dan Jawa Tengah. Bank BTN memiliki dua divisi yang bernama, Divisi Konvensional dan Divisi Syariah. Secara kedudukan, Bank BTN KCS Tegal adalah kantor cabang Syariah, di mana regulasinya mengikuti Divisi Syariah. Sementara itu, operasional Bank BTN KCS Tegal mengikuti kantor pusat di Semarang, Jawa Tengah (A. Krisnamukti, 2023).

Berdasarkan data Bank Indonesia (BI), pada 2018 dari seluruh cabang seluruh wilayah Kliring BI, Bank BTN KCS Tegal mencapai peringkat ketujuh di wilayah Tegal, dan peringkat pertama di lembaga perbankan Syariah. Bank BTN KCS Tegal merupakan kantor BTN Syariah ke-21, yang dibuka oleh Divisi Syariah dari 24 KCS di Indonesia. Sementara itu, Bank BTN memiliki 42 kantor cabang pembantu Syariah, 7 kantor kas Syariah, 397 kantor layanan Syariah yang beroperasi di kantor cabang dan kantor konvensional. Pada perkembangannya, BTN Syariah memiliki aset secara nasional mencapai 35 triliun dihitung sejak 2005 (Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, 2018).

Bank BTN KCS Tegal mulai beroperasi pada 14 Februari 2005, merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari Bank BTN, dengan prinsip Syariah. Bank BTN KCS Tegal beroperasi melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Beberapa produk yang ditawarkan yakni produk pembiayaan (*financing*) berupa KPR BTN Sejahtera iB, KPR BTN Indent iB, KPR BTN Platinum iB, KPR FLPP, Pembiayaan Bermotor, Pembiayaan bangun rumah BTN iB, Pembiayaan Multimanfaat. Sementara itu, produk dana (*funding*) berupa tabungan BTN Batara iB, Tabungan BTN Haji iB, Tabungan BTN Prima iB, Tabunganku iB, Tabungan BTN Qurban iB, Deposito dan Giro (BTN Syariah, n.d.).

Adapun kerangka struktur organisasi Bank BTN KCS Tegal, sebagai berikut:

Gambar 3. Struktur Organisasi Bank BTN KCS Tegal



Keterangan:

DBM: *Deputy Branch Manager*

FS: *Financing Service*

LDE: *Loan Data Entry*

(Sumber: (T. Aditya, personal communication, Oktober 2023))

Alur pembiayaan perumahan dengan skema FLPP adalah *pertama*, pengumpulan dokumen persyaratan pembiayaan dan melakukan pengajuan pada Website Sikumbang. *Kedua*, melakukan pendaftaran dan pengunggahan data pada sistem Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). *Ketiga*, proses verifikasi data. *Keempat*, analisis nasabah menggunakan prinsip 5C dan 7P. *Kelima*, apabila nasabah dikatakan layak, maka dilakukan proses administrasi dan pembukuan pembiayaan, berupa Surat

Pemberitahuan Keputusan Pembiayaan (SPKP) kepada nasabah, perjanjian pembiayaan, pengikatan agunan, dan penutupan asuransi agunan. Keenam, proses pencairan pembiayaan.

Sementara itu, berikut gambar Bank BTN KCS Tegal yang berlokasi di Jl. Gajah Mada No.107 Tegal, sebagai berikut:

Gambar 4. Bank BTN KCS Tegal



(Sumber: idalamat.com)

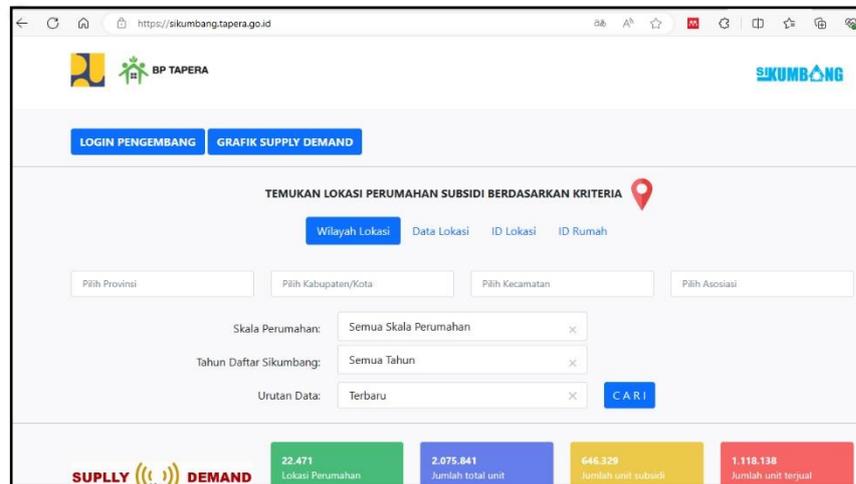
## **B. Prosedur Pembiayaan Perumahan Dengan Skema FLPP Pada Bank BTN KCS Tegal**

Bank BTN KCS Tegal mengaplikasikan sistem pembiayaan KPR dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Secara konsep, program pembiayaan perumahan dengan skema FLPP yang diterapkan Bank KCS Tegal mengacu pada kriteria pemerintah yakni masyarakat berpenghasilan rendah. Berkaitan dengan harga, pada rumah subsidi dengan skema FLPP mencakup batas maksimal harga 162 juta dalam waktu 5 tahun sampai 20 tahun masa kredit.

Berdasarkan mekanismenya, Pusat Pengelolaan Dana Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyediakan fasilitas untuk mempertemukan nasabah dengan developer yakni Website Sikumbang. Website Sikumbang menampilkan *listing* produk perumahan subsidi maupun non subsidi (harga murah), data produk tersebut meliputi peta hunian yang tersedia, dalam pembangunan, dan yang sudah terjual. Dalam

fasilitas tersebut, nasabah dapat memilih perumahan sesuai dengan wilayah yang diinginkan, yang kemudian diajukan kepada pihak bank.

Gambar 5. Website Sikumbang



(Sumber: [sikumbang.tapera.go.id](https://sikumbang.tapera.go.id))

Website Sikumbang mulai wajib digunakan oleh nasabah yang hendak melakukan pengajuan pembiayaan perumahan pada tahun 2020 dikarenakan beberapa hal, *pertama*, memudahkan kontrol Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) terhadap nasabah pembiayaan perumahan dengan skema FLPP. *Kedua*, kontrol data nasabah terkait persyaratan FLPP. *Ketiga*, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) lebih mudah melakukan kontrol terhadap developer terkait fasilitas perumahan (A. Krisnamukti, 2023).

Prosedur pembiayaan perumahan dengan skema FLPP pada Bank BTN KCS Tegal bekerja dengan sistem pengajuan (A. Krisnamukti, 2023), yakni:

1. Melakukan pengajuan kepada pihak bank, dengan bebas memilih perumahan melalui Website Sikumbang.
2. Nasabah melakukan pendaftaran pada sistem Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Data dari PUPR tersebut bersifat memantau, apakah nasabah sebelumnya pernah mengambil perumahan subsidi atau tidak, data tersebut diperlukan sebagai syarat penerimaan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP.

3. Nasabah melakukan pengunggahan data, sebagai prosedur pengajuan untuk menilai apakah uji NIK nasabah tersebut memenuhi syarat pengajuan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP.
4. Apabila data nasabah tersebut dinyatakan memenuhi syarat, maka bank melakukan akad pembiayaan dan mengirimkan data yang diperlukan kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).
5. Pihak Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melakukan pencairan dana ke rekening nasabah.

Prosedur nasabah dikatakan layak mendapatkan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP mengacu pada standarisasi peraturan pemerintah, sebagai berikut:

1. Nasabah dengan penghasilan rendah, penghasilan maksimal 8 juta bagi debitur yang belum menikah dan 10 juta bagi suami-istri.
2. Nasabah berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
3. Nasabah belum pernah mengambil subsidi perumahan sebelumnya.
4. Melengkapi dokumen diri seperti KTP, KK, surat nikah (jika sudah menikah).
5. Memiliki NPWP.
6. Melampirkan surat keterangan penghasilan (3 bulan terakhir bagi karyawan dan 6 bulan terakhir bagi wirausaha).
7. Mengisi form pengajuan FLPP, melampirkan pernyataan persetujuan penyaluran FLPP, pernyataan tidak memiliki rumah subsidi, dan lainnya.

Prosedur tersebut mengacu pada Standar Operasional Prosedur (SOP) yang diberlakukan di Bank BTN KCS Tegal. Sementara itu, apabila dilihat secara proses bisnis, maka dilakukan pengecekan *BI-checking*. Dengan demikian, pengecekan Bank Indonesia didasarkan pada perbankan yang bersangkutan (A. Krisnamukti, 2023). Berikut *BI-checking* yang peneliti ambil dari Google, karena bersifat rahasia, Bank BTN KCS Tegal tidak dapat memberikannya.

Gambar 6. Contoh BI Checking



(Sumber: scribd.com)

Menurut prosedur pembiayaan Bank BTN KCS Tegal, analisis kredit macet dapat diukur pada kolektibilitas (kol) 3 ke atas yang mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Secara umum, kolektibilitas (kol) merupakan klasifikasi status kelancaran pembayaran angsuran. Pada klasifikasinya, kolektibilitas (kol) memiliki 5 tingkatan yakni kol-1 (lancar), kol-2 (dalam perhatian), kol-3 (kurang lancar), kol-4 (diragukan), dan kol-5 (macet). Status kol-1 hingga kol-2 diindikasikan *performing loan* (PL) dan kol-3 hingga kol-5 diindikasikan *non-performing loan* (NPL) (A. Krisnamukti, 2023).

Tabel 5. Tingkatan Kolektibilitas

<b>Tingkatan Kolektibilitas</b>	<b>Indikasi Kolektibilitas</b>	<b>Keterangan</b>
Kol-1	Lancar	Pembayaran tepat
Kol-2	Dalam perhatian	Terlambat < 90 hari
Kol-3	Kurang lancar	Terlambat 90-120 hari
Kol-4	Diragukan	Terlambat 121-180 hari
Kol-5	Macet	Terlambat > 180 hari

(Sumber: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019)

Pada dasarnya, kol-1 (lancar) ditandai dengan riwayat pembayaran angsuran bunga, pokok, bunga kredit setiap bulannya tepat atau kurang dari waktu pembayaran. Kol-2 (dalam perhatian) ditandai dengan keterlambatan membayar debitur melebihi waktu pembayaran (sekurang-kurangnya 90 hari). Kol-3 (kurang lancar) ditandai debitur mengalami penunggakan pembayaran pokok dan atau bunga dalam 90-120 hari. Kol-4 (diragukan) ditandai debitur mengalami penunggakan pembayaran pokok dan atau bunga dalam 121-180 hari. Dan kol-5 (macet) ditandai debitur mengalami penunggakan pembayaran pokok dan atau bunga lebih dari 180 hari. Dalam hal ini, bank berkewajiban melakukan penyelesaian kredit bermasalah dengan melelang agunan guna menutup Penyisihan Penghapusan Aset Produktif (PPAP), yang terbentuk 100% dari aktiva produktif, yang bertujuan mengcover risiko kredit (Prihatina, 2022).

Pada setiap kredit, terdapat pencadangan pembiayaan, yang disesuaikan berdasarkan kolektibilitasnya. Bank BTN KCS Tegal mengacu pada PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) yang diatur oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan disahkan oleh OJK. Misalkan kol-1 ditentukan pencadangan 1%, kol-2 5% dan seterusnya. Apabila kredit macet, maka pencadangan tersebut diakui sebagai aset atau laba (T. Aditya, Oktober 2023).

Sementara itu, cadangan kerugian penurunan nilai kredit berdasarkan peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012, sebagai berikut (Gusliana & Febiana, 2016):

Tabel 6. Cadangan Minimum Bank Indonesia

<b>Klasifikasi</b>	<b>Persentase Cadangan</b>
Kol-1	Minimum 1%
Kol-2	Minimum 5%
Kol-3	Minimum 15%
Kol-4	Minimum 50%
Kol-5	Minimum 100%

(Sumber: Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012)

Berdasarkan tabel tersebut, cadangan kerugian penurunan nilai ditentukan sebagai berikut:

1. Cadangan umum, sekurang-kurangnya 1% dari aset produktif bagi kol-1 (lancar), kecuali aset produktif dalam bentuk fasilitas kredit yang belum ditarik, yang merupakan bagian dari transaksi rekening administratif, SBI, SUN, dan atau penempatan dana lain pada Bank Indonesia dan pemerintah, dan atau sebagian aset produktif yang dijamin dengan agunan tunai.
2. Cadangan khusus:
  - a. 5% dari aset produktif pada kol-2 (dalam perhatian khusus) setelah dikurangi agunan.
  - b. 15% dari aset produktif pada kol-3 (kurang lancar) setelah dikurangi agunan.
  - c. 50% dari aset produktif pada kol-4 (diragukan) setelah dikurangi agunan.
  - d. 100% dari aset produktif pada kol-5 (macet) setelah dikurangi agunan.

Penyisihan Penghapusan Aset Produktif (PPAP) merupakan akun dalam perbankan yang memiliki kecenderungan manipulasi yang cukup besar. Pengukuran Penyisihan Penghapusan Aset Produktif (PPAP) didasarkan pada tingkat efisiensi dan biaya bank dalam membentuk Penyisihan Penghapusan Aset Produktif (PPAP) guna menutup kemungkinan risiko, yang tidak terdapat pada tagihan fasilitas kredit. Pada mekanismenya, semakin besar Penyisihan Penghapusan Aset Produktif (PPAP), maka semakin besar estimasi timbulnya pembiayaan yang bermasalah, meskipun pada pihak lain, hal tersebut

mencerminkan kemampuan bank menangani kemungkinan tersebut (Shintya & Darmawan, 2015).

Fenomena masyarakat menunjukkan, kol-5 sering terjadi pada macet pembiayaan *pay latter* atau kartu kredit. Hal tersebut yang kurang dipahami oleh masyarakat, bahwa macet kredit pada pembiayaan seperti *pay latter* dan kartu kredit dapat diidentifikasi sebagai kol-5 pada klasifikasi kredit perbankan. Pada dasarnya, perbankan bekerja atas dasar analisis data. Apabila fenomena yang terjadi di masyarakat tidak sesuai dengan prosedur data, maka pihak bank tidak dapat melakukan pembayaran. Sebagai contoh, fenomena “Peminjaman nama” untuk keperluan kredit, kemudian kredit tersebut terindikasi kol-5. Maka data dari nasabah yang terkait tetap menunjukkan indikasi kredit macet, meskipun pembiayaan tersebut tidak digunakan oleh nasabah itu sendiri (A. Krisnamukti, 2023).

Secara prosedur, Bank BTN KCS Tegal beraktivitas secara Syariah, oleh karena itu dalam pembiayaan KPR dengan skema FLPP Bank BTN KCS Tegal menggunakan dua akad, yakni akad *wakalah* dan akad *murabahah*. Akad *wakalah* berupa Bank BTN KCS Tegal mewakilkan kepada nasabah untuk memilih sendiri rumah sendiri dari developer, kemudian diwakilkan dengan akad *murabahah* atau jual beli antara Bank BTN KCS Tegal dengan developer (T. Aditya, Oktober 2023).

Mekanisme pembiayaan *murabahah* menggunakan jenis pembayaran *al-bai' bitsaman ajil* (angsuran). Pada dasarnya, pembiayaan *murabahah* meliputi beberapa hal, yaitu *murabahah* dalam wacana fiqh, *murabahah* dalam sistem perbankan Islam, perbandingan antara pembiayaan berdasarkan *murabahah* dan bunga tetap (Zaherina & Ilyas, 2021). Sementara itu, akad *wakalah* adalah bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola aset dengan cara menyewakannya (Siregar et al., 2023).

Dalam hal ini, pihak Bank BTN KCS Tegal mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan akad pertama yakni akad *wakalah*. Secara mekanisme, akad *wakalah* dikatakan selesai apabila nasabah menyerahkan barang yang

dibeli atau bukti pembelian kepada pihak bank. Kemudian, pihak Bank BTN KCS Tegal memberikan akad *murabahah*.

Menurut Ibnu Qudamah, *murabahah* adalah jual beli dengan perhitungan modal ditambah keuntungan, yang sifatnya diketahui. Kemudian, menurut Madzhab Syafi’I, *murabahah* adalah harga pokok yang dibeli pihak lain, dengan memberi syarat barang tersebut diberi untung. Sementara itu, berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, menyatakan bahwa apabila bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari *supplier* (pihak pemasok atau pihak ketiga) pada akad jual beli *murabahah*, secara prinsip barang telah menjadi milik bank. Dari segi objek, barang tersebut harus ada, dan bersifat jelas kedudukannya (Zaherina & Ilyas, 2021).

### C. Risiko Pembiayaan Perumahan Dengan Skema FLPP Pada Bank BTN KCS Tegal

#### 1. Analisis Manajemen Risiko Pada Bank BTN KCS Tegal

Berdasarkan data yang diperoleh dalam penelitian ini, jumlah pinjaman KPR dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal menunjukkan peningkatan dari tahun 2020 hingga 2022.

Tabel 7. Jumlah Nasabah Penyaluran KPR dengan Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal

Tahun	Jumlah Nasabah
2020	171
2021	820
2022	1145
Total	2136

(Sumber: Arsip BTN KCS Tegal)

Berdasarkan data tersebut, dapat dikatakan bahwa pembiayaan dari tahun 2020 hingga 2022 berjumlah 2136. Sementara itu, penelitian ini memetakan jumlah pembiayaan KPR sebagai berikut:

Tabel 8. Jumlah Pembiayaan KPR Skema FLPP di Bank BTN KCS  
Tegal 2020-2022

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Pembiayaan</b>
2020	18.216.965.303
2021	101.864.169.436
2022	148.179.822.585
Total	268.260.957.324

(Sumber: Arsip bank BTN KCS Tegal 2020-2023)

Berdasarkan data tersebut, jumlah pembiayaan dari tahun 2020 hingga 2022 mencapai 268.260.957.324. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa dalam waktu 3 tahun, Bank BTN KCS Tegal telah mengeluarkan lebih dari 250 miliar dana pembiayaan perumahan dengan skema FLPP. Sementara itu persenta sejumlah nasabah penyaluran KPR dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal paling banyak pada tahun 2022 mencapai 1145.

Sementara itu, jumlah pembiayaan bermasalah pembiayaan KPR dengan skema FLPP sebagai berikut:

Tabel 9. Jumlah Pembiayaan Bermasalah Pembiayaan KPR dengan  
Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal

<b>Tahun</b>	<b>Pembiayaan Bermasalah</b>
2020	98.521.648
2021	263.779.229
2022	897.763.411

(Sumber: A. Krisnamukti, 2023)

Berdasarkan data jumlah pembiayaan bermasalah dan jumlah pinjaman KPR Bank BTN KCS Tegal, maka penghitungan NPF dapat dilakukan sebagai berikut:

$$NPF = \frac{\text{pembiayaan bermasalah}}{\text{total pembiayaan}} \times 100\%$$

(Sumber: Wani, 2019)

Tabel 10. Jumlah NPF Bank BTN KCS Tegal

Tahun	Kredit Bermasalah	Jumlah Pinjaman	NPF
2020	98.521.648	18.216.965.303	0,54%
2021	263.779.229	101.864.169.436	0,25%
2022	897.763.411	148.179.822.585	0,06%

(Diolah peneliti, 2023)

Berdasarkan data tersebut, angka NPF dari tahun 2020 hingga 2022 mengalami penurunan. Hal tersebut disebabkan pengelolaan manajemen risiko yang sudah semakin berkembang. Kemudian, predikat nilai NPF dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 11. Predikat NPF Bank BTN KCS Tegal

NPF Bank BTN KCS Tegal	Nilai NPF	Predikat
2020: 0,54% 2021: 0,25% 2022: 0,06%	< 2%	Sangat baik
	< 5%	Baik
	< 8%	Cukup baik
	< 12%	Kurang baik
	Lebih dari 12%	Tidak baik

(Diolah peneliti, 2023)

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa NPF tahun 2020 hingga 2022 Bank BTN KCS Tegal masuk dalam kategori sangat baik. Akan tetapi, masih terdapat risiko kredit. Aditya Krisnamukti mengatakan bahwa terdapat risiko terkait pembiayaan KPR dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal, hal ini terjadi karena gagal bayar atau kredit macet. Upaya pihak bank untuk mengatasi hal tersebut dilakukan melalui tiga tahap, yaitu

melalui pembinaan kepada nasabah, restrukturisasi dan cara yang terakhir yaitu melalui lelang (A. Krisnamukti, 2023).

Analisis Manajemen Risiko Bank BTN KCS Tegal dilakukan berdasarkan beberapa prosedur, sebagai berikut:

a. Pengawasan aktif unit *financing administration*

Pengawasan unit *financing administration* berupa menganalisis berkas sebelum dilakukan pencairan oleh unit *transfer processing*. Analisis berkas tersebut berkaitan dengan kesesuaian dokumen terhadap persyaratan dan prosedur pembiayaan, termasuk berkaitan dengan kedudukan agunan.

b. Kebijakan, prosedur dan penetapan limit

Pada bagian ini, pihak Bank BTN KCS Tegal menetapkan kebijakan penetapan limit berdasarkan prosedur yang berlaku. Pada dasarnya, Bank BTN KCS Tegal akan memberikan kriteria pemberian kredit berdasarkan analisis profil risiko, yang mengacu pada prinsip 5C. selain itu, Bank BTN KCS Tegal melakukan analisis profitabilitas terhadap pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Pada pembiayaan perumahan dengan skema FLPP, Bank BTN KCS Tegal dapat memberikan pembiayaan sejumlah 162 juta (T. Aditya, 2023).

c. Menganalisis, menyetujui dan melakukan pencatatan kredit

Persetujuan pembiayaan yang disalurkan oleh Bank BTN KCS Tegal didasarkan pada analisis risiko kredit. Secara umum, analisis risiko mengacu pada *BI-checking* untuk menentukan karakter nasabah, kedudukan agunan, dan kelengkapan data.

Aturan dalam Bank BTN KCS Tegal tidak ada yang menyebutkan secara tertulis bahwa kol-5 ditolak atau tidak disetujui. Akan tetapi, kita kembalikan kepada *analyst* risiko, bahwa kemungkinan kol-5 (macet) untuk diberi pembiayaan berkemungkinan memiliki risiko yang tinggi. Apabila ada nasabah kol-5 yang direkomendasikan oleh *data analyst*, maka harus dalam persetujuan atasan, sebelum disetujui untuk pembiayaan (T. Aditya, 2023).

Pada Bank BTN KCS Tegal yang berwenang menyetujui apakah nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak, tahapannya bertingkat. Sifat dari *analyst* hanya berperan memberikan rekomendasi, kemudian yang menyetujui dilakukannya pembiayaan adalah atasan atau *head KPR*.

d. Menetapkan limit

Limit ditentukan berdasarkan kondisi ekonomi nasabah, hal tersebut ditunjukkan sebagai upaya menekan risiko kredit macet. Bank BTN KCS Tegal akan memberikan alternatif berupa memperbesar uang muka, sehingga besaran angsuran nasabah akan lebih kecil.

Berdasarkan peraturan pemerintah, pada tahun 2023 maksimal senilai 162 juta, untuk minimal, Bank BTN KCS Tegal tidak menetapkan nominal, jadi tergantung pihak nasabah mengajukan jumlah pengajuan. Hal tersebut bertujuan untuk meningkatkan kemungkinan memperoleh profitabilitas bank. Secara mekanisme, nasabah dapat melakukan DP (*down payment*) kepada developer, pihak Bank BTN KCS Tegal melakukan pembiayaan berdasarkan sisa dari DP yang telah diberikan nasabah. Pihak Bank BTN KCS Tegal dapat memberikan DP 0% untuk pegawai negeri, ASN, TNI Polri, karena ada BP tapera (Tabungan Perumahan Rakyat), semacam tabungan yang dimiliki ASN, TNI, Polri. Kemudian, bagi masyarakat umum, DP sebesar 5% (T. Aditya, 2023).

e. Identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan sistem informasi manajemen risiko kredit

Pada bagian ini, Bank BTN KCS Tegal melakukan analisis risiko kredit nasabah yang mengacu pada metode 7P. Selain itu, Bank BTN KCS Tegal menerapkan sistem riwayat pembiayaan nasabah melalui *BI-checking*, selektivitas dokumen persyaratan dan kedudukan agunan.

Dalam melakukan manajemen risiko, Bank BTN KCS Tegal menerapkan pencadangan pembiayaan, yang disesuaikan berdasarkan kolektibilitasnya. Bank BTN KCS Tegal mengacu pada Pernyataan

Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang diatur oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan disahkan oleh OJK.

Sementara itu, kredit macet pada Bank BTN KCS Tegal diindikasikan terjadi karena beberapa hal, di antaranya:

a. Faktor internal

- 1) Kegagalan menganalisis risiko kredit. Dalam perbankan, analisis risiko kredit meliputi 5C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economy*.
- 2) Kurangnya pembinaan dari pihak Bank BTN KCS Tegal terhadap nasabah yang macet kredit.

b. Faktor eksternal

- 1) Faktor ekonomi. Misalkan pada masa pandemi Covid-19, faktor ekonomi banyak berdampak pada wirausaha. Oleh karena itu, berkaitan dengan faktor ekonomi, proses analisis debitur pada kredit pembiayaan dipandang penting dalam manajemen risiko kredit. Faktor ekonomi berkaitan dengan situasi dan kondisi keuangan atau penghasilan nasabah, hal tersebut dipertimbangkan dan dianalisis sebagai upaya menekan angka macet kredit.
- 2) Faktor lingkungan, berkaitan dengan fasilitas perumahan. Misalkan, fasilitas dan kondisi perumahan yang tidak memadai. Dalam hal ini, kredit macet diartikan sebagai bentuk komplain nasabah terhadap kurangnya fasilitas tersebut.

Krisnamukti mengatakan bahwa pada Bank BTN KCS Tegal, risiko yang terjadi adalah pencabutan subsidi perumahan, sebagai berikut:

*“Sejauh ini, risiko yang pernah terjadi pada Bank BTN KCS Tegal adalah pencabutan subsidi perumahan, hanya saja itu sangat jarang, pada tahun 2020-2022 tidak terdapat kasus tersebut. FLPP itu kan subsidi yang diberikan pemerintah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah, dari pihak pemerintah akan melakukan audit, karena data tersebut dikeluarkan pemerintah kepada instansi, seperti BPK, BPKP. Pengauditan tersebut mengacu pada kesesuaian data dan berkas-berkas secara administrasi apakah sudah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku,*

*termasuk berkaitan dengan penyaluran pembiayaan Bank BTN KCS Tegal dan secara fisik rumah. FLPP menerapkan beberapa aturan, salah satunya adalah rumah tersebut tidak boleh mengalami perubahan bentuk secara berlebihan dalam waktu 5 tahun. Apabila rumah mengalami perubahan pembangunan, maka dapat dikatakan nasabah tersebut dalam kategori mampu, dan FLPP tersebut akan dicabut oleh pemerintah. Pada kondisi yang demikian, nasabah harus mengembalikan dana subsidi yang sudah diberikan kepada pemerintah.”*

Bentuk dari risiko yang terjadi pada Bank BTN KCS Tegal adalah kredit macet, pencabutan subsidi oleh pemerintah, gugatan hukum dari pihak pemilik properti kepada developer terkait pembelian properti yang belum selesai. Pada konteks, gugatan hukum terkait pembelian properti yang belum selesai, Bank BTN KCS Tegal mengantisipasinya dengan analisis data dari notaris.

Pada program KPR subsidi, data notaris mengolah kelengkapan dokumen seperti sertifikat, IMB, akte jual beli, surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Sementara itu, pembiayaan perumahan dengan skema FLPP, data notaris biasanya mengolah pembelian tanah oleh developer harus telah melalui perubahan nama pemilik (balik nama) atas nama PT, setelah terjadi akad, baru kemudian dipecah berdasarkan nama nasabah. Pengelolaan dokumen tersebut dilakukan oleh notaris (T. Aditya, 2023). Sementara itu, persentaserisiko pada tingkat tertinggi Bank BTN KCS Tegal terletak pada kredit macet, kemudian gugatan hukum dan pencabutan subsidi.

Tabel 12. Jumlah Kasus Bank BTN KCS Tegal

<b>Tahun</b>	<b>Kasus Gugatan Hukum</b>	<b>Kasus Pencabutan Subsidi</b>
2012-2017	>5 kasus	5 kasus
2018-2023	Tidak ada kasus	Tidak ada kasus

(Sumber: A. Krisnamukti, personal communication, July 12, 2023)

Data pada tahun 2018 sampai 2023, menunjukkan bahwa tidak ada kasus pencabutan subsidi maupun kasus gugatan hukum. Kasus pencabutan subsidi terakhir terjadi pada tahun 2017 sejumlah 5 kasus. Pada 2012 hingga

2027, kasus gugatan hukum mencapai 5 kasus bahkan lebih. Hal tersebut disebabkan perjanjian pembayaran properti antara pemilik properti dengan developer, perjanjian tersebut di luar kuasa Bank BTN KCS Tegal. Akan tetapi, Bank BTN KCS Tegal pernah turun tangan mengatasi pihak tergugat tersebut.

Pada perkembangannya, manajemen risiko Bank BTN KCS Tegal dikatakan terus meningkat. Hal tersebut membuktikan tidak adanya “Salah sasaran” terkait pemberian pembiayaan perumahan dengan skema FLPP terhadap nasabah. Sementara itu, kasus gugatan hukum pada rentang waktu 2020 sampai 2023 tidak pernah terjadi.

Manajemen risiko kredit perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bank BTN KCS Tegal berpedoman pada kriteria penilaian analisis 5C (A. Krisnamukti, 2023), di antaranya:

*a. Character*

Pada aspek karakter, dapat dilihat melalui *BI-checking*. Histori dari data *BI-checking* bekerja mengindikasikan apakah ada tunggakan angsuran sebelumnya. Misalkan, apabila nasabah mengalami macet kredit pada pembiayaan kendaraan, yang besaran angsurannya lebih kecil dari pembiayaan perumahan. Maka data tersebut dapat dijadikan bukti adanya indikasi risiko kredit pada nasabah. Dengan demikian, unsur penolakan pembiayaan perumahan dari pihak Bank BTN KCS Tegal dapat ditentukan melalui data kredit macet tersebut.

*b. Capacity*

Kapasitas nasabah dapat dianalisis melalui indikasi penghasilan yang sesuai dengan prosedur FLPP dan dipandang memenuhi besaran angsuran.

*c. Capital*

Dalam upaya penilaian modal yang dimiliki nasabah untuk pada bidang usahanya, masih berkaitan dengan kondisi ekonomi nasabah. Sederhananya, untuk menekan kemungkinan adanya kemacetan kredit, Bank BTN KCS Tegal menerapkan sistem uang muka. Besar uang muka

yang diberikan oleh nasabah akan menekan biaya angsuran, hal tersebut disesuaikan dengan kondisi perekonomian nasabah. Sementara itu, subsidi yang diberikan pemerintah untuk bantuan uang muka pembelian perumahan sebesar 4 juta dan pembayaran margin 5%.

*d. Collateral*

Bank BTN KCS Tegal mengutamakan kedudukan dari agunan. Contoh kasus, apabila ternyata agunan tersebut sedang dalam proses *collateral* kepada bank lain, maka Bank BTN KCS Tegal akan menganalisis risikonya dengan beberapa pertimbangan, seperti dapat berupa melihat *BI-checking*. Apabila Bank BTN KCS Tegal menyetujui risiko tersebut, maka terdapat beberapa langkah untuk menyikapi kondisi tersebut, *pertama*, melakukan akad pembiayaan. *Kedua*, membuat surat kuasa (*standing instruction*) yang menyebutkan bahwa setelah akad, dana yang cair digunakan untuk menebus agunan pada bank lain tersebut, dengan dibubuhi tanda tangan pemilik. Agunan tersebut kemudian akan ditahan di Bank BTN KCS Tegal.

*e. Condition of Economy*

Analisis kondisi ekonomi mengacu pada penghasilan yang didapat oleh nasabah. Secara umum, Bank BTN KCS Tegal akan meminta surat keterangan penghasilan (3 bulan terakhir bagi karyawan dan 6 bulan terakhir bagi wirausaha). Selain itu, kondisi ekonomi bagi wirausaha juga dikaitkan pada kondisi pasar sektor usaha, kondisi makro, dan mikro.

Pada Bank BTN KCS Tegal, nasabah dikatakan layak mendapat pembiayaan perumahan ditentukan oleh standarisasi peraturan pemerintah, selain itu terdapat analisis kriteria 5C, akan tetapi Bank BTN KCS Tegal lebih mengutamakan kedudukan dari agunan. Hal tersebut dilakukan guna manajemen risiko kredit, nilai dari agunan yang dijaminan oleh nasabah bekerja sebagai acuan pihak bank dalam menekan nilai risiko. Secara sederhana, nilai dari agunan yang dijaminan harus setara atau lebih dari nilai jualnya dengan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank (A. Krisnamukti, 2023).

Adapun contoh data nasabah KPR pada Bank BTN KCS Tegal dan jumlah pinjaman, sebagai berikut:

Tabel 13. Data Nasabah KPR Bank BTN KCS Tegal

<b>Nama (Inisial)</b>	<b>Usia</b>	<b>Pekerjaan</b>	<b>Jumlah Pinjaman</b>	<b>Jangka Waktu Pinjaman</b>
PW	25 tahun	Admin Samsat	105 juta	9 tahun
AHS	27 tahun	Marketing	147 juta	20 tahun
KM	35 tahun	Kasir	140 juta	20 tahun
RBM	52 tahun	Pengusaha Plastik	154 juta	12 tahun

(Sumber: T. Aditya personal communication, Oktober 2023)

Analisis 5C yang dilakukan Bank BTN KCS Tegal terhadap nasabah mengacu pada *character* (watak atau kepribadian), *capacity* (kemampuan atau kapasitas), *capital* (modal), *condition of economy* (kondisi perekonomian), *collateral* (jaminan atau agunan). Berdasarkan data nasabah yang telah disebutkan, Bank BTN KCS Tegal mengacu pada karakter nasabah, yang dapat dilihat melalui *BI-checking*. Hal tersebut juga termasuk *Prospect*, yang berkaitan dengan pendapatan dan kondisi ekonomi pada sektor usaha nasabah. Selain itu, Analisis kondisi ekonomi mengacu pada penghasilan yang didapat oleh nasabah. Secara umum, Bank BTN KCS Tegal akan meminta surat keterangan penghasilan (3 bulan terakhir bagi karyawan dan 6 bulan terakhir bagi wirausaha) (A. Krisnamukti, 2023).

Pernyataan tersebut didukung oleh salah seorang nasabah yang bekerja sebagai kasir, mengatakan:

*“Standar saja, paling ditanya pekerjaan, termasuk pendapatan perbulan. Selain itu juga ditunjukkan hasil BI-checking, terkait pinjaman yang pernah saya angsur. Selain itu, paling terkait kelengkapan berkas pengajuan.”* (KM, nasabah, Oktober 2023).

Kemudian, nasabah lainnya, seorang wirausaha, mengatakan:

*“Sebagai wirausaha, saya menunjukkan penghasilan 6 bulan terakhir. Barangkali melihat jenis usaha dan kemungkinan profit usaha saya.”* (RBM, nasabah, Oktober 2023)

Selain itu, berkaitan dengan prosedur pembiayaan, KM mengatakan:

*“Singkatnya, pengajuan kepada bank, kemudian dicek kelengkapan data misalkan KTP, KK, agunan sesuai dengan syarat KPR, melakukan pendaftaran sistem PUPR, mengunggah data, kalau sudah sesuai maka dilakukan akad pembiayaan.”* (KM, nasabah, Oktober 2023)

Dalam penyaluran dana, risiko pembiayaan perumahan Bank BTN KCS Tegal mengacu pada kredit pembiayaan konsumen, yakni kredit pembiayaan kepemilikan rumah, merupakan fasilitas pinjaman perorangan yang digunakan untuk pembelian rumah dan dapat juga untuk renovasi, apartemen, melalui developer atau non developer, untuk ditinggali maupun investasi. Namun pada praktiknya, Bank BTN KCS Tegal lebih mengutamakan pembiayaan perumahan untuk ditinggali, hal tersebut dikarenakan guna memudahkan kontrol survei pihak bank terhadap kondisi perumahan. Sifat dari kontrol tersebut mengacu pada persyaratan FLPP yang diterapkan pemerintah.

Pada dasarnya, FLPP menerapkan beberapa aturan, salah satunya adalah rumah tersebut tidak boleh mengalami perubahan bentuk secara berlebihan dalam waktu 5 tahun. Apabila rumah mengalami perubahan pembangunan, maka dapat dikatakan nasabah tersebut dalam kategori mampu, dan FLPP tersebut akan dicabut oleh pemerintah.

Sementara itu, analisis risiko kredit pada bank BTN KCS Tegal mengacu pada metode 7P (A. Krisnamukti, 2023), di antaranya:

*a. Personality*

Pada aspek *personality*, bank BTN KCS Tegal mengacu pada karakter nasabah, yang dapat dilihat melalui *BI-checking*. Hal-hal yang dapat dilihat adalah riwayat pembayaran angsuran nasabah, misalkan pada pembayaran *pay letter*, kartu kredit, dan angsuran lainnya. Indikasi karakter dapat ditentukan dengan melihat riwayat nasabah dalam memenuhi kewajibannya.

b. *Party* (penggolongan)

Bagian penggolongan tersebut bekerja untuk menekan angka risiko kredit. Dalam arti sederhana, apabila nasabah memiliki karakter dan riwayat pembiayaan yang lancar, maka indikasi tersebut dapat menentukan masa angsuran dan besaran angsuran. Akan tetapi, apabila *BI-checking* menunjukkan adanya riwayat macet kredit, Bank BTN KCS Tegal cenderung melakukan penolakan.

c. *Payment*

Pada aspek *payment*, analisis mengacu pada pendapatan nasabah, di mana hal tersebut dapat digunakan untuk menganalisis kemungkinan macet kredit. Bank BTN KCS Tegal akan memberikan saran untuk menaikan uang muka terhadap pembiayaan perumahan kepada nasabah dengan penghasilan kecil, sehingga besar angsuran tidak begitu besar.

d. *Prospect*

*Prospect* mengacu pada analisis kemungkinan risiko Bank BTN KCS Tegal apabila melakukan pembiayaan kepada nasabah. *Prospect* berkaitan dengan pendapatan dan kondisi ekonomi pada sektor usaha nasabah.

e. *Purpose*

*Purpose* mengacu pada tujuan nasabah mengajukan pembiayaan. Bank BTN KCS Tegal cenderung akan memberikan pembiayaan terhadap perumahan yang ditinggali. Hal tersebut berfungsi sebagai kontrol pihak bank terhadap persyaratan FLPP dari pemerintah yakni tidak melakukan renovasi rumah secara besar-besaran dalam 5 tahun.

f. *Profitability*

*Profitability* diterapkan Bank BTN KCS Tegal dengan meminta surat penghasilan 3 bulan terakhir bagi karyawan dan 6 bulan terakhir bagi wirausaha. Sebagai upaya pemalsuan data, Bank BTN KCS Tegal menerapkan syarat, yakni surat keterangan bagi karyawan tersebut harus didapatkan dari perusahaan terkait, dan surat keterangan bagi wirausaha disertai keterangan dari desa atau wilayah.

*g. Protection*

*Protection* berkaitan dengan kedudukan agunan yang diberikan nasabah kepada pihak bank, yakni agunan yang dijaminakan atas nama nasabah, keaslian surat-surat agunan, kondisi agunan, harga jual agunan.

2. Dampak Risiko Kredit Macet Terhadap Bank BTN KCS Tegal

Dampak risiko terhadap Bank BTN KCS Tegal berkaitan risiko hukum dan risiko operasional (A. Krisnamukti, 2023), sebagai berikut:

a. Risiko operasional

Secara umum, risiko operasional berkaitan dengan administrasi data dan berkas-berkas. Hal tersebut akan berpengaruh pada operasional Bank BTN KCS Tegal. Pada proses akad Bank BTN KCS Tegal telah mengeluarkan biaya operasional, apabila terdapat administrasi yang tidak memenuhi syarat pencairan dana, maka Bank BTN KCS Tegal akan mendapat risiko biaya operasional tersebut.

b. Risiko hukum

Risiko hukum mengacu pada akad pembiayaan yang diberikan Bank BTN KCS Tegal dan pencatatan data pada sistem Bank BTN KCS Tegal, seperti data angsuran dan lain sebagainya. Risiko hukum dipicu oleh pihak nasabah yang menuntut pihak Bank BTN KCS Tegal terkait pembiayaan perumahan, yang telah dilakukan akad tetapi dana tidak dapat dicairkan. Pada kasus tersebut, secara hukum Bank BTN KCS Tegal harus memberikan prestasi kepada nasabah, hal tersebut dikarenakan telah dilakukan akad pembiayaan antara Bank BTN KCS Tegal dengan nasabah.

3. Penanganan Kredit Macet Pada Bank BTN KCS Tegal

Pada dasarnya, kemunculan NPF dipicu oleh kesalahan membaca karakter nasabah, kapasitas yang dipaksakan, dan agunan kurang layak. Bank BTN KCS Tegal melakukan penanganan dengan beberapa cara (A. Krisnamukti, 2023), sebagai berikut:

a. Selektivitas terhadap prinsip 5C sesuai aturan yang berlaku di Bank BTN KCS Tegal.

- b. Melakukan pembinaan secara persuasif. Pembinaan tersebut bersifat peringatan bahwa nasabah tersebut telah macet kredit, menganalisis penyebab terjadinya macet kredit, dan melakukan penawaran penurunan angsuran yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah.
- c. Restrukturisasi pembiayaan, hal tersebut dilakukan apabila Bank BTN KCS Tegal telah melakukan pembinaan, kemudian dari pihak nasabah tidak sanggup melakukan pembiayaan, maka restrukturisasi pembiayaan tersebut dilakukan.

Secara umum, restrukturisasi pembiayaan dilakukan karena kondisi ekonomi nasabah yang tidak memungkinkan lagi melakukan pembiayaan, dapat dilakukan dengan cara memperpanjang masa pembiayaan. Restrukturisasi kredit dimaknai sebagai penyelamatan kredit bermasalah, seperti perpanjangan jangka waktu kredit. Dalam perbankan perpanjangan masa pembiayaan disebut *grace period*, di mana debitur dapat melakukan pembayaran kredit setelah jatuh tempo dengan tidak dikenakan denda (Sakinah & Suherman, 2021).

Perpanjangan masa pembiayaan Bank BTN KCS Tegal adalah perpanjangan waktu pembiayaan, misalkan Bank BTN KCS Tegal memberi kelonggaran waktu 6 bulan kepada nasabah untuk memulihkan kondisi ekonomi. Maka waktu pembiayaan yang pada awalnya misalkan 15 tahun menjadi ditambah 6 bulan. Hal tersebut juga berpengaruh pada besaran angsuran.

Sistem dari Bank BTN KCS Tegal adalah tidak merubah pembiayaan pokok, maka restrukturisasi pembiayaan tersebut memungkinkan untuk dilakukan untuk menangani kasus-kasus yang demikian. Konsep tersebut menunjukkan pembiayaan pokok tidak berubah, margin tidak berubah, dan hanya merubah jangka waktu pembiayaan, yang demikian akan menurunkan besaran angsuran. Pada analisis kasus yang demikian, Bank BTN KCS Tegal mengacu pada analisis kapasitas perekonomian nasabah.

Pada kasus gagal bayar, apabila Bank BTN KCS Tegal telah melakukan pembinaan dan restrukturisasi pembiayaan, namun nasabah masih belum

bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar, maka Bank BTN KCS Tegal akan melakukan pelelangan agunan. Pelelangan agunan tersebut dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui kejaksaan. Sementara itu, proses pelelangan yang dilakukan Bank BTN KCS Tegal melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Berikut contoh dokumen pemberitahuan lelang yang diperoleh dari Bank BTN, karena pada tahun 2022 Bank BTN KCS Tegal tidak melakukan proses lelang, sebagai berikut:

Gambar 7. Contoh Dokumen Pemberitahuan Lelang



(Sumber: timesindonesia.co.id)

Perkaitan dengan kasus NPF, Bank BTN KCS Tegal menerapkan 3 surat peringatan (SP), di antaranya sebagai berikut:

- SP-1 boleh diberikan apabila indikasi pembiayaan menunjukkan angka keterlambatan selama 14 hari. Sekalipun riwayat *BI-checking* SP-1 dicatat dalam 1 bulan (masih dalam bulan yang sama).
- SP-2 diindikasikan 14 hari setelah diberikan SP-1.
- SP-3 diindikasikan 7 hari setelah diberikan SP-2.

Dengan demikian, Bank BTN KCS Tegal dapat melakukan prosesi lelang agunan apabila telah mengeluarkan SP-3. Proses pelelangan tersebut harus dilampirkan SP-1 sampai SP-3, yang kemudian diserahkan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai bukti adanya kredit macet yang dilakukan oleh debitur (A. Krisnamukti, 2023).

Secara mekanisme, SP-1 dapat digunakan sebagai syarat penempelan stiker kepada debitur untuk menghubungi pihak Bank BTN KCS Tegal terkait pembiayaan kredit, *“Harap menghubungi petugas Bank BTN KCS Tegal.”* Pada SP-2 dilakukan penempelan stiker yang menyatakan bahwa nasabah tersebut macet kredit, *“Agunan ini menunggak (macet kredit).”* Kemudian, SP-3 dilakukan tanda berupa stiker, atau penyemprotan dengan pewarna. Sifat dari pemberian SP tidak mengulang atau tidak menggururkan antar SP, misalkan telah diberikan SP-1, kemudian kredit dapat dibayar dan pada waktu berikutnya mengalami macet kredit, maka mekanisme dari SP tersebut tidak mengulang pada SP-1, akan tetapi berlanjut dengan diberikan SP-2.

Berikut contoh stiker yang digunakan Bank BTN dalam SP-1 yakni peringatan untuk menghubungi pihak bank, sebagai berikut:

Gambar 8. Stiker SP-1 Bank BTN



(Sumber: fame.grid.id)

Kemudian, berikut contoh stiker yang digunakan Bank BTN dalam SP-2 yakni agunan menunggak, sebagai berikut:

Gambar 9. Stiker SP-2 Bank BTN



(Sumber: delik.id)

Lebih lanjut, stiker SP-3 yakni pemberitahuan bahwa agunan dalam proses lelang, sebagai berikut:

Gambar 10. Stiker SP-3 Bank BTN



(Sumber: rumah123.com)

Sementara itu, berkaitan dengan dampak risiko operasional Bank BTN KCS Tegal yang disebabkan oleh dana tidak cair, sehingga Bank BTN KCS Tegal harus menanggung biaya operasional. Bank BTN KCS Tegal melakukan tahapan pengiriman berkas, yang harus melalui pusat, yakni Divisi Syariah. Kelengkapan dan kesesuaian data tersebut dianalisis oleh pihak pusat, apabila terdapat data yang kurang, maka pihak pusat akan mengirimkan kepada Bank BTN KCS Tegal untuk kemudian dilengkapi. Data yang telah sesuai dengan prosedur pembiayaan tersebut kemudian diserahkan oleh Divisi Syariah kepada pihak Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Dari segi proses, *pertama*, berdasarkan *BI-checking* untuk melihat kolektibilitas nasabah dan histori keuangan nasabah (rasio keuangan nasabah). *Kedua*, manajemen unit sesuai dengan tugasnya masing-masing, misalkan *data analyst* untuk menganalisis data nasabah, *financing* admin, unit survei, unit pelayanan untuk melayani KPR berhubungan dengan developer, unit pelayanan melayani KPR berhubungan dengan nasabah. Ketiga, pembinaan kepada nasabah. Selain itu, Bank BTN KCS Tegal memiliki divisi *desk call center* di Yogyakarta, yang khusus melakukan pembinaan melalui telepon kepada nasabah. *Ketiga*, Bank BTN KCS Tegal memiliki *grand* kontrol, seperti audit internal yang ditempatkan di kantor cabang, yang berfungsi mengantisipasi bank dari risiko. *Grand* kontrol berperan mengontrol dan memeriksa kelengkapan berkas pembiayaan secara administratif, sebelum berkas tersebut dikirimkan ke kantor pusat untuk diserahkan ke PUPR (T. Aditya, 2023).

Kemudian pada penanganan risiko hukum, Bank BTN KCS Tegal menerapkan sistem pengawasan unit. Bank BTN KCS Tegal memiliki unit *financing administration*, yang bertugas menganalisis berkas sebelum dilakukan pencairan oleh unit *transfer processing*. Hal tersebut dilakukan untuk memajemen adanya risiko gugatan hukum. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa penanganan paling dasar yang dilakukan Bank BTN KCS Tegal terhadap risiko kredit mengacu pada selektivitas terhadap prinsip 5C, khususnya analisis karakter nasabah dan kedudukan agunan.

Penelitian lain (Nurhidayah, 2019), yang melakukan analisis terhadap mekanisme penerapan prinsip 5C, di mana Bank BTN menerapkan kerja sama antara pihak bank dengan kantor lelang, hal tersebut ditunjukkan untuk memudahkan proses eksekusi agunan, apabila nasabah tidak kooperatif dalam menyelesaikan pembiayaan. Bank BTN juga menerapkan selektivitas nasabah dalam memberikan pembiayaan, dengan fokus utama mengacu pada karakter nasabah guna menekan risiko kredit.

Sementara itu, penyelesaian kredit dengan pengambilan agunan mengacu pada pola *assets-settlement* berdasarkan UU 10/1998, pasal 12A ayat yang

berbunyi, *“Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”* Kemudian ayat 2 yang berbunyi, *“Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal ini, bank sebagai pembeli agunan nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya”* (Hariyani, 2010).

Agunan digunakan untuk menutup risiko kerugian pihak bank, apabila mengalami kegagalan kredit atau pihak nasabah tidak mampu melakukan melunasi pembiayaan kredit. Dengan demikian, agunan dapat digunakan sebagai sumber pelunasan, dengan cara dilakukan penjualan (lelang). Secara umum, besar agunan minimal 25% dari pembiayaan. Kajian mengenai sistem kelayakan pembiayaan, menyebutkan bahwa agunan harus dinilai oleh pihak bank, yang meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukum. Dalam analisis nilai agunan, pihak bank tidak memberikan pembiayaan melebihi nilai jual agunan tersebut (Juliati, 2019).

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Simpulan**

Analisis Risiko Kredit Perumahan dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada Bank BTN KCS Tegal pada tahun 2020 hingga 2022 dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bentuk dari risiko yang terjadi pada Bank BTN KCS Tegal adalah kredit macet. Kredit macet pada Bank BTN KCS Tegal diindikasikan terjadi karena faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal mengacu pada kegagalan menganalisis risiko kredit dan kurangnya pembinaan dari pihak Bank BTN KCS Tegal terhadap nasabah yang macet kredit. Sementara faktor eksternal mengacu pada faktor ekonomi yakni kondisi keuangan nasabah, dan faktor lingkungan berkaitan dengan fasilitas perumahan, macet kredit yang disebabkan oleh fasilitas perumahan digambarkan sebagai bentuk komplain nasabah kepada pihak bank.
2. Manajemen risiko kredit perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bank BTN KCS Tegal berpedoman pada kriteria penilaian analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*), akan tetapi lebih mengutamakan *character* dan *collateral*. Sementara itu, selain dari hasil analisis 5C, manajemen risiko kredit perumahan juga dipertimbangkan berdasarkan data *BI-checking*, melakukan pembinaan secara persuasif, dan restrukturisasi pembiayaan.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa penanganan paling dasar yang dilakukan Bank BTN KCS Tegal terhadap risiko kredit mengacu pada selektivitas terhadap prinsip 5C, khususnya analisis karakter nasabah dan kedudukan agunan. Selain itu, manajemen risiko Bank BTN KCS Tegal dapat dikatakan telah cukup baik. Hal tersebut dibuktikan dengan jumlah NPF pada tahun 2020 hingga 2022 mengalami penurunan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil dan pembahasan, maka penelitian ini memberikan saran kepada beberapa pihak, di antaranya sebagai berikut:

1. Akademis, merefleksikan diskursus keilmuan ekonomi guna mengembangkan teori perbankan, khususnya analisis risiko kredit dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
2. Lembaga perbankan, meningkatkan manajemen risiko guna menekan nilai risiko kredit. Selain itu, diharapkan untuk meningkatkan selektivitas terhadap prinsip 5C berupa *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economy*.
3. Peneliti, diharapkan adanya kelanjutan dan perkembangan kajian guna membentuk perspektif baru pada konteks analisis risiko kredit dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
4. Nasabah, diharapkan nasabah menyadari dan bertanggungjawab atas kewajibannya kepada pihak bank, hal tersebut diharapkan guna mengantisipasi adanya kerugian baik pada pihak bank maupun nasabah.

## **C. Keterbatasan Penelitian**

Dengan berbagai pertimbangan, analisis, dan hasil yang telah ditemukan. Penelitian ini masih memiliki keterbatasan di antaranya:

1. Kajian yang dilakukan hanya mengacu pada risiko kredit tahun 2020-2022, di mana hal tersebut membatasi penelitian untuk lebih jauh menganalisis risiko kredit pembiayaan perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank BTN KCS Tegal.
2. Penelitian ini berdasarkan pada hasil wawancara sehingga memungkinkan terdapat unsur subjektivitas dari informan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, T. (2023, Oktober). *Wawancara Kepada Bagian Financing* [Tatap muka].
- Afif, Z. N., & Mawardi, I. (2024). Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Laba Melalui Variabel Intervening Pembiayaan Bermasalah Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2009-2013. *Jurnal JESTT*, 1(8), 565–580. <https://e-journal.unair.ac.id/JESTT/article%20/view/520>
- Aini, S. (2019). Analisis Tingkat Resiko Kredit Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Soppeng. *Jurnal Ilmiah Metasi: Manajemen Dan Akuntansi*, 2(2), 63–69. <https://journal.metansi.unipol.ac.id/index.php/jurnalmetansi/article/view/87>
- Arthesa, A., & Handiman, E. (2006). *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. PT. Indeks Kelompok Gramedia.
- Bank BTN. (n.d.). *Sejarah BTN*. <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>
- BTN Syariah. (n.d.). *KPR BTN Bersubsidi iB*. <https://www.btn.co.id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB>
- Buchori, N. S. (2012). *Koperasi Syariah: Teori dan Praktik*. PAM Press.
- Dendawijaya, L. (2005). *Manajemen Perbankan: Edisi kedua*. Ghalia Indonesia.
- Fadhilah, F. R. (2021). *Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Di Bank BTN KC Syariah Medan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Masa Pandemi COVID-19* [Universitas Islam Negeri Sumatera Utara]. <http://repository.uinsu.ac.id/13062/>
- Fahmi, I. (2014). *Manajemen Perkreditan*. Alfabeta.
- Farida, Wisudaningsih, E. T., & Aqidah, W. (2023). Implementasi KPR Bersubsidi Melalui Skema FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di PT. Trah Wali Nagari. *Jurnal Informatika Ekonomi Bisnis*, 5(1), 48–55. <https://infef.org/index.php/infef/article/view/204>

- Fathoni, A. (2006). *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. PT. Rineka Cipta.
- Gusliana, R., & Febiana, O. (2016). Analisis Perlakuan Akuntansi Kredit Bermasalah (Nonperforming Loan) Sejak Penerapan Psak No. 50, 55 Dan 60 Studi Kasus: Pt. Bank Sbi Indonesia Periode Tahun 2011-2015. *Jurnal Stei Ekonomi*, 26(2), 1–14. <http://ejournal.stei.ac.id/index.php/JEMI/article/view/99>
- Hariyani, I. (2010). *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. PT. Elex Media Komputindo.
- Hasanah, H. (2016). Teknik-teknik Observasi. *Jurnal At-Taqaddum*, 8(1), 21–46. <https://journal.walisongo.ac.id/index.php/attaqaddum/article/view/1163/932>
- Hasibuan, Melayu SP. (2007). *Dasar-dasar Perbankan*. Bumi Aksara.
- Hatib, M. (2020). *Dampak Risiko Kredit, Risiko Likuiditas Dan Efisiensi Operasional Terhadap Profitabilitas Bank Bumh Di Indonesia* [STIE Indonesia Banking School]. <http://repository.ibs.ac.id/id/eprint/5312>
- Ikatan Bankir Indonesia. (2014). *Mengelola Kredit Secara Sehat*. Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Kencana.
- Juliati, A. (2019). *Sistem Kelayakan Pembiayaan Kredit Pada Bank Konvensional dan Bank Syariah (Analisis Perbandingan)* [Institut Agama Islam Negeri Parepare]. <http://repository.iainpare.ac.id/812/>
- Julistia, C. E., & Hayati, I. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. *Jurnal AKMAMI (Akuntansi, Manajemen, Ekonomi)*, 3(3), 515–526. <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/akmami/article/view/742/836>
- Jusuf, J. (2014). *Analisis Kredit untuk Credit Account Officer*. PT Gramedia Pustaka Utama.

- Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Rajagrafindo Persada.
- Kasmir. (2012). *Analisis Laporan Keuangan*. Rajagrafindo Persada.
- Kasmir. (2013). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Rajawali Pers.
- Kasmir. (2016). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Prenada Media Group.
- Kemenag RI. (n.d.-a). *QS. Al-Baqarah: Ayat 275 (Juz 3)* (NU Online) [Computer software].
- Kemenag RI. (n.d.-b). *QS. Al-Baqarah: Ayat 280 (Juz 3)* (NU Online) [Computer software].
- Kemenag RI. (n.d.-c). *QS. Al-Ma'idah: Ayat 1 (Juz 6)* (NU Online) [Computer software].
- Kemenag RI. (n.d.-d). *QS. An-Nisa: Ayat 29 (Juz 5)* (NU Online) [Computer software].
- KM. (2023, Oktober). *Wawancara Nasabah KPR Bank BTN KCS Tegal* [Tatap muka].
- Krisnamukti, A. (2023, July 12). *Data Pinjaman KPR Skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal* [Tatap muka].
- Krisnamukti, A. (2023, September 16). *Wawancara Kepada Operation Staf Bank BTN KCS Tegal* [Tatap muka].
- Latumerissa, J. R. (1999). *Mengenal Aspek-Aspek Bank Umum*. Bumi Aksara.
- Margono, S. (2003). *Metodologi Penelitian Pendidikan*. PT. Rineka Cipta.
- Moleong, L. J. (2001). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya.
- Nugrohowati, R. N. I., & Bimo, S. (2019). Analisis pengaruh faktor internal bank dan eksternal terhadap Non-Performing Financing (NPF) pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 5(1), 42–49. <https://journal.uii.ac.id/JEKI/article/view/12194/8945>

- Nurhidayah. (2019). *Implementasi Manajemen Risiko Pada Pembiayaan di Bank BTN Syariah Parepare* [Institut Agama Islam Negeri Parepare]. <http://repository.iainpare.ac.id/1195/1/15.2300.118.pdf>
- Pandia, F. (2012). *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*. Rineka Cipta.
- Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. (2018). Bank BTN Syariah Pindah Lokasi. *Jatengprov.Go.Id*. <https://jatengprov.go.id/beritadaerah/bank-btn-syariah-pindah-lokasi/>
- Prihatina, R. (2022, February 9). Mengenal Kolektibilitas (Kol) Kredit Perbankan Kaitannya Dengan dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 (UUHT). *Djkn.Kemenkeu.Go.Id*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html>
- Rachmawati, I. N. (2007). Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kualitatif: Wawancara. *Jurnal Keperawatan Indonesia*, 11(1), 35–40. [https://jki.ui.ac.id/index.php/jki/article/view/184/pdf\\_80](https://jki.ui.ac.id/index.php/jki/article/view/184/pdf_80)
- RBM. (2023, Oktober). *Wawancara Nasabah KPR Bank BTN KCS Tegal* [Tatap muka].
- Rivai, V. (2008). *Islamic financial management: Teori, konsep, dan aplikasi panduan praktis untuk lembaga keuangan, nasabah, praktisi, dan mahasiswa*. Rajagrafindo Persada.
- Rivai, V., & Veithzal, A. P. (2007). *Credit Management Handbook: Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah*. PT RajaGrafindo Persada.
- Rustam, B. R. (2013). *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Salemba Empat.
- Safitri, Y., & Tasman, A. (2021). Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN. *Jurusan Pendidikan Ekonomi*, 4(2), 212–223. <https://ejournal.unp.ac.id/students/index.php/pek/article/view/11107/4652>

- Sakinah, N. A., & Suherman. (2021). Pelaksanaan Konsep Restrukturisasi Kredit Pada Lembaga Bank Dan Non-Bank (Studi Pada Kcp Bca Syariah Bogor Dan Pt Pegadaian (Persero) Bogor). *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 4(1), 61–74. <https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/65774467/Lengkap-libre.pdf>
- Savitri, O. A., A., Z. Z., & Nuzula, N. F. (2014). Analisis Manajemen Risiko Kredit Dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah Pada Kredit Usaha Rakyat (Studi Pada Bank Jatim Cabang Mojokerto). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 12(1), 1–10. <https://www.neliti.com/publications/83247/analisis-manajemen-risiko-kredit-dalam-meminimalisir-kredit-bermasalah-pada-kred>
- Setianingrum, K. A., Wibowo, E., & Utami, S. S. (2018). Pengaruh Kecukupan Modal, Likuiditas, Risiko Kredit, Dan Efisiensi Operasional Terhadap Profitabilitas Perbankan Umum Swasta Nasional Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Kewirausahaan*, 18, 235–244. <http://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/Ekonomi/article/view/2382>
- Shintya, N., & Darmawan, A. (2015). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (Ppap) Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *Media Ekonomi*, 14(2), 101–114. <https://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/MEDEK/article/view/1143>
- Sirajudin, B. (2019). Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada BRI Syariah Cabang Palembang). *Jurnal Technobiz*, 2(1), 7–11. <https://ejurnal.teknokrat.ac.id/index.php/technobiz/article/view/275/196>
- Siregar, A. R., Yasir, & Sugianto. (2023). Desain Akad Muamalah Perbankan Syariah Pada Ekonomi Islam. *JRIME: Jurnal Riset Manajemen Dan Ekonomi*, 1(4), 1–17. <https://jurnal.itbsemarang.ac.id/index.php/JRIME/article/view/671/634>
- Soeisno, D. (1999). *Manajemen Risiko*. Penerbit PT Rineka Cipta.
- Sudarman, F. A. P. (2022). *Analisis Kebijakan Pemberian KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Terhadap Perkembangan Rumah Subsidi di Indonesia* [Universitas Hasanuddin Makassar]. <http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/17385/>

- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Pendidikan*. Alfabeta.
- Suparmoko, M. (2003). *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktik* (Edisi ke-5). BPF.
- Suyatni, T. (2002). *Kelembagaan Perbankan*. LPFE.
- Tampubolon, R. (2004). *Manajemen Risiko (Pendekatan Kualitatif untuk Bank Komersil)*. Elex Media Komputindo.
- Taufiq, Muh. (2012). *Analisis Tingkat Risiko Kredit Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Makassar* [Universitas 45 Makassar]. <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/5307/2012%20Muh.%20Taufiq%204508012092.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Walida, S. (2021). *Analisis Strategi Pemasaran Pembiayaan Pemilikan Rumah FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Dalam Menarik Nasabah Berpenghasilan Rendah Di PT Bank Sumut Cabang Syariah Tebing Tinggi* [Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan]. <http://repository.uinsu.ac.id/15847/>
- Wani, S. (2019). *Pengaruh Pemberian Pembiayaan Murabahah Terhadap Non Performing Financing (NPF) Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia* [Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung]. <http://repository.radenintan.ac.id/8884/1/PUSAT%201%202.pdf>
- Zaherina, H., & Ilyas, M. (2021). Konsep Dan Implementasi Murabahah Btn Syariah Atas Keadilan Dan Kesejahteraan Masyarakat. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2), 105–113. <https://journal3.uin-alauddin.ac.id/index.php/iqtishaduna/article/view/22077/13070>

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## Lampiran 1

### **Instrumen Wawancara Dengan Aditya Krisnamukti (*Operations Staff*)**

#### 1. Profil Bank BTN KCS Tegal

##### a. Kapan Bank BTN KCS Tegal beroperasi?

Jawaban: Bank BTN KCS Tegal mulai beroperasi pada 14 Februari 2005, merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari bank BTN, dengan prinsip Syariah.

##### b. Bagaimana kedudukan Bank BTN KCS Tegal dalam perbankan?

Jawaban: pada dasarnya, Bank BTN pusat terbagi atas 6 wilayah, yakni Jakarta, Jawa Barat, Jawa Timur dan Bali, Sumatera dan Kalimantan, Sulawesi dan Papua, dan Jawa Tengah. Bank BTN memiliki dua divisi yang bernama, divisi konvensional dan Divisi Syariah. Secara kedudukan, Bank BTN KCS Tegal adalah kantor cabang Syariah, di mana regulasinya mengikuti Divisi Syariah. Sementara itu, operasional Bank BTN KCS Tegal mengikuti kantor pusat di Semarang, Jawa Tengah.

##### c. Apa saja produk atau program di Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: Beberapa produk yang ditawarkan yakni produk pembiayaan (*financing*) berupa KPR BTN Sejahtera iB, KPR BTN Indent iB, KPR BTN Platinum iB, KPR FLPP, Pembiayaan Bermotor, Pembiayaan bangun rumah BTN iB, Pembiayaan Multimanfaat. Sementara itu, produk dana (*funding*) berupa tabungan BTN Batara iB, Tabungan BTN Haji iB, Tabungan BTN Prima iB, Tabunganku iB, Tabungan BTN Qurban iB, Deposito dan Giro. Produk atau program di Bank BTN KCS Tegal lebih lengkapnya bisa dilihat di Website Btn.co.id.

##### d. Apakah Bank BTN KCS Tegal mengaplikasikan sistem pembiayaan KPR dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)?

Jawaban: Bank BTN KCS Tegal mengaplikasikan sistem pembiayaan KPR dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

2. Bagaimana konsep program pembiayaan perumahan dengan skema FLPP di Bank KCS Tegal?

Jawaban: Secara konsep, program pembiayaan perumahan dengan skema FLPP yang diterapkan Bank KCS Tegal mengacu pada kriteria yakni masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara itu, parameter yang diterapkan adalah penghasilan yang didapat maksimal 8 juta. Sistematisa pembiayaan perumahan dengan skema FLPP bekerja dengan sistem pengajuan, *pertama*, melakukan pengajuan kepada pihak bank, dengan bebas memilih perumahan. *Kedua*, nasabah melakukan pendaftaran pada sistem Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Data dari PUPR tersebut bersifat memantau, apakah nasabah sebelumnya pernah mengambil perumahan subsidi atau tidak, data tersebut diperlukan sebagai syarat penerimaan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP. *Ketiga*, nasabah melakukan pengunggahan data, sebagai prosedur pengajuan untuk menilai apakah uji NIK nasabah tersebut memenuhi syarat pengajuan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP. *Keempat*, apabila data nasabah tersebut dinyatakan memenuhi syarat, maka bank melakukan akad pembiayaan dan mengirimkan data yang diperlukan kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). *Kelima*, pihak Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melakukan pencairan dana ke rekening nasabah.

3. Bagaimana prosedur menentukan nasabah yang layak untuk diberikan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP di Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: Prosedur nasabah dikatakan layak mendapatkan pembiayaan perumahan dengan skema FLPP mengacu pada standarisasi peraturan pemerintah, *pertama*, nasabah dengan penghasilan rendah, penghasilan maksimal 8 juta. *Kedua*, nasabah berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah. *Ketiga*, belum pernah mengambil subsidi perumahan sebelumnya.

Sementara itu, apabila dilihat secara proses bisnis, maka dilakukan pengecekan *BI-checking*. Dengan demikian, pengecekan Bank Indonesia didasarkan pada perbankan yang bersangkutan. Pada Bank BTN KCS Tegal, nasabah dikatakan layak mendapat pembiayaan perumahan ditentukan oleh

standarisasi peraturan pemerintah, selain itu terdapat analisis kriteria 5C, akan tetapi Bank BTN KCS Tegal mengutamakan kedudukan dari agunan. Contoh kasus, apabila ternyata agunan tersebut sedang dijaminkan kepada bank lain, maka Bank BTN KCS Tegal akan menganalisis risikonya dengan beberapa pertimbangan. Apabila Bank BTN KCS Tegal menyetujui risiko tersebut, maka terdapat beberapa langkah untuk menyikapi kondisi tersebut, *pertama*, melakukan akad pembiayaan. *Kedua*, membuat surat kuasa (standing instruction) yang menyebutkan bahwa setelah akad, dana yang cair digunakan untuk menebus agunan pada bank lain tersebut, dengan dibubuhi tanda tangan pemilik. Agunan tersebut kemudian akan ditahan di Bank BTN KCS Tegal.

4. Berapa jumlah nasabah pinjaman KPR pada 2020 hingga 2022 di Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: jumlah nasabah tahun 2020 mencapai 171, tahun 2021 mencapai 820, dan tahun 2022 mencapai 1145.

5. Berapa jumlah pembiayaan perumahan dengan skema FLPP 2020 hingga 2022 di Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: jumlah pembiayaan pada tahun 2020 mencapai 18.216.965.303, tahun 2021 mencapai 101.864.169.436, dan tahun 2022 mencapai 148.179.822.585.

6. Berapa persentase jumlah kredit bermasalah pembiayaan KPR 2020-2022 di Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: kredit bermasalah pada tahun 2020 mencapai 98.521.648, tahun 2021 mencapai 263.779.229, dan tahun 2022 mencapai 897.763.411.

7. Apa saja risiko yang dialami Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: sejauh ini, risiko yang pernah terjadi pada Bank BTN KCS Tegal adalah pencabutan subsidi perumahan, hanya saja itu sangat jarang. FLPP itu kan subsidi yang diberikan pemerintah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah, dari pihak pemerintah akan melakukan audit, karena data tersebut dikeluarkan pemerintah kepada instansi, seperti BPK, BPKB. Pengauditan tersebut mengacu pada kesesuaian data dan berkas-berkas secara administrasi apakah sudah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku,

termasuk berkaitan dengan penyaluran pembiayaan Bank BTN KCS Tegal dan secara fisik rumah. FLPP menerapkan beberapa aturan, salah satunya adalah rumah tersebut tidak boleh mengalami perubahan bentuk secara berlebihan dalam waktu 5 tahun. Apabila rumah mengalami perubahan pembangunan, maka dapat dikatakan nasabah tersebut dalam kategori mampu, dan FLPP tersebut akan dicabut oleh pemerintah. Pada kondisi yang demikian, nasabah harus mengembalikan dana subsidi yang sudah diberikan kepada pemerintah.

Bentuk dari risiko yang terjadi pada Bank BTN KCS Tegal adalah kredit macet, pencabutan subsidi oleh pemerintah, gugatan hukum dari pihak pemilik properti kepada developer terkait pembelian properti yang belum selesai. Pada konteks, gugatan hukum terkait pembelian properti yang belum selesai, Bank BTN KCS Tegal mengantisipasinya dengan analisis data dari notaris.

8. Bagaimana persentaserisiko yang dialami Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: sementara itu, persentaserisiko pada tingkat tertinggi Bank BTN KCS Tegal terletak pada kredit macet, kemudian gugatan hukum dan pencabutan subsidi. Data pada tahun 2012 sampai 2017, kasus pencabutan subsidi masih di bawah 5. Pada kasus gugatan hukum mencapai 5 kasus bahkan lebih. Hal tersebut disebabkan perjanjian pembayaran properti antara pemilik properti dengan developer, perjanjian tersebut di luar kuasa Bank BTN KCS Tegal. Akan tetapi Bank BTN KCS Tegal pernah turun tangan mengatasi pihak tergugat tersebut. Pada perkembangannya, manajemen risiko Bank BTN KCS Tegal dikatakan terus meningkat. Pada 5 tahun terakhir, tidak terdapat kasus pencabutan subsidi oleh pemerintah. Hal tersebut membuktikan tidak adanya “Salah sasaran” terkait pemberian pembiayaan perumahan dengan skema FLPP terhadap nasabah. Kasus pencabutan subsidi terakhir terjadi pada tahun 2017. Sementara itu, kasus gugatan hukum pada rentang waktu 2020 sampai 2023 pernah terjadi.

9. Seperti apa dampak dari risiko kredit bagi Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: dampak risiko terhadap Bank BTN KCS Tegal berkaitan risiko hukum dan risiko operasional. Secara umum, risiko operasional berkaitan dengan administrasi data dan berkas-berkas. Hal tersebut akan berpengaruh

pada operasional Bank BTN KCS Tegal. Sementara itu, risiko hukum mengacu pada akad pembiayaan yang diberikan Bank BTN KCS Tegal dan pencatatan data pada sistem Bank BTN KCS Tegal, seperti data angsuran dan lain sebagainya. Pada proses akad Bank BTN KCS Tegal telah mengeluarkan biaya operasional, apabila terdapat administrasi yang tidak memenuhi syarat pencairan dana, maka Bank BTN KCS Tegal akan mendapat risiko biaya operasional tersebut. Risiko hukum dipicu oleh pihak nasabah yang menuntut pihak Bank BTN KCS Tegal terkait pembiayaan perumahan, yang telah dilakukan akad tetapi dana tidak dapat dicairkan. Pada kasus tersebut, secara hukum Bank BTN KCS Tegal harus memberikan prestasi kepada nasabah, hal tersebut dikarenakan telah dilakukan akad pembiayaan antara Bank BTN KCS Tegal dengan nasabah.

10. Bagaimana cara Bank BTN KCS Tegal menangani risiko kredit agar menekan angka NPF?

Jawaban: terkait penanganan risiko tersebut, Bank BTN KCS Tegal melakukan tahapan pengiriman berkas, yang harus melalui pusat, yakni Divisi Syariah. Kelengkapan dan kesesuaian data tersebut dianalisis oleh pihak pusat, apabila terdapat data yang kurang, maka pihak pusat akan mengirimkan kepada Bank BTN KCS Tegal untuk kemudian dilengkapi. Data yang telah sesuai dengan prosedur pembiayaan tersebut kemudian diserahkan oleh Divisi Syariah kepada pihak Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Bank BTN KCS Tegal memiliki *unit financing administration*, yang bertugas menganalisis berkas sebelum dilakukan pencairan oleh unit *transfer processing*. Hal tersebut dilakukan untuk memanejemen adanya risiko gugatan hukum.

Pada dasarnya, kemunculan NPF dipicu oleh kesalahan membaca karakter nasabah, kapasitas yang dipaksakan, dan agunan kurang layak. Bank BTN KCS Tegal melakukan penanganan dengan cara, *pertama*, selektivitas terhadap prinsip 5C sesuai aturan yang berlaku di Bank BTN KCS Tegal. *Kedua*, melakukan pembinaan secara persuasif. *Ketiga*, restrukturisasi pembiayaan, hal tersebut dilakukan apabila Bank BTN KCS

Tegal telah melakukan pembinaan, kemudian dari pihak nasabah tidak sanggup melakukan pembiayaan, maka restrukturisasi pembiayaan tersebut dilakukan.

## Lampiran 2

### **Instrumen Wawancara Dengan Aditya Tapa (*Financing*)**

1. Apabila Bank BTN KCS Tegal menemukan nasabah sampai pada predikat kol-5, apakah langsung ditolak?

Jawaban: Aturan dalam Bank BTN KCS Tegal tidak ada yang menyebutkan secara tertulis bahwa kol-5 ditolak atau tidak disetujui. Akan tetapi, kita kembalikan kepada *analyst* risiko, bahwa kemungkinan kol-5 (mecet) untuk diberi pembiayaan berkemungkinan memiliki risiko yang tinggi. Apabila ada nasabah kol-5 yang direkomendasikan oleh *data analyst*, maka harus dalam persetujuan atasan, sebelum disetujui untuk pembiayaan.

Pada Bank BTN KCS Tegal yang berwenang menyetujui apakah nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak, tahapannya bertingkat. Sifat dari *analyst* hanya berperan memberikan rekomendasi, kemudian yang menyetujui dilakukannya pembiayaan adalah atasan atau *head* KPR. Pembiayaan KPR Bank BTN KCS Tegal bernilai 100 juta, apabila nasabah memberikan DP banyak bisa langsung melalui atasan atau *head* KPR. Apabila nominal perumahan mencapai 250 juta melalui wakil kepala cabang. Sementara itu, kepala cabang berperan menyetujui harga dengan nominal 1 milyar. Kalau nominal mencapai lebih dari 1 milyar, maka perlu persetujuan dari *Syariah Division* (pusat).

2. Adakah kasus gugatan hukum di Bank BTN KCS Tegal pada tahun 2020-2023?

Jawaban: pada tahun 2020-2023 tidak ada kasus.

3. Bagaimana mekanisme data notaris pada Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: pada program KPR subsidi, data notaris mengolah kelengkapan dokumen seperti sertifikat, IMB, akte jual beli, surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Sementara itu, pembiayaan perumahan dengan skema FLPP, data notaris biasanya mengolah pembelian tanah oleh developer harus telah melalui perubahan nama pemilik (balik nama) atas nama PT, setelah terjadi akad, baru

kemudian dipecah berdasarkan nama nasabah. Pengelolaan dokumen tersebut dilakukan oleh notaris.

4. Berapa limit pembiayaan yang diberikan oleh Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: berdasarkan peraturan pemerintah, pada tahun 2023 maksimal senilai 162 juta, untuk minimal, Bank BTN KCS Tegal tidak menetapkan nominal, jadi tergantung pihak nasabah mengajukan pengajuan berapa. Secara mekanisme, nasabah dapat melakukan DP kepada developer, pihak Bank BTN KCS Tegal melakukan pembiayaan berdasarkan sisa dari DP yang telah diberikan nasabah. Pihak Bank BTN KCS Tegal dapat memberikan DP 0% untuk pegawai negeri, ASN, TNI Polri, karena ada BP tapera (Tabungan Perumahan Rakyat), semacam tabungan yang dimiliki ASN, TNI, Polri. Kemudian, bagi masyarakat umum, DP sebesar 5%.

5. Bagaimana antisipasi dan penanganan Bank BTN KCS Tegal terhadap kredit macet?

Jawaban: pada setiap kredit, terdapat pencadangan pembiayaan, yang disesuaikan berdasarkan kolektibilitasnya. Bank BTN KCS Tegal mengacu pada PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) yang diatur oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan disahkan oleh OJK. Misalkan kol-1 ditentukan pencadangan 1%, kol-2 5% dan seterusnya. Apabila kredit macet, maka pencadangan tersebut diakui sebagai aset atau laba.

6. Akad apa yang digunakan Bank BTN KCS Tegal dalam pembiayaan KPR dengan skema FLPP?

Jawaban: Bank BTN KCS Tegal menggunakan dua akad, yakni akad *wakalah* dan akad *murabahah*. Akad wakalah berupa Bank BTN KCS Tegal mewakilkan kepada nasabah untuk memilih sendiri rumah sendiri dari developer, kemudian diwakilkan dengan akad *murabahah* atau jual beli antara Bank BTN KCS Tegal dengan developer.

7. Bagaimana manajemen risiko yang dilakukan Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: dari segi proses, *pertama*, berdasarkan *BI-checking* untuk melihat kolektibilitas nasabah dan histori keuangan nasabah (rasio keuangan nasabah). *Kedua*, manajemen unit sesuai dengan tugasnya masing-masing, misalkan *data*

analyst untuk menganalisis data nasabah, *financing* admin, unit survei, unit pelayanan untuk melayani KPR berhubungan dengan developer, unit pelayanan melayani KPR berhubungan dengan nasabah. *Ketiga*, pembinaan kepada nasabah. Selain itu, Bank BTN KCS Tegal memiliki divisi desk call center di Yogyakarta, yang khusus melakukan pembinaan melalui telepon kepada nasabah. *Keempat*, Bank BTN KCS Tegal memiliki grand kontrol, seperti audit internal yang ditempatkan di kantor cabang, yang berfungsi mengantisipasi bank dari risiko. Grand kontrol berperan mengontrol dan memeriksa kelengkapan berkas pembiayaan secara administratif, sebelum berkas tersebut dikirimkan ke kantor pusat untuk diserahkan ke PUPR.

### Lampiran 3

#### Instrumen Wawancara Dengan Nasabah

1. Nasabah KM (karyawan kasir)
  - a. Berapa jumlah pinjaman yang diajukan kepada Bank BTN KCS Tegal?  
Jawaban: pada waktu itu, saya mengajukan 140 juta.
  - b. Berapa jangka waktu pinjaman tersebut?  
Jawaban: dengan jumlah 140 juta, saya mengambil waktu lumayan lama mba, 20 tahun.
  - c. Apa pekerjaan anda dan berapa umur anda ketika pengajuan tersebut dilakukan?  
Jawaban: saya bekerja sebagai kasir, umur saya 35 tahun.
  - d. Pada saat pengajuan pembiayaan kepada Bank BTN KCS Tegal, apa saja yang ditanyakan atau diminta oleh petugas bank?  
Jawaban: standar saja, paling ditanya pekerjaan, termasuk pendapatan perbulan. Selain itu juga ditunjukkan hasil *BI-checking*, terkait pinjaman yang pernah saya angsur. Selain itu, paling terkait kelengkapan berkas pengajuan.
  - e. Pada saat pengajuan, persyaratan apa saja yang diajukan?  
Jawaban: persyaratannya ada KTP, KK, surat nikah, surat keterangan gaji dari kantor 3 bulan terakhir sepertinya waktu itu, terus mengisi data di form pengajuan, surat persetujuan pembiayaan, ya semacamnya mba. Saya lupa rincinya, nanti dicek lagi ya, kurang lebih begitu.
  - f. Bagaimana prosedur pembiayaan hingga proses pencairan?  
Jawaban: singkatnya, pengajuan kepada bank, kemudian dicek kelengkapan data misalkan KTP, KK, agunan sesuai dengan syarat KPR, melakukan pendaftaran sistem PUPR, mengunggah data, kalau sudah sesuai maka dilakukan akad pembiayaan.
2. Nasabah RBM, (wirausaha)
  - a. Berapa jumlah pinjaman yang diajukan kepada Bank BTN KCS Tegal?

Jawaban: 154 juta mba.

- b. Berapa jangka waktu pinjaman tersebut?

Jawaban: 12 tahun.

- c. Apa pekerjaan anda dan berapa umur anda ketika pengajuan tersebut dilakukan?

Jawaban: kebetulan saya membuka wirausaha plastik, saya sudah tua mba, 52 tahun.

- d. Pada saat pengajuan pembiayaan kepada Bank BTN KCS Tegal, apa saja yang ditanyakan atau diminta oleh petugas bank?

Jawaban: sebagai wirausaha, saya menunjukkan penghasilan 6 bulan terakhir. Barangkali melihat jenis usaha dan kemungkinan profit usaha saya.

- e. Pada saat pengajuan, persyaratan apa saja yang diajukan?

Jawaban: untuk syarat ya ada agunan, surat penghasilan 6 bulan terakhir, KTP, surat nikah, KK, NPWP, mengisi data pengajuan di Bank.

- f. Bagaimana prosedur pembiayaan hingga proses pencairan?

Jawaban: selain survei, awal mula saya memilih perumahan, melakukan pendaftaran, mengunggahan data dan melampirkan dokumen persyaratan yang dibutuhkan, melakukan akad.

*Lampiran 4*

**Dokumentasi Wawancara**



### Contoh Lembar Pengajuan Flpp




**FORM APLIKASI CONSUMER FINANCING**

---

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama Lengkap : \_\_\_\_\_

No KTP/SIM : \_\_\_\_\_ Tgl berlaku s.d : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy

Alamat Rumah (sesuai KTP) : \_\_\_\_\_

Blok : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_ RT : \_\_\_\_\_ RW : \_\_\_\_\_ Kelurahan : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten : \_\_\_\_\_

Provinsi : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Alamat Rumah (disisi apabila tidak sesuai KTP) : \_\_\_\_\_

Blok : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_ RT : \_\_\_\_\_ RW : \_\_\_\_\_ Kelurahan : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten : \_\_\_\_\_

Provinsi : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Nomor Telepon Rumah : \_\_\_\_\_ Nomor Faksimil : \_\_\_\_\_

Nomor Handphone : \_\_\_\_\_

E-mail : \_\_\_\_\_

Status Rumah :  Milik Sendiri  Sewa/Kontrak  Keluarga  Dinas  Lama Ditempati \_\_\_\_\_ Bulan

Sedang Dijamin kepada : \_\_\_\_\_

Alamat Penagihan :  Alamat Rumah (sesuai KTP)  Alamat Rumah (disisi apabila tidak sesuai KTP)  Alamat Kantor

N.P.W.P : \_\_\_\_\_ Agama :  Islam  Protestan  Katolik  Hindu  Budha

Tempat & Tanggal Lahir : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy

Pendidikan Terakhir :  SD/MI  SMP/SLTP  SMA/SLTA  Diploma  S1  S2  S3

Status Pernikahan :  Menikah  Belum Menikah  Duda/Janda Jenis Kelamin :  Laki-laki  Perempuan Jumlah Tanggungan di luar suami/istri : \_\_\_\_\_ Orang

Nama Gadis Ibu Kandung : \_\_\_\_\_

---

KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)

Nama Lengkap : \_\_\_\_\_

Hubungan Dengan Pemohon :  Orang Tua  Saudara Kandung  Anak  Saudara Kandung orang tua  Lainnya \_\_\_\_\_

Alamat Tempat Tinggal : \_\_\_\_\_

Blok : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_ RT : \_\_\_\_\_ RW : \_\_\_\_\_ Kelurahan : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten : \_\_\_\_\_

Provinsi : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Nomor Telepon Rumah : \_\_\_\_\_ Nomor HP : \_\_\_\_\_

---

DATA PRIBADI PASANGAN (SUAMI/ISTRI)

Nama Lengkap : \_\_\_\_\_

Nomor KTP/SIM : \_\_\_\_\_

Alamat Rumah (disisi apabila tidak sama dengan data alamat pemohon) : \_\_\_\_\_

Blok : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_ RT : \_\_\_\_\_ RW : \_\_\_\_\_ Kelurahan : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten : \_\_\_\_\_

Provinsi : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Nomor Handphone : \_\_\_\_\_

---

DATA PEKERJAAN PEMOHON

Nama Perusahaan/Instansi : \_\_\_\_\_

Bentuk Badan Usaha Saat ini :  PT  CV  UD  Koperasi  Yayasan  Instansi Pemerintah  Lainnya \_\_\_\_\_

Alamat Perusahaan / Instansi : \_\_\_\_\_

Blok : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_ RT : \_\_\_\_\_ RW : \_\_\_\_\_ Kelurahan : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten : \_\_\_\_\_

Provinsi : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Nomor Telepon : \_\_\_\_\_ EXT : \_\_\_\_\_

Jenis Pekerjaan :  BUMN/D  PNS/Instansi/Departemen/Pemda  Swasta Asing/PMA  TNI/Polri  Swasta Besar/Menengah  PHDN  Profesional  Wirawasta Besar/Menengah  Lainnya (harus diisi) \_\_\_\_\_

Bidang Usaha : \_\_\_\_\_

Jabatan : \_\_\_\_\_ Lama Menjabat : \_\_\_\_\_ Tahun Masa Kerja Total : \_\_\_\_\_ Tahun

NIP/NRP : \_\_\_\_\_ Nama Atasan : \_\_\_\_\_

No. Telepon Atasan : \_\_\_\_\_ Nomor HP : \_\_\_\_\_

---

DATA PEKERJAAN PASANGAN (SUAMI/ISTRI)

Nama Perusahaan/Instansi : \_\_\_\_\_

Bentuk Badan Usaha Saat ini :  PT  CV  UD  Koperasi  Yayasan  Instansi Pemerintah  Lainnya \_\_\_\_\_

Alamat Perusahaan/Instansi : \_\_\_\_\_

Blok : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_ RT : \_\_\_\_\_ RW : \_\_\_\_\_ Kelurahan : \_\_\_\_\_

Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten : \_\_\_\_\_

Provinsi : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_

Nomor Telepon : \_\_\_\_\_ EXT : \_\_\_\_\_

Jenis Pekerjaan :  BUMN/D  PNS/Instansi/Departemen/Pemda  Swasta Asing/PMA  TNI/Polri  Swasta Besar/Menengah  PHDN  Profesional  Wirawasta Besar/Menengah  Lainnya (harus diisi) \_\_\_\_\_

Bidang Usaha : \_\_\_\_\_ Jabatan : \_\_\_\_\_  
 Lama Menjabat : ..... Tahun Masa Kerja Total : ..... Tahun NIP/NRP : \_\_\_\_\_  
 Nama Atas : \_\_\_\_\_  
 Nomor Telepon : \_\_\_\_\_ No HP : \_\_\_\_\_

**DATA PENGHASILAN DAN PENGELUARAN PER BULAN**

Penghasilan Utama Pemohon : Rp. \_\_\_\_\_ Biaya Rumah Tangga Rp. \_\_\_\_\_  
 Penghasilan Tambahan Pemohon : Rp. \_\_\_\_\_ Angsuran Lainnya Rp. \_\_\_\_\_  
 Penghasilan Utama Pasangan : Rp. \_\_\_\_\_ Sisa Penghasilan Rp. \_\_\_\_\_  
 Penghasilan Tambahan Pasangan : Rp. \_\_\_\_\_ Kemampuan Mengangsur Rp. \_\_\_\_\_  
 Total Penghasilan : Rp. \_\_\_\_\_

**DATA PEMBIAYAAN YANG DIMOHON**

Tipe Produk Pembiayaan :  KPR BTN Sejahtera Tapak IB  KPR BTN Sejahtera Susun IB  KPR BTN Platinum IB  KPR BTN Indent IB  Bangun Rumah BTN IB  
 Kendaraan Bermotor BTN IB  Multijasa BTN IB  Multifanfaat BTN IB  Talangan Haji BTN IB Lainnya : \_\_\_\_\_  
 H. Jual/Nilai Takasir/RAB Rumah : Rp. \_\_\_\_\_  
 Uang Muka/Dana Sendiri : Rp. \_\_\_\_\_ atau dalam persentase = ..... %  
 Nilai Pembiayaan yang diajukan : Rp. \_\_\_\_\_  
 Sistem Pembayaran :  Auto Debet  Payroll  Kolektif Jangka Waktu Pengajuan Kredit : \_\_\_\_\_ Bulan  
 Penggunaan :  Pembelian Rumah  Pembelian Apartemen  Pembelian Ruko  Pembelian Rukan  Pembangunan Rumah  Pembelian Mobil/Motor  
 Pembiayaan Jasa  Pembiayaan Konsumtif  Pembiayaan BPH  Lainnya : \_\_\_\_\_

**DATA AGUNAN**

Alamat Lokasi Agunan/Kendaraan : \_\_\_\_\_  
 Blok : \_\_\_\_\_ No : \_\_\_\_\_ RT : \_\_\_\_\_ RW : \_\_\_\_\_ Kelurahan : \_\_\_\_\_  
 Kecamatan : \_\_\_\_\_ Kota/Kabupaten : \_\_\_\_\_  
 Provinsi : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_  
 Status Kepemilikan :  SHM  SHGB  Strata Title  BPKB  Deposito  SK Pegawai Lainnya : \_\_\_\_\_  
 No Sertifikat : \_\_\_\_\_ Tgl Terbit : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy Luas Tanah : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup> Luas Bangunan : \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>  
 Atas Nama : \_\_\_\_\_  
 No IMB : \_\_\_\_\_ Tgl Terbit : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy  
 Nama Pengembang : \_\_\_\_\_  
 Nama Proyek Perumahan : \_\_\_\_\_  
 Nama Penjual : \_\_\_\_\_ KODE PROPER : \_\_\_\_\_  
 KODE DEVELOPER : \_\_\_\_\_ \*) diisi oleh Bank

**Untuk Jaminan Berupa Kendaraan**

Jenis Kendaraan :  APV  Delivery Van  Honda  Jeep  Minibus  Sedan  Sepeda Motor Lainnya : \_\_\_\_\_  
 Merk Kendaraan : \_\_\_\_\_ Model : \_\_\_\_\_  
 Tipe : \_\_\_\_\_ No Mesin : \_\_\_\_\_  
 No Rangka : \_\_\_\_\_ No BPKB : \_\_\_\_\_ Tgl Terbit : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy  
 No Polisi : \_\_\_\_\_ Dealer : \_\_\_\_\_

**Untuk Jaminan Berupa Deposito**

Pemilik Agunan : \_\_\_\_\_  
 Nama Bank/Other Deposit : \_\_\_\_\_ No Simpanan : \_\_\_\_\_  
 Nilai Rp. : \_\_\_\_\_ Bunga Simpanan : \_\_\_\_\_ % Tgl Terbit : \_\_\_\_\_  
 Jatuh Tempo Kredit : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy Jangka Waktu Kredit : \_\_\_\_\_ Bulan  
 No SK : \_\_\_\_\_ Tgl Terbit : \_\_\_\_\_ dd/mm/yy

**Untuk Jaminan Berupa Surat Keterangan Pegawai**

**DATA PINJAMAN LAIN**

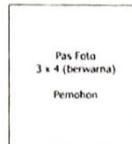
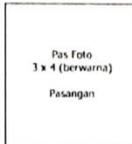
Nama Bank : \_\_\_\_\_  
 Jenis Produk :  KPR  KPA  Kredit Modal  Kartu Kredit  Modal Kerja  Konsumtif  Pegawai Lainnya : \_\_\_\_\_  
 Platfond : Rp. \_\_\_\_\_ Tunggakan : Rp. \_\_\_\_\_  
 Outstanding : Rp. \_\_\_\_\_ Angsuran : Rp. \_\_\_\_\_

**DATA KEKAYAAN PEMOHON DAN PASANGAN (SUAMI/ISTERI)**

BANK		Rata-rata Saldo / Nilai	
Tabungan	Rp. _____	_____	a.n _____
Giro	Rp. _____	_____	a.n _____
Deposito	Rp. _____	_____	a.n _____
Rumah	Atas Nama _____	Nilai Rumah Rp. _____	
Kendaraan	Atas Nama _____	Nilai Kendaraan Rp. _____	

Demikian Aplikasi Pembiayaan ini diajukan dan semua informasi dalam formulir ini telah saya isi dengan lengkap dan sejujur benarnya. Untuk ini kami menyatakan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang berlaku di Bank BNI, termasuk diantaranya untuk melakukan verifikasi atas data yang tertulis diatas serta untuk melakukan penindakan terhadap agunan.

Tanda Tangan Istri/Suami Pemohon



Tanda Tangan Pemohon

Materai  
Rp. 5.000,-

Pasangan Pemohon

Pemohon

Bank BNI menerima dan akan membiayai permohonan calon nasabah tanpa meniadakan alasan-alasan yang dikemukakan yang telah diuraikan menjadi hak Bank BNI dan Bank BNI tidak wajib mengembalikan dokumen tersebut.  
 Form: 015/SMU/1/1/2011

## Contoh Surat Penghasilan Karyawan



*Bismillaahirrahmaanirrahim*

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

I. SURAT KEPADA PIMPINAN INSTANSI/PERUSAHAAN PEMOHON	
<p>Dengan hormat,                      Dari karyawan Saudara tersebut diatas kami terima permohonan Pembiayaan. Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengisi dan menandatangani Bagian III dari formulir ini.</li> <li>2. Pada saatnya, apabila pemohon Pembiayaan disetujui, atas dasar kuasa karyawan tersebut melakukan pemotongan gaji/penghasilan karyawan tersebut sebagai pembayaran angsuran atas pembiayaannya.</li> </ol> <p>Terima kasih atas bantuan Saudara.</p>	<p>.....                      Kepada Yth.                      Pimpinan Instansi/Perusahaan                      Tempat Bekerja Sdr. ....</p>
PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	
II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN	
<p>Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan yang kami ajukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dengan ini kami menyetujui sepenuhnya dan mengajukan permohonan kepada Bapak/Ibu untuk mengungkapkan data-data mengenai status kepegawaian dan gaji/penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di instansi / perusahaan</p>	
NAMA KARYAWAN / PEMOHON .....	BAGIAN .....
NO. INDUK PEGAWAI .....	TANDA TANGAN .....
III. DATA KEPEGAWAIAN DAN RINCIAN GAJI/PENGHASILAN KARYAWAN TERSEBUT DI ATAS DIISI DAN DI TANDATANGANI PIMPINAN INSTANSI/PERUSAHAAN	
Data Kepegawaian	Rincian Gaji / Tunjangan dsb
1. Mulai Bekerja ..... 2. Pangkat Saat ini ..... 3. Jabatan Saat ini ..... 4. Usia Pensiun ..... 5. Tanggal Lahir ..... 6. Konduite ..... 7. Fasilitas Yang Diperoleh Dari Perusahaan / Dinas Rumah <input type="checkbox"/> Mobil <input type="checkbox"/> Astek <input type="checkbox"/> 8. Nama Atasan Langsung ..... Telp. ....	1. Gaji Pokok Rp. .... 2. Tunjangan Tetap Rp. .... 3. Gaji THP (Bruto) Rp. .... 4. Jasa Produksi / Bonus Per ..... Rp. .... 5. Potongan Gaji Untuk Angs. Rp. .... 6. Besarnya Pensiun / Bln (Perkiraan) Rp. .... 7. Lump Sum Jaminan Hari Tua (Pekerjaan) Rp. .... 8. Pendapatan Lain-lain Rp. ....
Menurut Pengetahuan saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/> Rumah Sendiri Menurut Pengetahuan saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/> Mobil/Motor	
Apabila Karyawan tersebut menghuni rumah dinas, setelah yang bersangkutan membeli Rumah/Mobil/Motor dengan fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), apakah tetap diperkenankan menghuni rumah dinas ? Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/>	
Apakah Perusahaan / Instansi Membantu Uang Muka/Angsuran Tidak <input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> . Sebesar Rp. .... Rp. ....	
Apakah Perusahaan/Instansi : Bersedia <input type="checkbox"/> Tidak Bersedia <input type="checkbox"/> Menjamin Pembayaran Angsuran Memotong Gaji Bulanan <input type="checkbox"/> Untuk Disetor Kepada PT. BTN (Persero)	
Nama Perusahaan / Instansi : ..... Alamat Kantor : .....	Pejabat Yang Menandatangani Untuk Perusahaan / Instansi. Nama : ..... Jabatan : ..... Tandatangani Dan Cap Perusahaan/Instansi Ditandatangani Tanggal .....

FORM 1 PEMBIAYAAN DSYA DIGUNAKAN UNTUK PEMOHON BERPENGHASILAN TETAP

Lampiran 7

Contoh Dokumen Permohonan Pembiayaan Dan Keputusan Permohonan

**Bismillaahirrahmaanirrahim**  
 Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

 Nama Penilai ..... Kepala Seksi .....	<h2 style="margin: 0;">ANALISA PERMOHONAN PEMBIAYAAN DAN KEPUTUSAN PERMOHONAN</h2>
<b>I. PERMOHONAN PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA</b>	
<b>PERMOHONAN PEMBIAYAAN</b>	<b>RENCANA PENGGUNAAN PEMBIAYAAN</b>
1 Nama .....	Membeli rumah baru <input type="checkbox"/> Membeli rumah lama <input type="checkbox"/>
2 U m u r .....	Memperbaiki rumah <input type="checkbox"/>
3 Pekerjaan .....	Membeli Mobil / Motor <input type="checkbox"/>
4 Nomor Urut Pemohon : ..... Tgl .....	Nama Developer / Penjual / kontraktor : .....
5 Besarnya Pembiayaan yang dimohon Rp .....	Alamat rumah ybs. ....
6 Kemampuan angsuran bulanan Rp .....	Harga / Biaya yang diperlukan Rp. ....
<b>II. PENILAIAN ATAS KELENGKAPAN KEBENARAN DATA</b>	
1 Formulir permohonan : lengkap <input type="checkbox"/> kurang lengkap <input type="checkbox"/> tidak lengkap <input type="checkbox"/>	
2 Wawancara dengan pemohon : Tanggal ..... Tempat .....	
3 Dan penilaian data keterangan permohonan serta wawancara dan informasi lain disimpulkan :	
- IDENTITAS PEMOHON : tidak diragukan <input type="checkbox"/> diragukan <input type="checkbox"/> tidak dapat dipercaya <input type="checkbox"/>	
- PEKERJAAN / MATA PENCAHARIAN : tidak diragukan <input type="checkbox"/> diragukan <input type="checkbox"/> tidak dapat dipercaya <input type="checkbox"/>	
- DATA PENGHASILAN : tidak diragukan <input type="checkbox"/> diragukan <input type="checkbox"/> tidak dapat dipercaya <input type="checkbox"/>	
- PEMAHAMAN SYARAT-SYARAT PEMBIAYAAN DAN IKTIKAD UNTUK MEMENUHI KEWAJIBAN : tidak diragukan <input type="checkbox"/> diragukan <input type="checkbox"/> tidak dapat dipercaya <input type="checkbox"/>	
<b>III. PENILAIAN PENGHASILAN</b>	
1 Menurut pemohon : Penghasilan pemohon Rp. .... istri / suami Pemohon Rp. .... Jumlah penghasilan keluarga per bulan Rp. ....	
2 Menurut penilaian penilai : Penghasilan pemohon Rp. .... istri / suami Pemohon Rp. .... Jumlah penghasilan keluarga per bulan Rp. ....	
3 Catatan khusus penilai .....	
<b>IV. USUL / REKOMENDASI</b>	
1 Menolak permohonan (sebutkan alasan) .....	
Menyetujui pemberian pembiayaan dengan perhitungan sebagai berikut :	
a Taksasi nilai jaminan .....	Rp. ....
b Harga rumah/mobil/motor/perbaikan rumah/ .....	Rp. ....
c Maksimum pembiayaan atas dasar a/ b .....	Rp. ....
d Maksimum angsuran bulanan .....	Rp. .... ( ..... x Rp. .... )
e Maksimum jangka waktu pembiayaan .....	..... tahun
f Margin keuntungan .....	% per .....
Jumlah pembiayaan yang diusulkan Rp. ....	
2 Jaminan pembiayaan .....	
3 Syarat-syarat lain .....	
Kepala Seksi Pembiayaan : .....	Supervisor Penilai : .....
Paraf	Paraf
Diusulkan Penilai tanggal .....	
Tanda tangan Pemohon .....	
Nama Penilai : .....	
<b>V. KEPUTUSAN</b>	
1 Disetujui sesuai usul <input type="checkbox"/> Ditolak <input type="checkbox"/> Disetujui dengan ketentuan <input type="checkbox"/> :	
2 Diinstruksikan kepada Seksi Pembiayaan untuk melaksanakan lebih lanjut	
Penerimaan Kembali Sp3 .....	Diterbitkan Sp3 .....
Tanggal .....	No ..... Tgl .....
Tanggal Diputuskan .....	
Tanda tangan Pemohon .....	
Nama Penilai .....	

FORM 4 PEMBIAYAAN DSYA - FORMULIR ANALISA PERMOHONAN PEMBIAYAAN DAN KEPUTUSAN PERMOHONAN

## Contoh Dokumen Keterangan Mengenai Rumah, Mobil/Motor Dan Penjual/Developer Yang Akan Dikaitkan Dengan Pembiayaan

**Bismillaahirrahmaanirrahim**  
Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

	<b>KETERANGAN MENGENAI RUMAH, MOBIL/MOTOR DAN PENJUAL / DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN PEMBIAYAAN</b>	
<b>I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR</b>		
<p>1. Bagian I, diisi dan ditandatangani oleh Pemohon pembiayaan sebagai surat pengantar kepada Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor</p> <p>2. Bagian II, diisi dan ditandatangani oleh Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN Syariah, bagi Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor dengan dukungan pembiayaan BTN</p> <p>3. Bagian III - butir 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2, 3, 4, 5, 6, dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan rumah butir 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 5, 6 dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan mobil / motor</p>		
<b>II. DIISI OLEH PEMOHON</b>		
<p>dalam rangka memenuhi persyaratan pemohon Pembiayaan - BTN Syariah, yang apabila disetujui akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara mengisi bagian III dari formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menandatangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah</p>		
NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR  ALAMAT : .....	1. TIPE RUMAH YANG AKAN DIBELI 2. BLOK : ..... No ..... 3. MERK MOBIL / MOTOR 4. TAHUN .....	PEMOHON / CALON PEMBELI - NAMA : ..... - ALAMAT : ..... - TANDA TANGAN : ..... - TANGGAL : .....
<b>III. DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / PENJUAL MOBIL / MOTOR</b>		
<p>Yang bertanda tangan dibawah ini</p> <p>- Nama : ..... selaku : .....</p> <p>- dan : ..... alamat : .....</p> <p>dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:</p> <p>1. Kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut (isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon)</p> <p>a. Tipe rumah ..... luas bangunan ..... m<sup>2</sup> luas tanah ..... m<sup>2</sup> terletak di .....</p> <p>b. Hak tanah pada saat ini ..... atas nama ..... selama ..... tahun</p> <p>c. Hak jual Rumah Rp ..... termasuk sertifikat hak ..... a n pembeli <input type="checkbox"/>                  PPN <input type="checkbox"/> IMB <input type="checkbox"/> Sambungan listrik ..... watt air bersih berupa <input type="checkbox"/></p> <p>d. Keadaan bangunan pada saat ini:                  rumah baru siap dihuni dengan fasilitas <input type="checkbox"/> masih belum dilengkapi ..... <input type="checkbox"/> sedang dibangun kondisi ..... <input type="checkbox"/> rumah lama siap huni <input type="checkbox"/> rumah lama memerlukan perbaikan <input type="checkbox"/>                  rumah lama dihuni <input type="checkbox"/> rumah dibangun/muali tahun ..... <input type="checkbox"/></p> <p>e. Merk Mobil / Motor .....</p> <p>f. Jenis Mobil / Motor .....</p> <p>g. Warna Mobil / Motor .....</p> <p>h. Harga Jual Mobil / Motor Rp .....</p> <p>i. terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut (jika sudah ada) sebagai berikut                  Copy IMB <input type="checkbox"/> copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah <input type="checkbox"/> gambar situasi setempat <input type="checkbox"/> BPKB <input type="checkbox"/> STNK</p>		

2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan bangunan yang memenuhi standard, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia
3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan, mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami bersedia untuk dituntut dan / atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan / atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atau pihak yang ditunjuk oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan yang atas pembiayaan yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atau pihak yang ditunjuk untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.
5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya appraisal) dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah dll) sebesar dan dalam jangka waktu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
6. Kami menyetujui dan menjamin bahwa barang dibeli sesuai dengan kondisi yang diminta oleh Pembeli
7. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan *Standing Instruction* kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam rangka pembayaran harga rumah dari realisasi pembiayaan kepada pembeli

Kami menyetujui dan menjamin bahwa *Standing Instruction* yang kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memenuhi *Standing Instruction* tersebut kami sepenuhnya membebaskan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun atas pembayaran tersebut

Semua hubungan, kerjasama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.

Developer / Penjual Rumah

Materai  
Rp 6000.-

Keterangan

1. Harap bubuhi tanda-tangan diatas materai cukup jabatan dan cap perusahaan
2. Corel yang tidak perlu

## Permohonan Ijin Observasi Pendahuluan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126  
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

Nomor : 1024/Un.19/FEBLJ.ES/PP.009/3/2023 Purwokerto, 17 maret 2023  
Lamp. : -  
Hal : **Permohonan Ijin Observasi Pendahuluan**

Kepada Yth.  
Kepala Cabang BTN Syariah KCS Tegal  
Di Tegal

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan Proposal Skripsi yang berjudul

**Analisis Risiko Kredit Perumahan dengan Skema Fasilitas Likuiditas  
Pembiayaan Perumahan (Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal)**

Maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin observasi kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama : Indana Zulfalillah
2. NIM : 1917202036
3. Semester / Program Studi : 8 / Perbankan Syariah
4. Tahun Akademik : 2022 / 2023
5. Alamat : Jl.Kyai Wanda, Dk.Pamijen Udik, Kel.Pamijen,  
Kec.Bumiayu, Kab.Brebes, Jawa Tengah, 52273

Adapun observasi tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek yang diobservasi : Manajemen Risiko KPR Skema FLPP
2. Tempat/ Lokasi : Bank BTN Syariah KCS Tegal
3. Waktu Observasi : 28 Maret s/d 7 April 2023

Demikian permohonan ini kami buat, atas izin dan perkenan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*



Koord. Prodi Perbankan Syariah

*Hastyl*  
Hastin Iri Utami, S.E.,M.Si.,Ak.  
NIP. 199206132018012001

Tembusan Yth.  
1. Wakil Dekan I  
2. Kasubbag Akademik  
3. Arsip

## Permohonan Ijin Riset Individu



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126  
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febl.uinsaizu.ac.id

Nomor : 5140/Un.19/FEBI.J.PS/PP.009/11/2023  
Lamp. : -  
Hal : **Permohonan Ijin Riset Individual**

Purwokerto, 27 November 2023

Kepada Yth.  
Kepala Cabang BTN Soyariah KCS Tegal  
Di  
Tegal

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan skripsi, maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin riset (penelitian) kepada mahasiswa/i kami:

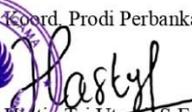
1. Nama : Indana Zulfalillah
2. NIM : 1917202036
3. Semester / Program Studi : VII / Perbankan Syariah
4. Tahun Akademik : 2019/2020
5. Alamat : Jln.Kyai Wanda, Dk. Pamijen Udik, Rt.02/Rw.04, Kel. Pamijen, Kec.Bumiayu, Kab.Brebes
6. Judul Skripsi : Analisis Risiko Kredit Perumahan dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ( Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal )

Adapun observasi tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek : Bank BTN Kcs Tegal
2. Tempat/ Lokasi : Jl. Jend. Sudirman No.2, Pekauman, Kec. Tegal Bar., Kota Tegal, Jawa Tengah 52125
3. Waktu Penelitian : November 2023 s/d selesai
4. Metode Penelitian : Kualitatif Deskriptif

Demikian permohonan ini kami buat, atas izin dan perkenan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Koord. Prodi Perbankan Syariah  
  
Hastin Tri Utami, S.E., M.Si., A.k.  
NIP.19920613 201801 2 001

Tembusan Yth.  
1. Wakil Dekan I  
2. Kasubbag Akademik  
3. Arsip

## Surat Keterangan Telah Melakukan Riset Individu



### **SURAT KETERANGAN** No. 367/IS/PWT/OP/XI/2023

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Indana Zufalillah  
NIM/Jurusan : 1917202036/Perbankan Syariah  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas : Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

Telah melaksanakan penelitian dan pengambilan data dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul "Analisis Risiko Kredit Perumahan dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Studi Kasus Bank BTN KCS Tegal)" mulai bulan Januari 2023 s.d. November 2023 pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Purwokerto.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Purwokerto, 28 November 2023  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.  
KCS PURWOKERTO

  
Aditya Tapa Satrio  
Consumer Financing Service

  
Aditya Krisnamurti  
Operation Staff



## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **A. Identitas Diri**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| 1. Nama Lengkap         | : Indana Zulfalillah   |
| 2. NIM                  | : 1917202036   |
| 3. Tempat/Tanggal lahir | : Brebes, 22 November 2000   |
| 4. Alamat Rumah         | : Jln.Kyai Wanda, Dk. Pamijen Udik,<br>Rt.02/Rw.04, Kel. Pamijen,<br>Kab.Brebes. Kode Pos: 52273 |
| 5. Nama Orang Tua       |  |
| Nama Ayah               | : Paturi   |
| Nama Ibu                | : Eva  |

### **B. Riwayat Pendidikan**

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Pendidikan Formal     |   |
| a. SD/MI, tahun lulus    | : SD Negeri Pamijen 2, 2011   |
| b. SMP/MT, tahun lulus   | : SMP Negeri 2 Bumiayu, 2017  |
| c. SMA/MA, tahun lulus   | : MAN 2 Brebes, 2019  |
| d. S-1, tahun masuk      | : Universitas Islam Negeri Prof. K.H<br>Saifudin Zuhri Purwokerto, 2019 |
| 2. Pendidikan Non-Formal | : Madrasah Diniyah Hidayatul<br>Mubtadiin Pamijen                       |

### **C. Pengalaman Organisasi (jika ada)**

1. Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Perbankan Syariah (2020/2021)
2. Kelompok Studi Pasar Modal (KSPM) FEBI (2022/2023)

Purwokerto, 29 November 2023

Indana Zulfalillah