

## **BAB IV**

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

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

##### **1. Profil BTN Syariah Cabang Banjarmasin**

###### **a. Latar Belakang Pendirian**

Perubahan regulasi di bidang perbankan nasional yang dilakukan pemerintah, dari Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, mendorong tumbuhnya perbankan syariah di Indonesia. Sejak saat itu, kompetisi dalam industri perbankan semakin meningkat. Terlebih lagi, terbitnya Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/1/PBI/2002 mengenai perubahan kegiatan usaha bank konvensional turut mempercepat pertumbuhan jumlah bank syariah melalui pembentukan Unit Usaha Syariah (UUS).

Menanggapi perkembangan tersebut, manajemen PT Bank Tabungan Negara (Persero) mengadakan rapat komite pengarah pada 12 Desember 2013, yang menghasilkan rencana kerja serta perubahan anggaran dasar sebagai dasar pendirian UUS. Tujuan dari pembentukan unit ini adalah untuk memperkuat posisi BTN dalam kompetisi perbankan syariah sekaligus menegaskan komitmen BTN dalam menjadikan aktivitas kerja sebagai bagian dari ibadah yang utuh. Unit usaha ini kemudian dikenal dengan nama Bank Tabungan Negara Syariah yang mengusung moto “Maju dan Sejahtera Bersama.”

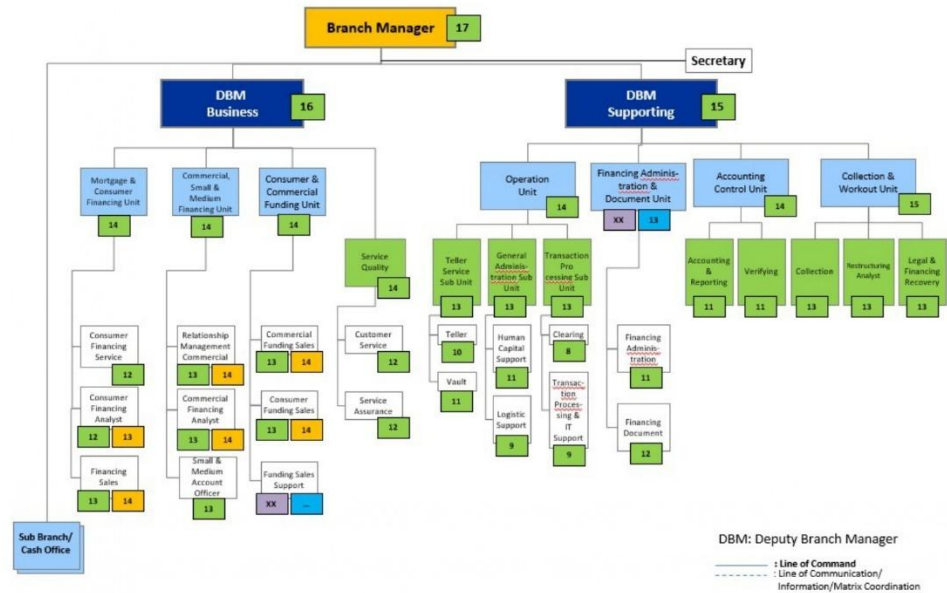
Pada bulan November 2004, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. mulai membentuk struktur organisasi untuk kantor cabang yang menjalankan prinsip syariah. Masing-masing kantor cabang ini dipimpin oleh seorang kepala cabang yang memiliki tanggung jawab langsung kepada Kepala Divisi Syariah. Di waktu yang sama, Direktur Utama BTN mengajukan permohonan

rekomendasi kepada Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) untuk penunjukan Dewan Pengawas Syariah (DPS). Rekomendasi tersebut akhirnya diterima pada tanggal 3 Desember 2004.

Kemudian, pada 18 Maret 2005, DSN-MUI secara resmi menetapkan tiga tokoh sebagai anggota DPS untuk BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H. Mohammad Hidayat, MBA, MBI, serta Dr. H. Endy M. Astriwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS. Sebelumnya, pada 15 Desember 2004, BTN juga telah memperoleh surat persetujuan dari Bank Indonesia melalui surat No. 6/1350/DPbs, yang berisi persetujuan prinsip terhadap pembukaan Kantor Cabang Syariah (KCS). Tanggal tersebut kemudian ditetapkan sebagai hari berdirinya BTN Syariah secara resmi.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk telah mengembangkan jaringan layanan syariahnya dengan membuka sebanyak 20 Kantor Cabang Syariah di berbagai wilayah Indonesia. Salah satunya adalah Kantor Cabang Syariah di Banjarmasin, yang awalnya didirikan pada 25 Mei 2008 dan beralamat di Jalan A. Yani Km 5, Komplek Kencana No. 1 Banjarmasin. Kemudian, kantor tersebut dipindahkan ke lokasi baru di Jalan A. Yani Km 5,5 No. 456, Kelurahan Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Peresmian kantor cabang di lokasi baru tersebut dilakukan pada 15 April 2008, menjadikannya sebagai cabang syariah ke-15 dalam jajaran BTN Syariah.

## b. Struktur Organisasi



Gambar 4. 1

## 2. Visi dan Misi

Visi dan Misi BTN Syariah sejalan dengan Visi BTN Konvensional, yaitu sebagai unit usaha strategis yang bertujuan untuk meningkatkan layanan dan pangsa pasar, serta memastikan pertumbuhan dan perkembangan BTN di masa mendatang. BTN Syariah berperan sebagai pelengkap sektor perbankan yang layanan konvensionalnya tidak dapat memenuhi kebutuhan tertentu.

### a. Visi BTN Syariah

Menjadi *Strategic Business Unit* Bank Tabungan Negara (BTN) yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan berbasis syariah, dengan mengedepankan prinsip kemaslahatan bersama.

### **b. Misi BTN Syariah**

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- 2) Memberikan layanan keuangan syariah yang luar biasa dalam pembiayaan perumahan bersama dengan produk dan layanan keuangan syariah terkait untuk memastikan kepuasan pelanggan dan mencapai pangsa pasar yang diinginkan.
- 3) Menerapkan manajemen perbankan sesuai prinsip syariah untuk meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan bisnis dan meningkatkan nilai *shareholders value*.
- 4) Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan seluruh pemangku kepentingan (*stakeholders*) serta menciptakan ketenteraman dan kenyamanan bagi karyawan dan nasabah.

### **3. Perkembangan BTN Syariah**

- |                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 1) Kantor Cabang Syariah          | : 33 Unit  |
| 2) Kantor Cabang Pembantu Syariah | : 67 Unit  |
| 3) Kantor Kas Syariah             | : 5 Unit   |
| 4) Kantor Layanan Syariah         | : 559 Unit |

Sedangkan untuk BTN kantor cabang syariah Banjarmasin telah memiliki jaringan dengan rincian sebagai berikut:

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| 1) Kantor Cabang Pembantu Syariah | : 1 Unit |
| 2) Kantor Kas Syariah             | : 1 Unit |
| 3) Kantor Layanan Syariah         | : 1 Unit |

### **4. Produk Pembiayaan PPR BTN Syariah**

#### **1) KPR Sejahtera BTN iB**

KPR Sejahtera BTN iB adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi dengan skema FLPP (Fasilitas

Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang dikelola oleh BP Tapera. Produk ini diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum bergabung dengan Tapera, baik bagi masyarakat yang memiliki pekerjaan formal (*fixed income*) maupun yang memiliki pekerjaan informal (*non-fixed income*). Pendanaan ini menggunakan akad Murabahah, yaitu akad penjualan yang harga jualnya ditetapkan berdasarkan biaya pembelian ditambah margin keuntungan yang disepakati.

a) Syarat dan Ketentuan

- Pemohon merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah
- Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi, sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- Telah bekerja atau memiliki usaha minimal selama 1 (satu) tahun secara berturut-turut.
- Pemohon Memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap yang cukup untuk membayar angsuran hingga pelunasan pembiayaan
- Pemohon dan pasangannya belum memiliki rumah (dibuktikan dengan surat pernyataan atau dokumen pendukung).
- Belum pernah menerima subsidi pembiayaan perumahan dari pemerintah, dalam bentuk apa pun.
- Pemohon bersedia dan mampu melengkapi dokumen persyaratan administratif, seperti:

**Tabel 4. 1**  
**Persyaratan Dokumen KPR Sejahtera BTN iB**

No	Dokumen	Karyawan	Wiraswasta	Professional
1	Formular Pengajuan	✓	✓	✓
2	FC KTP/Kartu Identitas	✓	✓	✓
3	FC Kartu Keluarga	✓	✓	✓
4	FC Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
5	FC SK Pegawai	✓	-	-
6	FC Slip Gaji	✓	-	-
7	Surat Keterangan Penghasilan	-	✓	✓
8	Rekening Koran 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
9	Laporan Keuangan 3 bulan terakhir	-	✓	-
10	FC NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi	✓	✓	✓
11	FC Ijin Usaha, SIUP, TDP, APP	-	✓	-
12	FC Ijin Praktek	-	-	✓
13	Mengisi Surat Pernyataan KPR BTN	✓	✓	✓

(sumber: [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id))

## 2) KPR TAPERA BTN iB

Program pembiayaan kepemilikan rumah dari pemerintah yang ditujukan untuk Peserta Tapera yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dengan akad Murabahah.

### a) Syarat dan Ketentuan

- Pemohon merupakan Warga Negara Indonesia (WNI)

- Terdaftar sebagai peserta TAPERA dengan masa kepesertaan paling sedikit 12 bulan
- Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah
- Maksimal penghasilan sebesar Rp8.000.000,-
- Menyampaikan fotokopi identitas e-KTP dan NPWP
- Usia maksimal saat pembiayaan lunas tidak lebih dari 65 tahun.
- Pemohon dan pasangannya belum memiliki rumah (dibuktikan dengan surat pernyataan atau dokumen pendukung).
- Belum pernah menerima subsidi pembiayaan perumahan dari pemerintah, dalam bentuk apa pun.
- Menyertakan dokumen jaminan berupa sertifikat hak guna bangunan (HGB) atau sertifikat hak milik (SHM) atas objek rumah yang akan dibeli.

**Tabel 4. 2**

**Persyaratan Dokumen Jaminan KPR TAPERA BTN iB**

No	Dokumen	PNS
1	Formular Pengajuan	✓
2	FC KTP/Kartu Identitas	✓
3	FC Kartu Keluarga	✓
4	FC Surat Nikah/Cerai	✓
5	FC SK Pegawai	✓
6	FC Slip Gaji	✓
7	FC NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi	-

(sumber: [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id))

### 3) KPR BTN Indent iB

KPR BTN Indent iB merupakan produk pembiayaan perumahan berbasis syariah yang ditujukan untuk nasabah perorangan dalam rangka pembelian properti secara inden (berdasarkan pesanan), Produk ini menggunakan akad Istishna', yaitu akad jual beli atas dasar pesanan, di mana pembangunan properti dilakukan setelah akad disepakati.

#### a) Keuntungan bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

- Berdasarkan akad yang menggunakan asas Istishna', harga yang ditetapkan akan tetap pada jumlah tertentu sepanjang jangka waktu, sehingga jumlah angsuran tetap sama sampai selesai.
- Nasabah tidak perlu melakukan pembayaran mencicil selama masa pembangunan (diberikan *grace period*/penundaan pembayaran).
- Jangka waktu pembiayaan fleksibel hingga maksimal 15 tahun, sesuai dengan kemampuan dan kesepakatan antara nasabah dan bank.
- Porsi pembiayaan bank maksimal sebesar 80% dari total harga properti. Sisa 20% merupakan uang muka yang disediakan oleh nasabah.
- Untuk sistem pembayaran angsuran melalui potong gaji (*payroll deduction*), nasabah cukup menyediakan uang muka sebesar 10% dari harga rumah.

#### b) Persyaratan

- Mengisi dan menandatangani formulir pengajuan pembiayaan yang diberikan oleh Bank BTN Syariah.



- Menyerahkan fotokopi identitas diri yang sah (KTP, KK, Akta Nikah),
- Menyerahkan fotokopi slip gaji atau surat keterangan penghasilan terbaru.
- Menyerahkan fotokopi surat keputusan (SK) Pegawai atau keterangan kerja dari perusahaan.
- Untuk wiraswasta/pengusaha, wajib menyerahkan fotokopi dokumen legalitas usaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dan dokumen pendukung lainnya yang relevan)

c) Persyaratan Jaminan

- Sertifikat SHM atau SHGB
- IMB
- PBB

**4) Pembiayaan Bangunan Rumah BTN iB (Swagriya BTN iB)**

Swagriya BTN iB merupakan program pembiayaan dari Bank BTN Syariah yang menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dan diperuntukkan bagi nasabah perorangan yang memenuhi kriteria tertentu untuk memperoleh pembiayaan: Membangun rumah, ruko, atau berbagai bangunan lainnya. Membangun di atas properti milik sendiri, baik untuk tempat tinggal pribadi maupun untuk disewakan. Pembiayaan ini diberikan sesuai dengan prinsip syariah dan mempertimbangkan kemampuan nasabah untuk membayar angsuran.

a) Keuntungan Bagi Nasabah

- Angsuran bersifat tetap hingga masa pelunasan,
- Kebebasan Perencanaan, nasabah bebas merencanakan pembangunan atau renovasi sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya

- Pembiayaan yang diberikan hingga 100% dari rancangan anggaran biaya (RAB)
- Jangka waktu panjang hingga 15 tahun
- Margin kompetitif
- Persyaratan yang relatif mudah dan fleksibel
- Pelunasan dipercepat tidak dikenakan *penalty*
- Berdasarkan prinsip syariah (akad *murabahah*)

b) Persyaratan

- Mengisi dan menandatangani formulir permohonan pembiayaan.
- Menyerahkan fotokopi identitas diri yang masih berlaku, seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), dan Akta Nikah (jika sudah menikah).
- Melampirkan fotokopi slip gaji/keterangan penghasilan.
- Bagi karyawan, menyerahkan fotokopi Surat Keputusan (SK) pengangkatan atau surat keterangan kerja dari perusahaan.
- Bagi wiraswasta, menyerahkan fotokopi dokumen legalitas usaha, meliputi: Akta Pendirian Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dan dokumen pendukung lainnya
- Menyampaikan rencana pembangunan/renovasi serta Rencana Anggaran Biaya (RAB)

c) Persyaratan Jaminan

- Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama pemohon atau pasangan (suami/istri).
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang masih berlaku dan sesuai dengan rencana pembangunan atau renovasi
- Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir

## 5. Gambaran Umum Subyek Penelitian

Subyek dari penelitian ini berjumlah 1 (satu) orang yang merupakan *Human Capital* pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin. Berikut adalah data subyek tersebut:

**Tabel 4. 4**  
**Data Subyek dan Kodifikasinya**

No	Nama	Bank	Jabatan	Kode (I)	Kode (S)
1	Rabiatul Adawiyah	BTN Sayriah Cabang Banjarmasin	<i>Human Capital</i>	W1	IN

### a. Pembiayaan Pemilikan Rumah

#### 1) Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan layanan yang disediakan oleh bank Islam untuk pembiayaan hunian (rumah). Setiap bank syariah memiliki pendekatan pembiayaan yang unik, yang mencakup jenis kontrak yang digunakan. Berbagai jenis kontrak tersedia untuk pembiayaan rumah di bank syariah, seperti akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqishah*, *istishna'*, dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.

Namun demikian, tidak semua akad tersebut diterapkan oleh industri perbankan syariah pada pembiayaan pemilikan rumah. Pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin, hanya menerapkan dua akad pada produk hunian syariahnya yaitu *murabahah* dan *istishna*.

Antonio (2002) menyatakan bahwa *murabahah* mengacu pada kontrak penjualan dan pembelian barang dengan harga asli ditambah keuntungan yang disepakati. Penjual diharuskan untuk mengomunikasikan harga produk yang dibeli dan menetapkan margin keuntungan sebagai tambahan. *Istishna'* adalah perjanjian

penjualan dan pembelian barang antara pembeli dan pemasok pesanan. Spesifikasi dan harga pesanan ditetapkan pada awal perjanjian, dengan pembayaran didistribusikan secara bertahap sebagaimana diuraikan dalam kontrak.

## 2) Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah

Aplikasi pembiayaan hunian dengan akad *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin diperuntukkan bagi nasabah perorangan yang ingin memiliki rumah tinggal, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), atau rumah susun (rusun). Produk pembiayaan ini dikenal dengan nama KPR BTN iB, yang dilaksanakan berdasarkan prinsip jual beli (*murabahah*), di mana bank membeli properti yang diinginkan dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.

Pada pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin dengan akad *murabahah*, nasabah bisa menentukan jenis rumah sendiri, apakah rumah yang masih baru ataupun yang sudah dipakai pemilik sebelumnya (*second*).

Berdasarkan brosur yang diterima dari layanan nasabah PT. Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin, jangka waktu pembiayaan KPR BTN iB maksimal 15 tahun, di mana bank memberikan uang muka hingga 80% dari harga beli rumah kepada pengembang, dan nasabah wajib membayar sisa uang muka sebesar 20%. Untuk pembayaran melalui pemotongan gaji, uang muka sebesar 10% sudah cukup.

Akad yang sama, yang dikenal sebagai *murabahah*, juga digunakan untuk bentuk pembiayaan hipotek lainnya, khususnya pembiayaan Bangunan Rumah BTN iB. Pembiayaan ini merupakan layanan yang dirancang bagi individu yang memenuhi kriteria yang

ditetapkan oleh bank untuk mendukung pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lain di atas properti yang sudah dimiliki, baik untuk penggunaan pribadi maupun tujuan sewa.

Selain KPR BTN iB standar, ada pula opsi pembiayaan kepemilikan rumah lain yang disebut KPR BTN Sejahtera iB (FLPP), yang dirancang khusus untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam memperoleh rumah pertama mereka. Opsi pembiayaan ini menerapkan prinsip syariah melalui akad *murabahah* (jual beli), di mana bank terlebih dahulu membeli rumah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya. Inisiatif ini merupakan bagian dari program pemerintah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Dalam pemanfaatan produk pembiayaan KPR BTN Indent iB, khususnya untuk perolehan rumah tinggal, rumah toko, dan rumah susun secara indent atau pesanan perorangan nasabah, menganut asas akad jual beli berdasarkan pesanan (*istishna'*) dengan pengembalian yang ditangguhkan atau diangsur setiap bulan dalam jangka waktu tertentu.

Dalam brosur tersebut menyatakan bahwa biaya tetap konstan selama periode pembiayaan, yang berarti pembayarannya tetap sama. Nasabah tidak diwajibkan untuk melakukan pembayaran cicilan selama fase konstruksi karena mereka menerima masa tenggang. Jangka waktu pembiayaan terpanjang yang tersedia adalah 15 tahun, di mana bank menanggung 80% dari biaya rumah, dan nasabah membayar sisa 20% sebagai uang muka. Jika pembayaran dilakukan melalui sistem pemotongan gaji, maka uang muka sebesar 10% sudah memadai.

### 3) Portofolio Pembiayaan Pemilikan Rumah

Layaknya industri perbankan lainnya, pembiayaan pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara syariah cabang Banjarmasin juga mengalami permintaan setiap tahunnya. Seperti hasil survei yang dilakukan oleh Bank Indonesia menyebutkan bahwa terjadi peningkatan permintaan rumah di semua segmen di Indonesia. data tersebut juga didukung oleh peningkatan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank umum syariah dan unit usaha syariah pada pembiayaan konstruksi, seperti pada tabel di bawah ini:

**Tabel 4. 5**  
**Pembiayaan Konstruksi**  
**Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah**  
**(Triliun Rupiah)**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah</b>
2019	10,5
2020	9,8
2021	11,2
2022	13
2023	15,5

Sumber: Statistik Perbankan Syariah (2019-2023) (ojk.go.id)

Kejadian serupa juga dialami oleh banyak bank umum pada produk pembiayaan pemilikan rumahnya. Oleh karena itu, tentunya Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin merasakan kondisi yang sama.

Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin tidak hanya melayani pembiayaan KPR dalam lingkup Banjarmasin saja, tetapi juga dari luar kota. Terkhusus masyarakat Banjarmasin, mereka lebih meminati jenis rumah komersial daripada rumah tipe subsidi yaitu perumahan tipe 36 diikuti oleh tipe 21, 30, dan 45.

Tentunya ada faktor-faktor yang melatarbelakangi minat nasabah yang lebih memilih untuk mengambil pembiayaan di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin dibandingkan

dengan bank lain. Selain karena bank tersebut telah memiliki brand image sebagai bank KPR yang telah melekat di benak masyarakat, tetapi juga karena adanya perbedaan margin yang ditetapkan lebih murah.

Dalam aplikasi pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin, margin yang ditetapkan yaitu berkisar dari 5%-12%. Margin tersebut telah ditetapkan sejak awal secara *fix* (tetap). Dengan begitu, maka bank lebih mengutamakan untuk nasabah-nasabah yang penghasilannya di bawah Rp 2.5 juta per bulan karena mereka nantinya akan mengambil pembiayaan KPR untuk jenis rumah bersubsidi.

#### 4) Tahapan Pembiayaan Pemilikan Rumah

Terdapat rangkaian tahapan yang dilakukan baik oleh nasabah maupun pegawai intern Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin dalam pembiayaan KPR. Berawal dari pengajuan hingga pencairan pembiayaan. Langkah pertama adalah calon nasabah menemui *financing service* untuk pengarahan lebih lanjut dan mengisi formulir pembiayaan.

Ketika oleh *financing service* telah diarahkan dengan baik hingga calon nasabah tersebut memahami prosedur yang harus dijalani sampai akhir, maka calon nasabah akan mengikuti segala bentuk persyaratannya yang meliputi mengisi formulir dan melengkapi berkas-berkas atau dokumen pendukung lainnya.

Dalam brosur yang diterima dari *customer service* Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin, diketahui bahwa dokumen-dokumen yang dimaksud yaitu meliputi:

- Mengisi dan menandatangani formulir permohonan pembiayaan.

- Menyerahkan fotokopi identitas diri yang masih berlaku, seperti KTP, Kartu Keluarga (KK), dan Akta Nikah (jika sudah menikah).
- Melampirkan fotokopi slip gaji/keterangan penghasilan.
- Bagi karyawan, menyerahkan fotokopi Surat Keputusan (SK) pengangkatan atau surat keterangan kerja dari perusahaan.

Bagi wiraswasta, menyerahkan fotokopi dokumen legalitas usaha, meliputi: Akta Pendirian Usaha, Surat Keterangan Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dan dokumen pendukung lainnya

Oleh *financing service*, formulir beserta dokumen-dokumen tersebut kemudian dicek kembali kelengkapannya dan langsung diberikan kepada *analyst*.

Pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah, cabang Banjarmasin, mereka memilih untuk melakukan analisis terlebih dahulu terhadap calon pelanggan pembiayaan, baik melalui wawancara langsung dengan calon pelanggan, melakukan survei lapangan, maupun dokumen pendukung. Dokumen dan data yang dikumpulkan baik dari jasa pemasaran maupun pembiayaan akan dijadikan sebagai bahan analisis. Dalam menilai calon nasabah, BTN Syariah menggunakan kerangka 3C yang meliputi *character*, *capacitiy*, dan *collateral*.

Karim (2010) menyatakan bahwa *capacity* mengacu pada penilaian bank terhadap seberapa baik hasil bisnis yang dicapai dapat memenuhi kewajibannya dengan segera sesuai perjanjian. Mengevaluasi klien potensial melibatkan: keterampilan manajemen, keuangan, pemasaran, dan teknis.

Di samping kedua aspek tersebut, masih ada satu lagi analisis, yaitu *dollateral* untuk mencegah terjadinya masalah pembiayaan yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, BTN



Syariah mengamanatkan agar setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan harus menyertakan agunan sebagai jaminan kepercayaan dalam pemberian pembiayaan, selain untuk meminimalisir risiko dalam penyaluran pembiayaan.

Jaminan harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang ditawarkan. Keabsahan agunan harus dinilai untuk menghindari masalah, memastikan agunan yang dititipkan dapat segera digunakan. Analisis agunan ini melibatkan penerapan analisis terhadap agunan. Menurut brosur produk pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin, persyaratan agunan nasabah meliputi pengajuan Sertifikat SHM atau SHGB, IMB, dan PBB.

Nasabah yang mencari pembiayaan harus menunjukkan agunan sebagai jaminan kepercayaan untuk mengamankan pinjaman dan mengurangi risiko pembiayaan. Nilai agunan harus melebihi jumlah pembiayaan yang ditawarkan. Keabsahan agunan harus diverifikasi untuk mencegah masalah apa pun, memastikan bahwa agunan yang disetorkan dapat segera digunakan..

Secara umum, biasanya bank menerapkan prinsip 5C bahkan terkadang ditambah 1C yaitu *cashflow*. BTN Syariah hanya menggunakan 3 C, sedangkan untuk *capital*, *condition* dan *cashflow* tidak dilibatkan. Hal tersebut dikarenakan pihak bank yakni BTN Syariah beranggapan bahwa ketiga indikator tersebut sudah termuat dalam 3C sebelumnya yaitu *character*, *capacity* dan *collateral*.

Pengajuan pembiayaan belum berakhir di tangan *Analyst*. Ketika bagian *analyst* telah memperoleh hasil yang valid terkait kelayakan calon nasabah, maka prosedur selanjutnya adalah dengan menyerahkan hasilnya kepada pemegang jabatan atas agar nantinya dapat memberikan rekomendasi pemberian pembiayaan.

Ternyata untuk menjaga kualitas pembiayaan dan menghindari dari kerugian keuangan untuk bank, dalam

memberikan besarnya pembiayaan harus diajukan dulu kepada *consumer financing unit head* apabila pembiayaan tersebut maksimal 100 juta. Apabila di atas 100 juta maka harus naik ke atas yaitu *deputy brand manager (DBM) commercial*. Namun, ada kalanya nasabah yang berani mengajukan pembiayaan di atas 500 juta bahkan hingga 1 milyar, maka keputusan berada di tangan *brand manager*.

Setelah memperoleh rekomendasi, selanjutnya pengajuan pembiayaan akan diproses oleh *financing document* dan dilanjutkan oleh *financing admin* kemudian untuk proses pencairan pembiayaan dilakukan oleh *transaction processing unit*.

Pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin memiliki kualitas sumber daya manusia yang memiliki kompetensi yang mumpuni dalam melayani nasabah.

Ketika nasabah sudah memperoleh rekomendasi dari pejabat berwenang, kemudian rekomendasi tersebut akan ditindaklanjuti oleh pegawai *Financing Document* untuk pengecekan kembali dokumen-dokumen nasabah. Dengan adanya pengecekan dokumen akan menguatkan pilihan untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut.

Dokumen yang telah diperiksa kemudian akan diserahkan kepada *Financing Admin* untuk dilakukan pengarsipan dengan tujuan untuk menjaga dokumen tersebut agar tidak hilang, biasanya dokumen yang dimaksud berupa dokumen yang berkaitan dengan agunan seperti sertifikat tanah maupun BPKB. Pengarsipan dokumen tersebut dilakukan secara rahasia dan aman.

Ketika dokumen yang asli sudah dikategorikan aman dalam brankas penyimpanan, maka nasabah akan memperoleh pencairan pembiayaan. Dalam pencairan pembiayaan tersebut, nasabah akan bertemu dengan pegawai *Transaction Processing Unit*. Di dalamnya akan dilakukan serah terima pembiayaan.

## **b. Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah**

### **1) Definisi Risiko**

Risiko, dalam berbagai bentuk dan sumber, merupakan bagian integral dari semua kegiatan. Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa memprediksi masa depan merupakan tantangan yang cukup besar. Tidak seorang pun di dunia ini dapat mengatakan dengan pasti apa yang akan terjadi di masa depan, bahkan dalam seperdelapan detik berikutnya. Unsur ketidakpastian selalu ada yang menimbulkan risiko. (Dradjad: 2006)

Sebagai lembaga keuangan yang memiliki prinsip *profit oriented*, Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin juga paham benar tentang risiko yang melekat di segala aktivitas operasionalnya.

Dengan berbagai kemungkinan yang akan terjadi, maka sudah seharusnya risiko menjadi perhatian bagi setiap perusahaan, termasuk industri perbankan syariah. Bagi Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin memiliki kekhawatiran terhadap ancaman risiko dimana apabila ancaman risiko tersebut tidak segera dilakukan penanganan dengan baik dan benar akan berdampak buruk bagi bank misalnya kerugian keuangan.

### **2) Jenis Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah**

Produk pembiayaan pemilikan rumah syariah juga memiliki berbagai risiko pada aplikasi penerapannya. Jenis akad yang digunakan juga berpengaruh pada risiko yang akan dihadapi bank syariah. Dengan penerapan akad murabahah dan istishna', Bank Tabungan Negara syariah cabang Banjarmasin memiliki berbagai risiko pada produk KPRnya.

Risiko pembiayaan muncul dari kegagalan nasabah untuk mematuhi ketentuan kontrak yang disepakati. Nasabah menyimpang dari kewajibannya, yang berpotensi merugikan kesepakatan kontrak. Dalam teori perbankan, risiko ini muncul dari perilaku yang terkait dengan *moral hazard*. *Moral hazard* adalah pertanggungjawaban yang sepenuhnya dan sembrono atas tindakan mereka, yang mengarah pada kecenderungan untuk bertindak dengan kurang hati-hati untuk mengalihkan tanggung jawab atas hasil tindakan mereka kepada pihak lain. (Susanto, 2010)

Keterlambatan pembayaran angsuran atau gagal bayar oleh nasabah merupakan risiko bagi Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin. Hal ini dapat berdampak negatif bagi kinerja keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin. Sebagaimana pendapat narasumber.

Selain risiko *moral hazard* dan risiko gagal bayar, penerapan pembiayaan *murabahah* dan *istishna'* di PT. Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin juga menghadapi beberapa risiko syariah lainnya. Risiko lain yang mungkin timbul adalah kesalahan bank syariah dalam mengidentifikasi calon nasabah yang akan menerima pembiayaan perumahan.

Keterbatasan sumber daya manusia dalam mengidentifikasi calon nasabah yang layak mendapatkan pembiayaan menimbulkan risiko yang mungkin timbul. Meskipun telah ditetapkan prosedur dan analisis, kesalahan dalam mengidentifikasi calon nasabah masih dapat terjadi, sehingga menimbulkan risiko yang merugikan bank syariah. Hal ini diutarakan oleh responden.

Kemungkinan timbulnya risiko dari kedua belah pihak, yaitu nasabah dan bank, mengharuskan PT. Bank Tabungan Negara

Syariah cabang Banjarmasin bersikap hati-hati dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.

**c. Financing to Value (FTV)**

**1) Definisi *Financi to Value* (FTV)**

Kebijakan telah ditetapkan untuk meningkatkan kehati-hatian Bank dalam menawarkan pembiayaan kepemilikan rumah, dan langkah-langkah untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilaksanakan dengan menetapkan rasio pembiayaan terhadap nilai untuk pinjaman kepemilikan rumah. Pendekatan yang cermat merupakan prinsip yang perlu dilaksanakan dalam setiap pengaturan keuangan. Tujuannya adalah untuk menghindari potensi bahaya. (Arthesa:2006)

Pandangan Arthesa juga didukung oleh Bank Indonesia yang telah menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia. Untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan memperkuat sektor perbankan, pada tanggal 24 September 2013, Bank Indonesia menerbitkan Surat Edaran No. 15/40/DKMP tentang kebijakan pembatasan pembiayaan berdasarkan nilai (*financing to value*) dalam pembiayaan kepemilikan properti dan pembiayaan konsumsi beragunan properti.

Dalam surat edaran tersebut menyebutkan perlunya perubahan ketentuan *financing to value* (FTV) yang bertujuan untuk meningkatkan kehati-hatian bank dalam menyalurkan pembiayaan terkait properti.

Rasio *financing to value*, selanjutnya disebut FTV, adalah rasio yang membandingkan jumlah pembiayaan atau kredit yang dapat diberikan Bank dengan nilai agunan, yang merupakan properti, pada saat menawarkan pembiayaan atau kredit, berdasarkan nilai taksiran terkini. ([www.ojk.id](http://www.ojk.id)).

## 2) Penerapan FTV pada Pembiayaan Pemilikan Rumah

Bank Indonesia (BI) akhirnya merevisi aturan terkait *financing to value* (FTV) untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan apartemen. Melalui revisi ini, konsumen mendapatkan kelonggaran berupa uang muka yang lebih ringan. Aturan baru mengenai kelonggaran FTV ini tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 23/2/PBI/2021.

Hampir semua perbankan syariah di Indonesia menyambut baik aturan ini. Sebagai bank yang memiliki peran intermediasi, wajar saja jika Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin mendukung peraturan pemerintah ini dikarenakan dengan adanya pelonggaran *financing to value* maka dapat memotivasi masyarakat untuk mengambil pembiayaan KPR.

Masyarakat diberikan kemudahan dalam persiapan uang muka yang turun dibandingkan sebelumnya. Namun, ternyata tidak semua masyarakat merasa demikian. Meskipun nilai *financing to value* sudah mengalami pelonggaran, tetap saja terdapat beberapa nasabah yang masih merasa keberatan.

Banyaknya ragam lapisan masyarakat dari segi kemampuan ekonomi menjadikan kemampuan membayar uang muka setiap individu berbeda satu sama lain. Bagi masyarakat yang kemampuan ekonominya menengah ke bawah cukup kesulitan untuk memenuhi uang muka yang telah ditetapkan oleh pihak bank, sedangkan untuk orang yang kemampuan ekonominya ke atas tidak terlalu terbebani atas besarnya uang muka yang harus disiapkan dalam pengambilan pembiayaan pemilikan rumah.

Dengan adanya pro dan kontra terhadap pelonggaran nilai *financing to value* sebagaimana telah diterbitkan aturan tentangnya dalam PBI No. 23/2/PBI/2021 tidak menghambat implementasinya

dalam pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin.

Sejak 1 Maret 2021, PT. Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin telah menerapkan ketentuan pelonggaran *financing to value* (FTV) sesuai aturan Bank Indonesia. Dalam menyalurkan pembiayaan pemilikan rumah, bank ini wajib menghitung nilai FTV yang besarnya berbeda-beda, tergantung pada jenis pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

Setelah diterbitkannya PADG No. 23/26/PADG/2021, peraturan Financing to Value (FTV) telah disesuaikan, sehingga pembiayaan pertama dapat diperluas hingga 100% dari nilai properti untuk rumah yang melebihi 70 m<sup>2</sup>, tipe antara >21 m<sup>2</sup> dan 70 m<sup>2</sup>, dan tipe yang berukuran 21 m<sup>2</sup> atau lebih kecil. Di Cabang Banjarmasin Bank Tabungan Negara Syariah, ketentuan FTV yang berlaku pada pembiayaan pertama 80% - 90%, untuk pembiayaan rumah kedua sebesar 70% - 85% dan 60% - 80% untuk pembiayaan rumah ketiga. Untuk program Sejuta Rumah yang merupakan inisiatif pemerintah, BTN menawarkan ketentuan FTV yang lebih tinggi, hingga 99% dari jumlah pembiayaan KPR, untuk memudahkan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pembiayaan pertama yaitu sebesar 80% untuk tipe rumah di atas 70 m<sup>2</sup>, untuk tipe 22 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> dan di bawah 21 m<sup>2</sup> ditentukan oleh bank. Pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin memberikan ketentuan bahwa besarnya nilai financing to value adalah 85% untuk pembiayaan tipe kedua, sedangkan untuk tipe yang ketiga 90%.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah kedua, cabang Bank Tabungan Negara Syariah Banjarmasin telah menetapkan kebijakan *Financing to Value* (FTV) yang disesuaikan dengan jenis rumah,

yaitu 70% untuk rumah dengan tipe di atas 70 m<sup>2</sup>, 80% untuk tipe antara 21–70 m<sup>2</sup>, dan 85% untuk tipe di bawah atau sama dengan 21 m<sup>2</sup>. Klausul ini berkaitan dengan pelonggaran FTV sesuai PADG No. 23/26/PADG/2021, dengan tambahan keputusan bank berdasarkan prinsip kehati-hatian individu dan manajemen risiko.

Sebagai bank dengan produk unggulan yaitu pembiayaan kepemilikan rumah menjadikan Bank Tabungan Negara Syariah menjadi tujuan utama nasabah untuk memiliki rumah melalui produk tersebut. Tidak hanya satu kali, dua kali tetapi beberapa di antara nasabah juga ada yang mengajukan pembiayaan untuk yang ketiga kalinya.

Pada pembiayaan kepemilikan rumah ketiga di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin, nasabah harus membayar uang muka yang lebih besar dari pembiayaan sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh rasio pembiayaan terhadap nilai (FTV) yang lebih rendah, yaitu 60% untuk tipe rumah lebih besar dari 70 m<sup>2</sup>, 70% untuk tipe rumah antara 21–70 m<sup>2</sup>, dan 80% untuk tipe rumah hingga 21 m<sup>2</sup> sesuai dengan pedoman internal bank.

#### **d. Peran *Financing to Value* dalam Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah**

Terdapat berbagai jenis risiko yang mengancam pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di PT. Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin sebenarnya dapat dicegah. PT Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin perlu berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah untuk menjaga kualitas portofolio pembiayaan dan mematuhi prinsip syariah.

Salah satu bentuk kehati-hatian tersebut adalah dengan menerapkan aturan *financing to value*. Hal ini diperuntukkan untuk semua jenis



pembiayaan pemilikan rumah, baik bagi pembiayaan pertama, kedua, ketiga dan seterusnya.

Sebagai tujuan dari *financing to value* yaitu untuk mencegah terjadinya risiko pembiayaan. Banyaknya orang yang mengambil pembiayaan pemilikan rumah lebih dari satu yang mana hal tersebut dapat menjadi penyebab terjadinya risiko pembiayaan. Selain untuk menghindari nasabah yang seperti itu, dapat dilihat bahwa dengan pembatasan FTV ini, nasabah yang mengambil pembiayaan harus menyetor uang muka yang cukup besar.

Bagi masyarakat yang hendak membeli rumah, sehingga harus mencari pembiayaan dari bank syariah, kini harus benar-benar menyiapkan uang muka yang cukup besar. Dengan porsi uang muka sebesar 10%-20% disesuaikan dengan tipe rumah untuk pembiayaan pertama tentunya dapat mengurangi kerugian keuangan bank jika nantinya terjadi masalah atau risiko pada pembiayaan tersebut. Selain itu, tentunya dengan aturan uang muka seperti itu dapat menjadi bahan pertimbangan bagi nasabah untuk mereka berusaha membayar angsuran pembiayaan.

Sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, kebijakan *financing to value* ini berlaku juga untuk fasilitas pembiayaan kedua, ketiga, dan selanjutnya. Hal ini menunjukkan bahwa untuk membiayai hunian kedua dan seterusnya, nasabah perlu membayar uang muka yang lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan hunian pertama. Hal ini bertujuan untuk menciptakan peluang tambahan bagi individu yang mencari hunian untuk pertama kalinya dengan kriteria yang lebih rendah dibandingkan dengan mereka yang mengajukan dukungan keuangan atau pinjaman berikutnya.

Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin ingin semua lapisan masyarakat memiliki rumah sendiri. Hal ini dapat dicapai dengan

menerapkan prinsip *financing to value* pada pembiayaan kedua, ketiga, dan seterusnya.

Dalam mengimplementasikan PADG No. 23/26/PADG/2021 tentang *financing to value*, Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin telah berusaha dengan baik sehingga atas usaha tersebut diperoleh dampak yang positif bagi kinerja bank.

Peraturan *financing to value* memang sudah diterbitkan sejak 2016 yang lalu dan akhirnya diturunkan nilainya pada 1 Maret 2021 yang telah diterapkan dengan baik di setiap perbankan syariah. Dampak dari adanya pelanggaran *financing to value* tersebut mulai dirasakan meskipun belum terlalu besar.

Kini masyarakat memiliki kesempatan yang sama untuk mengambil pembiayaan pemilikan rumah untuk pertama kalinya dikarenakan jika pembiayaan kedua, ketiga dan seterusnya dikenakan uang muka yang lebih besar lagi. Selain itu juga dapat menjadi langkah mitigasi bank terhadap risiko pembiayaan. Hal tersebut dikarenakan nasabah harus membayar uang muka sebesar 10%-20% sebelum diberikan pembiayaan. Sehingga tingkat kerugian yang dialami oleh bank nantinya apabila terjadi risiko dapat diatasi dengan uang muka dan tentunya juga agunan.

## **B. Analisis Data**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dan telah ditemukan data, maka analisis data yang menjadi pokok dalam pembahasan adalah menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan dalam penelitian ini:

1. Bagaimana penerapan *Financing to Value* pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin

Dalam memberikan nilai pembiayaan pemilikan rumah kepada nasabah, Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin harus mampu menghitung nilai FTVnya dimana FTV tersebut berbeda-beda untuk setiap jenis pembiayaan yang diberikan dan telah diatur dalam Peraturan Bank

Indonesia No. 23/2/PBI/2021. Secara lebih rincinya akan dijelaskan melalui tabel di bawah ini:

**Tabel 4. 6**  
**Rincian Fasilitas *Financing to Value***

Tipe Rumah	Fasilitas <i>Financing to Value</i> (FTV)		
	Pembiayaan I	Pembiayaan II	Pembiayaan III
Tipe >70m <sup>2</sup>	80%	70%	60%
Tipe 22-70m <sup>2</sup>	85%	80%	70%
Tipe <21m <sup>2</sup>	90%	85%	80%

Setelah diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia PBI No. 23/2/PBI/2021 Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin, kebijakan FTV disesuaikan Pembiayaan pertama yaitu sebesar 80% untuk tipe rumah di atas 70 m<sup>2</sup>, untuk tipe 22 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> dan di bawah 21 m<sup>2</sup> ditentukan oleh bank. Pada Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin memberikan ketentuan bahwa besarnya nilai *financing to value* adalah 85% untuk pembiayaan tipe kedua, sedangkan untuk tipe yang ketiga 90%.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah kedua, cabang Bank Tabungan Negara Syariah Banjarmasin telah menetapkan kebijakan *Financing to Value* (FTV) yang disesuaikan dengan jenis rumah, yaitu 70% untuk rumah dengan tipe di atas 70 m<sup>2</sup>, 80% untuk tipe antara 21–70 m<sup>2</sup>, dan 85% untuk tipe di bawah atau sama dengan 21 m<sup>2</sup>.

Terjadi perbedaan antara pembiayaan yang pertama dan yang kedua dimana untuk tipe yang pertama dan yang kedua mengalami penurunan sebesar 10%. Sedangkan untuk tipe yang ketiga turun sejumlah 5%.

Pada pembiayaan kepemilikan rumah ketiga di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin, nasabah harus membayar uang muka yang lebih besar dari pembiayaan sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh rasio pembiayaan terhadap nilai (FTV) yang lebih rendah, yaitu 60% untuk tipe rumah lebih besar

dari 70 m<sup>2</sup>, 70% untuk tipe rumah antara 21–70 m<sup>2</sup>, dan 80% untuk tipe rumah hingga 21 m<sup>2</sup> sesuai dengan pedoman internal bank.

## 2. Bagaimana Peran FTV dalam manajemen risiko pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Banjarmasin

Peran Financing to Value (FTV) dalam manajemen risiko pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Banjarmasin merupakan bagian penting dari penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). FTV menjadi salah satu instrumen utama dalam mencegah terjadinya risiko pembiayaan bermasalah, terutama pada sektor properti yang bersifat jangka panjang dan bernilai besar.

Dalam praktiknya, FTV membatasi besarnya dana yang dapat dibiayai oleh bank, sehingga nasabah harus memberikan uang muka (*down payment*) dalam jumlah tertentu berdasarkan kebijakan bank dan ketentuan regulator. Misalnya, untuk pembiayaan rumah pertama, nasabah dapat memperoleh FTV hingga 80% hingga 90% tergantung tipe rumah, sedangkan untuk rumah kedua dan seterusnya, FTV diturunkan menjadi 85% atau lebih rendah. Hal ini secara tidak langsung menekan potensi risiko karena:

- 1) Memastikan komitmen nasabah dengan membayar uang muka besar menunjukkan keseriusan dan kemampuan keuangan, sehingga potensi gagal bayar lebih kecil.
- 2) Mengurangi eksposur bank terhadap kerugian dalam kasus pembiayaan bermasalah, adanya uang muka dan agunan yang nilainya memadai dapat menutup potensi kerugian bank.
- 3) Mencegah spekulasi property penurunan FTV untuk rumah kedua dan ketiga mendorong alokasi pembiayaan kepada masyarakat yang benar-benar membutuhkan rumah untuk ditinggali, bukan untuk tujuan investasi spekulatif.
- 4) Menjaga kualitas portofolio pembiayaan dengan adanya klasifikasi FTV berdasarkan tipe rumah dan urutan kepemilikan, bank dapat lebih selektif dalam menilai risiko calon nasabah.

Secara keseluruhan, kebijakan FTV yang diterapkan BTN Syariah Banjarmasin merupakan bentuk implementasi dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur No. 23/26/PADG/2021, yang dirancang untuk menjaga stabilitas sistem keuangan, serta mendorong pemerataan kepemilikan rumah di kalangan masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Dengan menerapkan kebijakan ini secara konsisten, BTN Syariah Banjarmasin tidak hanya mampu mengurangi risiko pembiayaan bermasalah (*non-performing financing/NPF*), tetapi juga turut mendukung pertumbuhan sektor properti yang sehat dan inklusif.

Jelas bahwa karena pembatasan FTV ini, pembeli yang membutuhkan pembiayaan perlu membayar uang muka yang lebih besar, Individu yang ingin membeli rumah yang memotivasi mereka untuk mencari pembiayaan dari bank syariah kini harus benar-benar menyiapkan uang muka yang besar. Sebelum adanya peraturan *financing to value*, pembeli dapat dengan mudah membeli rumah bahkan dengan uang muka yang sangat kecil. Dalam situasi ini, hal ini menguntungkan bagi bank karena dapat menurunkan jumlah pembiayaan sekaligus mengurangi risiko pembiayaan.