

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Penyajian Data**

##### 1. Gambaran Umum

- a. Sejarah singkat PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah  
Banjarmasin

Bank BTN adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan. Terbentuknya BTN ini didirikan oleh Postspaarkbank di Batavia pada tahun 1897 pada masa penjajahan Belanda. Pendirian Postspaarkbank didasarkan pada Koninjluk Besluit No. 27, untuk menghimpun dana masyarakat sebagai tujuannya. Pada 1 April 1942 di masa penjajahan Jepang, Postspaarkbank dibekukan lalu diganti menjadi Tyokin Kyoku. Saat Indonesia memproklamasikan kemerdekaan, maka Tyokon Kyoku diambil alih kembali oleh Indonesia dan berubah menjadi Kantor Tabungan Pos RI, memiliki tugas untuk menukar uang Jepang yang beredar diganti dengan Oeang Republik Indonesia (ORI). Kanator Tabungan Pos sempat tidak beroperasi sementara waktu dikarenakan adanya Agresi Militer Belanda di Indonesia. Namun pada tanggal 9 Februari 1950 setelah Agresi militer Belanda di Indonesia berakhir, pemerintah mengganti namanya dengan nama Bank Tabungan Pos yang dimana tanggal 9 Februari 1950 dianggap sebagai tanggal kelahiran Bank Tabungan Negara.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 Tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 Tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963, diresmikanlah Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara. Pemerintah menunjuk Bank BTN sebagai wadah penyediaan proyek perumahan untuk rakyat pada tanggal 29 Januari 1976 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/1974, Seiring berjalannya waktu yang dijalankan oleh Bank BTN, maka pada tahun 1976 mulailah releasasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank BTN. BTN semakin berkembang pesat pada tahun 1989, lalu pada tahun 1992 status Bank BTN berubah menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena keesuksesannya dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR. Dalam status persero yang disandanginya memungkinkan Bank BTN bergerak lebih luas sesuai fungsinya sebagai bank umum. Demi mendukung bisnis KPR tersebut mulai meningkatkan produk-produk layanan sebagaimana layaknya bank umum.

Dengan berpangkal pada perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional dipopuleri adanya bank syariah. Persaingan dalam pasar perkembangan semakin selektif. Jumlah bank syariah bertambah dengan banyaknya BUS maupun UUS yang disebabkan oleh adanya PBI No.4/1/PBI/2002 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional menunjukkan bahwa pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan syariah. Bank Tabungan Negara sebagai lembaga keuangan yang bersifat konvensional, membuka unit layanan syariah untuk memenuhi kewajiban nasabah yang tidak dibolehkan

melakukan transaksi mengandung riba/bunga. Sehingga Bank Tabungan Negara membuka beberapa Unit Usaha Syariah di berbagai kota di Indonesia.

Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk memiliki Unit Usaha Syariah (UUS) yang disebut sebagai Bank Tabungan Negara Syariah dengan menerapkan prinsip syariah, BTN Syariah mulai berjalan pada tanggal 14 Februari 2005 diawali dengan pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta. Hingga pada tahun 2009, Bank Tabungan Negara berhasil menjalankan 20 k/antor cabang syariah di beberapa kota di Indonesia, termasuk kantor cabang syariah di kota Banjarmasin yang didirikan pada tanggal 25 Mei 2008 yang merupakan Kantor Cabang Syariah yang ke-15 bertempat di Banjarmasin JL. A. Yani Km. 5 Komplek Kencana No. 1 Banjarmasin, kemudian berpindah tempat di JL. A. Yani Km. 5,5 No. 456, Kel. Pemurus Luar, Kec. Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan.

Perkembangan unit UUS dari Bank Tabungan Negara yang didirikan telah tersebar di berbagai kota-kota Indonesia dengan jumlah Kantor Cabang Syariah 22 unit, Kantor Cabang Pembantu Syariah 21 unit, Kantor Kas Syariah 7 unit, dan Kantor Layanan Syariah dengan jumlah 240 unit.

#### b. Visi dan Misi BTN Syariah

BTN Syariah memiliki visi “Menjadi *the Best Mortgage Bank in Southeast Asia* di Tahun 2025”. Adapun misi dari Bank BTN Syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah

- 2) Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak
- 3) Menjadi home of Indonesia's best talent
- 4) Meningkatkan shareholder value dengan befokus pada pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan blue chip dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh
- 5) Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan yang menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.

c. Nilai-nilai budaya kerja BTN Syariah

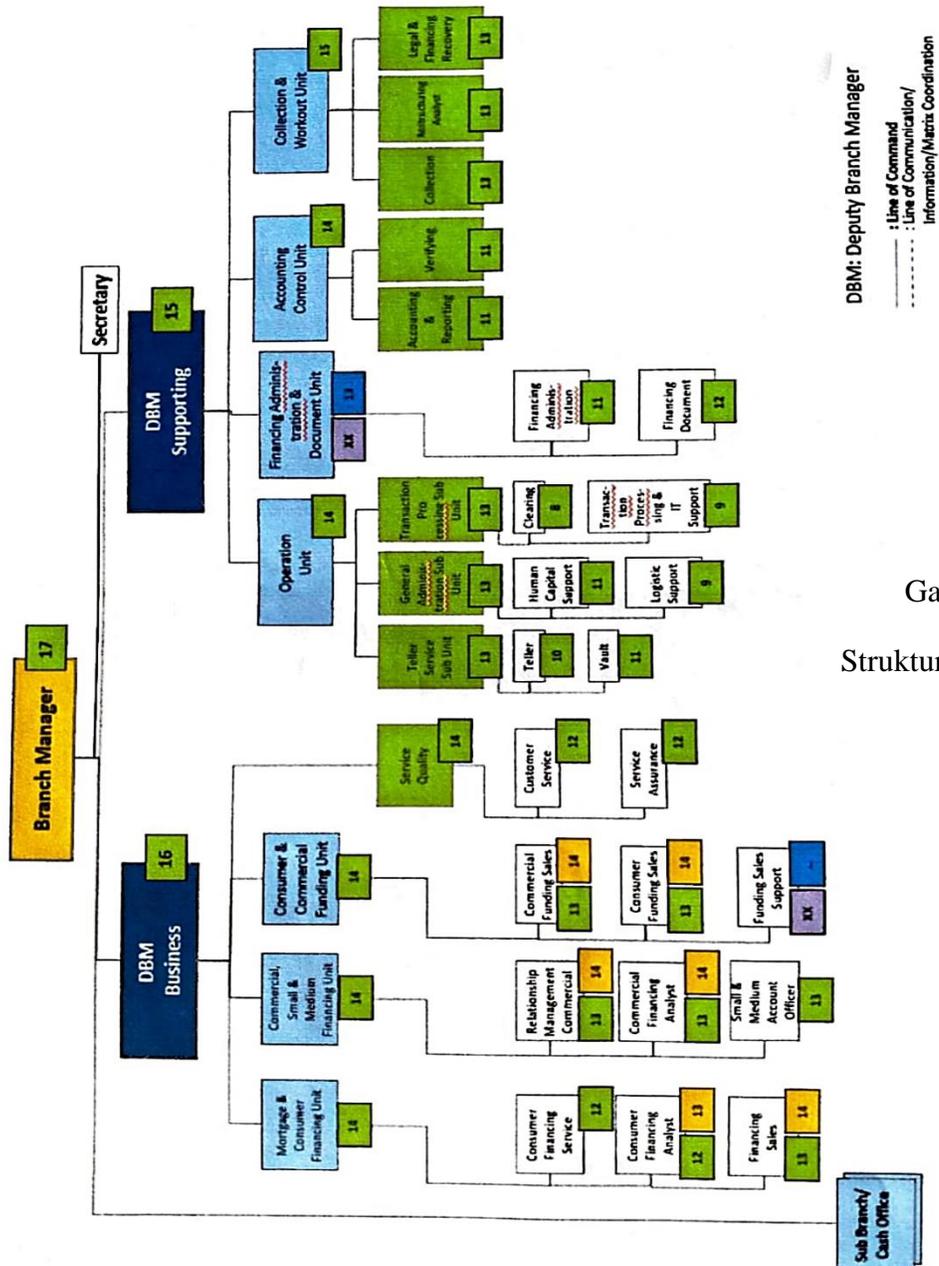
Nilai budaya kerja merupakan dasar pertimbangan setiap individu atau kelompok dalam bertindak dan mengambil sebuah keputusan di dalam sebuah perusahaan, kegiatan yang dianggap benar atau baik dalam menunjang tercapainya tujuan, visi dan misi sebuah perusahaan serta akan selalu berkembang dari generasi ke generasi. Adapun nilai budaya kerja BTN Syariah yang memiliki enam Core Values “AKHLAK” sebagai landasan dan tiang bagi seluruh karyawan Bank BTN Syariah dalam berperilaku demi mencapai visi Bank BTN, adalah:

- 1) Amanah dengan memegang teguh kepercayaan yang diberikan, dengan perilaku:
  - a) Memenuhi janji dan komitmen
  - b) Bertanggungjawab atas tugas, keputusan, tindakan yang dilakukan

- c) Berpegang teguh kepada nilai moral dan etika
- 2) Kompeten yang berarti terus belajar dan mengembangkan kapabilitas, dengan perilaku:
- a) Meningkatkan kompetensi diri untuk menjawab tantangan yang selalu berubah
  - b) Membantu orang lain belajar
  - c) Menyelesaikan tugas dengan baik
- 3) Harmonis yang berarti saling peduli dan menghargai perbedaan, dengan perilaku:
- a) Menghargai setiap orang apapun latar belakangnya
  - b) Suka menolong orang lain
  - c) Membangun lingkungan kerja yang kondusif
- 4) Loyal yang berarti berdedikasi dan mengutamakan kepentingan Bangsa dan Negara, dengan perilaku:
- a) Menjaga nama baik sesama karyawan, pimpinan, BUMN, dan Negara
  - b) Rela berkorban untuk mencapai tujuan yang lebih besar
  - c) Patuh kepada pimpinan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan etika
- 5) Adaptif yang berarti terus berinovasi dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan, dengan perilaku:
- a) Cepat menyesuaikan diri untuk menjadi lebih baik
  - b) Selalu melakukan perbaikan mengikuti perkembangan teknologi

- c) Bertindak proaktif
- 6) Kolaboratif yang berarti membangun kerja sama yang sinergis, dengan perilaku:
  - a) Memberi kesempatan kepada berbagai pihak untuk berkontribusi
  - b) Terbuka dalam bekerja sama untuk menghasilkan nilai tambah
  - c) Menggerakkan pemanfaatan sumber daya untuk tujuan bersama

d. Struktur Organisasi PT. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin



Gambar I  
Struktur Organisasi

e. Produk-produk dan Jasa BTN Syariah

Produk BTN Syariah dikelompokkan menjadi dua jenis, produk pembiayaan syariah dan produk simpanan syariah. Pembiayaan syariah terbagi menjadi Pembiayaan Konsumer dan Pembiayaan Komersial. Sedangkan simpanan syariah terbagi menjadi tiga, yakni Giro Syariah, Tabungan Syariah, dan Deposito Syariah. Berikut beberapa pembiayaan yang terdapat pada BTN Syariah:

- 1) Pembiayaan Konsumer
  - a) KPR BTN Subsidi IB
  - b) KPR BTN Platinum IB
  - c) Pembiayaan Properti BTN IB (KPR HITS)
  - d) KPR BTN Indent IB
  - e) Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB) BTN IB
  - f) Pembiayaan Tunai Emas BTN IB
  - g) Pembiayaan Multijasa BTN IB
  - h) Pembiayaan Multimanfaat BTN IB
  - i) Pembiayaan Emasku BTN IB
  - j) Pembiayaan Talangan Haji
- 2) Pembiayaan Komersial
  - a) Pembiayaan Konstruksi BTN IB
  - b) Pembiayaan Modal Kerja BTN IB
  - c) Pembiayaan Investasi BTN IB
  - d) Pembiayaan KUR BTN IB

e) Pembiayaan Sindikasi BTN IB

Selain pembiayaan, pada BTN Syariah juga menyediakan jasa penyimpanan syariah, diantaranya:

- 1) Giro Syariah
  - a) Giro BTN IB
  - b) Giro BTN Prima IB
- 2) Tabungan Syariah
  - a) Tabungan BTN Batara IB
  - b) Tabungan BTN Prima IB
  - c) Tabungan BTN Haji IB dan Umroh IB
  - d) TabunganKu IB
  - e) Tabungan BTN Qurban IB
  - f) Tabungan BTN Simpel IB
  - g) Tabungan BTN Emas IB
- 3) Deposito Syariah
  - a) Deposito BTN IB
  - b) Deposito *On Call* IB

Jasa dan layanan pada BTN Syariah:

- 1) Kartu Debit Visa BTN Syariah
- 2) Kiriman Uang
- 3) *BTN Cash Management*
- 4) *Payment Point* BTN IB

- 5) *Payroll* BTN IB
- 6) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji
- 7) *SPP Online* BTN IB
- 8) Program Pengembangan Operasional BTN IB
- 9) Garansi Bank BTN IB
- 10) *Safe Deposits Box* BTN IB

f. Akad Murabahah pada pembiayaan perumahan di PT. Bank Tabungan  
Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin

Aktivitas dalam pembiayaan perbankan syariah dalam melakukan kontrak jual beli adalah menggunakan jenis kontrak yang paling umum digunakan yaitu akad murabahah. Akad ini diterapkan melalui prosedur jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan didapat oleh pihak bank. Akad murabahah digunakan dalam sector konsumtif, salah satunya adalah pembelian rumah. (*Buku Standar Produk Murabahah.Pdf*, hal. 03)

Akad murabahah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin diterapkan pada pembiayaan perumahan KPR Subsidi BTN. Produk ini merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah merupakan program bantuan dari pemerintah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, salah satu bentuk bantuan pemerintah adalah bantuan uang muka sebesar Rp. 4000.000,- yang disebut sebagai Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), angsuran ringan dan tetap sampai

lunas, mendapat asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, serta jangka waktu angsuran sampan dengan 20 tahun. Selain itu, akad murabahah juga diterapkan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah yang berjenis non-subsidi yaitu KPR Platinum. KPR Platinum merupakan pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilihan rumah, ruko, rukan, rusun, atau apartemen. Manfaatnya adalah angsuran tetap, dilindungi asuransi jiwa dan kebakaran, margin kompetitif, dan jangka waktu sampai dengan 20 tahun. Adapun margin dari KPR BTN Sejahtera dan KPR BTN Platinum yaitu:

Tabel II  
Margin KPR BTN Sejahtera

SUBSIDI			
Jangka waktu	Margin	Jangka waktu	Margin
5 Tahun	3.2012%	13 Tahun	2.9533%
6 Tahun	3.0351%	14 Tahun	2.9595%
7 Tahun	2.9963%	15 Tahun	2.9676%
8 Tahun	2.9722%	16 Tahun	2.9770%
9 Tahun	2.9579%	17 Tahun	2.9876%
10 Tahun	2.9505%	18 Tahun	2.9991%
11 Tahun	2.9480%	19 Tahun	3.0113%
12 Tahun	2.9492%	20 Tahun	3.0243%

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

Tabel III  
Margin KPR BTN Platinum

PLATINUM		
Jangka waktu	Margin < 200 Juta	Margin > 200 Juta
5 Tahun	6.2408%	6.0909%
6 Tahun	6.4208%	6.2973%

7 Tahun	6.6736%	6.5145%
8 Tahun	6.9375%	6.7406%
9 Tahun	7.2116%	6.9749%
10 Tahun	7.4951%	7.2165%
11 Tahun	7.8595%	7.5006%
12 Tahun	7.9771%	7.6098%
13 Tahun	8.0930%	7.7178%
14 Tahun	8.2072%	7.8243%
15 Tahun	8.3194%	7.9289%
16 Tahun	8.6299%	8.2300%
17 Tahun	8.7410%	8.3344%
18 Tahun	8.8496%	8.4365%
19 Tahun	8.9556%	8.5363%
20 Tahun	9.0589%	8.6337%

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

Tabel IV  
Persyaratan dalam pengajuan pembiayaan

KPR BTN Sejahtera	KPR BTN Platinum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Warga Negara Indonesia</li> <li>- Usia Minimal 21 tahun atau telah menikah</li> <li>- Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun</li> <li>- Minimum masa kerja/usaha 1 tahun</li> <li>- Tidak memiliki pembiayaan bermasalah (IDI BI Clear)</li> <li>- Penghasilan Tapak &lt; Rp. 4.000.000,- Rusun &lt; Rp. 7.000.000,-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Warga Negara Indonesia</li> <li>- Usia Minimal 21 tahun atau telah menikah</li> <li>- Pada saat pembiayaan lunas usia dibawah 65 tahun</li> <li>- Minimum masa kerja/usaha 1 tahun</li> <li>- Tidak memiliki pembiayaan bermasalah (IDI BI Clear)</li> <li>- NPWP Pribadi SPT Psl 21 Form A1 untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan &gt; Rp. 50 juta</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>-Belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan</li> <li>- Menyampaikan NPWP Pribadi atau SPT Psl 21</li> </ul>	
---	--

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

Tabel V  
Persyaratan Dokumen

Kelengkapan	KPR Sejahtera		KPR Platinum	
	Karyawan	Wirausaha	Karyawan	Wirausaha
Formulir Pengajuan	✓	✓	✓	✓
Fotokopi KTP/ Kartu Identitas	✓	✓	✓	✓
Fotokopi Kartu Keluarga	✓	✓	✓	✓
Fotokopi Surat Nikah/ Cerai	✓	✓	✓	✓
Fotokopi Surat Keterangan Pegawai	✓		✓	
Fotokopi Slip Gaji	✓		✓	
Surat Keterangan Penghasilan		✓		✓
Rekening Koran 3 Bulan Terakhir	✓	✓	✓	✓
Laporan Keuangan 3		✓		✓

Bulan Terakhir				
Fotokopi NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi	✓	✓	✓	✓
Fotokopi Ijin Usaha, SIUP, TDP, APP		✓		✓
Mengisi Surat Pernyataan KPR BTN Bersubsidi Ib	✓	✓		

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

Prosedur Kepemilikan Pembiayaan Rumah BTN menggunakan akad Murabahah :

- 1) Berkas persyaratan dokumen dibawa oleh devoleper atau calon nasabah ke bank
- 2) Wawancara dilakukan kepada calon nasabah
- 3) Hasil wawancara tersebut akan diperiksa kembali oleh *Commercial financing Analyst*
- 4) Calon nasabah akan diperiksa melalui BI *Cheking*, BI *cheking* ditujukan untuk melihat riwayat calon nasabah pada lembaga keuangan yang lainnya. Tahap ini merupakan tahap analisa kelayakan pemberian pembiayaan kepada nasabah. Jika nasabah sedang memiliki pembiayaan lain, maka pihak bank akan memeriksa kualitas pembiayaan calon nasabah.

- 5) Dilanjutkan dengan pengkategorian berkas, berkas nasabah yang merupakan karyawan atau PNS, BUMN, dan BUMD akan langsung diinput oleh *commercial financing analyst* dan jika berkas nasabah yang merupakan wirausaha/wiraswasta akan dilakukan OTS (*On The Spot*) yang merupakan kegiatan survey usaha si calon nasabah terlebih dahulu oleh *Consumer Funding and Services*.
- 6) Kemudian, dilakukan penginputan berkas oleh LDE (*Loan Data Entry*) pada aplikasi E-Loan yang merupakan aplikasi dari bank BTN Syariah.
- 7) Setelah data diinput, *Analyst consumer* akan melakukan analisis. *Analyst* akan memberikan informasi tentang penolakan atau penerimaan berkas, jika berkas diterima maka nasabah akan mendapat surat persetujuan pembiayaan yang disebut SP3 sebagai penanda bahwa calon nasabah telah mendapat persetujuan dalam mengajukan pembiayaan perumahan.
- 8) Sebelum akad dilakukan, *operation* akan melakukan peninjauan terhadap rumah. Jika rumah sudah layak huni maka akad dengan pemohon bisa dilaksanakan. Akad dilakukan dengan disaksikan oleh notaris dari pihak developer
- 9) Setelah dilakukannya akad, pihak bank akan menunggu berkas dari notaris yaitu cover note, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disingkat BPHTB, dan Pajak Penghasilan atau PPH

10) Langkah terakhir, apabila berkas telah lengkap maka pihak bank akan melakukan pencairan pembiayaan, pihak bank akan mentransfer ke pihak developer sebesar harga rumah yang dibeli.

## 2. Hasil Wawancara

Pemaparan hasil wawancara peneliti kepada Bapak Dwi Pantara Wirayudha Rustam dan Bapak M. Riska Lazuardi selaku pegawai PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang menjabat sebagai Analitik pelanggan dan Analitik pemasaran pembiayaan. Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Bapak Wira dan Bapak Riska diketahui bahwa pada saat pandemi Covid-19 berlangsung yakni pada tahun 2020 dan 2021, tahapan Manajemen Risiko pada pembiayaan yang dilakukan oleh pihak PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin sama seperti Manajemen Risiko pada saat sebelum pandemi Covid-19 terjadi meliputi identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko. Hanya saja syarat dan ketentuan pada saat nasabah melakukan pengajuan pembiayaan perumahan menjadi lebih selektif dari sebelumnya. Kebijakan mengenai manajemen risiko yang digunakan pada saat terjadi pandemic Covid-19 merupakan arahan dari Kantor Pusat. Adapun penjabarannya sebagai berikut:

### a. Identifikasi Risiko

PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin melaksanakan identifikasi risiko berdasarkan kebijakan yang ditentukan oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Pusat. PT. Bank Tabungan Negara Kantor

Pusat membuat kebijakan berladaskan dari arahan kementerian ekonomi. Arahan tersebut berisi daftar sektor-sektor yang terdampak akibat kebijakan yang dianjurkan pemerintah guna menghentikan penyebaran virus Covid-19 mengakibatkan bidang-bidang tersebut mengalami dampak langsung dari pembatasan atau larangan bepergian baik itu kedalam ataupun keluar negeri. Adanya kebijakan tersebut menyebabkan pihak bank wajib melakukan prinsip kehati-hatian dalam memberikan penyaluran pembiayaan terhadap sektor tersebut. Proses identifikasi risiko pada pembiayaan melalui tahap Analisis 5C (M. R. Lazuardi, wawancara pribadi, 23 Maret 2022) , yaitu:

*Character*, pada analisa ini pihak bank menganalisa nasabah yang mengajukan pembiayaan berdasarkan pada riwayat lancar atau tidaknya pembiayaan calon nasabah melalui BI *Checking*. Analisa ini menilai kelayakan dari calon nasabah melalui karakter pada saat pembiayaan sebelumnya, proses ini sama seperti sebelum adanya Covid-19. Tahap ini dilakukan setelah calon nasabah melengkapi persyaratan dokumen pengajuan pembiayaan, pihak bank menganalisis riwayat pembiayaan atau yang pembiayaan yang sedang berjalan. Jika ditemukan adanya penunggakan yang pernah terjadi dalam pembiayaan yang dimiliki nasabah, hal itu akan menjadi pertimbangan dalam menerima pengajuan.

Ada dua faktor pertimbangan, faktor pertama jika pernah terjadi penunggakan maka akan langsung ditolak tanpa adanya verifikasi kepada nasabah, dikarenakan adanya penunggakan tersebut dapat disimpulkan bahwa

pemohon memiliki karakter yang buruk. Faktor kedua, jika nasabah memiliki riwayat pembiayaan yang lancar atau tidak menunggak, tetapi ditemukan banyaknya pinjaman yang sedang berjalan seperti pembiayaan di bank lain, pembiayaan kendaraan, pinjaman *online*, ataupun *shopee paylater*, besar kemungkinan pemohon yang seperti ini akan ditolak pengajuan pembiayaan perumahannya. Selain itu, apabila pemohon tidak pernah melakukan pinjaman sebelumnya, sehingga tidak ada informasi tentang nasabah dalam menjalani pembiayaan, karakter pemohon dianggap "abu-abu". maka sebab itu, pihak bank juga diperlukan mensurvey kepada kerabat, tetangga ataupun teman sekantor dalam memastikan karakter pemohon. Pertanyaan yang dilontarkan seputar pekerjaan, hubungan sosial ataupun pendidikan terakhir nasabah. Pihak bank dalam menganalisa karakter nasabah mengutamakan prinsip kehati-hatian. Sehingga pendidikan terakhir pemohon juga menjadi bahan pertimbangan dalam pengajuan pembiayaan oleh pihak bank, dikarenakan jika si pemohon memiliki riwayat pendidikan yang rendah maka tidak menutupi kemungkinan memiliki risiko dikemudian hari, berdasarkan referensi bahwa pendidikan rendah akan mengalami kesulitan dalam mencari pekerjaan. Meskipun pendidikan rendah tidak sepenuhnya menjamin karakter nasabah, namun hal ini bertujuan untuk menghindari adanya risiko gagal bayar dalam pembiayaan perumahan (M. R. Lazuardi, wawancara pribadi, 23 Maret 2022).

*Capacity*, atau kapasitas merupakan identifikasi kelayakan nasabah dalam menerima pembiayaan dilihat dari kemampuan atau kapasitas yang

dimiliki calon nasabah. Umumnya, analisa ini dilihat dari jenis pekerjaan serta masa kerja calon nasabah. Jika calon nasabah merupakan pegawai swasta, pihak bank akan memerlukan slip gaji tiga bulan terakhir hingga menelpon tempat perusahaan calon nasabah bekerja. Sedangkan, jika calon nasabah merupakan seorang wiraswasta, maka pihak bank akan mengunjungi calon nasabah dengan tujuan untuk mengumpulkan informasi di tempat usaha yang dimiliki oleh calon nasabah untuk memastikan perkembangan dan penghasilan usaha yang dikelolanya sebagai tolak ukur kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran pembiayaan perumahan yang diajukannya.

Pada awal pandemi covid-19, pemohon yang mengajukan pembiayaan perumahan haruslah merupakan pegawai tetap, maka sebab itu pekerja kontrak maupun honorer tidak diperbolehkan atau tidak disetujui. Seiring covid-19 berkurang kantor pusat mengeluarkan beberapa kali relaksasi atau kelonggaran, relaksasi terakhir yang dikeluarkan adalah pada bulan November 2021 dan sampai pada saat ini kebijakan dalam relaksasi tersebut yang diterapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Kebijakan pada relaksasi memang tidak menghapus syarat ketentuan namun kebijakan tersebut memberi kelonggaran terhadap syarat ketentuan masa kerja untuk karyawan dan masa usaha untuk wirausaha. (M. R. Lazuardi, wawancara pribadi, 23 Maret 2022)

Berdasarkan penjelasan dari bapak Wira, pada masa covid-19 nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan perumahan merupakan pegawai swasta

yang telah bekerja dalam minimal kurun waktu 2 tahun pada perusahaan tempat ia bekerja. Jika nasabah tersebut hanya berjalan 1 tahun masa kerja, perusahaan tempat ia bekerja sebelumnya haruslah dari bidang yang sama dengan pekerjaan yang sekarang. Sebagai contoh, ketika calon nasabah telah bekerja 1 tahun di Rumah Sakit A, maka pengajuan pembiayaan diperbolehkan jika sebelumnya ia bekerja di bidang yang sama atau di rumah sakit B. Selain itu, jika calon nasabah merupakan seorang wirausaha maka usaha yang digeluti oleh calon nasabah sebelum adanya covid-19 boleh hanya berjalan minimal 2 tahun tetapi setelah adanya pandemic covid-19 ketentuan itu diperketat, usaha pemohon harus minimal 5 tahun berjalan.

Minimal gaji pemohon pembiayaan perumahan jenis subsidi pada masa covid ataupun sebelum masa covid-19 tidak mengalami perubahan, dikarenakan perumahan jenis subsidi diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah atau masyarakat menengah ke bawah maka maksimal gaji untuk calon nasabah yang belum menikah adalah sebesar Rp. 6.000.000,- dan untuk calon nasabah yang sudah menikah maksimal Rp. 8.000.000,- (gaji calon nasabah ditambah gaji pasangan) (D. P. Wirayudha, wawancara pribadi, Desember 2021)

*Condition* adalah kondisi yang berdasarkan pada kondisi eksternal dari pihak bank. Meliputi jumlah pinjaman, usia peminjam, dan kondisi-kondisi yang dapat berisiko terhadap jalannya pembiayaan. Pandemi covid-19 dianggap sebagai faktor eksternal dalam adanya risiko pada pembiayaan perumahan,

dikarenakan adanya kebijakan pada awal pandemic covid-19 di bulan maret 2020 seperti dilarang bepergian ke tempat umum, keluar kota maupun keluar negeri, resto dan *caffeshop* yang dibatasi, tutupnya tempat hiburan seperti bioskop atau tempat wisata, diadakan sekolah dan perkuliahan *online*, diwajibkan WFH atau *work from home*, dilarang membuat kerumunan seperti acara pernikahan, hajatan atau bidang keagamaan. Dalam kondisi pandemic covid-19 beberapa aktivitas banyak dibatasi, oleh sebab itu seseorang yang menggantungkan hidupnya dalam aktivitas tersebut atau merupakan ladang pencaharian sehari-hari tentu mereka akan mengalami dampaknya seperti adanya PHK, pengurangan jam kerja, pemotongan gaji ataupun dirumahkan. pengajuan pembiayaan perumahan menjadi lebih selektif dalam menentukan apakah pengajuan pembiayaan oleh nasabah tersebut dapat diterima atau tidak. Ada beberapa bidang pekerjaan dari calon nasabah yang akan ditolak pada masa pandemi ini, yakni pemohon merupakan karyawan pada bidang tersebut ataupun pemohon yang memiliki usaha di bidang sektor hiburan seperti EO (*Event Organizer*), *Karaoke*, tempat hiburan malam dan sejenisnya, dalam sektor pariwisata seperti travel, hotel, dan penyelenggara Haji dan Umroh, sektor *food and beverage* seperti resto, makanan cepat saji, *caffeshop*, dll. Ketentuan penangguhan calon nasabah yang bekerja pada bidang tersebut diterapkan hanya sementara selama pandemi berlangsung dan akan diperbolehkan mengajukan pembiayaan perumahan jika pandemi telah berakhir.

Seiring berjalannya waktu, aktivitas dalam kehidupan bersosial sudah ada kelonggaran begitupula dengan kebijakan dari pihak bank. Setelah adanya relaksasi, beberapa jenis pekerjaan seperti pegawai/pemilik usaha hotel ataupun pekerjaan di bidang transportasi sudah diperbolehkan dalam mengajukan pembiayaan perumahan meski tetap diterapkan penanggulangan risiko sebagai langkah kehati-hatian. Bapak riska menerangkan bahwa dalam pengajuan pembiayaan, pemohon yang merupakan bagian dari sektor perhotelan tidak diperbolehkan tetapi pihak bank akan melihat bonafiditas sebuah hotel seperti pegawai *mercure* yang dimana merupakan jenis hotel berbintang 4, pengajuannya dapat dianalisa dan menjadi pertimbangan melalui serangkaian proses yakni pihak bank akan mengonfirmasi ke bagian HR (*human resources*) sebagai divisi yang mengurus ketenagakerjaan, mempertanyakan dan memastikan apakah terjadi pengurangan gaji kepada karyawan lalu akan diminta melampirkan surat dari perusahaan tempat si pemohon bekerja bahwa perusahaan tersebut tidak terdampak. Jika hal tersebut dapat dipenuhi maka pemohon yang bekerja di sektor perhotelan tersebut akan disetujui. Ketentuan di atas tidak berlaku, jika si pemohon merupakan pegawai hotel bintang 3 ataupun di bawah bintang 3 dikarenakan banyak terjadinya PHK. Seperti halnya pada sektor *food and beverages*, karena masyarakat pada awalnya dibatasi untuk ke tempat umum. Maka pihak bank hanya akan mempertimbangkan dari level resto, menganalisa pengajuan pembiayaan bagi pemilik usaha/karyawan

pekerja F&B yang memiliki fasilitas pesan antar atau *Drive thru* dan resto besar seperti KFC, McD, dan resto besar lainnya.

*Capital* merupakan tahap analisa terhadap asset dan kondisi kekayaan calon nasabah, khususnya nasabah yang merupakan wirausaha. Penilaian tersebut meliputi seberapa besar saldo tabungan yang dimiliki, deposito, atau investasi yang dimiliki calon nasabah. Semakin besar kekayaan calon nasabah akan berpengaruh terhadap tangguhannya nasabah dalam menghindari risiko pembiayaan bermasalah. Oleh sebab itu, kekayaan calon nasabah menjadi penilaian pihak bank dalam menyetujui pengajuan pembiayaan perumahan. (M. R. Lazuardi, wawancara pribadi, 23 Maret 2022)

Dan terakhir, *Colleteral* merupakan tahap analisa kelayakan pemberian pembiayaan kepada nasabah berdasarkan pada besarnya jaminan. Semakin besarnya asset yang dijadikan jaminan, maka akan mempengaruhi besarnya poin penilaian pihak bank kepada calon nasabah. Sistem jaminan akan dipergunakan ketika suatu pembiayaan dianggap sebagai pembiayaan macet. Pihak bank akan menjual asset (jaminan) nasabah yang mengalami kegagalan dalam melunasi pembiayaan untuk menutupi pembiayaan tersebut. Pada masa pandemic covid-19, langkah yang ditempuh oleh pihak bank dalam tahap jaminan adalah penjaminan dari pihak developer bahwa nasabah tidak mengalami dampak akibat adanya pandemi covid-19. Developer menjamin angsuran nasabah selama masa pandemic covid-19 dengan mendepositkan 5% dari harga KPR. Uang yang didepositkan merupakan uang pencairan dari pihak

bank yang dimasukkan ke dalam tabungan depelover dan tidak dapat ditarik atau dipergunakan. Uang depelover tersebut sebagai deposito jaminan akan menutupi pembayaran angsuran yang mengalami penunggakan. Pada masa pandemi covid-19, pemohon diwajibkan memiliki deposito kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000 dana yang tidak boleh ditarik ataupun dipakai, nominal ini tergantung dari kebijakan yang berlaku. Ketentuan ini sebagai langkah berjaga-jaga jikalau nasabah mengalami kesulitan membayar angsuran ataupun gagal bayar pada masa yang akan datang.

Selain itu, proses jaminan juga dilakukan saat prosedur pembelian rumah, sesuai prosedurnya nasabah memilih rumah yang akan dibeli, lalu nasabah mendatangi pihak bank dengan segala kelengkapan berkas, pihak bank memproses dan menyetujui pembiayaan, pihak bank melakukan akad dengan nasabah lalu kemudian pihak bank membeli rumah tersebut melalui depelover. Nasabah membeli rumah tersebut harus melewati pihak bank agar pencatatan akte rumah atas nama pihak bank. Langkah ini dilakukan agar akte/sertifikat yang dibuat notaris tersebut menjadi hak agunan atau jaminan, yang berarti pihak bank akan mengambil langsung rumah tersebut apabila nasabah tidak menepati janji dalam pembayaran angsuran.(M. R. Lazuardi, wawancara pribadi , 23 Maret 2022)

b. Data pengukuran risiko

Setelah tahap identifikasi risiko menggunakan 5C, pihak bank melakukan tahap pengukuran risiko melalui penilaian terhadap kemampuan membayar nasabah . Risiko adanya kegagalan pembayaran angsuran pembiayaan dapat diukur dari nasabah yang pernah melakukan penunggakan. Setelah mengetahui ukuran risiko nasabah tersebut, pihak bank akan dapat melakukan langkah-langkah penghindaran risiko sejak dini dengan baik. dengan mengelompokkan kualitas pembiayaan perumahan menjadi 5 tingkatan kolektibilitas (M. R. Lazuardi, wawancara pribadi, 23 maret 2022), yaitu:

- 1) Golongan kolektibilitas 1, merupakan nasabah yang senantiasa membayar angsuran pembiayaan secara tepat waktu setiap bulannya hingga dianggap sebagai pembiayaan lancar. Tindakan bank terhadap golongan kolektibilitas cukup hanya memantau nasabah.
- 2) Golongan kolektibilitas 2, merupakan nasabah-nasabah yang pernah menunggak selama 1-90 hari sehingga nasabah di dalam kelompok ini dianggap sebagai pembiayaan dalam perhatian khusus. Pihak bank akan menelpon nasabah yang terkait, menagih nasabah langsung ke alamat agunan, mengirimkan surat peringatan kepada nasabah, dan jika pihak nasabah dapat bekerja sama dengan baik maka bank akan memperti alternatif penyelesaian pembiayaan.

- 3) Golongan kolektibilitas 3, nasabah dalam golongan ini pernah tercatat maupun sedang menunggak dalam jangka waktu 91-120 hari dari tenggat waktu pembayaran, sehingga nasabah yang termasuk ke dalam kelompok ini dianggap sebagai pembiayaan kurang lancar. Pihak bank akan melakukan tindakan yang sama sebagaimana pihak bank menindak nasabah golongan Dalam Perhatian Khusus akan tetapi akan lebih menawarkan penyelesaian pembiayaan kepada nasabah seperti restrukturasi.
- 4) Golongan kolektibilitas 4, merupakan nasabah yang diragukan sebab nasabah telat tercatat atau sedang memiliki tunggakan selama 121-180 dari jatuh tempo pembayaran. Pihak bank akan menempelkan sablon terhadap agunan dan mulai penyelesaian jika nasabah bertindak tidak kooperatif.
- 5) Golongan kolektibilitas 5, merupakan nasabah yang memiliki tunggakan selama lebih dari 180 hari. Golongan ini dianggap sebagai pembiayaan macet, dimasukkan ke dalam daftar hitam atau *blacklist*, bagi nasabah pembiayaan perumahan yang masuk ke dalam golongan ini, rumah yang menggunakan pembiayaan KPR akan disegel atau disita oleh bank.

c. Data pemantauan risiko

Setelah dikelompokannya kualitas pembiayaan menjadi 5 tingkatan status kolektibilitas, tahapan selanjutnya yaitu pemantauan risiko. Pada tahap ini, pihak bank akan memantau dengan membina nasabah golongan

kolektibilitas pembiayaan dalam perhatian khusus, pembiayaan kurang lancar dan pembiayaan yang diragukan. Pembinaan dilakukan dengan cara pihak bank akan mengunjungi tempat tinggal para nasabah untuk memastikan dan menanyakan faktor penyebab terjadinya tunggakan pada pembiayaan perumahan yang sedang berjalan. Jika faktor terjadinya penunggakan dikarenakan nasabah sebagai karyawan yang di-PHK ataupun dirumahkan terdampak Covid-19 maka akan ditawarkan kebijakan dari pihak bank (D. P. Wirayudha, Wawancara pribadi, Desember 2021)

Bapak Riska turut memvalidasi bahwa bagi nasabah lama yang akad sebelum adanya pandemi covid-19 dan kemudian apabila mengalami penunggakan akan dikunjungi, apabila benar nasabah terdampak maka akan ditawarkan pengajuan restrukturasi. Dalam tahap pemantauan ini, pihak bank akan memantau dan menganalisa jenis pekerjaan nasabah lama yang terdampak, nasabah yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran dan nasabah lama yang mengajukan restrukturasi pembiayaan sebagai referensi oleh *Analyst Consumer* dalam menentukan pengajuan pembiayaan di masa akan datang. Maka sebab itu antar divisi diharuskan saling bersinergi dalam memantau jalannya pembiayaan sebagai proses manajemen risiko yang saling berkaitan.

d. Data pengendalian risiko

Bagi nasabah yang telah melakukan perjanjian akad sebelum adanya pandemi Covid-19 dan sedang menjalankan sisa angsuran pembiayaan perumahan lalu terdampak Covid-19, seperti di-PHK, dirumahkan, pengurangan jam kerja, maupun gaji yang hanya dibayar separuh dapat mengajukan restrukturisasi kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Restrukturisasi merupakan usaha bank untuk mempermudah para nasabah dan meringankan beban bagi nasabah yang mengalami kesulitan untuk membayar iuran ataupun melunasi pembiayaan, upaya ini termasuk dalam tahap dari manajemen risiko yakni pengendalian risiko untuk meminimalisir pembiayaan macet maupun gagal bayar yang dapat merugikan pihak bank. Restrukturisasi dilakukan melalui perpanjangan jangka waktu pembiayaan dengan melakukan kebijakan blokir angsuran bagi nasabah yang mengalami PHK, blokir angsuran tersebut dilakukan sampai keadaan normal, pengurangan tunggakan pokok dan margin pembiayaan atau penambahan fasilitas pembiayaan. Maka dalam pengendalian risiko dari pihak bank, terdapat kebijakan yang memudahkan para nasabah terdampak Covid-19 melalui cara pengajuan restrukturisasi. Bagi nasabah yang akan mengajukan restrukturisasi berkewajiban memenuhi persyaratan dari pihak bank.

Tabel VI  
Checklist persyaratan restrukturasi

Kelengkapan	Karyawan	Wirausaha
Surat Permohonan Restruktusi	✓	✓
Surat Pernyataan tidak menunggak	✓	✓
Surat pernyataan tidak ikut asuransi	✓	✓
Form kalkulasi	✓	✓
Kertas kerja pembinaan KCS	✓	✓
FC KTP pemohon & pasangan	✓	✓
FC buku nikah	✓	✓
FC kartu keluarga	✓	✓
FC buku tabungan	✓	✓
FC NPWP pemohon	✓	✓
SK penghasilan/slip gaji sebelum dan sesudah covid-19	✓	✓
SK Kerja terbaru	✓	
SK instansi/perusahaan bahwa terdampak covid-19	✓	
SK dari kelurahan bahwa usaha terdampak covid		✓
Surat pernyataan covid-19	✓	✓

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

Jenis kebijakan restrukturasi atau penjadwalan ulang merupakan perubahan lamanya jangka waktu pembiayaan dari masa waktu yang disepakati

saat akad pembiayaan sebelumnya. Restrukturasi terbagi menjadi dua jenis yaitu:

- 1) Penjadwalan ulang sisa pinjaman pokok yang berarti sisa pinjaman pokok pembiayaan akan dijadwalkan kembali masa angsurannya, menjadi lebih panjang dari jangka waktu saat akad sebelumnya. Sehingga nominal angsuran akan menjadi lebih kecil.
- 2) Penjadwalan ulang sisa tunggakan (tunggakan pokok/tunggakan margin) akan dijadwalkan kembali, sehingga nasabah akan memiliki dua jenis angsuran, angsuran pembiayaan dan angsuran atas tunggakannya.

e. Data efektivitas

Manajemen risiko merupakan serangkaian tahapan untuk menghindari adanya risiko yang dapat merugikan perusahaan, maka manajemen risiko diterapkan mulai dari proses pengajuan pembiayaan perumahan hingga pembiayaan selesai. Menurut bapak Wira, produk pembiayaan perumahan PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin tidak mengalami kendala ataupun masalah yang signifikan, pembiayaan perumahan berlangsung dengan baik karena manajemen risiko yang diterapkan oleh PT. Bank BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin merupakan langkah yang efektif dan memadai dalam menghadapi adanya permasalahan-permasalahan yang mungkin saja akan terjadi akibat adanya pandemi Covid-19.

Sesuai dengan hasil wawancara dengan bapak wira, pembiayaan perumahan dapat berjalan dengan baik dan lancar meskipun sedang masa pandemi Covid-19 masih berlangsung. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan efektivitas dari penerapan manajemen risiko yang diterapkan oleh pihak PT. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Efektivitas tersebut berdasarkan kesesuaian antara nominal target yang telah ditetapkan dengan jumlah nominal yang terealisasi dalam menerima pembiayaan perumahan KPR Subsidi maupun KPR Non-Subsidi dari PT. BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Karena peneliti hanya mengukur seberapa tinggi tingkat keofisien dari efektivitas, maka data yang peneliti butuhkan hanya nominal dari target penyaluran pembiayaan KPR BTN Subsidi dan KPR BTN Platinum dan nominal realisasi penyaluran pembiayaan KPR BTN Subsidi dan KPR BTN Platinum pada tahun 2020 dan 2021. Namun peneliti akan menambahkan nominal target dan nominal realisasi penyaluran dua jenis KPR tersebut pada tahun 2019 sebagai tahun sebelum adanya pandemic covid-19 sebagai perbandingan.

Tabel VII  
Target dan Realisasi Pembiayaan KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero)  
Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin Tahun 2019  
(Dalam Satuan Juta)

No.	Jenis KPR	Target	Realisasi
1.	KPR BTN Subsidi	67.916	81.416

2.	KPR BTN Platinum	41.395	9.920
----	------------------	--------	-------

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

**Tabel VIII**  
Target dan Realisasi Pembiayaan KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero)  
Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin Tahun 2020  
(Dalam Satuan Juta)

No.	Jenis KPR	Target	Realisasi
1.	KPR BTN Subsidi	113.059	162.016
2.	KPR BTN Platinum	8.128	5.824

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

**Tabel IX**  
Target dan Realisasi Pembiayaan KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero)  
Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin Tahun 2021  
(Dalam Satuan Juta)

No.	Jenis KPR	Target	Realisasi
1.	KPR BTN Subsidi	120.651	152.982
2.	KPR BTN Platinum	13.640	4.684

Sumber: BTN KCS Banjarmasin, 2022

## **B. Analisis Data**

1. Gambaran Penerapan Manajemen Risiko PT. BTN Cabang Syariah dalam Mengatasi Pembiayaan Perumahan Pada Masa Pandemi Covid-19.

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. merupakan lembaga keuangan yang berfokus pada bidang pembangunan perumahan sesuai dengan visi dan misinya. Namun sejak 2020 sampai

akhir tahun 2021 dampak dari pandemi Covid-19 yang telah mempengaruhi hingga merugikan berbagai bidang usaha di setiap negara, salah satunya sektor ekonomi termasuk perbankan. Dalam mengatasi masalah ini, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin menjadikan pandemi Covid-19 sebagai bentuk acuan untuk beradaptasi menghadapi “*The New Normal*” dan menjadi tantangan tersendiri untuk terus bertekad memperkuat inovasi dan integritas dalam mengembangkan bisnis yang berkualitas dengan menyebarluaskan fokus dan inisiatif strategi yang menjadi acuan dalam memulihkan serta menggiatkan bisnis Perseroan ke depan.

Hal inilah penyebab peneliti melakukan penelitian terhadap PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dengan serangkaian proses mengumpulkan data melalui wawancara kepada saudara Dwi Pantara Wirayudha selaku Analisis Konsumen dan saudara Muhammad Riska Lazuardi selaku Analisis Pemasaran Pembiayaan terkait penerapan manajemen risiko dalam mengatasi pembiayaan perumahan pada masa pandemi covid-19.

Manajemen Risiko merupakan sebuah perencanaan prosedur yang dilakukan sebagai upaya penanganan dalam menghadapi risiko di kemudian hari, seperti adanya pandemi covid-19 yang mempengaruhi sektor perekonomian dianggap sebagai jenis risiko pembiayaan atas faktor eksternal dari adanya kejadian tidak terduga dan kebijakan pemerintah yang tidak dapat diperkirakan. Penerapan manajemen risiko pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin terhadap pembiayaan perumahan pada masa covid-19, yaitu proses identifikasi risiko,

pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko yang didasarkan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam pasal 13.

Analisis gambaran penerapan terkait proses identifikasi risiko terhadap pembiayaan perumahan, PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah melakukan tahap identifikasi risiko kepada nasabah yang akan mengajukan pembiayaan perumahan pada masa pandemi menggunakan analisa 5C yang lebih diperketat yaitu:

- a. *Character* yang dianalisa berdasarkan pada riwayat pembiayaan calon nasabah, apabila nasabah memiliki karakter yang buruk dalam pembayaran angsuran maka nasabah seperti ini dapat ditolak guna menghindari risiko gagal bayar dalam pembiayaan perumahan. Proses analisa karakter tidak mengalami perubahan antara sebelum dan sesudah adanya pandemi covid-19
- b. *Capacity* merupakan kapasitas atau kemampuan dari calon nasabah berdasarkan gaji/penghasilan. Pihak bank akan menganalisa kemampuan calon nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan dalam jangka panjang. Proses analisa kapasitas/kemampuan pada masa pandemi covid-19 mengalami sedikit perubahan yaitu pada ketentuan masa kontrak kerja si calon nasabah, jika sebelum adanya pandemi covid-19 hanya disyaratkan kepada pemohon yang merupakan karyawan haruslah memiliki 1 tahun kontrak kerja dan untuk pemohon yang merupakan wirausaha maka diwajibkan memiliki usaha yang minimal 2 tahun, maka pada masa pandemi

- covid-19 karyawan haruslah memiliki masa kontrak kerja 2 tahun dan para wirausaha yang memiliki usaha harus telah berjalan selama 5 tahun
- c. *Condition* yang dianalisa merupakan kondisi yang dipengaruhi oleh risiko eksternal, pandemic covid-19 yang dianggap sebagai risiko eksternal yang dapat mempengaruhi nasabah dalam pembiayaan perumahan. Disebabkan kondisi ekonomi yang terdampak oleh adanya pandemi covid-19, kementerian ekonomi mengarahkan kepada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin bahwa beberapa sektor-sektor yang terdampak sebagai peringatan dalam penyaluran pembiayaan perumahan. Sektor yang terdampak adalah sektor hiburan, transportasi, *food and beverage* serta sektor pariwisata. Calon nasabah yang merupakan bagian atau pemilik dari usaha yang termasuk kedalam sektor tersebut, pengajuan pembiayaannya akan ditangguhkan dan dibatasi sesuai ketentuan serta analisa dari pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.
- d. *Capital* yang dianalisa berdasarkan pada kekayaan, simpanan nasabah seperti tabungan atau deposito, asset kepemilikan seperti tanah ataupun kendaraan pribadi. Semakin banyak kekayaan nasabah merupakan bukti bahwa nasabah berkecukupan sehingga risiko dalam kegagalan bayar akan nihil terjadi. Proses ini juga tidak berbeda dari sebelum adanya pandemi covid-19
- e. *Colleteral* merupakan jaminan apabila nasabah tidak dapat memenuhi janjinya dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran. Pada masa

pandemi covid-19, Calon nasabah haruslah memiliki deposito kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,- tergantung kebijakan dari pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Selain itu, pada masa pandemi covid-19 adanya langkah jaminan atas nasabah tidak akan menunggak dari pihak developer yang mendepositokan uang sebesar 5% dari harga KPR yang dicairkan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Bertujuan apabila nasabah menunggak pembiayaan perumahan, maka uang deposito tersebut yang ditarik pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam memenuhi kewajiban angsuran pembiayaan perumahan si nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara, dapat penulis simpulkan bahwa proses pengidentifikasian risiko yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dengan menggunakan analisis 5C sudah sesuai dengan teori dari Suci Retno Palupi bahwa proses analisis ini bertujuan agar pihak bank dapat menilai pengajuan pembiayaan yang diajukan dan menafsir kemampuan kelayakan calon nasabah dalam mengembalikan pembiayaan serta bertujuan agar pihak bank dapat memperkirakan risiko yang ditanggung jika nasabah tidak menjalankan perjanjian sesuai yang telah ditetapkan. Sehingga mampu meminimalisir terjadinya risiko tersebut.

Analisis gambaran penerapan terkait tahap pengukuran risiko yang dilakukan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin pada pembiayaan perumahan pada masa covid-19 dengan penilaian terhadap kemampuan membayar

nasabah. Risiko pembiayaan dapat diukur dari nasabah yang pernah melakukan penunggakan. Setelah mengetahui ukuran risiko nasabah tersebut, pihak bank akan dapat melakukan langkah-langkah penghindaran risiko sejak dini dengan baik. menggolongkan kualitas pembiayaan menjadi 5 kolektibilitas :

- a. Golongan kolektibilitas 1, merupakan nasabah yang senantiasa membayar angsuran pembiayaan secara tepat waktu hingga dianggap sebagai pembiayaan lancar.
- b. Golongan kolektibilitas 2, merupakan nasabah-nasabah yang pernah menunggak selama 1-90 hari sehingga nasabah di dalam kelompok ini dianggap sebagai pembiayaan dalam perhatian khusus.
- c. Golongan kolektibilitas 3, nasabah dalam golongan ini pernah tercatat maupun sedang menunggak dalam jangka waktu 91-120 hari dari tenggat waktu pembayaran, sehingga nasabah yang termasuk ke dalam kelompok ini dianggap sebagai pembiayaan kurang lancar.
- d. Golongan kolektibilitas 4, merupakan nasabah yang diragukan sebab nasabah telat tercatat atau sedang memiliki tunggakan selama 121-180 dari jatuh tempo pembayaran.
- e. Golongan kolektibilitas 5, merupakan nasabah yang memiliki tunggakan selama lebih dari 180 hari. Golongan ini dianggap sebagai pembiayaan macet.

Berdasarkan hasil wawancara, penulis menyimpulkan bahwa penerapan proses pengukuran risiko pembiayaan perumahan dari PT. Bank Tabungan Negara

Kantor Cabang Syariah Banjarmasin pada masa covid-19 dengan menggolongkan kualitas pembiayaan sudah sesuai dengan teori dari Sitti Saleha Majdiid bahwa mengacu pada penilaian aspek-aspek pasal 9 PBI No.8/21/PBI/2006 dan PBI No. 10/24/PBI/2008 bahwa kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu golongan Lancar (*current*), golongan Dalam Perhatian Khusus (*under special mention*), golongan Kurang Lancar (*substandard*), dan golongan Diragukan (*doubtful*), dan Macet (*loss*).

Analisis gambaran penerapan terkait proses pemantauan risiko. Pada tahap ini, pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin akan memantau dengan membina nasabah golongan kolektibilitas pembiayaan yang beresiko. Pembinaan dilakukan dengan cara pihak bank akan mengunjungi alamat agunan atau KPR yang ditempati oleh nasabah untuk memastikan dan menanyakan faktor penyebab terjadinya tunggakan pada pembiayaan perumahan yang sedang berjalan. Jika faktor terjadinya penunggakan dikarenakan nasabah sebagai karyawan yang di-PHK ataupun dirumahkan terdampak Covid-19. Maka dalam pengendalian risiko dari pihak bank, terdapat kebijakan dalam alternative penyelesaian pembiayaan seperti restrukturasi atau penjadwalan ulang.

Berdasarkan hasil wawancara, penulis menyimpulkan bahwa penerapan dalam proses pemantauan risiko pada pembiayaan perumahan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin pada masa covid-19 sudah sesuai berdasarkan teori dari Syathir Sofyan bahwa Hasil pemantauan yang mencakup evaluasi terhadap eksposur risiko tersebut dilaporkan secara tepat waktu, akurat dan informasi yang

akan digunakan oleh pihak pengambil keputusan, termasuk tindak lanjut yang diperlukan.

Analisis gambaran penerapan terkait proses pengendalian risiko. Pada tahap ini, pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin menawarkan kebijakan bagi nasabah yang mengalami PHK, pengurangan gaji, pengurangan jam kerja dan dirumahkan hingga menjadi penyebab nasabah tidak dapat membayar angsuran pembiayaan perumahan adalah restrukturasi. Restrukturasi adalah penjadwalan ulang kembali sisa pinjaman pokok ataupun margin sehingga angsuran pembiayaan tersebut menjadi lebih kecil. Selain itu adanya blokir angsuran dari bank sehingga nasabah tidak diharuskan membayar angsuran selama jangka waktu yang ditentukan, tetapi sebagai gantinya jangka waktu pembiayaan akan bertambah.

Berdasarkan hasil wawancara, penulis menyimpulkan bahwa penerapan dalam proses pengendalian risiko pada pembiayaan perumahan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin pada masa covid-19 sudah sesuai berdasarkan teori dari Ahdiyati Agus Susila bahwa dalam proses pengendalian risiko yang memadai dapat dilakukan dengan mengacu pada respon dan tindakan yang telah ditetapkan dari pihak bank untuk menghadapi risiko tersebut, ada tiga kemungkinan respon bank dalam mengendalikan risiko, yaitu menghindari risiko. mentransfer risiko dan mitigasi risiko jika risiko tidak dapat dihindari ataupun ditransfer.

Tahap-tahap tersebut merupakan bentuk manajemen risiko dari pihak PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin guna menghadapi

pembiayaan perumahan pada masa pandemi Covid-19 pada saat ini dengan tujuan menimalisir segala bentuk risiko kerugian pembiayaan di masa mendatang maupun risiko kerugian pembiayaan yang sedang berjalan.

## 2. Efektivitas Penerapan Manajemen Risiko PT. BTN Cabang Syariah Dalam Pembiayaan KPR Pada Masa Pandemi Covid-19

Efektivitas Penerapan Manajemen Risiko diukur menggunakan Standar Litbang Depdagri Indonesia 1991 sesuai pada teori di bab II dengan menentukan tingkat koefisien dari hitungan persen antara jumlah nominal yang ditargetkan dan nominal yang terealisasi. Ada dua jenis pembiayaan perumahan pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah yakni KPR BTN Sejahtera yang termasuk jenis KPR Subsidi dan KPR BTN Platianum yang merupakan KPR Non-Subsidi dalam periode waktu 2020 dan 2021.

Tabel X  
Efektivitas Pembiayaan KPR BTN Sejahtera

Tahun	Jumlah Pembiayaan	%
2019	$\frac{81.416.000.000}{67.916.000.000} \times 100\%$	119,87
2020	$\frac{162.016.000.000}{113.059.000.000} \times 100\%$	143,30
2021	$\frac{152.982.000.000}{120.651.000.000} \times 100\%$	126,79

Sumber: Data diolah, 2021

KPR BTN Sejahtera sebagai KPR subsidi merupakan produk yang dibantu oleh pemerintah, diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. KPR

subsidi ini sangat diminati oleh masyarakat karena harga yang dapat dijangkau. Pada tabel 4.3 menunjukkan efektivitas Pembiayaan KPR BTN Sejahtera periode tahun 2019, 2020 dan tahun 2021 dengan koefisien efektivitas bernilai diatas 79,99% yang menunjukkan bahwa tingkat efektivitas pada pembiayaan KR BTN Sejahtera sangat efektif. Sebelum terjadinya pandemi covid-19 adalah Tahun 2019 memperoleh hasil efektivitas 119,87%. Tahun 2020 merupakan awal terjadinya pandemi memperoleh hasil efektivitas mencapai 143,30%. Pandemi masih berlangsung pada tahun 2021, efektivitas pembiayaan KPR BTN Sejahtera mencapai 126,79%. Dapat dianalisa bahwa penyaluran pembiayaan meninggi pada tahun 2020, padahal pada tahun 2020 merupakan awal pandemi covid-19. Kemudian pada tahun 2021 meskipun mengalami penurunan, realisasi pemberian pembiayaan masih memenuhi target yang telah ditetapkan. Dari hasil yang dapat dicapai membuktikan bahwa dalam penerapan manajemen risiko yang diperketat dikarenakan adanya pandemi tidak mempengaruhi jalannya penyaluran pembiayaan perumahan bagi KPR jenis subsidi.

Tabel XI  
Efektivitas Pembiayaan KPR BTN Platinum

Tahun	Jumlah Pembiayaan	%
2019	$\frac{9.920.000.000}{41.395.000.000} \times 100\%$	23,96
2020	$\frac{5.824.000.000}{8.128.000.000} \times 100\%$	71,65
2021	$\frac{4.684.000.000}{13.640.000.000} \times 100\%$	34,34

Sumber: Data diolah, 2021

KPR BTN Platinum merupakan jenis KPR Non-subsidi. Pada tabel 4.4 menunjukkan perkembangan efektivitas pembiayaan KPR BTN Platinum pada periode tahun 2019, 2020 dan 2021. Pada tahun 2019 adalah tahun sebelum adanya pandemic covid-19, koefisien efektivitasnya bernilai di bawah 40 yang berarti sangat tidak efektif yakni 23,96%. Pada tahun 2020 yang mana merupakan awal pandemi covid-19, koefisien efektivitasnya bernilai di atas 60 yakni 71.65% yang berarti termasuk kedalam tingkat efektivitas yang cukup efektif. Berbeda halnya pada tahun 2021, koefisien efektivitasnya mengalami penurunan yang cukup signifikan yakni hanya 34,34%, bernilai dibawah 40 yang termasuk ke dalam tingkat efektivitas yang sangat tidak efektif. Peneran manajemen risiko di masa covid-19 terhadap pembiayaan KPR BTN Platinum masih terbilang tidak seefektif pembiayaan KPR BTN Sejahtera. Pada realitanya produk KPR BTN Platinum merupakan produk yang ditujukan kepada masyarakat selain masyarakat berpenghasilan rendah yakni KPR BTN Platinum dalam proses manajemen risiko menganalisa condition dari si calon nasabah seperti mengkhususkan nasabah yang berpenghasilan tinggi atau nasabah yang melampui batas maksimal gaji yang ditetapkan untuk pengajuan KPR berjenis subsidi yang disarankan untuk mengambil pembiayaan KPR Platinum yang berjenis non-subsidi ini sehingga realisasi pengajuan pembiayaan jauh dari target yang telah ditetapkan.