

**ANALISIS FINANCING TO VALUE (FTV) PADA PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS DI PT. BANK TABUNGAN
NEGARA SYARIAH CABANG BANJARMASIN)**

SKRIPSI

**OLEH
MUHAMMAD RAHMAN
180105020211**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2025 M/1447 H**

**ANALISIS FINANCING TO VALUE (FTV) PADA PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS DI PT. BANK TABUNGAN
NEGARA SYARIAH CABANG BANJARMASIN)**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam untuk Memenuhi
Sebagai Syarat Guna Memenuhi Gelar Sarjana dalam Ilmu Perbankan
Syariah**

Oleh:

Muhammad Rahman

180105020211

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

JURUSAN PERBANKAN SYARIAH

BANJARMASIN

2025 M/1447 H

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rahman

NIM : 180105020211

Tempat/Tgl.Lahir : Hulu Sungai Tengah/ 23 September 1999

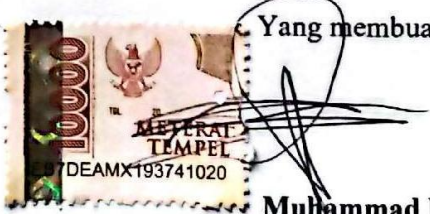
Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi/makalah dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 25 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rahman



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI BANJARMASIN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan A. Yani Km. 4.5 Telp. (0511) 6783434; 6777955 Banjarmasin 70235

e-mail: fehi@uin-antasari.ac.id / fehi.uinantasari@gmail.com website: www.fehi.uin-antasari.ac.id

SURAT PENETAPAN BEBAS PLAGIASI
Nomor : B- 162 /Un.14/III.5/PS.S1/PP.00.9/06 /2025

Memperhatikan surat permohonan Saudara (i) dan hasil Rapat Tim Pemeriksa Plagiasi Tugas Akhir/ Skripsi Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin, maka kami dapat memberikan Surat Keterangan Bebas Plagiasi atas nama Saudara (i) :

Nama : Muhammad Rahman
NIM : 180105020211
Jurusan : Perbankan Syariah
ANALISIS FINANCING TO VALUE (FTV) PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (STUDI
Judul : KAUSUS DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG BANJARMASIN)

Dengan demikian, skripsi Saudara (i) dinyatakan :

BEBAS PLAGIASI
Dengan Presentasi Plagiat 21 %

Demikian penetapan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan dengan semestinya.



Banjarmasin, 16 Juni 2025

Ketua Jurusan

Fachri El Wafa

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Analisis *Financing to Value* (FTV) Pada
Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Di PT.
Bank Tabungan Negara Syariah Cabang
Banjarmasin)

Ditulis oleh : Muhammad Rahman

NIM : 180105020211

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program : Strata Satu (S-1)

Program Studi : Perbankan Syariah

Tahun Akademik : 2024/2025

Tempat dan tanggal lahir : Hulu Sungai Tengah, 23 September 1999

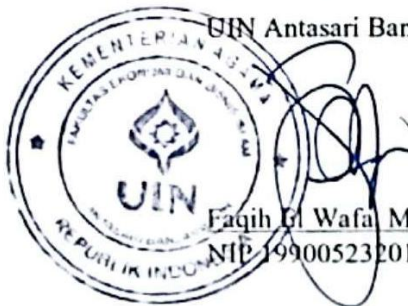
Alamat : Jl. Sarigading Desa Banua Binjai RT/RW 002.004
Kec. Barabai Kab. Hulu Sungai Tengah

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujui untuk
dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 25 Juni 2025

Mengetahui
Ketua Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Antasari Banjarmasin,



Faqih G. Wafa, M.S.I
NIP. 199005232018011002

Pembimbing



Dra. Hj. Faridah, MHI
NIP 196110071988932001

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Analisis *Financing to Value* (FTV) Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin)”, ditulis oleh Muhammad Rahman, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 03 Juli 2025

Dinyatakan LULUS dengan predikat: B+ (3,5)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



UIN Antasari Banjarmasin

Sukarni, M.Ag.

NIP. 196304171991021001

Tim Penguji

Nama

Tanda Tangan

1. Dra. Hj. Faridah, M.H.I

1.

(Ketua)

2. Erissa Nilasari, S.P., M.P.

2.

(Anggota)

3. H. Abdul Gafur, Lc., M.A.

3.

(Anggota)

4. Supian Sauri, S.E.I, M.E

4.

(Anggota)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Apa yang bisa ulun persembahkan sagan buhan pian..

Skripsi ini masih kada sempurna..

Ulun supan bila pian baniat membukanya..

Meski ulun tahu, pian akan tetap tersenyum bangga..

Skripsi ini masih belum menjadi bukti bakti ulun, Ma.. Bah..

Masih jauh dari wujud hormat ulun gasan pian..

Belum layak untuk ulun sombongkan di hadapan pian..

Meski ulun tahu, pian pasti bersujud syukur pada-Nya sagan ulun..

Ampuni ulun anak pian ini, Bah..

Belum bisa meumpati semua papadahan pian..

Janji ulun sagan abah pun masih belum ulun punahi..

Harapan dan mimpi abah pun masih belum kawa ulun capai ..

Bersabarlah Ma..

Ulun masih belum bisa membasuh banyu mata pian..

Memikul beban pian pun masih kada sanggup..

Ulun minta ampun Ma, anak pian ini talalu rancak meolah pian kecewa..

Abah.. Mama..

Skripsi ini adalah awal Langkah ulun..

Batis ulun kada sabar lagi sagan manuju gerbang masa depan..

Insy Allah ulun ukir kebahagiaan wan kebanggaan sagan Pian..

Ulun mohon doa dan restu pian, Ma, Bah..

Sakira ulun bisa manuntungkan setiap kewajiban ulun..

Sebagai hamba-Nya, sebagai anak, sebagai saudara, sebagai sahabat..

Dan sebagai manusia yang bermanfaat untuk semua makhluk ciptaan-Nya..

Dengan keikhlasan hati dan dalamnya syukur..

Skripsi ini ulun persembahkan untuk kedua orang tuaku tercinta..

Bapak Abdul Hadi dan Ibu Misrah

Terima kasih...

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji hanyalah bagi Allah Swt., atas segala limpahan dan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada panutan Nabi Besar Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis *Financing to Value* (FTV) Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin)”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Ekonomi, pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

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

1. Bapak Dr. H. Sukarni, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
2. Bapak Faqih El Wafa, M.S.I selaku ketua program studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
3. Ibu Dra. Hj. Faridah, MHI selaku Pembimbing Skripsi dan Penasehat Akademik yang telah memberikan saran serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
6. Abah dan Mama, terima kasih atas doa, cinta dan pengorbanan yang tidak pernah ada habisnya, kasih sayangmu yang tiada batasnya takkan pernah kulupakan.

Semoga Allah SWT, membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah SWT, semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan hukum Islam, Aamiin Allahumma Aamiin.

Banjarmasin, 25 Juni 2025

Penulis

(Muhammad Rahman)

ABSTRAK

Muhammad Rahman. 2025. *Analisis Financing to Value (FTV) Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus Di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin)*. Skripsi, Program studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Pembimbing: Dra. Hj. Faridah, MHI

Kata Kunci: *Financing to Value*, Manajemen Risiko, Pembiayaan Pemilikan Rumah, Bank Syariah

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran rasio *Financing to Value* (FTV) dalam mengelola risiko pada produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Cabang Banjarmasin. Latar belakang penelitian ini adalah kebutuhan akan pengendalian risiko pembiayaan akibat pertumbuhan permintaan rumah yang tinggi, serta kebijakan pembatasan FTV oleh Bank Indonesia untuk menjaga stabilitas sistem keuangan.

Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara dengan pejabat terkait di BTN Syariah Banjarmasin, serta dokumentasi berupa brosur dan laporan keuangan. Analisis dilakukan menggunakan teknik pengkodean (*coding*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan FTV efektif dalam menekan risiko pembiayaan. Ketentuan FTV mendorong nasabah menyediakan uang muka lebih besar, dan FTV semakin diperketat untuk pembiayaan rumah kedua dan seterusnya. Hal ini berdampak pada meningkatnya kehati-hatian dalam proses penyaluran pembiayaan dan menurunkan risiko gagal bayar. Dengan demikian, FTV tidak hanya berfungsi sebagai instrumen teknis pengendali risiko, tetapi juga mencerminkan komitmen sistem keuangan syariah dalam mewujudkan kemaslahatan sosial melalui prinsip keadilan, keseimbangan, dan tanggung jawab.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
KATA PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Definisi Oprasional	6
F. Penelitian Terdahulu	6
G. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SERTA MANAJEMEN RISIKO PADA BANK SYARIAH.....	10
A. Bank Syariah.....	10
B. Pembiayaan di Perbankan Syariah.....	22
C. Pembiayaan Pemilikan Rumah	28
D. Risiko Pembiayaan di Perbankan Syariah.....	35
E. Manajemen Risiko Pembiayaan.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	50
B. Subjek dan Objek	50
C. Data dan Sumber Data	51
D. Metode Pengumpulan Data	52
E. Teknik Analisis Data.....	53

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....	54
A. Penyajian Data	54
B. Analisis Data	79
BAB V PENUTUPAN	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Persyaratan Dokumen KPR Sejahtera BTN iB.....	66
Tabel 4. 2 Persyaratan Dokumen Jaminan KPR TAPERA BTN iB.....	68
Tabel 4.3 Nilai Pembiayaan Tunai Emas BTN iB	72
Tabel 4. 4 Data Subyek dan Kodifikasinya.....	76
Tabel 4.5 Pembiayaan Konstruksi	79
Tabel 4. 6 Rincian Fasilitas <i>Financing to Value</i>	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Struktur Organisasi	53
--------------------------------------	----

MOTTO

**“Takutlah kamu akan perbuatan dosa di saat sendirian, di saat inilah
saksimu adalah juga hakimmu.”**

Khalifah ‘Ali

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

I. 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	ħa'	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	Žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	r	er
ز	zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍaḍ	ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik 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	we
ه	ha'	h	ha
ء	hamzah	`	apostrof
ي	ya'	y	ye

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متكبر	ditulis	<i>mutakabbir</i>
القدوس	ditulis	<i>al-qudūs</i>

III. Ta'marbutah di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	ditulis	<i>jāmi'ah</i>
مكتبة	ditulis	<i>maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang ‘al’ serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	ditulis	<i>al-maktabah al-jamīlah</i>
-----------------	---------	-------------------------------

IV. Vokal pendek

َ	fathah	ditulis	A
ِ	kasrah	ditulis	I
ُ	dammah	ditulis	U
شكر	fathah	ditulis	Syakara
قرأ	kasrah	ditulis	quri’a
ينطق	dammah	ditulis	yanṭiqu

V. Vokal panjang

1	fathah + alif كاملة	ditulis ditulis	<i>ā</i> <i>kāmīlah</i>
2	fathah + ya mati صلى	ditulis ditulis	<i>ā</i> <i>ṣallā</i>
3	kasrah + ya mati شديد	ditulis ditulis	<i>ī</i> <i>syadīd</i>
4	dammah + waw mati صدر	ditulis ditulis	<i>ū</i> <i>ṣudūr</i>

VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati رويد	ditulis ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2	fathah + waw mati وفرعون ذي الأوتاد	ditulis ditulis	au <i>wa fir'auna zi al-autād</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ أَشَدُّ خُلُقًا	ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
--------------------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>al-Qurān</i>
الكتاب	Ditulis	<i>al-kitāb</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan diidgamkan

الصباح	ditulis	<i>aṣ-ṣubḥu</i>
الساهرة	ditulis	<i>as-sāhirah</i>

IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بر الوالدين	ditulis	<i>birru al-wālidaini</i>
إذا الشمس	ditulis	<i>iza asy-syamsu</i>