

**ANALISIS KEBIJAKAN FINANCIAL TO VALUE (FTV)
SEBAGAI USAHA MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN
BERMASALAH KEPEMILIKAN RUMAH DI
BANK SYARIAH PERIODE 2018-2020**
(Studi Pada Bank *Mandiri* Syariah KCP Kedaton, Bandar Lampung)

Skripsi

Ditujukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)



Disusun
Oleh: Mila Iranda
Npm: 1651020587

Program Study: Perbankan Syariah

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1443 H / 2022 M**

**ANALISIS KEBIJAKAN FINANCIAL TO VALUE (FTV)
SEBAGAI USAHA MEMINIMALISIR PEMBIAYAAN
BERMASALAH KEPEMILIKAN RUMAH DI
BANK SYARIAH PERIODE 2018-2020**
(Studi Pada Bank *Mandiri* Syariah KCP Kedaton, Bandar Lampung)

Skripsi

Ditujukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh:
MILA IRANDA
1651020587

Program Studi: Perbankan Syariah

Pembimbing I : Dr. Asriani, S.H, M.H.
Pembimbing II: Ghina Ulfah, LC., M.E.Sy

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1443 H / 2022 M**

ABSTRAK

Permintaan akan pemilikan rumah dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Dengan semakin meningkatnya permintaan KPR/PPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam pelaksanaan penyaluran KPR/PPR karena pertumbuhan KPR/PPR yang terlalu tinggi dan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Untuk itu dibuatlah suatu kebijakan Financing To Value. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah kebijakan Financing To Value (FTV) dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah kepemilikan rumah di bank syariah dan bagaimana kebijakan Financing To Value menurut perspektif islam. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah kebijakan FTV dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah di bank syariah dan mengetahui bagaimana perspektif islam pada kebijakan FTV yang memakai akad murabahah.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Sumber data yang diperoleh peneliti diambil melalui data primer dan data sekunder. Cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada seorang informan atau autoritas atau seorang ahli yang berwenang dalam suatu masalah dan dokumentasi. Financing to value merupakan rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan. Kebijakan Bank Indonesia memperkenalkan aturan baru ini untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian. Namun, dalam praktiknya penyalurannya tidak dapat berjalan dengan lancar karena berbagai faktor, salah satunya kredit bermasalah. Penelitian ini untuk mengetahui penerapan kebijakan Financing to value untuk pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan Financing To Value (FTV) berpengaruh dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah di BSM. Pada tahun 2018 Net Performing Finance sebesar 2.1%. kemudian pada tahun 2019 Net Performing Finance sebesar 0.80%, lalu pada tahun 2020 Net Performing Finance sebesar 2.50%. Dapat dilihat pada tahun 2019 Net Performing Finance (NPF) mengalami penurunan sebesar 0.80% yang pada tahun 2018 adalah sebesar 2.1 %, penurunannya sebesar 1.3%. Namun pada tahun 2020 NPF mengalami kenaikan sebesar 2.50%, kenaikannya sebesar 1.7% dari tahun sebelumnya (2019). Kenaikan ini disebabkan adanya penyakit virus covid19 yang mulai masuk ke Indonesia. Penyebaran

virus covid ini mengakibatkan ekonomi di Indonesia menjadi tidak stabil. Akibat virus covid19 yang masuk di Indonesia banyak pembiayaan yang macet tak terkecuali pada produk PPR. Akibat pembiayaan macet menyebabkan NPF di Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton naik sebesar 2.50%. Dapat disimpulkan bahwa kebijakan FTV ini berpengaruh namun dikarenakan penyakit virus covid 19 yang menyebabkan ekonomi tidak stabil kebijakan ini jadi tidak stabil.

Kata kunci: Kebijakan Bank Indonesia, Financing To Value, Prinsip Kehati-hatian.



ABSTRACT

The demand for home ownership from year to year continues to increase. With the increasing demand for KPR/PPR, banks need to increase prudence in the implementation of KPR/PPR distribution because the growth of KPR/PPR is too high and has the potential to create various risks for banks. For this reason, a Financing To Value policy was made. The formulation of the problem in this study is whether the Financing To Value (FTV) policy can minimize the problematic financing of home ownership in Islamic banks and how is the Financing To Value policy according to an Islamic perspective. This study aims to determine whether FTV policy can minimize non-performing financing in Islamic banks and to find out how the Islamic perspective on FTV policies that use murabahah contracts.

The type of research used in this research is qualitative research. Sources of data obtained by researchers were taken through primary data and secondary data. How to collect data by asking direct questions to an informant or authority or an expert in charge of a problem and documentation. Financing To Value is the ratio between the value of financing that can be provided by the bank to the value of collateral in the form of property at the time of financing. Bank Indonesia's policy is to introduce this new rule to observe the precautionary principle. However, in practice the distribution cannot run smoothly due to various factors, one of which is non-performing loans. This study is to determine the application of the Financing To Value policy for financing home ownership at Bank Syariah Mandiri.

The results of this study indicate that the Financing To Value (FTV) policy has an effect on minimizing non-performing financing in BSM. In 2018 Net Performing Finance was 2.1%. then in 2019 Net Performing Finance was 0.80%, then in 2020 Net Performing Finance was 2.50%. It can be seen in 2019 Net Performing Finance (NPF) decreased by 0.80% which in 2018 was 2.1%, a decrease of 1.3%. However, in 2020 the NPF experienced an increase of 2.50%, an increase of 1.7% from the previous year (2019). This increase was due to the Covid-19 virus disease that began to enter Indonesia. The spread of the covid virus has caused the economy in Indonesia to become unstable. As a result of the covid-19 virus that entered Indonesia, a lot of financing was stuck, including PPR products. Due to non-performing financing, the NPF at Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton increased by 2.50%. It can be concluded that this FTV policy has an effect, but due to the COVID-19 virus disease which causes the

economy to become unstable, this policy is unstable.

Keywords: Bank Indonesia Policy, Financing To Value, Prudential Principle.





**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung (0721) 703260

SURAT PERNYATAAN

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Mila Iranda
NPM : 1651020587
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Analisis Kebijakan Financial To Value (Ftv) Sebagai Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah Periode 2018-2020 (Studi Pada Bank Mandiri Syariah KCP Kedaton, Bandar Lampung)** adalah benar-benar merupakan hasil karya Penyusunan sendiri, bukan duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karyaini, bertanggung jawab sepenuhnya ada pada pihak penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agardapat dimaklumi.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bandar Lampung, 2022



Mila Iranda
NPM.1651020587



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarame-Bandar Lampung 35131 Tlp.0721-703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **“Analisis Kebijakan *Financial To Value* (FTV) Sebagai Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah (Study Kasus pada Bank Syariah Mandiri periode 2018-2020)”**

Nama : Mila Iranda
NPM : 1651020587
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dan di pertahankan dalam sidang
Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. Asriani, S.H., M.H.
NIP.196605061992032001

Pembimbing II

Ghina Uifah, Lc., M.E., Sy
NIP. 198708122019032012

Ketua Jurusan

Any Eliza, M.Ak., Akt
NIP.198308152006042004



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721)703289

PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul, “Analisis Kebijakan Financial To Value Terhadap Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri, KCP Kedaton)” disusun oleh Mila Iranda, NPM. 1651020587, Jurusan Perbankan Syariah, telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal : Rabu/ 13 April 2022.

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua : **Dr. Ali Abdul Wachid** (.....)

Sekretaris : **Dedi Satriawan, M.Pd.** (.....)

Penguji I : **Nurlaili, S.Ag., M.Ag.** (.....)

Penguji II : **Dr. Asriani, S.H., M.H** (.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Prof. Dr. Tulus Suratno, SE, M.M, Akt, CA.



REPUBLIK INDONESIA 09262008011008

MOTTO

وَأَتَّبِعْ فِي مَآءَاتِنِكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ ۖ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ
الدُّنْيَا ۖ وَأَحْسِنْ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ ۖ وَلَا تَبْغِ الْفَسَادَ فِي
الْأَرْضِ ۚ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ ﴿٧٧﴾

“Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan kebahagiaanmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat baiklah (kepada oranglain) sebagaimana Allah telah berbuat baik kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di (muka) bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan”.

(Q.S. Al-Qasas : 77)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini saya persembahkan kepada orang-orang yang sangat saya cintai, yaitu:

1. Untuk kedua orang tuaku, Bapak Ridhasyaf dan Ibu Irdyati yang selalu senantiasa memberikan do'a yang tulus dan ikhlas, kasi sayang, semangat yang tiada henti, motivasi arahan, bimbingan dan inspirasi kepada penulis dalam menuntut ilmu serta mendoakan saya agar selalu berada dijalan yang lurus, semoga selalu dalam lindungan Allah SWT dan keberkahan dalam setiap langkahnya. Semoga penulis bisa menorehkan senyum rasa bangga Bapak dan Ibu.
2. Untuk sepupuku Miftah Hurahmah, Ika Maisyarah Putri, Alvi Akbar, dan Zaul Al-Kautsar yang selalu memberikan semangat dan supportnya .
3. Untuk teman-teman seperjuanganku Tannisah, Wahyu Megarani, Nova Lia, Nia Kamila Amanda, Afriana Surya dan Hany Setiawati yang telah mendukungku dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Untuk diri sendiri yang telah berjuang dan mampu dalam menyelesaikan skripsi ini
5. Alamamaterku tercinta tempatku menimba ilmu-ilmu yang rabbani, UIN Raden Intan Lampung, semoga selalu jaya, maju dan berkualitas.

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Mila Iranda, yang dilahirkan di kota Bandar Lampung tepatnya pada tanggal 30 April 1998. Putri dari bapak Ridhasyaf dan ibu Irdyati, yaitu merupakan anak tunggal.

Jenjang pendidikan pertama peneliti yaitu dimulai dari TK Madrasah Islamiyah pada tahun 2004 dan lulus pada tahun 2005, kemudian Sekolah Dasar SDN 5 Bumi Waras kemudian selesai pada tahun 2010. kemudian pada tahun 2010 peneliti melanjutkan pada jenjang pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMP Negeri 3 Bandar Lampung lulus pada tahun 2013, kemudian penulis melanjutkan pada jenjang pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) di SMA Negeri 8 Bandar Lampung lulus pada tahun 2016. Pada tahun yang sama, yaitu tahun 2016, peneliti masuk di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung dengan program studi Perbankan Syariah melalui jalur Ujian Masuk-Perguruan Tinggi Keislaman Negeri (UM-PTKIN).



KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Karunia-Nya berupa Ilmu pengetahuan, Kesehatan, dan Petunjuk, sehingga skripsi ini dengan judul: **“Analisis Kebijakan Financial To Value (FTV) Sebagai Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah (Study Kasus pada Bank Syariah Mandiri periode 2018-2020)”** dapat terselesaikan. Sholawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan pengikut-pengikutnya yang setia. Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program strata satu S1 Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung. Penyelesaian skripsi ini tidak akan terlaksana tanpa adanya bantuan, kerjasama, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. H. Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung
2. Bapak Prof. Dr.Tulus Suryanto, M.M, C.A., Akt selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.
3. Ibu Any Eliza. M.Ak., Akt. selaku ketua jurusan Perbankan Syariah yang selalu memberikan arahan serta motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Ibu Dr. Asriani, S.H, M.H. selaku pembimbing I dan Ibu Ghina Ulfah, LC., M.E.Sy selaku pembimbing II yang telah menyediakan waktu dan pemikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan agar tersusunnya skripsi ini.
5. Seluruh Dosen, Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan motivasi dan ilmu yang bermanfaat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh staf dan karyawan Bank Syariah Mandiri yang sekarang sudah menjadi Bank Syariah Indonesia yang telah membantu saya dalam mendaptkan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian ini.
7. Teman-temanku Wahyu Megarani, Tannisah, Hany Setiawati, Nia Kamila Amanda yang selalu menemani dan mendukung dalam jalannya penelitian ini.
8. Teman-teman seperjuanganku angkatan 2016 khususnya kelas H Perbankan Syariah, yang telah banyak membantu dan mendukung. Serta semua pihak yang tidak mungkin disebutkan

satu persatu, terimakasih telah memberikan bantuan dan dukungannya.

Semoga Allah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua, dan berkenan membalas semua kebaikan yang diberikan kepada penulis. Jika terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam penulisan skripsi ini mohon maaf, dan kepada allah SWT. Penulis mohon ampun, semoga tulisan ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Bandar Lampung, 2 Februari 2022
Penulis

Mila Iranda
1651020587



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	vi
PERSETUJUAN	vii
PENGESAHAN	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN	x
RIWAYAT HIDUP	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang	3
C. Fokus Penelitian	8
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan Penelitian.....	9
F. Manfaat Penelitian.....	9
G. Tinjauan Pustaka	10
H. Metode Penelitian.....	13
I. Kerangka Berfikir.....	17
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Lembaga Perbankan	19
1. Pengertian Bank	19
2. Jenis-jenis Bank	20
3. Fungsi Bank	22
4. Sejarah Perkembangan Bank Syariah	23
B. Kebijakan Financing To Value	24
1. Pengertian Kebijakan	24
2. Kebijakan Financing To Value	25
3. Kebijakan Financing To Value Menurut Perspektif Islam.....	31
C. Pembiayaan Bermasalah	33
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	33
2. Penggolongan Kualitas Pembiayaan	35
3. Perhitungan Rasio Financing To Value.....	36
D. KPR Syariah.....	39

1. Pengertian KPR Syariah.....	39
2. Akad Dalam Penerapan KPR Syariah.....	40
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	57
1. Sejarah Bank Syariah Mandiri	57
2. Makna Logo Bank Syariah Mandiri.....	59
3. Profil Perusahaan	59
4. Visi dan Misi.....	60
5. Struktur Organisasi BSM KCP Kedaton Bandar Lampung	61
6. Kegiatan Operasional BSM KCP Kedaton Bandar Lampung	62
7. Brosur Pembiayaan Angsuran Tetap Griya BSM68	
B. Penyajian Data dan Table.....	74
1. Kebijakan Financing To Value Pada Bank Syariah Mandiri.....	74
2. Penetapan Pelonggaran Pembatasan Financing To Value (FTV).....	77
3. Penetapan Besaran Financing To Value (FTV) oleh Bank Syariah Mandiri	78
4. Analisis Pembiayaan Bermasalah	79
5. Perkembangan Pembiayaan Bermasalah pada KPRS di bank Syariah Mandiri.....	80
6. Studi Kasus.....	82
BAB IV ANALISIS PENELITIAN	
A. Penerapan Kebijakan FTV Pada Bank Syariah Mandiri Terhadap Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Di BSM	85
B. Kebijakan Financial To Value dalam Perspektif Islam.....	94
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	101
B. Saran.....	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Table 1.1	Jumlah Nasabah Pembiayaan Bermasalah	7
Table 1.3	Profil Perusahaan Bank Syariah Mandiri	60
Table 2.2	Brosur Bank Syariah Mandiri.....	68
Table 2.3	Persyaratan pengajuan KPR	72
Table 4.3	Penetapan Besaran maksimal FTV sesuai peraturan PBI Nomor 21/13/PBI/2019	78
Tabel 5.3	Penetapan Beasaran FTV Pada Bank Syariah Mandiri	79
Table 6.3	Pekembangan Pembiayaan Bermasalah pada KPRS di bank Syariah Mandiri.....	81
Table 1.4	Faktor Kenaikan Dan Penurunan Minat Nasabah Pada KPR Di BSM Kedaton	89



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kerangka Berfikir	17
Gambar 2.1	Tiga Kegiatan Utama Bank.....	20
Gambar 2.2	Batasan Besaran Kebijakan FTV dari tahun 2013- 2021	27
Gambar 3.4	Sistematika Pada Akad Murabahah	42
Gambar 4.4	Skema Pembayaran Pada Akad Istishna	50
Gambar 5.4	Skema Pembyaara Ijarah Muntahiyah Bittamlik	54
Gambar 1.3	Logo Bank Syariah Mandiri	59
Gambar 2.3	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton.....	62
Gambar 1.4	Grafik perkembangan NPF tahun 2018-2020	88
Gambar 2.4	Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	93



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Pada gambaran awal dari sebuah penelitian, judul merupakan instrument penting sebelum seseorang melakukan penelitian agar mendapatkan pemaparan yang jelas serta memudahkan dalam memahami skripsi ini. Sebelum penulis membahas lebih lanjut maka, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan istilah yang ada dalam proposal ini. Tujuannya agar mendapatkan gambaran yang jelas dan menghindari kekeliruan dalam memahami proposal penelitian, disamping itu langkah ini juga merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas. Adapun judul yang akan dibahas adalah **Analisis Kebijakan Financial To Value (FTV) Sebagai Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Syariah).**

Untuk memperjelas judul proposal ini perlu diuraikan, uraian sebagai berikut:

1. Analisis

Analisis adalah Penyelidikan suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dsb) untuk mengetahui apa sebab-sebabnya, bagaimana duduk perkaranya¹.

2. Kebijakan Financial To Value

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio Financing To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Financial To Value merupakan angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian

¹ Poerwadarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), 37.

Pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini².

3. Sebagai Usaha Meminimalisir

Meminimalisir memiliki arti dalam kelas verba atau kata kerja sehingga meminimalisir dapat menyatakan suatu tindakan, keberadaan, pengalaman, atau pengertian dinamis lainnya³. Sebagai usaha memperkecil atau biasa digunakan mengutarakan bahwa sesuatu itu memang tidak bisa dihilangkan atau diselesaikan sepenuhnya tetapi hanya bisa diupayakan untuk mendapatkan resiko seminimal mungkin.

4. Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah

Pembiayaan Bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan yang ada penyimpangan (deviasi) atas terms of lending yang disepakati dalam pembayaran kembali pembiayaan itu sehingga terjadi keterlambatan⁴. Pembiayaan bermasalah kepemilikan rumah yang mengalami keterlambatan dalam pembayaran yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Maksud Judul

Setelah ditegaskan makna setiap kata dari judul yang dipilih maka selanjutnya penulis akan menerangkan makna judul secara keseluruhan mengenai Analisis Kebijakan Financial To Value (FTV) Sebagai Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah. Yaitu bermaksud mengetahui apakah ada pengaruh pada kebijakan financing to value dan apa saja langkah atau usaha untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah kepemilikan rumah yang ada Pada Bank Mandiri Syariah KCP Kedaton Bandar Lampung.

² PBI No.18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk kredit property, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, tersedia di http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssl/Pages/PBI_181616.ASPX 06 Agustus 2020

³ Lector.id, KBBI Minimalisir, <https://lektur.id/arti-minimalisir/> diakses pada tanggal 17 agustus 2020 09:51.

⁴ Halimatuz Zahroh Tri Faul, Skripsi: “Penanganan pembiayaan KPR bermasalah di PT.Bank Syariah Mandiri Tbk Kantor Cabang Pembantu Lawang” (Malang:UIN Maulana Malik Ibrahim,2018), 4.

B. Latar Belakang

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu bagian dari fasilitas bank untuk membeli dan memiliki rumah, maka KPR sangat diminati oleh masyarakat untuk bisa segera mempunyai rumah. Namun mengingat pertumbuhan bisnis properti semakin pesat seiring kemajuan perekonomian Indonesia. Pertumbuhan KPR ini dibarengi dengan meningkatnya pertumbuhan kredit konsumsi masyarakat termasuk sektor properti. Banyak alasan dikemukakan perihal keunggulan berinvestasi di sektor properti, salah satunya adalah karena aset properti selalu meningkat nilainya seiring dengan perjalanan waktu. Akan tetapi, meskipun memiliki pertumbuhan yang tinggi dan memberikan kontribusi besar bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Nilai properti di Indonesia sendiri telah melambung sangat tinggi hingga dikhawatirkan terus meningkat dan tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Saat ini masyarakat juga semakin leluasa membeli produk properti karena banyaknya fasilitas kredit yang ditawarkan oleh perbankan. Dengan jumlah penduduk yang sangat besar, Indonesia menjadi pasar potensial bagi pemasaran produk-produk properti.

Konsep dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PPRS) adalah bank dan pelanggan akan menjadi rekan kongsi dalam pemilikan sebuah rumah. Bank biasanya akan menjadi pemilik saham terbesar, manakala pelanggan menjadi pemilik minoriti. Contohnya, bank akan membayar 70 perseratus daripada harga rumah, manakala bagi 30 perseratus lagi ditanggung nasabah. Nasabah akan secara beransur-ansur menguasai saham yang dimiliki bank atas rumah tersebut melalui bayaran ansuran bulanan (sewa) daripada akhir kontrak, rumah ini akan menjadi milik penuh nasabah. Dalam hal ini peraturan yang terkait dengan mekanisme KPRS tersebut di naungi oleh BI (Bank Indonesia). Di dalam KPRS terdapat peraturan yang diberikan oleh Bank Indonesia untuk menekankan jumlah pembiayaan yang tinggi dan dikhawatirkan tidak mencerminkan harga yang sebenarnya maka dibuatlah suatu peraturan untuk mengendalikan rasio, yaitu dengan membuat kebijakan Financial To Value.

Tujuan di keluarkan kebijakan Financing To Value tersebut adalah untuk meredam resiko sistemik yang mungkin terjadi mengingat pertumbuhan PPRS di Indonesia sangat tinggi. Bank Syariah Mandiri menawarkan produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan pembiayaan PPR. Produk pembiayaan PPR merupakan produk Bank Syariah Mandiri yang menawarkan kemudahan bagi siapa saja yang berkeinginan untuk memiliki rumah, apartemen dan ruko. Dari sekian banyak produk pada bank Mandiri Syariah, Pembiayaan Kepemilikan rumah (KPR) ini ternyata mendapat respon yang signifikan dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk Pembiayaan pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan. Di tengah situasi ekonomi yang terus menerus dipengaruhi inflasi, PPR syariah dapat menjadi solusi alternatif, meskipun suku bunga mengalami inflasi, cicilan PPR tidak berubah karena memang menerapkan sistem tetap (fixed). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilannya terus berubah.

Produk PPR di Bank Syariah Mandiri ini menggunakan akad murabahah. Murabahah adalah skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam skema murabahah, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Produk pembiayaan KPR Syariah Mandiri merupakan produk unggulan Bank Syariah Mandiri, di mana beberapa keunggulannya, seperti pembiayaan dapat di proses dengan cepat dan margin yang rendah serta memberikan waktu jangka panjang (maksimal 15 tahun) dalam proses pelunasan. Maka produk PPR yang ada di Bank Syariah Mandiri ini bisa meenjadi pilihan untuk bisa segera mempunyai rumah.

Jenis perbankan yang paling utama dan paling penting adalah bank sentral (Central Bank). Bank sentral disetiap Negara hanya

ada satu dan mempunyai cabang di setiap Provinsi⁵. Bank Sentral merupakan lembaga yang memiliki peran penting dalam perekonomian, terutama di bidang moneter, keuangan, dan perbankan. Peran tersebut tercermin pada tugas-tugas utama yang dimiliki oleh bank sentral yaitu menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan mengawasi bank, serta menjaga kelancaran sistem pembayaran.

Bank Indonesia (Bank Sentral) memiliki wewenang untuk mengatur perekonomian Indonesia agar tetap stabil dan berada pada momentum yang positif. Sama seperti pemerintah, Bank Indonesia juga perlu menyusun berbagai program secara terintegrasi agar tercapai tugas-tugas utama BI tersebut. Program tersebut haruslah sustainable, yaitu perlu mempertimbangkan kondisi lokal di mana ketertinggalan itu bisa terjadi.

Pada tahun 2008, perubahan konstelasi global yang terasa begitu luas dan mendalam, telah memunculkan tantangan baru yang semakin kompleks dalam pengelolaan stabilitas makroekonomi. Di tengah berbagai upaya yang terus ditempuh untuk mengatasi berbagai permasalahan struktural di dalam negeri, perekonomian Indonesia dihadapkan pada rangkaian kejutan eksternal dalam perekonomian global⁶. Permasalahan ini ditanggapi Bank Indonesia dengan mengeluarkan kebijakan makroprudensial.

Kebijakan makroprudensial diperlukan untuk melengkapi kebijakan moneter dalam perekonomian, yang semakin kompleks dan rentan terhadap berbagai gejolak, terutama dalam mengatasi permasalahan yang terkait dengan siklus perekonomian. Kebijakan makroprudensial penting untuk mengatasi potensi risiko sistemik, yaitu potensi instabilitas sebagai dampak dari gangguan yang menular pada sebagian atau seluruh sistem keuangan. Ini terjadi akibat interaksi beberapa faktor, yaitu ukuran, kompleksitas usaha, keterkaitan antar institusi dan/atau

⁵ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), 234.

⁶ Laporan Tahunan Bank Indonesia tahun 2016

pasar keuangan, serta kecenderungan perilaku yang berlebihan dari institusi keuangan untuk menghadapi siklus perekonomian.

Kebijakan LTV/FTV, merupakan rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa property pada saat pemberian pembiayaan. Jadi, kebijakan LTV/FTV adalah kebijakan yang dikeluarkan Bank Indonesia sebagai patokan berapa nasabah dapat memberikan minimal uang muka dalam pembiayaan properti di bank syariah. Di sisi lain Bank Indonesia menyadari bahwa pelanggaran tersebut juga berpotensi meningkatkan eksposur pembiayaan. Oleh karena itu sebagai langkah pencegahan agar pelanggaran rasio FTV tidak meningkatkan potensi risiko, maka implementasi pelanggaran rasio FTV juga dikaitkan dengan pemenuhan rasio pembiayaan bermasalah.

Dalam kenyataannya walaupun produk perbankan syariah bervariasi dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, masih juga dipertemukan adanya permasalahan, khususnya untuk produk di bidang pembiayaan⁷. Apa yang dikenal dalam sistem perbankan konvensional dengan istilah kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL), juga dikenal dalam sistem perbankan syariah dengan istilah pembiayaan bermasalah atau Non Performing Finance (NPF). Adanya NPL/NPF harus bisa diatasi, karena hal ini sangat menentukan tingkat kesehatan bank. Bank dengan tingkat NPL/NPF rendah akan lebih dipercaya masyarakat dibandingkan dengan bank dengan tingkat NPL/NPF tinggi. Dalam rangka untuk menjaga tingkat kepercayaan masyarakat.

Bermasalah dapat dihitung dengan Non Performing Finance rumusnya adalah Pembiayaan dengan kategori bermasalah dibagi dengan total pembiayaan yang disalurkan. Melalui peraturan Bank Indonesia menetapkan rasio pembiayaan bermasalah adalah sebesar 5%. Sehingga apabila suatu lembaga keuangan memiliki rasio di atas 5% maka dapat dianggap bahwa terjadi kegagalan

⁷ Khotbul Umam, Setiawan Budi Utomo, "Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia", (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 214

penerapan strategi pemberian pembiayaan yang efektif dan efisien.

Dari data yang diperoleh pada saat wawancara dengan bapak Estiadi Yanuar sebagai Retail Banking Relationship Manager di Bank Syariah Mandiri diketahui bahwa dalam tiga tahun terakhir PT Bank Syariah Mandiri mempunyai keseluruhan nasabah KPRS pada tahun 2018 sebesar 23 orang, dan nasabah yang bermasalah berjumlah 6 orang. Pada tahun 2019 PT Bank Syariah Mandiri memiliki nasabah KPRS sejumlah 25 orang, dan yang mengalami pembiayaan bermasalah sebesar 3 orang. Dan pada tahun 2020 nasabah KPRS bank Syariah Mandiri sebesar 14 orang, nasabah yang mengalami masalah dalam pembiayaan sebesar 5 orang. Dari data yang diperoleh pada tahun 2019 pembiayaan bermasalah pada KPRS di Bank Syariah mengalami penurunan dari tahun sebelumnya sedangkan pada tahun 2021 mengalami kenaikan pada pembiayaan bermasalah KPRS, dari sebelumnya hanya 3 orang mengalami kenaikan sejumlah 5 orang.

Table 1.1
Jumlah Nasabah Pembiayaan Bermasalah

Tahun	Jumlah Nasabah	Nasabah Pembiayaan Bermasalah
2018	23 orang	6 orang
1019	25 orang	3 orang
2020	14 orang	5 orang

Sumber: Bank Syariah Mandiri cabang Kedaton

Dalam mengantisipasi risiko yang muncul pada produk KPRS bank Syariah Mandiri memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko kredit atau pembiayaan. Bank Syariah Mandiri menerapkan beberapa cara yaitu proses penilaian risiko dengan langkah awal yang dilakukan adalah mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko menurut Peraturan Bank Indonesia dengan menggunakan metode scoring dilakukan berdasarkan pada data historis nasabah dan menggunakan analisis 5C yaitu *character* (watak atau kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral*

(barang jaminan), dan *condition of economic* setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko.

Bentuk pelonggaran yang diberikan oleh Bank Indonesia yaitu meningkatkan rasio *Finance To Value* (FTV) untuk kredit properti. *Finance To Value* merupakan rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit. FTV diberlakukan untuk mengatur laju pertumbuhan kredit nasional yang sangat agresif. Di sisi lain, Bank Indonesia menyadari bahwa pelonggaran tersebut juga berpotensi meningkatnya eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, sebagai langkah pencegahan agar pelonggaran rasio FTV tidak meningkatkan potensi risiko kredit perbankan, maka implementasi pelonggaran rasio FTV juga dikaitkan dengan pemenuhan rasio kredit bermasalah.

Berdasarkan hal-hal tersebut, peneliti tertarik untuk menjadikan Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton, Bandar Lampung sebagai lokasi penelitian. Peneliti ingin mengkaji lebih lanjut mengenai pengaruh kebijakan FTV dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah (NPF) yang terjadi di Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton ini supaya bisa diperoleh gambaran mengenai faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah dan antisipasi serta solusi yang diterapkan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut dan pengaruh kebijakan FTV, maka peneliti mengangkat judul **Analisis Kebijakan Financial To Value (FTV) Sebagai Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Mandiri Syariah Kedaton).**

C. Fokus Penelitian

Fokus dalam penelitian ini dilakukan agar pelaksanaan dan hasil yang diperoleh sesuai dengan tujuan dan pelaksanaannya. Adapun fokus penelitiannya adalah:

1. Penelitian ini difokuskan untuk mengetahui apakah ada pengaruh kebijakan Financial To Value (FTV) untuk

meminimalisir pembiayaan bermasalah yang ada di Bank Mandiri Syariah KCP Kedaton Bandar Lampung.

2. Kebijakan Financial To Value yang dibahas adalah kebijakan property. Kebijakan yang membahas tentang usaha untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah kepemilikan rumah.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas maka dapat dirumuskan permasalahan yang ada yaitu:

1. Apakah kebijakan Financing To Value (FTV) dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah dalam kepemilikan rumah di bank syariah ?
2. Bagaimana Kebijakan Financing To Value menurut perspektif islam?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan diatas maka tujuan yang akan dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui kebijakan Financing To Value (FTV) dapat meminimalisir pembiayaan bermasalah dalam kepemilikan rumah di bank syariah.
2. Untuk mengetahui bagaimana kebijakan FTV menurut perspektif islam.

F. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian materi yang telah dijabarkan diatas maka manfaat yang akan dicapai adalah:

1. Manfaat Teoritis, manfaat hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan menambah wawasan terkait dengan kebijakan financial to value sebagai usaha meminimalisir pembiayaan kepemilikan rumah.
2. Manfaat Praktis, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat berguna dan memberikan gambaran kepada masyarakat

tentang kebijakan financing to value serta manfaatnya, dan diharapkan juga dapat berguna bagi Bank Indonesia (BI), Bank dan lembaga keuangan lainnya dan juga bagi pemerintah sebagai referensi dan juga bahan evaluasi bagi kebijakan yang dikeluarkan dalam rangka mengukur sejauh mana pengaruh kebijakan Financial To Value (FTV).

G. Tinjauan Pustaka

Terdapat beberapa karya terdahulu yang penulis temukan terkait dengan pembahasan mengenai Kebijakan Financing To Value terhadap pembiayaan kepemilikan rumah berikut adalah kajian pustaka yang berkaitan dengan penelitian Kebijakan Financing To Value.

Pertama, Penelitian karya Muhammad Rachmad Hidayat tentang Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio dan Pengaruhnya terhadap Pembiayaan Rumah di Jawa Timur Tahun 2013-2015. Penelitian ini membahas tentang bagaimana kebijakan financing to value mempengaruhi pembiayaan kepemilikan rumah di Jawa Timur. Financing to Deposit Ratio berpengaruh secara signifikan positif terhadap pembiayaan rumah di Jawa Timur. Sehingga kesimpulannya Financing to Deposit Ratio berpengaruh secara signifikan positif terhadap pembiayaan rumah di Jawa Timur dan diterima. Nilai positif ini ditunjukkan dengan koefisien regresi financing to deposit ratio⁸.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa FDR berpengaruh secara signifikan positif bahwa, LDR (kebijakan Makprudensial yang diterapkan oleh perbankan konvensional) berpengaruh secara signifikan terhadap KPR yang terjadi di Jawa Timur. Secara teori FDR memang mempengaruhi pembiayaan rumah, dengan

⁸ Muhammad Rachmad Hidayat, "*Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio Dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015*". *Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 5 No. 4 April 2018, 279-289. <https://www.neliti.com/id/publications/315099/kebijakan-financing-to-value-financing-to-deposit-ratio-dan-pengaruhnya-terhadap> (1 september 2020)

semakin banyak pembiayaan yang dikeluarkan oleh perbankan umum syariah maka tingkat FDR akan semakin tinggi, maka dari itu sebaiknya perbankan umum syariah lebih memperhatikan tingkat FDR mereka, karena apabila tingkat FDR mereka makin tinggi maka akan semakin meningkatkan resiko kegagalan perbankan untuk mengembalikan dana pihak ketiga.

Dan pada FTV, Bank Indonesia diharapkan meneruskan dan terus membenahi kebijakan FTV dan LTV di Indonesia karena dengan kedua kebijakan ini dapat mengurangi risiko menggelembungnya harga rumah dan properti yang lainnya. Penelitian ini membahas pengaruh FTV dan FDR. FDR berpengaruh secara signifikan terhadap pembiayaan Rumah. Perbedaan dengan penelitian ini tidak menggunakan Variabel FDR dalam meneliti. Penelitian ini tidak membahas tentang upaya mengatasi kredit bermasalah.

Kedua penelitian karya Anggi Aprian Syahputra dan Achman Tohirin tentang Pengaruh Kebijakan Financing To Value dan faktor ekonomi terhadap pemilikan rumah di Bank Syariah penelitian ini membahas tentang bagaimana pengaruh KEBIJAKAN Financial To Value, pengaruh NPF dan pengaruh dana pihak ketiga, pengaruh pertumbuhan penduduk dan pengaruh inflasi terhadap pembiayaan di banks syariah di Indonesia⁹.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa financing to value (FTV), non performing financing (NPF), dan dana pihak ketiga (DPK) berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia. Sedangkan variabel pertumbuhan penduduk dan inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia. Perbedaan dalam penelitian ini terdapat variable Dana pihak ketiga yang tidak dijelaskan dalam penelitian ini. Persamaan nya membahas tentang pembiayaan bermasalah (NPF).

⁹Anggi Aprian Syaputra, Achmad Tohirin. "Pengaruh kebijakan Financing to Value dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah". Conference on Islamic Management, Accounting, and Economics (CIMAE) Proceeding. Vol. 2, 2019, 190-199

Ketiga, Penelitian Karya Darman 2019 Tentang Analisis Penerapan Kebijakan Financing To Value Pada Produk Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Syariah Mandiri. Bank Syariah Mandiri telah menerapkan kebijakan Financing To Value (FTV) pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) sesuai dengan ketentuan BI, dan penerapan tersebut berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR¹⁰. Dalam pelaksanaannya penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang dilakukan Bank tidak berjalan dengan lancar disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya kredit bermasalah. Kredit bermasalah yang terjadi di Bank Syariah Mandiri di picu dari dua sisi yaitu debitur dan jajaran staf eksekutif pembiayaan Bank Muamalat Binjai. Upaya untuk mengatasi kredit bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri adalah pembinaan debitur dan merestrukturisasi Kredit yang berjalan demi menyelamatkan kredit. Dan pembiayaan KPRS sudah di berhentikan oleh bank Syariah Mandiri di tahun 2018 akhir hingga saat ini, guna menstabilisasi profit dan benefit Bank Syariah Mandiri¹¹.

Keterkaitan dengan penelitian ini terletak pada variabel yang akan dibahas yaitu pengaruh kebijakan FTV, Sedangkan yang membedakan dengan penelitian ini yaitu pada tempat dan pada tahunnya.

Keempat, penelitian karya Aida Diana penelitian tersebut tentang Analisis pengaruh kebijakan financing to value (FTV) dan Tingkat Margin Terhadap Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia. Kebijakan Pelonggaran Financing to Value (FTV) berpengaruh positif terhadap permintaan pembiayaan properti rumah tapak bank syariah di Indonesia. Hal ini memberikan gambaran bahwa ketika kebijakan FTV dilonggarkan maka akan diikuti dengan kenaikan permintaan pembiayaan rumah tapak,

¹⁰ Darman, Skripsi: "Analisis Penerapan Kebijakan Financing To Value Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) Di Bank Muamalat Binjai" (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019), 69.

¹¹ Darman, Skripsi: "Analisis Penerapan Kebijakan Financing To Value Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) Di Bank Muamalat Binjai" (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2019), 70.

namun pada saat terjadinya pengetatan kebijakan FTV maka akan diikuti dengan penurunan permintaan pembiayaan rumah tapak¹².

Tingkat margin berpengaruh negatif signifikan terhadap permintaan pembiayaan properti rumah tapak bank syariah di Indonesia. Hal ini memberikan gambaran bahwa ketika tingkat margin tinggi maka permintaan pembiayaan rumah tapak akan mengalami penurunan. Namun sebaliknya apabila tingkat margin rendah atau mengalami penurunan maka tingkat permintaan pembiayaan rumah tapak akan mengalami kenaikan. Perbedaan Sebelum dan Sesudah Kebijakan Pelonggaran FTV dapat dilihat dari tingkat permintaan pembiayaan rumah tapak sebelum kebijakan pelonggaran FTV rata-rata pembiayaannya adalah sebesar 42.670 miliar rupiah sedangkan sesudah kebijakan pelonggaran FTV 79 rata-rata pembiayaannya adalah sebesar 54.985 miliar rupiah. Untuk variabel yang kedua yaitu tingkat margin sebelum adanya kebijakan pelonggaran FTV rata-rata tingkat margin sebesar 12,25% dan setelah kebijakan pelonggaran FTV rata-rata tingkat marginnya adalah sebesar 10,85. Keterkaitan dengan penelitian ini terletak pada variabel yang akan dibahas yaitu pengaruh Kebijakan FTV, Sedangkan yang membedakan dengan penelitian ini yaitu pada penelitian ini tidak mencari Upaya meminimalisir pembiayaan. Tetapi untuk mengetahui bagaimana pengaruh kebijakan FTV.

H. Metode Penelitian

Dalam membuat skripsi metode penelitian sangat penting, maka dalam usaha menyusun skripsi ini digunakan cara berfikir dalam rangka membahas pokok-pokok permasalahan yang dirumuskan agar penelitian ini dapat terlaksana secara objektif ilmiah dan mencapai hasil yang optimal. Untuk itu dapat diperhatikan beberapa hal berikut:

¹² Aida Diana, Skripsi. "Analisis Pengaruh Kebijakan Financing To Value (Ftv) Dan Tingkat Margin Terhadap Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia". (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018), 79.

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek ilmiah, dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci.

Berdasarkan uraian teori diatas, peneliti menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan penelitian di Studi Pada Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton Bandar Lampung. Melalui pendekatan tersebut peneliti akan mengungkap bagaimana kebijakan FTV mempengaruhi Usaha Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen¹³.

a. Sumber Data Primer

Data primer yang digunakan adalah data hasil wawancara langsung kepada pihak bank yang menangani tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR) di Bank Mandiri Syariah KCP Kedaton Bandar Lampung, Lampung.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum¹⁴. Data sekunder adalah data pendukung dari data primer dalam mendeskripsikan hasil

¹³ Ika Yunia Fauzia, Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), 222.

penelitian seperti yang berupa buku, jurnal, Peraturan Bank Indonesia dan lain-lain.

3. Prosedur Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan¹⁵.

Untuk memperoleh data yang diperlukan pada penelitian ini digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Penelitian ini menggunakan teknik wawancara terstruktur untuk memperoleh data. Wawancara terstruktur digunakan peneliti yang telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh oleh karena itu dalam melakukan wawancara terstruktur ini, peneliti harus menyiapkan instrument pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya sudah disiapkan¹⁶. Pertanyaan-pertanyaan wawancara ini bertuliskan poin-poin terkait rumusan masalah dalam pelaksanaannya peneliti akan mewawancarai langsung pihak-pihak yang bersangkutan yaitu pihak Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton Bandar Lampung.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bias berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Teknik dokumentasi merupakan pelengkap dari metode observasi

¹⁵ Fenti Hikmawati, *Metode Penelitian*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), 222.

¹⁶ Ibid., 83.

dan wawancara dalam penelitian kualitatif. hasil penelitian juga akan semakin kredibel apabila didukung oleh foto-foto atau karya tulis akademik dan seni yang sudah ada¹⁷. Dalam hal ini peneliti akan menggunakan data dokumen berupa tulisan literature maupun gambar.

4. Partisipan dan Tempat Penelitian

Objek lokasi dalam penelitian ini peneliti memilih lokasi di Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton Bandar Lampung, serta partisipan yang akan dijadikan subjek dalam penelitian ini adalah pihak Bank Syariah Mandiri KCP Kedaton, Bandar Lampung yang menangani tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR),

Peneliti memilih partisipan dan tempat penelitian ini dengan tujuan agar partisipan dapat membantu peneliti dalam memahami dan dapat memberikan informasi yang bisa digunakan peneliti untuk penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan metode analisis secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan secara tertulis atau lisan, diteliti, dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang di angkat dalam penelitian.

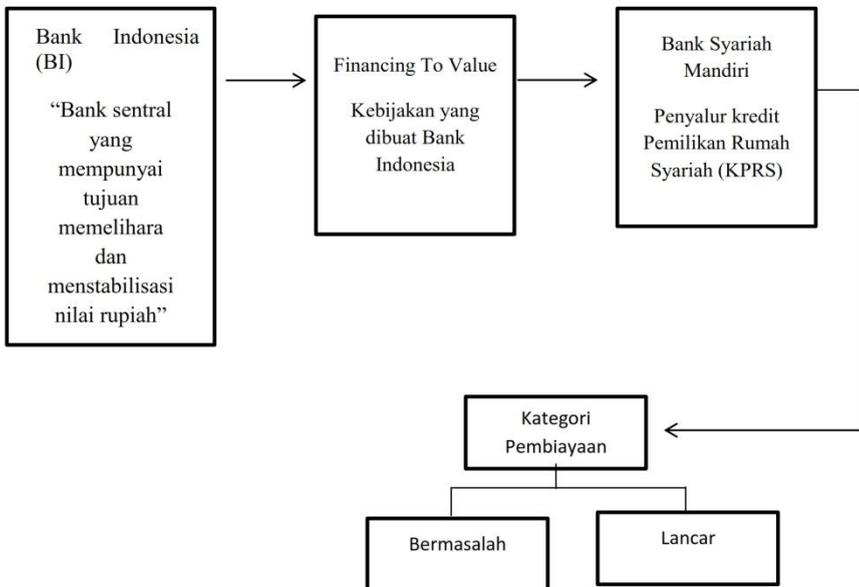
¹⁷ *Ibid.*, 84.

I. Kerangka Berfikir

Kerangka Berpikir merupakan sebuah model atau juga gambaran yang berupa konsep yang didalamnya itu menjelaskan mengenai suatu hubungan antara variable yang satu dengan variable yang lainnya. Kerangka berpikir sebaiknya dibuat di dalam bentuk skema ataupun diagram, dengan tujuan untuk dapat mempermudah memahami variabel data yang akan dipelajari ditahap selanjutnya. Adapun kerangka berpikir untuk penelitian ini adalah:

Gambar 1.1

Kerangka Berfikir



Sumber: Penulis

Melalui kerangka berfikir di atas dapat di lihat bahwa Bank Indonesia membuat gagasan, kebijakan, dan langkah dalam menstabilisasi resiko. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk meredam resiko sistemik yang sangat rentan terjadi akibat penyaluran kredit Bank di Indonesia. dalam penyaluran pembiayaan *Financing to Value* merupakan pembatasan angka rasio dalam penyaluran pembiayaan dimana Bank di

beri aturan dalam memberikan pembiayaan kepada debitur. Bank Syariah Mandiri merupakan penyalur pembiayaan yang menerapkan kebijakan *Financing To Value*. setelah kebijakan tersebut di terapkan dapat di ketahui dalam kategori pembiayaan apakah kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik yaitu di lihat dari kualitas kredit lancar atau bermaslah.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Lembaga Perbankan

1. Pengertian Bank

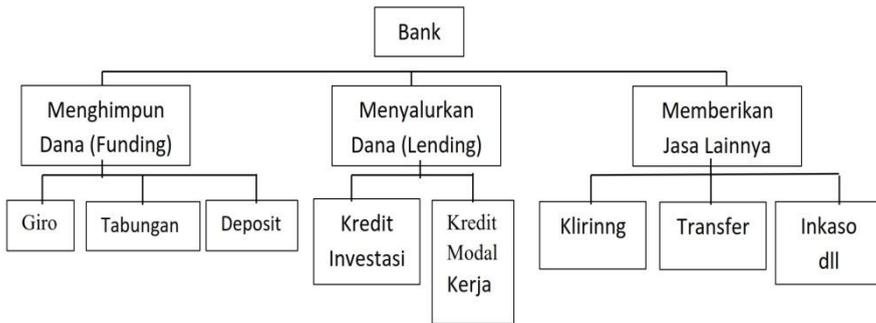
Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu Negara sangatlah besar. Hampir semua sector yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Bank dijadikan sebagai tempat untuk bertransaksi seperti tempat penyimpanan uang, melakukan investasi, pengiriman uang (transfer) serta melakukan pembayaran atau tagihan.

Bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya. Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang ada di bidang keuangan dimana kegiatannya apakah hanya menghitung dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya.

Pengertian bank menurut pasal 1 undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak¹⁸. Kegiatan usaha dari bank meliputi tiga kegiatan utama yaitu:

¹⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT RAJA GRAFINDO PERSADA, 2012), 3.

Gambar 2.1
Tiga Kegiatan Utama Bank



Sumber: Kasmir

Banyaknya jasa yang diberikan bank sangat beragam, hal ini tergantung dari kemampuan masing-masing bank. Semakin mampu dan baik bank tersebut maka akan semakin banyak jasa-jasa yang ditawarkan. Kemampuan Bank dapat dilihat dari sisi permodalan, asset, manajemen, rentabilitas, likuiditas dan sensitifitas bank terhadap resiko pasar yang dimiliki oleh masing-masing bank.

2. Jenis-jenis Bank

Dalam prakteknya perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Jika melihat jenis perbankan sebelum keluar Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dengan sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, maka terdapat beberapa perbedaan. Namun, kegiatan utama atau pokok bank sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tidak berbeda satu sama lainnya.

Perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari segi fungsi, serta kepemilikannya. Dari segi fungsi perbedaan yang terjadi terletak pada luasnya kegiatan atau jumlah produk yang dapat ditawarkan serta jangkauan wilayah operasinya. Sedangkan kepemilikan perusahaan dilihat dari segi kepemilikan sahamnya. Perbedaan lainnya adalah dilihat dari segi siapa

nasabah yang mereka layani apakah masyarakat luas atau masyarakat dalam lokasi tertentu (kecamatan).

Adapun perbankan berdasarkan Undang-Undang nommor 14 tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

- a. Bank Umum
- b. Bank Pembangunan
- c. Bank Tabungan
- d. Bank Pasar
- e. Bank Desa
- f. Lumbung desa
- g. Bank Pegawai

Ditegaskan kembali dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, jenis-jenis jasa perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

- a. Bank Umum
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bentuk Bank Pembangunan dan Bank Tabungan yang semula berdiri sendiri dengan keluarnya undang-undang di atas berubah fungsinya menjadi Bank Umum. Sedangkkn Bank Desa, Bank Pasar, Lumbung Desa, dan Bank Pegawai menjadi Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Pengertian Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sesuai denga UndangUndang Nomor 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran¹⁹. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah

¹⁹ OJK Tentang Kegiatan Usaha Bank Umum tersedia di <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx> (5 september 2020)

operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah Indonesia, bahkan ke luar negeri (cabang).

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Dalam kegiatannya BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya jasa-jasa perbankan yang ditawarkan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan atau jasa bank umum.

3. Fungsi Bank

a. Agent Of Trust

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (trust), baik dalam hal menghimpun dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, bank tidak akan bangkrut, dan pada saat yang dijanjikan simpanan tersebut dapat ditarik kembali dari bank.

b. Agent Of Development

Kegiatan bank berupa dan menyalurkan dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa. Mengingat bahwa kegiatan investasi-distribusi-konsumsi tidak dapat dilepaskan dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi-distribusi-konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

c. Agent Of Service

Selain melakukan penghimpunan dan penyaluran dana bank juga memberikan penawaran jasa perbankan lain

kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Jasa ini antara lain dapat berupa jasa penitipan uang, penitipan barang-barang berharga, pemberian jaminan bank, dan penyelesaian tagihan²⁰.

4. Sejarah Perkembangan Bank Syariah

Di Indonesia bank yang pertama kali didirikan pada tahun 1992 adalah Bank Syariah Mandiri. Walaupun perkembangannya agak terlambat bila dibandingkan dengan Negara-negara muslim lainnya, perbankan syariah di Indonesia akan terus berkembang. Bila pada periode tahun 1992-1998 hanya ada satu unit bank syariah, maka pada tahun 2005, jumlah bank syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 20 unit, yaitu 3 bank umum syariah dan 17 unit usaha syariah. Sementara itu, jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) hingga akhir tahun 2004 bertambah menjadi 88 buah²¹.

Perkembangan bank syariah dilatar belakangi oleh terjadinya krisis ekonomi di Asia pada tahun 1998 yang telah melumpuhkan berbagai sektor usaha di Indonesia, salah satu sektor yang terkena dampak besarnya adalah sektor perbankan. Dengan terpuruknya kinerja perbankan nasional banyak bank yang harus melakukan konsolidasi melalui merger dengan bank lain atau diambil alih oleh pemerintah bahkan diantaranya dibekukan dan dilikuidasi. Akan tetapi dalam kondisi yang terpuruk tersebut masih ada harapan dengan tetap eksisnya perbankan syariah yang menggunakan prinsip bagi hasil yang berdasarkan pada syariat islam.

²⁰ Adli Nazrian dan Paidi, “*Hidayat Studi Tentang Keputusan Nasabah Dalam Menabung Di Bank Sumut Cabang UsuMedan Metode Analytical Hierarchy Process (Ahp)*”. Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Vol. 1, No. 1, Desember 2012. Diambil dari <https://media.neliti.com/media/publications/14864-ID-studi-tentang-keputusan-nasabah-dalam-menabung-di-bank-sumut-cabang-usu-medan-me.pdf> (5 september 2020)

²¹ Adiwarmam Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 25.

Terbukti bahwa Bank Syariah Mandiri tidak terkena *negative spread* pada saat krisis. hal ini dikarenakan BSM tidak memasuki variabel riba yang dilarang agama islam, melainkan prinsip bagi hasil dalam transaksinya.

Perkembangan perbankan syariah semakin besar sejak dikeluarkan nya undang-undang no 10 tahun tahun 1998 tentang perbankan, dimana terdapat perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan perbankan syariah. Pemberlakuan UU No 10 tahun 1998 ini diikuti dengan dikeluarkannya sejumlah ketentuan pelaksanaan dalam bentuk SK Dierksi Bank Indonesia yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat dan kesempatan yang luas bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia²².

B. Kebijakan Financing To Value

1. Pengertian Kebijakan

Kebijakan merupakan serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang mesti diikuti dan dilakukan oleh para pelakunya untuk memecahkan suatu masalah. Kebijakan juga dapat berarti sebagai rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan dan cara bertindak oleh beberapa ahli maupun organisasi.

Bank Indonesia memiliki tujuan untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah. Tujuan ini sebagaimana tercantum dalam UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, yang sebagaimana diubah melalui UU No. 3 Tahun 2004 dan UU No. 6 Tahun 2009 pada pasal 7. Kestabilan rupiah yang dimaksud mempunyai dua dimensi. Dimensi pertama kestabilan nilai rupiah adalah kestabilan terhadap harga-harga barang dan jasa yang tercermin dari

²² Warkum Sumirto, *Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI, Takaful Dan Pasar Modal Syariah Di Indonesia*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada), 18.

perkembangan laju inflasi. Sementara itu, dimensi kedua terkait dengan perkembangan nilai tukar rupiah terhadap mata uang negara lain.

Dalam konteks perkembangan nilai rupiah terhadap mata uang negara lain, Indonesia menganut sistem nilai tukar mengambang (*free floating*). Peran kestabilan nilai tukar sangat penting dalam mencapai stabilitas harga dan sistem keuangan. Oleh karena itu, Bank Indonesia juga menjalankan kebijakan untuk menjaga kestabilan nilai tukar agar sesuai dengan nilai fundamentalnya dengan tetap menjaga bekerjanya mekanisme pasar.

Dalam upaya mencapai tujuan tersebut, Bank Indonesia sejak 1 Juli 2005 menerapkan kerangka kebijakan moneter Inflation Targeting Framework (ITF). Kerangka kebijakan tersebut dipandang sesuai dengan mandat dan aspek kelembagaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang. Dalam kerangka ini, inflasi merupakan sasaran yang diutamakan (*overriding objective*). Bank Indonesia secara konsisten terus melakukan berbagai penyempurnaan kerangka kebijakan moneter, sesuai dengan perubahan dinamika dan tantangan perekonomian yang terjadi, guna memperkuat efektivitasnya.

Kebijakan Bank Indonesia merupakan langkah pengendalian moneter dalam rangka menjaga kestabilan uang, laju inflasi, valuta asing, kelebihan likuiditas dan mengoptimalkan seluruh aspek keuangan Negara guna meningkatkan dan menjaga pertumbuhan ekonomi Indonesia.

2. Kebijakan Financing To Value

Rasio Financing to Value yang selanjutnya disebut Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini²³. Dalam perkembangan terkini, salah satu

²³ PBI No.18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk

risiko yang dihadapi di sistem keuangan adalah peningkatan harga aset properti.

Salah satu tujuan dari kebijakan LTV/FTV adalah untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan memitigasi risiko sistemik yang berasal dari peningkatan harga properti. Kebijakan LTV/FTV juga bertujuan sebagai instrumen makroprudensial untuk mendorong fungsi intermediasi perbankan yang seimbang dan berkualitas dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional dengan tetap menjaga stabilitas sistem keuangan. Instrumen kebijakan Makroprudensial ini bersifat *countercyclical* dan dapat disesuaikan dengan perubahan kondisi ekonomi dan keuangan.

Pada dasarnya, kewajiban setiap bank untuk menerapkan manajemen risiko sebagaimana yang telah ditetapkan PBI Manajemen Risiko bertujuan untuk meningkatkan kehati-hatian, terutama dalam setiap aktivitas pemberian kredit konsumsi. Maka dari itu, Bank Indonesia melakukan penyempurnaan terhadap ketentuan Penerapan manajemen risiko dalam pemberian KPR, yang semula diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP 15 Maret 2012, kemudian dicabut dan diganti dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP 24 September 2013 perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit, atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Sejak pertengahan tahun 2012 Bank Indonesia mulai melaksanakan kebijakan mengenai penerapan manajemen resiko pada bank yang melakukan pemberian pembiayaan pemilikan rumah dan kredit kendaraan bermotor. Tujuan dari kebijakan ini adalah dalam rangka meredam resiko sistemik yang mungkin timbul akibat pertumbuhan KPR yang saat itu mencapai lebih dari 40%, serta tingkat kegagalan nasabah

kredit kendaraan bermotor KKB untuk memenuhi kewajiban yang pada saat itu mencapai hampir 10%. Dari sudut pandang makroprudensial, dengan pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya (*bubble*), sehingga dapat meningkatkan resiko kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar.

Tujuan pembatasan Financing To Value adalah untuk Menjaga stabilitas sistem keuangan terutama di kredit properti, karena kenaikan permintaan properti dan kenaikan harga properti yang sudah sangat tinggi merupakan salah satu risiko yang perlu dicermati. Ketentuan Bank Indonesia yang memberikan hambatan kepada penggunaan fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) untuk rumah tipe besar dan pihak-pihak yang memiliki fasilitas PPR lebih dari satu. Berikut adalah perbedaan penetapan batasan Kebijakan FTV dari tahun 2013-2021:

Gambar 2.2

Batasan Besaran Kebijakan FTV dari tahun 2013-2021

Tanggal Pengumuman	Besaran	Tanggal Berlaku	Ketentuan	Siaran Pers
15/03/2012	a. Penetapan rasio LTV sebesar 70%.	15/03/2012	SE No.14/10/DPN P	<u>Pranala</u>
	b. Penetapan DP min sebesar 30% (roda 4), 20% (roda 4 produktif), 25% (roda 2)			

24/09/2013	1. Penetapan rasio LTV/FTV sebesar 60% s.d. 90%.	24/09/2013	<u>SE</u> <u>No.15/40/DKM</u> <u>P</u>	<u>Prana</u> <u>la</u>
	2. Penetapan DP min sebesar 30 % (roda 4), 20% (roda 4 produktif), 25% (roda 2).			

18/06/2015	a. Penetapan rasio LTV/FTV sebesar 60% s.d. 90%.	18/06/2015	<u>PBI</u> <u>No.17/10/PBI/2</u> <u>015</u>	<u>Prana</u> <u>la</u>
	b. Penetapan DP min sebesar 25 % (roda 4), 20% (roda 4 produktif), 20% (roda 2).			

26/08/2016	a. Penetapan rasio LTV/FTV sebesar 60% s.d. 90% (tiering 5%).	29/08/2016	<u>PBI</u> <u>No.18/16/PBI/2</u> <u>016</u>	<u>Prana</u> <u>la</u>
	b. Penetapan DP min sebesar 25			

% (roda 4),
20% (roda 4
produktif),
20% (roda
2).

30/07/2018	<p>a. FK 1 01/08/20 PBI <u>Prana</u> diserahkan 18 No.20/8/PBI/20 <u>la</u> kpd 18 kebijakan masing- masing bank; FK 2 dst LTV dikisaran 80% s.d 90%.</p>
	<p>b. Penetapan DP min sebesar 25 % (roda 4), 20% (roda 4 produktif), 20% (roda 2).</p>

26/11/2019	<p>a. Rasio Loan 02/12/20 <u>PBI</u> <u>No.</u> <u>Prana</u> to Value / 19 <u>21/13/PBI/2019</u> <u>la</u> Financing to Value (LTV/FTV) untuk kredit/pemb iayaan Properti sebesar 5%.</p> <p>b. Uang Muka untuk Kendaraan Bermotor pada</p>
------------	---

- kisaran 5
sampai
10%, serta
- c. Tambahan keringanan rasio LTV/FTV untuk kredit atau pembiayaan properti dan Uang Muka untuk Kendaraan Bermotor yang berwawasan lingkungan masing-masing sebesar 5%.

26/2/2021	1. Penyesuaian batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP sebesar 0% bagi Bank dengan NPF <5%, termasuk properti berwawasan lingkungan, dengan tetap memerhatikan prinsip kehati-	26/02/2021	<u>PBI</u>	<u>No.</u>	<u>Pranala</u>
			<u>23/2/PBI/2021</u>		

hatian dan manajemen risiko bank.

2. Penyesuaian batasan Uang Muka untuk KKB/PKB paling sedikit 0% bagi Bank dengan NPF <5%, termasuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan, , dengan tetap memerhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko bank

Sumber: Bank Indonesia

3. Kebijakan Financing To Value Menurut Perspektif Islam

Dalam setiap penyelenggaraan negara, pemerintah menetapkan suatu keputusan atau kebijakan yang bertujuan untuk menjaga stabilitas ekonomi, politik, sosial budaya, dan pertahanan yang di dalamnya tersirat supaya terwujud kesejahteraan seluruh masyarakat. Bank Indonesia melakukan penyesuaian terhadap batasan Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to*

Value (FTV) untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor melalui penerbitan Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/13/PBI/2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PBI LTV/FTV dan Uang Muka).

Taat kepada pemimpin adalah sebuah kewajiban yang tidak bisa ditawar atas alasan apapun. Ketataan kepadanya adalah ketataan mutlak selagi tidak untuk melakukan kemaksiatan, berikut ayat Al-Quran dan Hadis yang menyebutkan tentang ketataan pada pemimpin:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اطِيعُوْا اللّٰهَ وَاَطِيعُوْا الرَّسُوْلَ وَاُوْلِي الْاَمْرِ مِنْكُمْ فَاِنْ نَنْزَعْنٰمْ فِيْ شَيْءٍ فَرُدُّوْهُ اِلَى اللّٰهِ وَالرَّسُوْلِ اِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُوْنَ بِاللّٰهِ وَالْيَوْمِ الْاٰخِرِ
ذٰلِكَ خَيْرٌ وَّاَحْسَنُ تَاْوِيْلًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya”. (QS. An-Nisa Ayat 59)

Ayat ini menjelaskan sebagai seorang muslim, Allah memerintahkan untuk taat kepadaNya dan taat kepada RasulNya, yaitu dengan melaksanakan perintah keduanya yang wajib dan yang Sunnah, serta menjauhi larangan keduanya. Allah juga memerintahkan untuk taat kepada para pemimpin, mereka itu adalah orang-orang yang memegang kekuasaan atas manusia, yaitu para penguasa, para hakim, dan

para ahli fatwa (mufti), sesungguhnya tidaklah akan berjalan baik urusan agama dan dunia manusia kecuali dengan taat dan tunduk kepada mereka, sebagai suatu tindakan ketaatan kepada Allah dan mengharap apa yang ada di sisiNya, akan tetapi dengan syarat bila mereka tidak memerintahkan kepada kemaksiatan kepada Allah, dan bila mereka memerintahkan kepada kemaksiatan kepada Allah, maka tidak ada ketaatan kepada makhluk dalam kemaksiatan kepada Allah.

Artinya: “Barangsiapa mentaatiku, maka ia berarti mentaati Allah. Barangsiapa yang tidak mentaatiku berarti ia tidak mentaati Allah. Barangsiapa yang taat pada pemimpin berarti ia mentaatiku. Barangsiapa yang tidak mentaatiku berarti ia tidak mentaatiku.” (HR. Bukhari no. 7137 dan Muslim no. 1835).

Dari hadis diatas dapat didapatkan manfaat nya yaitu:

- a. Wajib patuh dan taat pada pemimpin (imam a'zhom) dan setiap yang diberi mandat untuk memimpin suatu wilayah yang khusus.
- b. Mentaati penguasa adalah suatu ibadah yang diberi ganjaran pahala. Jadi janganlah dikira bahwa hal ini adalah ketaatan biasa karena mentaati pemimpin diperintah oleh Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam*.
- c. Barangsiapa mentaati Rasul berarti dia mentaati Allah karena Rasul *shallallahu 'alaihi wa sallam* memerintahkan untuk mentaati Allah. Allah juga memerintahkan untuk mentaati Rasul *shallallahu 'alaihi wa sallam*.

C. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pada setiap penyaluran pemiayaan oleh bank tentu mengandung resiko, karena adanya keterbatasan kemampuan manusia dalam memprediksikan masa yang akan datang, oleh sebab itu bank harus merencanakan sedemikian rupa dan berusaha untuk menekan munculnya resiko kredit bermasalah.

Bank harus mampu menilai kelayakan dari debitur serta perlu adanya pengelolaan dan pengawasan sehingga keseimbangan usaha bank terjaga. Pengertian pembiayaan menurut Undang Undang No 10 Tahun 1998 Ayat 12 Berbunyi:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan sesuai persetujuan untuk kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan yang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang tertentu dengan imbalan atau bagi hasil²⁴. Pada saat pembiayaan tidak mustahil terjadi pembiayaan bermasalah dikarenakan beberapa alasan. Bank syariah harus mampu menganalisis penyebab pembiayaan bermasalah sehingga dapat melakukan upaya untuk melancarkan kembali kualitas pembiayaan tersebut.

Menurut Sofyan pembiayaan bermasalah adalah: “Pembiayaan yang sudah menurun kolektabilitasnya dari lancar menjadi kurang lancar, diragukan, dan macet²⁵. Menurut Dendawijaya, “Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan- pembiayaan yang kategori kolektabilitasnya masuk dalam kriteria pembiayaan kurang lancar, pembiayaan diragukan, dan pembiayaan macet²⁶”.

Rasio yang digunakan bank syariah untuk mengukur risiko tersebut biasa dikenal dengan nama *Non Performing Finance (NPF)*. *Non Performing Finance (NPF)* atau pembiayaan bermasalah merupakan salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja bank. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok dan/atau bunganya telah lewat 90 hari setelah jatuh tempo, atau pembiayaan yang pembayarannya secara tepat waktu sangat diragukan. NPF secara luas dapat didefinisikan sebagai suatu pembiayaan dimana pembayaran yang dilakukan tersendat-

²⁴ Undang-undang Perbankan No 10. Thn 1998, (Jakarta, Sinar Grafika, 2001) cet ke-1, hlm. 30.

²⁵ Sofyan Safri Harahab, *Akuntansi Islam*, Bumi Aksara, Jakarta, 2004, hlm. 236.

²⁶ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Edisi Kedua, Cetakan Kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 82.

sendat dan tidak mencukupi kewajiban minimal yang ditetapkan sampai dengan pembiayaan yang sulit untuk dilunasi atau bahkan tidak dapat ditagih.

2. Penggolongan Kualitas Pembiayaan

Dalam Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pasal 9 ayat (2), bahwa kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan dibagi dalam 5 golongan yaitu lancar (L), dalam perhatian khusus (DPK), kurang lancar (KL), diragukan (D), Macet (M) Adapun penggolongan dari kualitas pembiayaan pada nasabah adalah sebagai berikut:

a. Pembiayaan Lancar (*Pass*)

Pembiayaan yang digolongkan lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Pembayaran angsuran pokok/atau bunga tepat waktu.
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif.
- 3) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

b. Perhatian khusus (*Special Mention*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan.
- 3) Mutasi rekening relatif aktif.
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
- 5) Didukung oleh pinjaman baru.

c. Kurang Lancar (Substandard)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok/ bunga yang telah melampaui 90 hari.
- 2) Sering terjadi cerukan.
- 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari.
- 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
- 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah.

d. Diragukan (*Doubtful*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan yang diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari.
- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
- 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
- 4) Terjadi kapitalisasi bunga.
- 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan²⁷.

e. Macet (*Loss*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok / bunga yang telah melampaui 270 hari.
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

3. Perhitungan Rasio Financing To Value

Maksud yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan Kurang

²⁷ Veithzal Rivai, dan Arfian Arifin, *Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Ed. 1 cet. 1, Bumi Aksara, Jakarta, 2010, 74.

Lancar, Diragukan dan Macet, disebut juga dengan pembiayaan tidak berprestasi FTV (*Financing To Value*). Perhitungan Kredit Bermasalah FTV Tingkat pembiayaan bermasalah tercermin dalam rasio NPF yang merupakan formulasi:

$$\text{Rasio FTV} = \frac{\text{Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\%$$

Besarnya rasio NPF yang diperbolehkan Bank Indonesia adalah maksimal 5%, jika melebihi angka 5% maka akan mempengaruhi penilaian tingkat kesehatan bank yang bersangkutan²⁸. Pembiayaan bermasalah terjadi disebabkan oleh banyak faktor, pada dasarnya pembiayaan bermasalah terjadi akibat ketidaksiapan mereka untuk mengembalikan modal yang telah diberikan sesuai dengan kesepakatan yang disepakati. Terjadinya pembiayaan bermasalah adalah merupakan hal yang umum terjadi dalam lembaga keuangan perbankan maupun non perbankan, walaupun berbagai usaha telah dilakukan untuk mencegahnya melalui penyempurnaan sistem dan peningkatan mutu dan kualitas sumber daya manusia yang ada, belum menutup kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah di masa mendatang.

Menurut Mahmoehidin *Non Performing Finance* pada dasarnya disebabkan oleh faktor interen dan eksteren. Faktor internal dapat berupa ketidakmampuan dalam mengelola usaha (*mismanagement*) dan terjadi pemanfaatan dana yang tidak sesuai dengan tujuan pemberian pembiayaan (*side streaming*). Sedangkan faktor eksternal lebih disebabkan oleh kondisi makro seperti inflasi, fluktuasi harga, dan nilai tukar mata uang asing, serta kondisi industri yang tidak

berkembang saat ini (*sunset industry*). Kedua faktor tersebut tidak dapat dihindari mengingat adanya kepentingan

²⁸ Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No.9/24/DPbS Tahun 2007.

yang saling berkaitan sehingga mempengaruhi kegiatan usaha bank²⁹.

Dalam prakteknya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

a. Dari Pihak Perbankan (faktor *intern*)

Dari faktor *intern* pembiayaan bermasalah terjadi karena kesalahan dalam melakukan analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan dilakukan kurang teliti atau salah dalam melakukan perhitungan. Pembiayaan bermasalah juga dapat terjadi akibat kolusi dari pihak analis pembiayaan dengan pihak nasabah, sehingga analisis dilakukan secara subyektif dan akal-akalan. Bank-bank di Indonesia banyak yang tidak memiliki analisis yang tangguh dan terspesialisasi menurut bidang-bidang industri atau usaha-usaha tertentu. Keadaan tersebut membuat bank gampang dibohongi oleh nasabah untuk merekayasa kelayakan usahanya.

b. Dari pihak nasabah (faktor *ekstern*)

Dari faktor nasabah pembiayaan bermasalah terjadi karena dua hal yaitu:

- 1) Unsur kesengajaan, dalam hal ini nasabah sengaja tidak akan mengembalikan pembiayaan yang telah diterima, walaupun sesungguhnya mereka mampu untuk mengembalikannya.
- 2) Unsur ketidaksengajaan, dalam hal ini nasabah punya keinginan untuk mengembalikan akan tetapi mereka tidak mampu akibat kesulitan dalam usahanya.

Banyak cara yang dapat dilakukan bank untuk menyelesaikan pembiayaan macet ini, tergantung pada berat ringannya permasalahan yang dihadapi, serta sebab-sebab terjadinya kemacetan. Apabila pembiayaan itu masih dapat diharapkan akan berjalan baik kembali, maka bank dapat memberikan keringanan-keringanan, misalnya

²⁹ Mahmoedin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2004, hlm.52.

menunda jadwal angsuran (*reschaduling*). Dalam hal ini al- quran memberikan pedoman: “apabila mereka mendapat kesempitan, maka hendaknya diberi kelonggaran...” (Q.S. Al Baqarah : 280).

Bila kemacetan tersebut akibat kelalaian, pelanggaran atau kecurangan nasabah, maka bank dapat meminta agar nasabah menyelesaikan segera, termasuk penyerahan barang yang digunakan kepada bank. Bila penyelesaian diluar pengadilan tidak dapat dicapai, maka bank dapat menempuh jalur hukum³⁰.

D. KPR Syariah

1. Pengertian KPR Syariah

KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. KPR muncul Karena adanya kebutuhan yang tinggi dikalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diinbangi dengan peningkatan daya beli masyarakat³¹.

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional, dikenal sistem berbasis bunga. Dalam produk biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, diantaranya adalah pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional sementara pada perbankan syariah konsep KPR

³⁰ Reza Yudistira, Skripsi: “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri” (Jakarta: Universitas Islam Syarif Hidayatullah, 2011), 29.

³¹ Mohamad Heykal, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia Binus Business Review Vol. 5 No. 2 November 2014: 519-526.

Syariah menggunakan beberapa akad yaitu murabaha, ijarah muntahiyah bittamlik, dan juga musyarakah mutanaqisah.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau Istilah lain dikenal dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PPRS) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan syariah kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah berdasarkan aturan syariah³². Di Indonesia terdapat dua jenis KPR yang dikenal yaitu:

- a. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimumkredit yang diberikan.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

2. Akad Dalam Penerapan KPR Syariah

Hal-hal yang berkaitan dengan bidang muamalah mencakup hal yang sangat luas, baik yang bersifat perorangan maupun umum, seperti perkawinan, kewarisan, hibah, wasiat,

³² U. Adil, *Bisnis Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017), 126.

kontrak atau perikatan, hukum ketenakerjaan, pidana, peradilan dan sebagainya. Muamalah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan muamalah ini yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan muamalah ini manusia dapat berhubungan satu sama lain yang menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga akan tercipta segala hal yang diinginkan dalam mencapai kebutuhan hidupnya³³.

Islam menawarkan suatu sistem yang sangat sederhana untuk peningkatan ekonomi masyarakat yang membolehkan anggotanya melakukan proses pembangunan ekonomi yang stabil dan seimbang. Sistem ekonomi Islam menyediakan peluang-peluang yang sama dan memberikan hak-hak alami kepada semua (yaitu hak terhadap harta dan harta berusaha), dan pada saat yang sama menjamin keseimbangan dalam distribusi kekayaan, semata-mata untuk tujuan memelihara kestabilan system ekonomi³⁴.

a. KPR Syariah yang Menggunakan Akad Murabahah

KPR syariah menggunakan sistem berbasis murabahah (jual beli). Secara etimologi, murabahah berasal dari kata ribb, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, murabahah adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli. Dalam praktek perbankan syariah, murabahah selalu menggunakan jenis al-bay bisaman ajil atau muajjal (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan). Jadi, murabahah merupakan transaksi jual beli, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli³⁵.

Dalam akad murabahah pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para

³³ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 136.

³⁴ Abdullah Boedi, *Peradaban Pemikiran Ekonomi Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), hlm. 362

³⁵ Adiwirman A Karim, *Bnak Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003), 161

nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah membuat pihak bank syariah harus memberitahukan kepada pihak nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari pihak developer. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan diambilnya di mana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak³⁶. Di antara bank-bank syariah di Indonesia yang menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan KPR adalah BNI Syariah, BSM (Bank Syariah Mandiri) serta BTN Syariah.

1) Skema Akad Mudharabah



Skema pembayaran dalam akad murabahah

- a) Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan
- b) Bank syariah melakukan jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
- c) Bank syariah membeli barang dari supplier

³⁶ Mohamad Heykal, Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Opendahuluan, Vol. 5 No. 2 November 2014: 519-526

d) Supplier memberikan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.

2) Rukun dalam pembiayaan murabahah

Dalam semua pembiayaan murabahah, termasuk pembiayaan KPR syariah terdapat rukun yang harus dilaksanakan yaitu sebagai berikut:

a) Pihak yang berakad

(1) Penjual

(2) Pembeli

b) Objek yang diakadkan

(1) Barang yang diperjualbelikan

(2) Harga jual/keuntungan

c) Akad/Sighat

(1) Serah (ijab)

(2) Terima (qabul)

3) Syarat-syarat dalam transaksi

Dengan mengacu pada akad murabahah, dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syariah Sebagai berikut:

a) Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah.

b) Kontrak transaksi KPR Syariah ini haruslah sah.

c) Kontrak tersebut harus terbebas dari riba

d) Pihak bank syariah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan obyek transaksi KPR Syariah.

e) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.

Sedangkan persyaratan yang diterapkan oleh Majelis Ulama' Indonesia (MUI) tentang aplikasi murabahah dalam perbankan syariah, yaitu :

- a) Bank dan nasabah harus mengadakan akad murabahah yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Syariat Islam.
- c) Bank membiayai sebagai atau seluruh harga pemberian barang yang telah disepakati kualitasnya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, bukan atas nama pembeli atau nasabah dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pesanan) dengan harga jual senilai harga perolehan (harga beli ditambah dengan pajak pertambahan nilai/ PPN, biaya angkut dan biaya lain yang terkait dengan pembelian) ditambah dengan keuntungan. Dalam kaitan ini, bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian secara khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sendiri dari pihak ketiga, maka akad jual beli murabahah harus dilakukan

setelah barang secara prinsip menjadi milik bank³⁷.

Sebagaimana pada perbankan konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan lembaga intermediasi yang dana dari para penabung atau investor atau masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkannya. Perbedaan pokok bank konvensional dengan bank Syariah terletak pada dominasi produk atau Scheme prinsip bagi hasil (*uncertainly in return*) yang melandasi sistem operasionalnya baik dalam perhimpunan (*funding*) maupun pelamparan (*financing*) dananya. Produk KPR Syariah merupakan salah satu produk pelamparan dana pada bank syariah, berdasarkan salah satunya akad murabahah, yang perolehan keuntungan disebut margin atau *mark-up* yang bersifat tetap selama masa perjanjian (*certainly return*).

Karena besarnya keuntungan atau margin sudah diketahui sejak awal, maka tinggi rendahnya dipengaruhi oleh tingkat keuntungan per satu kali transaksi dan besarnya jumlah transaksi dalam satu periode. Besarnya cicilan yang harus dibayar oleh nasabah KPR Syariah adalah bersifat tetap (tidak berubah) selama masa transaksi yang telah disepakati. Dengan demikian, konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Meskipun suku bunga bergolak, cicilan KPR Syariah tetap sama.

b. KPR Syariah yang Menggunakan Akad Istishna

Akad *fiqh* yang dapat digunakan oleh perbankan syariah dalam menjalankan produk pembiayaan pemilik rumah adalah *Istishna*. Salah satu bank yang memiliki

³⁷ Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, (Jakarta: DSN MUI bekerja sama dengan Bank Indonesia), 17.

produk pembiayaan KPR Syariah dengan mengadopsi akad istisna ini adalah BTN Syariah. Dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa jual beli istisna adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli/mustasni) dan penjual (pembuat/sani). Pada prinsipnya, pembiayaan istisna' merupakan transaksi jual beli dengan cara pembayaran mengangsur (installment) yang hampir sama dengan transaksi murabahah. Perbedaannya terletak pada penyerahan barang yang menjadi objek transaksi. Dalam murabahah, barang diserahkan dimuka, sedangkan dalam istisna', barang diserahkan dibelakang, yakni pada akhir periode pembiayaan. Hal ini terjadi karena biasanya barang belum dibuat atau belum wujud.

Dalam KPR dengan akad ini, bank bertindak sebagai agen pemesanan dan penjual. Bank memesan kepada developer, sebuah rumah yang kriteria-kriterianya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh nasabah. Rumah yang dimaksudkan ini adalah rumah yang belum berwujud dan baru dimulai pembangunannya setelah ada pemesanan dari pihak bank. Setelah ada pemesanan dari pihak bank. Pihak bank kemudian menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, tetapi penyerahannya adalah pada waktu akhir periode pembayaran³⁸.

Adapun harga jual bank adalah harga awal rumah tersebut dari pengembang ditambah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh bank beserta tingkat keuntungan yang besarnya haruslah disepakati terlebih dahulu antara nasabah dengan bank. Ketentuan mengenai besarnya harga jual rumah kepada nasabah ini berlaku selama akad berlangsung.

³⁸ Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003), 253.

1) Dasar Hukum Jual Beli Istishna

Transaksi istishna' Menurut Mahzab Hanafi, istishna' hukumnya boleh (ijawaz), karena hal ini telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya. Dalam fatwa DSN-MUI, dijelaskan bahwa jual beli istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani'). Adapun dasar hukum disyariatkannya jual beli istishna' bersumber dari Al- Qur'an yaitu:

- a) Dalam Al-Qur'an surat Qs. al-Baqarah: 275 yaitu:


 ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
 اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, (Qs. al-Baqarah: 275)

Tafsir Ibnu Katsir dari surat al-Baqarah ayat 275 bahwa Orang-orang yang memakan riba), artinya mengambilnya. Riba itu ialah tambahan dalam muamalah dengan uang dan bahan makanan, baik mengenai banyaknya maupun mengenai waktunya, (tidaklah bangkit) dari kuburkubur mereka (seperti bangkitnya orang yang kemasukan setan disebabkan penyakit gila) yang menyerang mereka; minal massi berkaitan dengan yaquumuuna. (Demikian itu), maksudnya yang menimpa mereka itu (adalah karena), maksudnya disebabkan mereka (mengatakan bahwa jual-beli itu seperti riba) dalam soal diperbolehkannya. Berikut ini kebalikan persamaan yang mereka katakan itu secara bertolak belakang,

maka firman Allah menolaknya, (padahal Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Maka barang siapa yang datang kepadanya), maksudnya sampai kepadanya (pelajaran) atau nasihat (dari Tuhannya, lalu ia menghentikannya), artinya tidak memakan riba lagi (maka baginya apa yang telah berlalu), artinya sebelum datangnya larangan dan doa tidak diminta untuk mengembalikannya (dan urusannya) dalam memaafkannya terserah (kepada Allah. Dan orang-orang yang mengulangi) memakannya dan tetap menyamakannya dengan jual beli tentang halalnya, (maka mereka adalah penghuni neraka, kekal mereka di dalamnya). Berdasarkan ayat ini dan lainnya para ulama' menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang nyata-nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih³⁹

b) Hadis

Dari HR. Muslim disebutkan bahwa:

“Dari Anas RA bahwa Nabi SAW hendak menuliskan surat kepada raja non-Arab, lalu dikabarkan kepada beliau bahwa raja-raja non-Arab tidak sudi menerima surat yang tidak distempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas menisahkan: Seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau.” (HR. Muslim). Perbuatan nabi ini menjadi bukti nyata bahwa akad istishna' adalah akad yang dibolehkan.

2) Rukun Dalam Jual Beli Istishna

Istishna' merupakan salah satu transaksi jual beli. Oleh karena itu, rukun jual beli juga merupakan rukun

³⁹ M. Quraish Shihab, Tafsir al-Misbah, (Jakarta: Lentera Hati, 2000), 549.

istishna', dan syarat jual beli merupakan syarat istishna'.

a) Rukun istishna

- Pembeli atau pemesan (mushtasni'), yaitu pihak yang membutuhkan atau yang memesan barang atau makanan
- Penjual (shani'), yaitu pihak yang memproduksi barang pesanan.

b) Objek akad

- Barang atau jasa dengan spesifikasi yang dipesan (mashnu')
- Harga atau modal (tsaman)

c) Akad atau shighat

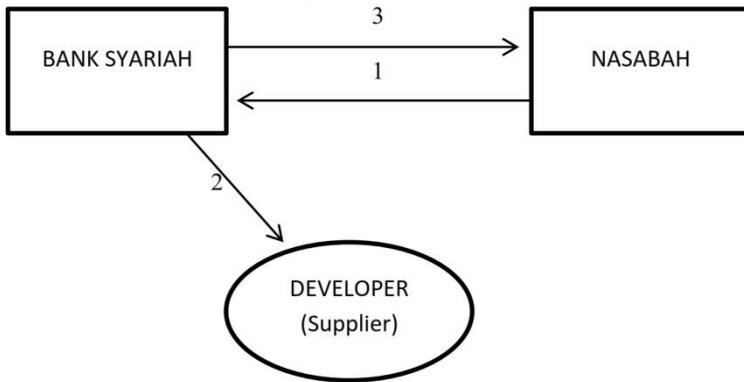
- Serah (ijab), yaitu lafadz dari pihak pembeli atau pemesan yang meminta kepada penjual atau yang pembuat pesanan, untuk membuat sesuatu untuk pemesan dengan imbalan tertentu.
- Terima (qabul), yaitu jawaban dari pihak yang menerima pesanan untuk menyatakan persetujuannya atas hak serta kewajibannya.

3) Syarat Jual Beli Istishna'

Adapun syarat jual beli istishna', yaitu:

- a) Kedua pihak yang melakukan transaksi akad jual beli istishna haruslah yang berakal dan mempunyai kekuasaan dalam melakukan jual beli.
- b) Kedua belah pihak harus saling ridha dan tidak saling ingkar janji
- c) Barang yang akan dibuat harus jelas, misalnya seperti: jenis, macam, ukuran, mutu dan sifatnya karena barang yang akan diperjualbelikan harus diketahui dengan jelas.

4) Skema pembayaran pada akad istishna

Gambar 4.4**Skema Pembayaran Pada Akad Istishna**

Skema dalam pembayaran akad istishna

- a) Nasabah memesan rumah kepada bank dengan kriteria tertentu yang telah ditentukan.
 - b) Bank membeli rumah kepada developer perumahan (selaku supplier) sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan oleh nasabah.
 - c) Bank menjaul barang kepada nasabah (tetapi penyerahan barangnya pada akhir pembiayaan) dan nasabah membayar dengan cara mengangsur.
- 5) Ketentuan tentang barang

Karena KPR ini menggunakan akad Istishna', maka akad KPR ini harus memenuhi beberapa ketentuan umum sistem jual beli Istishna', yaitu :

- a) Barang pesanan harus jelas spesifikasinya (jenis, ukuran, mutu, sehingga tidak ada lagi jahalalah dan perselisihan dapat dihindari.
- b) Barang pesanan diserahkan kemudian Waktu dan penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.

- c) Barang pesanan yang belum diterima tidak boleh dijual. Tidak boleh menukar barang kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
 - d) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khayar (hak memilih) untuk melanjutkan atau menbatalkan akad.
 - e) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai kesepakatan, hukumnya mengikat, tidak boleh dibatalkan sehingga penjual tidak dirugika karena ia telah menjalankan kewajibannya sesuai kesepakatan⁴⁰.
- c. KPR Syariah yang Menggunakan Akad Ijarah Munthiyah Bit Tamlik

Akad transaksi lain yang dapat digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah adalah akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT). Akad ijarah muntahiyah bittamlik (imbt) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT), merupakan kombinasi antara sewa menyewa (ijarah) dengan jual beli atau hianh di akhir masa sewa. Dalam Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT) ini terjadi pemindahab hak milik barang, dengan dua cara :

- 1) Ijarah dengan janji akan menjual pada akhir sewa.
- 2) Ijarah dengan janji akan memberikan hibah pada akhir masa sewa.

Dalam praktik transaksi ijarah, pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir

⁴⁰ Wirduyaningsih, Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2005), 112.

periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa.

Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewayang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dengan demikian, pihak bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa. Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan barang dan besarnya cicilan barang tersebut, sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah⁴¹.

Salah satu bank syariah di Indonesia yang menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik (IMBT) dalam mengeluarkan produk pembiayaan KPR adalah BMI (Bank Muamalat Indonesia). Dengan ini bank memutuskan dengan cara adanya pemberlakuan agunan. Dalam literatur fiqh, jaminan selain barang dikenal dengan istilah Kafalah. Kafalah bermakna pemberian jaminan bagi orang yang berutang ketika belum mampu membayar⁴².

Jaminan dalam bentuk barang dikenal dengan gadai (rahn). Gadai adalah menahan salah satu harta peminjaman sebagai atas pinjaman yang diterimanya. Status gadai terbentuk saat terjadinya akad hutang-piutang yang dibarengi dengan penyerahan jaminan. Jaminan atau

⁴¹ Karim Adiwirman, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 155.

⁴² 2Nazir Habib dan Hassanudin Muhammad, *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kaki Langit, 2004), 300.

agunan yang dimaksud untuk menjaga agar calon pembeli tidak main-main atau serius dalam memesan barang. Jaminan juga sebagai bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah atau pembeli dengan bank syariah selaku penjual karena pada prakteknya pengembalian kewajiban pembeli kepada bank syariah secara angsuran memerlukan waktu yang relatif lama⁴⁴. Bank syariah selaku pihak penjual dapat meminta kepada nasabah atau pembeli suatu jaminan untuk dipegangnya. Dalam teknik operasionalnya, barang-barang yang dibeli dapat menjadi salah satu jaminan yang dapat diterima untuk pembayaran hutang.

1) Landasan Syariah

Berikut landasan diperbolehkan meminta jaminan dalam transaksi:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ إِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

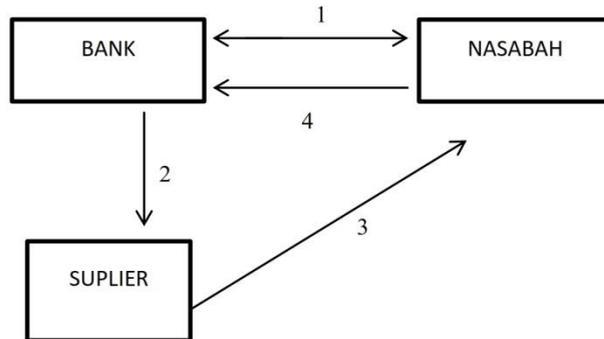
Artinya: “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS Albaqarah: 283)

2) Skema Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Berikut adalah skema dalam pembiayaan ijarah muntahiyah bittamlik

Gambar 5.4

Skema Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik



Skema Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

- a) Nasabah mengajukan pembiayaan dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik
- b) Bank membeli objek sewa
- c) Supplier menyerahkan objek sewa
- d) Nasabah membayar angsuran pada tiap bulannya

Dalam praktik transaksi ijarah, pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa.

Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewayang dibayarkan relatif

besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dengan demikian, pihak bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa. Nilai sewa yang berlaku harus berdasarkan barang dan besarnya cicilan barang tersebut, sehingga dapat diketahui berapa harga jual di akhir masa menyewakan atau apakah dapat langsung dengan hibah.





DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdullah, 2008. Peradaban Pemikiran Ekonomi Islam Bandung: Pustaka Setia*
- Adiwarman, A.Karim. 2014. Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.*
- Adiwarman, 2003. Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Islam. Jakarta IIIT Indonesia.*
- Ahmad, 2006. Manajemen Syariah Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada*
- Antonio, M. Syafii. 2001. Bank Syariah dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani.*
- Bungin, Burhan. Analisis Data Penelitian Kualitatif. Jakarta: Raja Grafindo*
- Dandawijaya, Lukman. 2005. Manajemen Perbankan. Jakarta: Ghalia Indonesia*
- Darsono ali Sakti Dkk, 2017 Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia Depok Raja Grafindo Persada*
- Fauzia, Ika Yunia dan Riyadi, Abdul Kadir. 2014. Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah. Jakarta: Prenada Media Group.*
- Hikmawati, Fenti. 2018. Metode Penelitian. Depok: Rajawali Pers)*
- Ikatan Bankir Indonesia, Bisnis Kredit Perbankan (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015*
- Ibrahim, Ahmad, Abu Sinn, 2006.Manajemen Syariah Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.*
- Jarwanto, 2015. Pengantar Manajemen. Yogyakarta: Mediaterra.*

Kasmir. 2012. Dasar-dasar Perbankan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Mahmoedin. 2004. Melacak Kredit Bermasalah. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Poerwardaminta. 2007. Kamus Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka

Rivai, Veithzal dan Arifin, Arfian. 2010. Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi. Jakarta: Bumi Aksara.

Sugiyono. 2008. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. Bandung: Alfabeta

Suhendi, 2010. Fiqh Muamalah. Jakarta: Rajawali Pers

Sumitro, Warkum. 2004. Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lemabaga Terkait (BAMUI, Takaful dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Wangsawidjaja, 2012 Pembiayaan Bank Syariah Jakarta, Gramedia Pustaka Utama

JURNAL

Hidayat, Rachmad Muhammad . 2018. Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio Dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015. Ekonomi Syariah Teori dan Terapan Vol. 5 No. 4 April 2018, 279-289.

Intan, Safii dan Devi Farah Azizah 2016. Analisis Kebijakan Loan To Value sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermaslaah Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Jurnal Administrasi Bisnis Vol 38 No 1 September 2016

Mohamad Heykal, 2014. Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Vol. 5 No. 2 November 2014: 519-526

Nazrian, Adli dan Paidi. 2012. *Hidayat Studi Tentang Keputusan Nasabah Dalam Menabung Di Bank Sumut Cabang Usu Medan Metode Analytical Hierarchy Process (Ahp). Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Vol. 1, No. 1.*

Syahputra, Anggi Aprian dan Tohirin, Achmad. 2019. *Pengaruh kebijakan Financing to Value dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah. Conference on Islamic Management, Accounting, and Economics (CIMAE) Proceeding. Vol. 2, 2019, 190-199.*

SUMBER ONLINE

Azhariah Rahman, *Analisis dan interpretasi data kualitatif serta pemeriksaan keabsahan data, tersedia di: <http://www.academia.edu>, diakses pada 29 September 2020*

Id, *Lecture. 2020. Minimalisir. <https://lektur.id/arti-minimalisir/> diakses pada tanggal 17 agustus 2020 09:51.*

OJK *Tentang Kegiatan Usaha Bank Umum tersedia di <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx> 5 september 2020*

PBI No.21/13/PBI/2019 *tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, tersedia di http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx.*

Profil Bank Syariah Mandiri” (On-line), tersedia di: <http://www.syahmandiri.co.id> (19 juli 2021)

