

**ANALISIS PENGENDALIAN PEMBIAYAAN *ISTISHNA'*
PADA BANK SYARIAH
(Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara
Kantor Cabang Syariah Semarang)**

SKRIPSI



Oleh

SITI JUWARIYAH

NIM 12520079

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2016**

**ANALISIS PENGENDALIAN PEMBIAYAAN *ISTISHNA'*
PADA BANK SYARIAH
(Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Syariah
Kantor Cabang Semarang)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh

SITI JUWARIYAH

NIM 12520079

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2016**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PENGENDALIAN PEMBIAYAAN *ISTISHNA'*
PADA BANK SYARIAH
(Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Syariah
Kantor Cabang Semarang)**

SKRIPSI

Oleh

SITI JUWARIYAH

NIM 12520079

Telah Disetujui 29 Juni 2016
Dosen Pembimbing,



Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., M.A
NIP 19730719 200501 1 003

Mengetahui:
Ketua Jurusan,



Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak
NIP 19720322 200801 2 005

LEMBAR PENGESAHAN

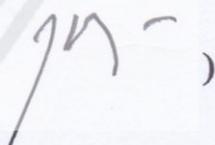
ANALISIS PENGENDALIAN PEMBIAYAAN *ISTISHNA'* PADA BANK SYARIAH (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Semarang)

SKRIPSI

Oleh

SITI JUWARIYAH
NIM 12520079

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada 24 Februari 2016

Susunan Dewan Penguji	Tanda Tangan
1. Ketua <u>Ulfi Kartika Oktaviana, SE., M.Ec., Ak., CA</u> NIP 19761019 200812 2 011	:()
2. Dosen Pembimbing/Sekretaris <u>Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., M.A.</u> NIP 19730719 200501 1 003	:()
3. Penguji Utama <u>Dr. HA. Muhtadi Ridwan, M.A.</u> NIP 19550302 198703 1 004	:()

Disahkan Oleh:
Ketua Jurusan,



Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak
NIP 19720322 200801 2 005

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Juwariyah
NIM : 12520079
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Akuntansi

menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

ANALISIS PENGENDALIAN PEMBIAYAAN *ISTISHNA* PADA BANK SYARIAH (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor cabang Semarang)

adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.



HALAMAN PERSEMBAHAN

SKRIPSI INI PENULIS PERSEMBAHKAN KEPADA:
IBU YANTI DAN BAPAK PADI YANG SELALU MENDOAKAN
PENULIS DAN MEMBERIKAN DORONGAN MORIL MAUPUN MATERI SERTA
DO'A YANG TIADA HENTI-HENTINYA UNTUK KESUKSESAN PENULIS,
KARENA TIADA KATA SEINDAH LANTUNAN DO'A DAN TIADA DO'A
YANG PALING KHUSUK SELAIN DO'A YANG DILANTUNKAN ORANGTUA
TERIMA KASIH IBU DAN AYAHKU TERCINTA.
KEPADA KAKAKKU TERSAYANG AHMAD ZAENURI YANG
SELALU MENDOAKAN DAN MENGANTARKAN PENULIS DALAM
MELAKUKAN PENELITIAN. SELALU MENYEMANGATI PENULIS DALAM
MENERJAKAN SKRIPSI INI. DAN SELALU MENCURAHKAN SAYANGNYA
KEPADA PENULIS. TERIMA KASIH BANYAK KAKAKKU TERSAYANG.
DAN TAK LUPA JUGA KEPADA TEMAN PENULIS SYAMSUL
MU'ARIF YANG SELALU MENEMANI DALAM MELAKUKAN PENELITIAN
SKRIPSI INI DAN SELALU MEMBERI SEMANGAT DALAM
MENYELESAIKAN SKRIPSI INI.
KEMUDIAN TERIMA KASIH KEPADA KONTRAKAN OEMAH
KOENING YANG SALING MEMBERI SEMANGAT SATU SAMA LAIN
SEHINGGA DAPAT TERSELESAINYA SKRIPSI INI YAITU MBK IFA, MBK
YUL, MBK AFI, INDRAN, ANIS, DAN JUGA TEMAN SEKAMARKU BEBEB
NOVI. SERTA TEMAN SEPERJUANGAN MBK DJ DAN ZIZAH.
KELUARGA BESAR AKUNTANSI ANGKATAN 2012, TERKHUSU AK
B YANG SELAMA EMPAT TAHUN MENDAMPINGI DALAM MENUNTUT ILMU
INI DAN MEMBERIKAN KENANG MASIH DALAM PENGARUNGAN
SAMUDERA ILMU DI KAMPUS ULUL ALBAB INI.

MOTTO

Kemenangan yang seindah-indahnya dan sesukar-sukarnya yang boleh direbut manusia ialah menundukkan diri sendiri (Ibu Kartini)

Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan/diperbuatnya (Ali Bin Abi Thalib)

**Berangkat dengan penuh keyakinan. Berjalan dengan penuh keikhlasan. Istiqomah dalam menghadapi cobaan. Yakin, ikhlas, istiqomah.
(Anonym)**



KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul “Analisis Pengendalian Pembiayaan *Istishna* Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Semarang)”.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju jalan kebaikan, yakni Din al-Islam.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudjia Raharjo, M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Salim Al Idrus, MM, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dr. Achmad Sani Supriyanto, SE., M.Si, selaku Wakil Dekan bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Nanik Wahyuni, SE., M.Si, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
5. Bapak Dr. H. Achmad Djalaluddin, Lc., MA, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberi masukan, saran, mendampingi serta bimbingan dalam penulisan skripsi ini.
6. Ayahanda dan ibunda tercinta, kakak tersayang yang senantiasa tanpa kenal lelah selalu mendoakan, memberikan perhatian serta kasih sayang tulus, yang selama ini menyertai setiap langkah dan memberikan dukungan kepada penulis baik moral maupun material sehingga terselesaikannya skripsi ini.

7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
8. Bapak Indro Setiadji selaku Kepala Manajer BTN KCS Semarang
9. Bapak Iwan Febi Perdana selaku *Human Capital Support* BTN KCS Semarang, sekaligus pembimbing lapangan
10. Ibu Nailly Fassilmi selaku *Financing Service* BTN KCS Semarang.
11. Seluruh karyawan BTN KCS Semarang yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Aamiin ya Robbal ‘Alamin...

Malang, 20 Juni 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER DEPAN	
HALAMAN COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR GRAFIK	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRAK (Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris dan Bahasa Arab)	xvi
 BAB I: PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Kegunaan Penelitian	10
 BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu	11
2.2 Kajian Teoritis	
2.2.1 Pengertian Pembiayaan	13
2.2.2 Fungsi Pembiayaan	15
2.2.3 Tujuan Pembiayaan	16
2.2.4 Jenis-jenis Pembiayaan	18
2.2.5 Syarat-syarat Pembiayaan	19
2.2.6 Prinsip-prinsip Pembiayaan.....	21
2.2.7 Prosedur Analisis Pembiayaan	22
2.2.8 Landasan Hukum Pembiayaan	23
2.2.9 Pengertian Pengendalian	24
2.2.10 Ketentuan dan Persyaratan Umum Pembiayaan	25
2.2.11 Cara Pengendalian dengan Rasio NPF dan FDR	26
2.2.11.1.Rasio NPF (<i>Non Performing Financing</i>)	26
2.2.11.1.1. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (NPF)	28
2.2.11.1.2. Syarat Restrukturisasi Pembiayaan	30
2.2.11.1.3. Sanksi Pembiayaan Bermasalah (NPF).....	32
2.2.11.1.4. Pengendalian Pembiayaan Bermasalah (NPF).....	33
2.2.11.2.Rasio FDR (<i>Financing to Depositi Ratio</i>).....	33
2.2.11.2.1. Kebijakan Perkreditan.....	36

2.2.11.2.2. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit.....	38
2.2.11.2.3. Manajemen Piutang.....	39
2.2.11.2.4. Dana Pihak Ketiga.....	41
2.2.12 Landasan Hukum Pengendalian	44
2.2.13 Pengertian Istishna'	46
2.2.14 Jenis Istishna'	49
2.2.15 Rukun Istishna'	49
2.2.16 Karakteristik Istishna'	51
2.2.17 Landasan Hukum dan Operasional Istishna'	52
2.2.18 Berakhirnya Akad Istishna'	54
2.3 Kerangka Berpikir.....	55
BAB III: METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	57
3.2 Lokasi Penelitian.....	58
3.3 Subjek Penelitian	58
3.4 Objek Penelitian.....	59
3.5 Data Dan Jenis Data.....	59
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	60
3.7 Analisis Data.....	61
BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
4.1 Paparan Data	63
4.1.1 Latar Belakang PT. BTN KCS Semarang.....	63
4.1.2 Visi, Misi dan Tujuan Pendirian PT. BTN KCS Semarang	66
4.1.3 Etika PT. BTN KCS Semarang	67
4.1.4 Budaya Kerja PT. BTN KCS Semarang	68
4.1.5 Struktur Organisasi PT. BTN KCS Semarang	69
4.1.6 Produk PT. BTN KCS Semarang	76
4.1.7 Prosedur Pembiayaan Istishna' PT. BTN KCS Semarang.....	86
4.1.8 Cara Pengendalian Pada Pembiayaan Istishna'	92
4.1.8.1 Non Performing Financing (NPF).....	92
4.1.8.1.1 Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (NPF)	96
4.1.8.1.2 Pengendalian Pembiayaan Bermasalah (NPF).....	100
4.1.8.1.3 Sanksi Pembiayaan Bermasalah (NPF).....	103
4.1.8.2 Financing to Deposit Ratio (FDR).....	104
4.1.8.2.1 Pengendalian FDR	106
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian	109
4.2.1 Analisis Pengendalian Pembiayaan Istishna'	109
4.2.1.1 Analisis Non Performing Financing menurut Fatwa DSN dan Peraturan BI serta UU Perbankan	110
4.2.1.1.1. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (NPF)	111
4.2.1.1.2. Pengendalian Pembiayaan Bermasalah (NPF).....	113
4.2.1.1.3. Sanksi Bagi Pembiayaan Bermasalah (NPF).....	116
4.2.1.2 Analisis Financing to Deposit Ratio menurut Peraturan BI dan Fatwa DSN	116

4.2.1.2.1. Pengendalian FDR	117
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	121
5.2 Saran	123

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	11
Tabel 4.1 Realisasi NPF Tahun 2015 BTN KCS Semarang.....	92
Tabel 4.2 NPF Pembiayaan <i>Istishna</i> ' Pada Tahun 2013 2014 2015BTN KCS Semarang	93
Tabel 4.3 Kolektibilitas Tahun 2015 BTN KCS Semarang.....	94
Tabel 4.4 Realisasi FDR Tahun 2015 BTN KCS Semarang	105



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir.....	56
Gambar 4.1 Struktur Organisasi.....	70
Gambar 4.1 Prosedur Pembiayaan Istisna’	87



DAFTAR GRAFIK

Grafik1.1 Komposisi Pembiayaan BUS dan UUS.....	5
Grafik 2.1 Rasio Keuangan – BUS dan UUS	6



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Realisasi Pembiayaan Bermasalah/ NPF PT. BTN KCS Semarang
- Lampiran 2: Lembar Wawancara
- Lampiran 3: Biodata Peneliti
- Lampiran 4: Bukti Konsultasi
- Lampiran 5: Surat Penelitian
- Lampiran 6: Perubahan Judul



ABSTRAK

Siti Juwariyah. 2016. SKRIPSI. Judul “Analisis Pengendalian Pembiayaan *Istishna*’ Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Kantor Syariah Cabang Semarang”

Pembimbing : Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA

Kata Kunci : Pengendalian, Pembiayaan *Istishna*’

Penelitian ini bertujuan untuk pengendalian pembiayaan *istishna*’ diambil dari Rasio keuangan yaitu *Non Performing Financing* (NPF) dan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) agar sesuai dengan ketentuan Otoritas jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (Bank Indonesia).

Penelitian ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif deskriptif dengan cara menggambarkan permasalahan yang didasari dengan data yang didapat dari hasil survey, wawancara, studi dokumentasi dan studi pustaka. Sedangkan analisis data dilakukan dengan cara reduksi data dan mengambil kesimpulan (*verifikasi*). Lokasi penelitian dilakukan di Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah (KCS) Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan Pengendalian pembiayaan *istishna*’ yang diterapkan BTN Kantor Cabang Syariah Semarang sangat efektif digunakan untuk mencegah NPF dan FDR. Hanya saja NPF disebabkan oleh pihak BTN Kantor Cabang Syariah Semarang (AO) yang kurang teliti dalam menganalisis nasabah dan juga disebabkan oleh nasabah yang mempunyai itikad tidak baik kepada Bank yaitu dengan cara memalsukan data keuangannya. Pengendalian terhadap NPF yang dilakukan oleh BTN KCS Semarang ada 3 yaitu mencegah adanya korupsi, meningkatkan mutu banker dan jaminan yang *marketable* yang sesuai dengan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 kebijakan penyelesaian NPF dan pencegahan NPF Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Prinsip Kehati-hatian. Pengendalian yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Semarang dalam hal mengendalikan FDR sudah cukup bagus sesuai dengan yang telah dipaparkan oleh Dendawijaya (2009: 49) tentang dana-dana yang dapat dihimpun oleh Bank dari dana masyarakat dan juga sesuai dengan fatwa DSN NO: 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro, NO: 02/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Tabungan dan NO: 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Deposito.

ABSTRACT

Siti Juwariyah. 2016. THESIS. Title "Analysis of *Istishna'* Financing Control on *Syariah* Bank (Case Study at State Savings *Sharia* Bank Branch Office Semarang")

Supervisor : Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA

Keywords : Control, *Istishna'* Financing

This research aims to control the istishna' financing taken from financial ratios of Non Performing Financing (NPF) and the Financing to Deposit Ratio (FDR) to match the provision of Financial Services Authority (FSA) and the Bank of Indonesia (BI).

This research was conducted using qualitative descriptive analysis by describing the problems based on the data obtained from the survey results, interviews, documentary studies and literature. While the Data analysis is done by data reduction and drawing conclusions (verification). Location of the research was conducted in the State Savings Bank (BTN) Sharia Branch Office (KCS) Semarang.

Based on the results of the research and discussion we can conclude that overall, control of the istishna' financing implemented in BTN Semarang sharia Branch Office is effectively used to prevent the NPF and FDR. Only NPF caused by the BTN Semarang Branch Office (AO) were less thorough in analyzing the customers and also due to customers who have no good faith to the Bank by way of falsifying financial data. Control of the NPF conducted by BTN KCS Semarang are 3 things, they are prevent corruption, improve the quality of bankers and marketable collateral in accordance with BI Regulation No: 13/9 / PBI / 2011 settlement policy of NPF and prevention of NPF Article 2 of Law No. 10 1998 on Amendments to the Banking Act No. 7 of 1992 on the Precautionary principle. Control carried out by Bank BTN KCS Semarang in controlling FDR was good enough as described before by Dendawijaya (2009: 49) about the funds that can be raised by the Bank from public funds and also in accordance with the fatwa DSN NO: 01 / DSN -MUI / IV / 2000 on the Giro, NO: 02 / DSN-MUI / IV / 2000 on Savings and NO: 01 / DSN-MUI / IV / 2000 on deposits.

مستخلص

ستي جوارية. ٢٠١٦. البحث الجامعي. الموضوع "تحليل الضبط صرف الإستثناء في المصرف الشرعية (الدراسة الحالية في مصرف البلاد الشرعية بسيمارانج)"
المشرف: الدكتور الحاج أحمد جلال الدين الماجستير
الكلمات الأساسية: الضبط، صرف الإستثناء

يهدف هذا البحث إلى التحكم في إيستيشنا التمويل يؤخذ من النسب المالية المكتب أي عدم أداء التمويل (صندوق التوفير الوطني) والتمويل نسبة الودائع (فرانكلين روزفلت) لموافق بتقرير هيئة الخدمات المالية (OJK) و مصرف الإندونيسية.

منهج هذا البحث بأسلوب التحليل الوصفي النوعية عن طريق توضيح المشكلة استناداً إلى البيانات التي تم الحصول عليها من نتائج الدراسة الاستقصائية، والمقابلات، ودراسات الأدب ودراسة الوثائق. بينما تحليل البيانات الذي قام به الحد بيانات واختتمت (التحقق). الموقع للبحوث التي أجريت في مكتب فرع مصرف الادخار الدولة (BTN) مصرف البلاد الشرعية بسيمارانج استناداً إلى نتائج البحث والمناقشة يمكن الاستنتاج بأن إيستيشنا مراقبة التمويل الإجمالي تطبق مصرف البلاد الشرعية سيمارانج BTN فعال جداً يستخدم لمنع صندوق التوفير الوطني وفرانكلين روزفلت. أنها مجرد أن صندوق التوفير الوطني كان سببه الطرف الشرعية لفرع مكتب BTN سيمارانج (AO) أقل الضميري في تحليل العملاء وأيضاً بسبب العملاء الذين لديهم لا حسن نية للمصرف، وهي عن طريق تزوير البيانات المالية. مراقبة صندوق التوفير الوطني أجرتها BTN KCS سيمارانج هناك ٣ التي تمنع وجود الفساد، وتحسين نوعية المصرفي وضمانة القابلة للتداول وفقاً لقواعد "لا ثنائية": سياسة الاستيطان ١٣/٩/٢٠١١/PBI صندوق التوفير الوطني صندوق التوفير الوطني ومنع المادة ٢ من القانون رقم ١٠ لعام ١٩٩٨ حول إدخال تغييرات على "القانون المصرفي" رقم ٧ لعام ١٩٩٢ حول مبدأ الحيطة. السيطرة التي تمارسها "سيمارانج KCS BTN البنك" في شروط مينجينداليا كان فرانكلين روزفلت جيد جداً كما قدمه دينداويجايا (٢٠٠٩:٤٩) من الأموال التي يمكن جمعها بواسطة البنك من "صندوق المجتمع" وأيضاً وفقاً للفتوى DS رقم: ٠١/DSN-MUI/٢٠٠٠/١٦ في الحساب الجاري، أي: ١٦-DSN MUI/٢٠٠٠/٠١ على المدخرات ولا: ٠١/DSN-MUI/٢٠٠٠/٠١ على الودائع.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia meningkat sangat pesat dari sejak krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 2008 sampai sekarang. Kehadiran lembaga ini sebagai solusi alternatif sistem ekonomi kapitalis yang dianut Indonesia (Safariyani, 2011). Seperti yang telah diketahui, lembaga keuangan syariah menerapkan sistem tanpa bunga. Namun hal ini bukan untuk membatasi nasabah di lembaga ini adalah harus muslim, lembaga ini didirikan untuk seluruh masyarakat tanpa membedakan agama. Kedudukan bank syariah dalam hubungan dengan para nasabah adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedang dalam hal bank pada umumnya, hubungannya adalah sebagai kreditur (Muhammad, 2005:16).

Suatu lembaga perbankan atau perusahaan pada dasarnya tidak akan terlepas dari aktivitas penghimpunan dana dan penyaluran pembiayaan pada masyarakat begitu pula yang terjadi di bank BTN KCS Semarang dan Lembaga Keuangan Syariah. Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan individu maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan oleh lembaga untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Muhammad, 2005:17).

Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah maupun Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) muncul untuk memberi wadah bagi umat Islam memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sekedar melakukan transaksi. Fungsi bank syariah dalam paradigma akuntansi Islam, secara garis besar terdiri atas 4 fungsi utama, menurut Antonio (2001), yaitu fungsi bank syariah sebagai manajemen investasi, fungsi bank syariah sebagai investasi, fungsi bank syariah sebagai jasa-jasa keuangan, dan fungsi bank syariah sebagai jasa sosial.

Di dalam Bank BTN KCS Semarang terdapat banyak produk pembiayaan salah satu pembiayaan adalah akad *Istishna'*. Jual beli *Istishna'* merupakan solusi bagi perusahaan atau masyarakat yang membutuhkan barang dengan model atau spesifikasi tertentu yang sulit untuk ditemukan ditempat umum dan perusahaan melalui produsen dapat memesan barang yang dibutuhkan dengan jangka waktu tertentu. Dalam Bank BTN KCS Semarang atau lembaga keuangan syariah menggunakan *Istishna'* paralel. Hal ini dilakukan karena Bank BTN KCS Semarang selaku penjual tidak mempunyai barang atau tidak dapat membuat sendiri barang yang dipesan oleh pembeli (*mustahni'*) sehingga memesan kepada produsen atau pembuat (*shani'*) dengan spesifikasi yang ditentukan oleh nasabah kepada pihak Bank. Selain itu, akadnya tidak bergantung (terpisah) yaitu antara nasabah dengan Bank menggunakan perjanjian sesuai kesepakatan awal, begitupula produsen atau pembuat dengan pihak Bank (sebagai pemesan) menggunakan kesepakatan yang telah dibuat di awal pemesanan dan penjual atau pihak bank tidak boleh mengakui adanya keuntungan selama konstruksi.

Bank syariah banyak menggunakan produk pembiayaan salah satunya *istishna'* yang menurut penelitian Lestari mempunyai rata-rata resiko cukup tinggi, yang menyebabkan menurunnya tingkat pembiayaan tersebut sebesar (528 tahun 2013 per-oktober). Berbeda dengan pembiayaan yang berada di BPRS sebesar 18.371 tahun 2013 per-oktober, maka dari itu Bank Syariah dituntut untuk dapat memperkecil pembiayaan yang bermasalah. Maka dari itu penulis memfokuskan pada Bank Syariah dirasa belum bisa menanggulangi atau mencegah adanya pembiayaan bermasalah (*non performing financing/NPF*) seperti penelitian yang dilakukan oleh Lestari dan Marduwira (2010). Hal ini disebabkan bank syariah kurang menerapkan *risk management* sehingga menyebabkan gagal bayar dalam produk pembiayaan *Istishna'*. Selain resiko pembiayaan NPF, juga banyak Bank Syariah termasuk BTN KCS Semarang mengalami kenaikan FDR (*Financing to Deposit Ratio*) dan penyebab dari kenaikan FDR ini karena antara dana yang dihimpun dengan yang disalurkan tidak sebanding. Sehingga perlunya meningkatkan sistem manajemen yang handal dan sumber daya manusia yang mumpuni agar dapat membuktikan kepada masyarakat bahwa BTN KCS Semarang mampu mengaplikasikan dan mengembangkan pembiayaan *istishna'*, mengingat banyak LKS yang menawarkan pembiayaan.

Sistem manajemen yang kurang baik di Bank BTN KCS Semarang mengakibatkan kendala atau resiko dalam pembiayaan, karena tidak semua debitur sanggup mengembalikan pinjamannya tepat waktu. Maka dalam menjalankan bisnis perbankan yang penuh dengan resiko pembiayaan bermasalah (NPF) dan FDR sehingga Bank perlu mengatur strategi agar tingkat

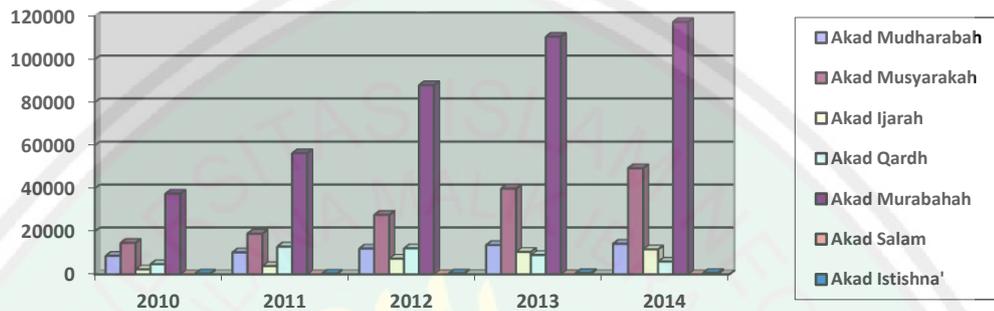
NPF dan FDR di Bank tidak dalam kondisi yang mengkhawatirkan. Pembiayaan Bermasalah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan kredit yang digolongkan kedalam kolektibilitas kurang Lancar (KL), diragukan (D), dan Macet (M). (Suhardjono, 2003). Sedangkan FDR menurut kamus bahasa Indonesia adalah rasio pembiayaan terhadap dana pihak ketiga yang diterima oleh Bank Syariah.

NPF yang disebabkan oleh pihak debitur yang tidak dapat melunasi kewajibannya kepada Bank. Secara tidak langsung dana yang digunakan oleh Bank itu sendiri merupakan dana dari masyarakat penabung yang diharapkan berputar untuk memberikan keuntungan malah justru sebaliknya hilang/mengalami kerugian karena NPF tersebut. Sehingga sebaiknya penting bagi Bank melakukan pengelolaan pembiayaan yang tepat agar tidak ada NPF yang meningkat.

Di Bank BTN KCS Semarang akan mengalami masalah jika nilai FDR terlalu tinggi hingga melampaui batas aman yang ditetapkan BI yaitu 110%, karena jika nilai FDR yang sudah mencapai ambang batas aman tidak dilakukan pencegahan dan selalu meningkat akan berpotensi mengalami kebangkrutan pada suatu Bank tersebut. Cara yang paling mudah yang harus dilakukan pihak Bank adalah meningkatkan dana pihak ketiga (DPK). Sedangkan lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Keberadaan sistem keuangan ini diharapkan sebagai perantara keuangan (*financial intermediat*) dan juga sebagai lembaga yang mampu menjebatani bagi masyarakat yang

mempunyai kelebihan dana dan bagi masyarakat yang kekurangan dana serta memperlancar transaksi ekonomi (Marduwira, 2010).

Grafik1.1 Komposisi Pembiayaan yang Diberikan BUS dan UUS dalam Miliar



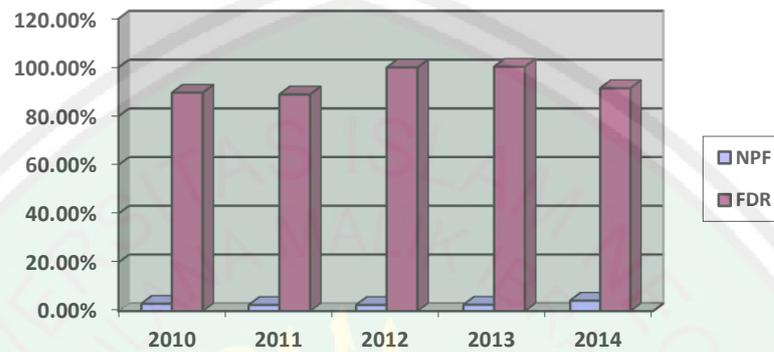
Sumber: Statistik Perbankan Syariah – Juni 2015

Grafik 1.1 di atas merupakan pembiayaan perbankan syariah dari tahun 2010 sampai 2014. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah, menunjukkan bahwa pembiayaan jual beli dengan akad murabahah sebesar 409,813M merupakan akad yang paling banyak dibandingkan dengan pembiayaan jual beli lainnya seperti pembiayaan akad *istishna'* sebesar 2,264 M dan salam 0 M.

Kejadian ini menunjukkan bahwa dana yang dikeluarkan untuk pembiayaan selalu meningkat setiap tahunnya, maka perlunya meningkatkan DPK supaya nilai FDR tidak meningkat secara terus menerus. Apabila nilai FDR meningkat diiringi dengan nilai NPF yang selalu meningkat itu juga akan berakibat fatal bagi Bank. Sehingga perlunya pengendalian agar tidak terjadi FDR dan NPF yang melampaui batas aman yang ditetapkan BI. Disini penulis akan menjelaskan pengendalian apa saja yang akan dilakukan Bank BTN KCS Semarang lakukan dalam menekan nilai NPF dan FDR. Dan mengapa penulis lebih condong melakukan penelitian *istishna'* karena dana pembiayaan akad

istishna' sebesar 1,631 Miliar dan NPF yang terjadi pada akad *istishna'* dikalkulasi dari 5 tahun terakhir sebesar 0.32%.

Grafik 2.1 Rasio Keuangan – BUS dan UUS



Sumber: Statistik Perbankan Syariah – Juni 2015

Grafik 1.2 di atas merupakan data rasio keuangan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dari tahun 2010 sampai 2014. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah Juni 2015, menunjukkan bahwa rasio FDR dari tahun ketahun mengalami naik turun (fluktuatif), begitu juga yang terjadi pada rasio NPF selalu fluktuatif. Tetapi nilai NPF meningkat tajam pada tahun 2014 mengalami kenaikan dua kali lipat yaitu sebesar 4,33% sedangkan FDR meningkat pada tahun 2013 yaitu sebesar 100,32% dan paling rendah pada tahun 2011 sebesar 88,94%.

Perbankan syariah semakin efektif dan efisien dalam menyalurkan pembiayaan. Hal itu terlihat dari data Bank Indonesia (BI) tahun 2010. Data itu menunjukkan rasio NPF BUS dan UUS sebesar 3,02%, lebih rendah di bandingkan tahun lalu, sebesar 4,01%. Dalam kurung waktu 5 tahun terhitung dari tahun 2010 sampai 2014. Sejak 5 tahun terakhir NPF tertinggi terjadi pada November 2014 sebesar 4,86%.

Tahun 2014 NPF mulai meningkat hal ini disebabkan oleh perlambatan ekonomi yang terjadi di Indonesia dibarengi oleh meningkatnya resiko kredit perbankan. Iklim bisnis yang makin tidak kondusif ini kemudian menyebabkan kredit bermasalah perbankan mengalami kenaikan. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), rasio NPF mengalami kenaikan dari 4,86% pada November 2014 menjadi 5,10% pada Februari 2015. Kemudian dari bulan Maret mengalami penurunan sebesar 4,81%, April sebesar 4,62% dan Mei mengalami peningkatan sebesar 4,76%.

Sekretaris Jenderal Asosiasi Bank Syariah Indonesia (Asbisindo) Achmad K Permana mengatakan, ada beberapa faktor yang menyebabkan NPF industri perbankan syariah meningkat. Peningkatan kredit macet bisa karena *under control costumer* atau di luar control nasabah dan juga size perbankan syariah yang masih kecil, jika ada satu nasabah yang jatuh akan mempengaruhi secara keseluruhan serta dapat diakibatkan karena aset turun, pembagiannya akan lebih besar dan menyebabkan NPF meningkat. (Sholikah, 2015)

Rasio pembiayaan terhadap pendanaan (FDR) perbankan syariah dinilai akan efektif untuk mendukung perolehan imbal hasil tinggi jika berada pada kisaran 95%-98%. Hal itu berarti dari 100% dana yang terkumpul dari masyarakat, sebanyak 95%-98% di antaranya disalurkan dalam bentuk pembiayaan sehingga dapat mengefektifkan dana yang ada. Hingga saat ini, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) maupun Bank Indonesia (BI) belum mengatur batasan FDR bagi perbankan syariah. (Muqoddam, 2014)

Bank Indonesia (BI) menilai rasio pembiayaan terhadap DPK (FDR) perbankan syariah di level 100% masih aman. Saat ini nilai FDR menurut Direktur Eksekutif Perbankan Syariah BI Edy Setiadi pada 16 Desember 2013 sebesar 103% yang dimiliki oleh BUS dan UUS. Pertumbuhan DPK selama tahun ini mencapai 18% pada posisi Oktober dibandingkan Desember 2012. (Yoga, 2013)

Pertumbuhan perbankan syariah yang sangat pesat dari tahun 2010 hal ini harus diimbangi dengan pelayanan yang baik dan fasilitas yang memadai serta sistem manajemen yang handal bagi nasabahnya karena perbankan merupakan menjual produk jasa maka pelayanan yang berkualitaslah yang membuat nasabah bertahan. Walaupun dalam Bank Syariah belum bisa memajemen NPF sehingga melebihi ketentuan yang telah ditetapkan oleh OJK yaitu sebesar 5%. Tetapi di sini bank syariah juga ikut berperan aktif dalam pembangunan perekonomian.

Penulis memfokuskan pada NPF dan FDR karena jika NPF yang terjadi di Bank BTN KCS Semarang ini disebabkan karena FDR maka perlunya pengendalian yang harus dilakukan pihak internal agar NPF dan FDR yang terjadi berada dalam angka yang wajar dan dapat ditekan lagi dari tahun sebelumnya. Alasan penulis melakukan penelitian di Bank BTN KCS Semarang karena pada Bank BTN KCS Semarang pada tahun 2009 tidak terjadi NPF dan pada tahun 2010-2011 NPF yang terjadi hanya pada kisaran nol koma persen. Hal ini berarti tidak melebihi batasan yang ditetapkan OJK yaitu 5%, sedangkan pada tahun 2015 NPF yang terjadi sangat tinggi karena hampir mendekati batas angka yang ditetapkan OJK. NPF dan FDR yang dimaksudkan disini adalah yang

menggunakan pembiayaan jual beli khususnya akad *istishna'* karena menurut penelitian Prastanto (2013) bahwa Untuk hasil secara parsial, variabel FDR, QR, dan ROE berpengaruh positif terhadap pembiayaan murabahah sedangkan variabel NPF dan DER berpengaruh negatif terhadap pembiayaan murabahah. Maula (2009) dalam penelitiannya menemukan bahwa NPF berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap pembiayaan murabahah. Pratin dan Akhyar (2005) dalam penelitian mereka menemukan bahwa variabel NPL mempunyai hubungan positif tidak signifikan. terhadap pembiayaan syariah. Karena belum adanya penelitian tentang NPF yang dilakukan pada pembiayaan *istishna'* maka dari itu saya melakukan penelitian tentang pengendalian NPF yang disebabkan oleh FDR.

Oleh karena sangat pentingnya pencegahan NPF dan FDR yang bersifat fluktuatif pada pembiayaan *istishna'* dan belum ada penelitian tentang pengendalian terhadap pembiayaan *istishna'*. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai jual beli pesanan *Istishna'* dengan judul: **Analisis Pengendalian Pembiayaan *Istishna'* Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang)**

1.2.Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka disusunlah rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana pengendalian pembiayaan *Istishna'* pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang?

1.3. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban dari permasalahan diatas, namun secara khusus dikemukakan sebagai berikut:

Untuk pengendalian pembiayaan *Istishna'* pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang.

1.4. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat dan memberi sumbangsih pemikiran bagi lembaga keuangan khususnya Bank Syariah dalam menghadapi permasalahan pengendalian pembiayaan *Istishna'*.

b. Kegunaan Praktis

a) Bagi Peneliti

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam masalah pengendalian pembiayaan *Istishna'* dan dasar menyusun penelitian selanjutnya.

b) Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan referensi untuk penelitian selanjutnya, sehingga dapat memperdalam pemahaman *Istishna'* dan dapat dipergunakan sebagai sumbangsih yang berguna dalam memperkaya referensi dalam ruang lingkup karya-karya penelitian lapangan.

c) Bagi Pihak Umum

Agar masyarakat mengetahui pengendalian pada pembiayaan *Istishna'* pada Bank Syariah khususnya Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Semarang.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Hasil-hasil Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu digunakan untuk mendapatkan gambaran dalam menyusun mengenai penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Nurmalika Ratna Sari. 2015. Evaluasi Sistem Pengendalian Intern Pada Proses Pemberian Pembiayaan (Studi Kasus pada KSU Al-Ikhlas Malang).	Penelitian ini fokus pada evaluasi sistem pengendalian intern dan pelaksanaannya pada prosedur pemberian pembiayaan KSU Al-Ikhlas Malang.	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada KSU Al-Ikhlas Malang, sistem pengendalian internal proses pemberian pembiayaan mulai dari prosedur permohonan pembiayaan, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan sudah berjalan dengan baik. Akan tetapi terdapat beberapa bagian yang masih memerlukan perhatian, diantaranya masih ada perangkapan tugas, tidak ada pemisahan <i>job description</i> antara bagian keuangan dan bagian akuntansi, penggunaan SAK yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, perbaikan dokumen, serta pembantu <i>flowchart</i> .
2.	Juli Prastiwi. 2015. Analisis Sistem Pengendalian Intern Terhadap Persetujuan Pembiayaan Pada Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) Ar-Rahmah Gringsing	Sistem Pengendalian Intern diterapkan KJKS Ar-Rahmah Gringsing untuk mencegah pembiayaan bermasalah.	Penelitian ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif.	Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan Sistem Pengendalian Intern yang diterapkan KJKS Ar-Rahmah Gringsing sangat efektif digunakan untuk mencegah pembiayaan bermasalah. Hanya saja pembiayaan bermasalah sendiri disebabkan oleh pihak KJKS (<i>surveyer</i>) yang kurang teliti dalam menganalisis/mensurvei nasabah dan juga KJKS menerima nasabah yang memiliki hubungan dekat dengan salah satu pihak KJKS tanpa melihat kelengkapan administrasi walaupun potensi pembiayaan bermasalahnya tinggi.

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
3.	Prastanto. 2013. Pengaruh <i>Financing To Deposit Ratio</i> (FDR), <i>Non Performing Financing</i> (NPF), <i>Debt To Equity Ratio</i> (DER), <i>Quick Ratio</i> (QR), Dan <i>Return On Equity</i> (ROE) Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia.	Faktor internal bank syariah yang diduga berpengaruh terhadap pembiayaan murabahah.	Metode penelitian kuantitatif dengan analisis deskriptif terdiri dari <i>Frequencies</i> , <i>Descriptive</i> , <i>Explore</i> , <i>Crosstabs</i> dan <i>Ratio</i> .	Hasil penelitian menunjukkan bahwa FDR, NPF, DER, QR, dan ROE secara simultan berpengaruh terhadap pembiayaan murabahah. Besarnya pengaruh kelima variabel independen tersebut terhadap pembiayaan murabahah adalah sebesar 60,3% dan sisanya sebesar 39,7% dipengaruhi oleh variabel lain di luar penelitian ini. Untuk hasil secara parsial, variabel FDR, QR, dan ROE berpengaruh positif terhadap pembiayaan murabahah. Sedangkan untuk variabel NPF dan DER berpengaruh negatif terhadap pembiayaan murabahah.
4.	Abdul Mujib (2008), Analisa Pelakuan Akuntansi <i>Istishna'</i> pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.	Perlakuan akuntansi pembiayaan <i>istishna'</i> pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. mengacu pada PSAK 59 dan PAPSI 2003	Kualitatif dengan metode deskriptif analisis dengan studi dokumen dan wawancara	Hasil dari penelitian ini adalah prosedur pembiayaan sudah sesuai dan pencatatan akuntansi pembiayaan <i>istishna'</i> mengacu pada PSAK 59 dan PAPSI 2003, tetapi perlakuan akuntansi belum sesuai dengan peraturan.
5.	Erdi Marduwira (2010), Akad <i>Istishna'</i> dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri (Study kasus pada BSM cinere)	Fokus penelitian ini adalah cara meminimalisir pembiayaan bermasalah	Kualitatif dengan metode deskriptif analisis	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada BSM cinere, proses pemberian pembiayaan mulai dari prosedur permohonan pembiayaan, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan sudah berjalan dengan baik. Hanya saja pada pembiayaan bermasalah yang diakibatkan oleh nasabah yang memalsukan data dan pihak Bank yang kurang teliti.

Sumber: diolah

Penelitian di atas memiliki sumbangsih berupa referensi dalam penelitian ini. Namun ada perbedaan penting pada penelitian yang akan dilakukan ini, antara lain: penelitian ini akan menggabungkan komponen-komponen penelitian di atas yaitu apakah FDR dan NPF berpengaruh terhadap pembiayaan, cara pengendalian intern terhadap pembiayaan dilihat dari analisis NPF dan FDR pada pembiayaan *istishna* serta pada objek.

2.2. Kajian Teoritis

2.2.1. Pengertian Pembiayaan

Salah satu tugas pokok Bank yaitu pemberian fasilitas dana. Sebuah teori (Antonio, 2001) menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank. Bentuknya dengan pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa:

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

Kemudian di jelaskan lagi dalam UU no. 21 tahun 2008 tentang perbankan

syariah pasal 1 poin ke 25 menjelaskan bahwa:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu” berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*’;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai

dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang direncanakan (Muhammad,2005:17). Pembiayaan merupakan kegiatan utama lembaga keuangan untuk mendapatkan laba tetapi risiko yang didapat oleh lembaga keuangan dan juga bagi penabung atau penyimpan dana sangat tinggi. Oleh karena itu dalam pembiayaan harus ada manajemen risiko, sehingga akan sedikit terjadinya pembiayaan macet yang dilakukan oleh para debitur.

Pembiayaan menurut Karim (2013:333) adalah transaksi penyediaan dana dan/atau barang serta fasilitas lainnya kepada mitra yang tidak bertentangan dengan syariah dan Standar Akuntansi Perbankan Syariah. Sedangkan pembiayaan menurut Bank Indonesia adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu.(BI, 2008). Secara global, pembiayaan dapat diartikan sebagai penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan/kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai atau meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2011:73).Perbedaan pokok antara kredit/pembiayaan pada perbankan konvensional dengan pembiayaan pada perbankan syariah adalah dilarangnya riba (bunga) pada perbankan syariah (Safariyani,2011).

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qadhr, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikasi wadiah Bank Indonesia (BI, 2003).

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau meminjam untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (pasal 1 Angka 12 UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU no.17 Tahun 1992 Tentang Perbankan).

2.2.2. Fungsi Pembiayaan

Secara garis besar fungsi pembiayaan dalam pembiayaan meliputi perekonomian, perdagangan dan keuangan sebagai berikut (Rivai, 2010:7-9):

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang
Dengan pembiayaan dari bank tersebut para pengusaha dapat memperluas usaha yang dijalankannya.
- b. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang
Dengan adanya pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kurang bermanfaat ke tempat yang bermanfaat.
- c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- d. Pembiayaan menimbulkan gairah Usaha Masyarakat

Pembiayaan dapat meningkatkan semangat masyarakat untuk berwirausaha.

e. Pembiayaan sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan adanya pembiayaan maka dapat memperlancar distribusi barang-barang dan pendapatan akan merata kelapisan masyarakat.

f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan Pendapatan Nasional

Semakin meningkat suatu pembiayaan maka usaha yang dijalankan juga akan berkembang sehingga pajak yang dikeluarkan meningkat secara tidak langsung pendapatan nasional meningkat pula.

2.2.3. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan menurut Muhammad (2005:17-18) dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan tingkat makro dan tujuan tingkat mikro. Secara makro pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat mengakses ekonomi, dengan adanya pembiayaan masyarakat dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat termanfaat.

- c. Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya: dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan mengurangi pengangguran.

Sedangkan secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba, setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan risiko, usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam (SDA) dengan sumber daya manusia (SDM) serta sumber daya modal. Jika SDA dan SDM ada tetapi sumber daya modalnya tidak ada, maka perlu adanya pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- d. Penyaluran kelebihan dana, di dalam kehidupan masyarakat ini ada dua pihak yaitu: pihak yang memiliki kelebihan dana dan kekurangan dana,

maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyaluran dana bagi pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.

2.2.4. Jenis-jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya (Muhammad, 2005:22-23):

- a. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang disetujui untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

- a) Pembiayaan modal kerja

yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

- b) Pembiayaan investasi

yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

- b. Pembiayaan menurut jangka waktunya dibedakan menjadi:

- a) Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.

- b) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- c) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

2.2.5. Syarat-syarat pembiayaan

Syarat-syarat penilaian pembiayaan ada beberapa macam yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5 C adalah (Kasmir, 2008 : 91):

- a. *Character behavior* (karakter akhlaknya).

Karakter ini dapat dilihat dari interaksi kehidupan keluarga dan para tetangganya. Untuk mengetahui lebih dalam adalah dengan bertanya kepada tokoh masyarakat setempat maupun para tetangga tentang karakter/akhlaknya dari si calon penerima pembiayaan.

- b. *Condition of economy* (kondisi usaha).

Usaha yang dijalankan oleh calon anggota pembiayaan harus baik, artinya mampu mencukupi kebutuhan hidup keluarganya, menutupi biaya operasi usaha dan kelebihan dari hasil usaha dapat menjadi penambahan modal usaha berkembang serta dapat menutupi kewajiban dari pembiayaannya.

- c. *Capacity* (kemampuan manajerial).

Calon anggota pembiayaan mempunyai kemampuan manajerial yang handal dan tangguh dalam menjalankan usaha dan mengatasi permasalahan yang mungkin timbul dari usahanya apabila sudah berjalan minimal dua tahun. Oleh karena itu kebijakan yang berlaku dikoperasi

syariah sebaiknya apabila calon anggota pembiayaan tersebut belum menjalankan usaha sejenis minimal dua tahun maka tidak dapat diproses permohonan pembiayaannya.

d. *Capital* (modal).

Calon anggota pembiayaan harus mampu mengatur keuangan dengan baik. Pengusaha harus dapat menyisihkan sebagian keuntungan usahanya untuk menambahkan modal sehingga skala usahanya dapat ditingkatkan. Satu hal yang perlu diwaspadai adalah apabila usaha calon anggota pembiayaan yang sebagian besar struktur permodalannya berasal dari luar (bukan modal sendiri) maka hal ini akan menimbulkan kerawanan pembiayaan bermasalah.

e. *Callateral* (jaminan).

Petugas pembiayaan harus dapat menganalisis usaha calon anggota pembiayaan dimana sumber utama pelunasan nantinya dibayar dari hasil keuntungan usahanya. Untuk mengatasi kemungkinan sulitnya pembayaran kembali kepada koperasi syariah maka perlu dikenakan jaminan. *Pertama*, sebagai pengganti pelunasan pembiayaan apabila nasabah sudah tidak mampu lagi. Namun demikian koperasi syariah tidak dapat langsung mengambil alih jaminan tersebut, tetapi memberikan tangguhan atau tenggang waktu untuk mencari alternatif lain yang disepakati bersama dengan anggotanya. *Kedua*, sebagai pelunasan pembayaran apabila anggotanya melakukan tindakan wanprestasi.

2.2.6. Prinsip-prinsip pembiayaan

Perlu di perhatikan pula penilaian aspek dengan Prinsip 5P (Kashmir, 2010:92), yaitu:

a. *Party* (Golongan)

yang dimaksud dengan party disini adalah mencoba menggolongkan calon peminjam kedalam kelompok tertentu menurut *character, capacity, dan capitalnya* dengan jalan penilaian atas ke 3 C tersebut.

b. *Purpose* (Tujuan)

yaitu tujuan penggunaan kredit yang diajukan, apa tujuan yang sebenarnya (*real purpose*) dari kredit tersebut, apakah mempunyai aspek-aspek social yang positif dan luas atau tidak. Bagaiman *backward linkage* (keterkaitan kehalu) dan *forward linkage* (keterkaitan kehilir).Selanjutnya juga sebagai kreditur, maka bank harus memperhatikan apakah kreditnya benar-benar sesuai dengan tujuan semula.

c. *Payment* (Sumber Pembayaran)

Setelah mengetahui *real purpose* dari kredit tersebut maka hendaknya diperkirakan dan dihitung kemungkinan-kemungkinan besarnya pendapatan yang akan dicapai/dihasilkan.

d. *Profitability* (Kemampuan untuk Mendapat keuntungan)

yang dimaksud dengan *profitability* disini bukanlah keuntungan yang dicapai oleh debitur semata-mata, melainkan pula dinilai dan dihitung keuntungan-keuntungan yang mungkin akan dicapai oleh bank, andaikata memberikan kredit terhadap debitur tertentu, dibandingkan dengan kalau kepada debitur lain atau kalau tidak member kredit sama sekali.

e. *Protection* (perlindungan)

yaitu untuk berjaga-jaga terhadap hal-hal yang tidak diduga sebelumnya, maka bank perlu untuk melindungi kredit yang diberikan antara lain dengan jalan meminta *collateral*/jaminan/agunan dari debiturnya bahkan mungkin pula baik jaminannya/agunannya maupun kreditnya diasuransikan.

2.2.7. Prosedur Analisis Pembiayaan

Aspek-aspek penting dalam analisis pembiayaan yang perlu dipahami oleh pengelola bank syariah (Muhammad, 2005:60-61).

- a. Prosedur analitis
 - a) Berkas dan pencatatan
 - b) Data pokok dan analisis pendahuluan
 - (a) Realisasi pembelian, produksi, dan penjualan
 - (b) Rencana pembelian, produksi, dan penjualan
 - (c) Jaminan
 - (d) Laporan keuangan
 - (e) Data kualitatif dari calon debitur
 - c) Penelitian data
 - d) Penelitian atas realisasi usaha
 - e) Penelitian atas rencana usaha
 - f) Penelitian dan penilaian barang jaminan
 - g) Laporan keuangan dan penelitiannya
- b. Keputusan permohonan pembiayaan

- a) Bahan pertimbangan pengambilan keputusan
- b) Wewenang pengambilan keputusan

2.2.8. Landasan Hukum Pembiayaan

Landasan hukum Syariah pembiayaan yang merujuk pada ayat Al-Qur'an yang terdapat dalam surat Shad [38]: 24, yaitu:

...وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ...

Artinya: "...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyarikat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini...." (Q.S. Shad [38]: 24)

Kemudian hadits yang diriwayatkan oleh Abu Daud dari Abu Hurairah,

Rasulullah SAW bersabda:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَينِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْبَيْنِهِمَا

Artinya: "Allah swt.berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.'"(HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

2.2.9. Pengertian Pengendalian

Pengendalian internal ialah suatu proses yang dipengaruhi oleh dewan komisaris, manajemen, dan personil satuan usaha lainnya, yang dirancang untuk mendapat keyakinan yang memadai tentang pencapaian tujuan dalam keandalan pelaporan keuangan, kesesuaian dengan undang-undang, dan peraturan yang berlaku, efektif dan efisiensi operasi. Pengendalian internal terdiri dari lima komponen yang saling berkaitan. Lima komponen pengendalian internal tersebut adalah: 1) Lingkungan Pengendalian (*Control Environment*); 2)Penilaian Resiko (*Risk Assessment*); 3) Aktiva Pengendalian (*Control Activities*); 4) Informasi Dan

Komunikasi (*Information And Communication*): 5) Pemantauan (*Monitoring*).
(Agoes, 2012:100)

Pengendalian intern (*internal control*) menurut Krismiaji (2010:218) adalah rencana organisasi dan metode yang digunakan untuk menjaga atau melindungi aktiva, menghasilkan informasi yang akurat dan dapat dipercaya, memperbaiki efisiensi, dan untuk mendorong ditaatinya kebijakan manajemen.

Tujuan pengendalian/pengawasan adalah supaya proses pelaksanaan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan rencana dan melakukan tindakan perbaikan (*corrective*) jika terdapat penyimpangan-penyimpangan (*deviasi*), supaya tujuan yang dihasilkan sesuai dengan yang direncanakan. Dengan demikian pengendalian bukan hanya untuk mencari kesalahan-kesalahan tetapi berusaha untuk menghindarkan terjadi penyimpangan-penyimpangan. Jadi kontrol dilakukan sejak proses dimulai, sampai dengan pengukuran hasil yang dicapai. Dengan pengendalian diharapkan juga agar pemanfaatan semua unsur manajemen (6M) efektif dan efisien. Efektivitas (berhasil-guna) sedangkan efisien (berdaya-guna). (Sahdarullah, 2015)

2.2.10. Ketentuan dan Persyaratan Umum Pembiayaan

Mengenai ketentuan dan persyaratan umum dalam pemberian pembiayaan oleh perbankan terdiri dari sembilan persyaratan sebagai berikut;

- a. Mempunyai *feasibility study*, yang dalam penyusunannya melibatkan konsultan yang terkiat.

- b. Mempunyai dokumen administrasi dan izin-izin usaha, misalnya akta perusahaan, NPWP, SIUP, dan lain-lain.
- c. Maksimum jangka waktu pembiayaan adalah 15 tahun dan masa tenggang waktu (*grade period*) maksimum 4 tahun.
- d. Anggungan utama adalah usaha yang dibiayai. Debitor menyerahkan anggungan tambahan jika menurut penilaian bank diperlukan. Dalam hal ini akan melibatkan pejabat penilia (*appraiser*) independen untuk menentukan nilai agunan.
- e. Maksimum pembiayaan bank adalah 65% dan *self financing* adalah 35%.
- f. Penarikan atau pencairan pembiayaan biasanya didasarkan atau dasar prestasi proyek. Dalam hal ini biasanya melibatkan konsultan pengawas independen untuk menentukan progres proyek.
- g. Pencairan biasanya dipindahbukukan ke rekening giro.
- h. Rencana angsuran ditetapkan atas dasar *cash flow* yang disusun berdasarkan analisis dalam *feasibility study*.
- i. Pelunasan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

2.2.11. Cara Pengendalian dengan Rasio NPF (*Non Performing Financing*) dan FDR (*Financing to Deposit Ratio*)

2.2.11.1. NPF (*Non Performing Financing*)

Pembiayaan bermasalah atau *nonperforming loan* merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Resiko tersebut berupa keadaan di mana pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya.

Pembiayaan bermasalah di perbankan ini disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesenjangan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan, kesalahan prosedur pemberian pembiayaan, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi.(Hermansyah, 2005:75)

Bank Syariah dan UUS perlu menjaga kelangsungan usahanya, antara lain dengan meningkatkan kemampuan dan efektifitas dalam mengelola resiko pembiayaan dari aktivitas pembiayaan (*credit risk*) serta meminimalkan potensi kerugian. Sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Bank Indonesia dalam peraturan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur No 30/267/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktifmengelompokan jenis kualitas pembiayaan mulai dari klasifikasi pembiayaan lancar hingga pembiayaan macet. Penggolongan kualitas pembiayaan dapat dibedakan dalam beberapa kelas, yaitu:

- a. Pembiayaan Lancar (*pass*) yaitu apabila memenuhi kriteria :
 - a) Pembayaran angsuran pokok dan/ atau bunga tepat; dan
 - b) Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
 - c) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cashcollateral*)
- b. Pembiayaan Dalam perhatian khusus (*special mention*) yaitu apabila memenuhi kriteria:

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
 - b) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
 - c) Mutasi rekening relatif rendah; atau
 - d) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
 - e) Didukung oleh pinjaman baru.
- c. Pembiayaan Kurang Lancar (*substandard*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
 - b) Sering terjadi cerukan; atau
 - c) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
 - d) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
 - e) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau dokumen yang lemah.
- d. Pembiayaan Diragukan (*doubtful*) yaitu apabila memenuhi kriteria :
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
 - b) Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - c) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
 - d) Terjadi kapitalisasi bunga; atau

- e) Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan.
- e. Pembiayaan Macet, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
 - b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

2.2.11.1.1. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (NPF)

Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi: perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*, perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*; dan/atau pemberian potongan.

- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan Pembiayaan yang antara lain meliputi: penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank, konversi akad Pembiayaan, konversi Pembiayaan menjadi surat berhargasyariah berjangka waktu menengah; dan/atau konversi Pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No: 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Perubahan ini dilatarbelakangi pertimbangan bahwa diperlukan pengaturan mengenai restrukturisasi pembiayaan yang menganut prinsip universal yang berlaku di perbankan, memberikan level *playing field* yang tidak jauh berbeda dengan perbankan konvensional serta diharapkan lebih mendukung pertumbuhan dan perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia. Namun tetap berpedoman dengan prinsip syariah. Dibandingkan dengan regulasi BI sebelumnya, terdapat hal-hal baru yang diatur (Usman, 2012: 218 dalam Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011), yaitu sebagai berikut:

- a. Kualitas pembiayaan yang dapat dilakukan restrukturisasi.
- b. Intensitas berapa kali restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan dan penataan kualitas pembiayaan apabila melebihi jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan sesuai ketentuan.
- c. Bank wajib menetapkan jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan untuk pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet.

- d. Laporan restrukturisasi pembiayaan bagi BPRS.

2.2.11.1.2. Syarat Restrukturisasi Pembiayaan

Bank Indonesia dalam menentukan restrukturisasi pembiayaan mempunyai beberapa syarat dan ketentuan yang harus dijalankan semua bank, yaitu:

- a. Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan atas dasar permohonan secara tertulis dari nasabah.
- b. Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut.
 - a) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
 - b) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.
- c. Restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut.
 - a) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
 - b) Terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.
- d. Restrukturisasi pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta didokumentasikan dengan baik.
- e. Restrukturisasi untuk pembiayaan dengan kualitas lancar atau dalam perhatian khusus, hanya dapat dilakukan 1 kali dan apabila lebih dari 1 kali, maka digolongkan paling tinggi kurang lancar. Termasuk pengertian restrukturisasi 1 kali adalah apabila pernah dilakukan restrukturisasi

terhadap pembiayaan dengan kualitas lancar, maka tidak dapat dilakukan restrukturisasi kembali atas pembiayaan tersebut yang telah menurun menjadi dalam perhatian khusus, atau sebaliknya. Pembatasan restrukturisasi pembiayaan ini tidak berlaku untuk restrukturisasi berupa persyaratan kembali (*reconditioning*) dalam hal terjadi perubahan *nisbah* dan/atau perubahan proyek bagi hasil pada pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*.

- f. Restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memiliki beberapa fasilitas pembiayaan dari bank, dapat dilakukan terhadap masing-masing pembiayaan.
- g. Restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan memperhatikan fatwa Majelis Ulama Indonesia yang berlaku.
- h. Bank syariah dan UUS wajib memiliki kebijakan dan *Standart Operating Procedure* (SOP) tertulis mengenai restrukturisasi pembiayaan termasuk menetapkan jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi atas pembiayaan yang tergolong kurang lancar, diragukan atau macet. Kebijakan restrukturisasi pembiayaan mana wajib di setujui oleh komisaris, sedangkan SOP wajib dikinikan dan disetujui oleh direksi. Pelaksanaan kebijakan restrukturisasi pembiayaan wajib diawasi secara aktif oleh komisaris.
- i. Bank Syariah dan UUS wajib melaporkan restrukturisasi pembiayaan kepada BI.

2.2.11.1.3. Sanksi Pembiayaan Bermasalah (NPF)

Ketentuan tentang sanksi harus sesuai dengan fatwa DSN MUI No.17/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 September 2000 Tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Ada beberapa tahap antara lain:

- a. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- b. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- c. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- d. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'sir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- e. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- f. Dana yang berasal dari denda diperuntukan sebagai dana sosial.

Setelah keenam tahapan tidak dapat menyelesaikan permasalahan maka DSN menyarankan seperti pada ketentuan kedua yaitu: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.2.11.1.4. Pengendalian Pembiayaan Bermasalah (NPF)

Pengendalian pada NPF didasari oleh prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya (Usman, 2012: 18). Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan juga menyebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Selain itu penyaluran kredit kepada perusahaan-perusahaan dan masyarakat untuk kepentingan pembiayaan, maka setiap bank diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam menyalurkan kredit-kreditnya. Hal ini didasarkan karena resiko yang sangat tinggi dalam melakukan pemberian kredit sebagai usaha utama bank. Selain itu kegagalan di bidang kredit dapat berakibat pada terpengaruhnya kesehatan dan kelangsungan usaha bank sendiri.

Penerapan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam seluruh kegiatan perbankan merupakan salah satu cara untuk menciptakan perbankan yang sehat, yang pada gilirannya akan berdampak positif terhadap perekonomian secara makro. Pasal dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang berkaitan langsung dengan prinsip kehati-hatian, yakni Pasal 29 ayat (2), (3) dan (4):

- a. Pasal 29: (2) Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.
- b. Pasal 29: (3) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.
- c. Pasal 29: (4) Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Pengaturan prinsip kehati-hatian ini dinyatakan juga pada bagian pasal Pasal 8, Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang juga menyinggung tentang prinsip kehati-hatian, dimana pada pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

- a. Pasal 8: (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Pasal 11: (1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.
- c. Pasal 11: (2) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada: pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor bank; anggota dewan komisaris; anggota direksi; keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c; pejabat bank lainnya; dan perusahaan-perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e.

2.2.11.2. FDR (*Financing to Deposit Ratio*)

Pada aspek likuiditas ini penilaian didasarkan atas kemampuan bank dalam membayar semua hutang-hutangnya terutama simpanan tabungan, giro dan deposito pada saat ditagih dan dapat memenuhi semua permohonan kredit yang layak untuk disetujui. Suatu bank dikatakan likuid apabila bank tersebut dapat memenuhi kewajiban-kewajiban jangka pendeknya dan dapat membayar kembali semua deposannya serta dapat memenuhi permintaan kredit yang diajukan tanpa terjadi pananguhan. Buyung (2006) dalam Prastanto (2013)

Pengendalian dalam rasio FDR ini dilakukan dengan cara manajemen piutang dan kredit. Menurut Kashmir (2001: 94-95), Unsur-Unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit:

- a. Kepercayaan. Adanya suatu keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang dan jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu pada masa uang akan datang.
- b. Kesepakatan. Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur-unsur kesepakatan antara si pembeli dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c. Jangka Waktu. Setiap Kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup masa pemberian kredit yang telah disepakati, jangka waktu itu bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

- d. Resiko. Adanya suatu tenggang pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pemberian kredit. Semakin panjang jangka waktu maka akan semakin besar resikonya demikian sebaliknya resiko ini menjadi tanggungan bank.
- e. Balas Jasa merupakan keuntungan bank atas pemberian suatu kredit dalam bentuk bunga dan administrasi kredit

2.2.11.2.1. Kebijakan Perkreditan

Setiap bank harus membuat suatu kebijakan perkreditan secara tertulis sebagai pedoman dalam hal pemberian kredit agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara konsisten berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat. Pada SK Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 (dalam Kuncoro dan Suhardjono, 2002: 243) ditetapkan bahwa pedoman dalam pemberian kredit sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut:

- a. Prinsip Kehati-hatian dalam perkreditan
- b. Organisasi dan Manajemen Perkreditan
- c. Kebijakan persetujuan pemberian kredit
- d. Dokumentasi dan administrasi kredit
- e. Pengawasan kredit
- f. Penyelesaian kredit bermasalah

Sedangkan Hasibuan (2002, 92) mengemukakan bahwa kebijakan kredit perbankan terdiri dari:

- a. *Bankable*. Kredit yang akan dibiayai hendaknya memenuhi kriteria *safety* dan *effectiveness*. Dari segi *safety*, diyakini bahwa kredit akan dilunasi sesuai dengan jadwal dan angka waktu kredit yang telah disepakati. Sedangkan *effectiveness* berarti bahwa kredit yang diberikan benar-benar digunakan untuk pembiayaan sesuai dengan proposal kreditnya.
- b. Kebijakan Investasi. Kebijakan investasi selalu dikaitkan dengan sumber dana yang bersangkutan. Kebijaksanaan ini disalurkan dalam bentuk:
 - a) Investasi primer, yaitu investasi untuk pembelian sarana dan prasarana bank, misalnya pembelian kantor, mesin, ATK.
 - b) Investasi sekunder adalah investasi yang dilakukan dengan cara menyalurkan dana kredit kepada masyarakat. Investasi ini bersifat produktif dan jangka waktunya harus disesuaikan dengan lamanya dana pihak ketiga yang terkumpul agar likuiditas tetap terjaga.
- b. Kebijakan risiko. Bank harus menetapkan kebijakan risiko dalam menyalurkan kredit yaitu dengan cara memperhitungkan indikator yang dapat menyebabkan terjadinya risiko kredit macet dan menetapkan cara-cara penyelesaiannya.
- c. Kebijakan penyebaran kredit. Kredit yang disalurkan harus menyebar ke berbagai sektor ekonomi baik golongan ekonomi kuat maupun lemah dengan jumlah peminjam yang banyak.
- d. Kebijakan tingkat bunga. Pemberian kredit harus memperhatikan situasi moneter, kondisi perekonomian di masa mendatang, persaingan antar

bank, dan tingkat inflasi untuk menetapkan besarnya suku bunga kredit. Bank wajib mematuhi kebijakan perkreditan yang telah dibuat. Hal ini dimaksudkan karena lingkup pemberian kredit mencakup banyak aspek dan mengandung risiko yang bervariasi. Oleh karena itu, agar pelaksanaan pemberian kredit beserta pengelolaannya dapat berjalan secara optimal, maka setiap bank harus memiliki pedoman kebijaksanaan perkreditan.

2.2.11.2.2. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Bank harus benar-benar yakin bahwa kredit yang diberikan akan dikembalikan oleh debiturnya. Kepercayaan tersebut akan diperoleh setelah dilakukan penilaian kredit oleh bank. Penilaian tersebut dapat dilakukan dengan prinsip yang diterapkan oleh bank terhadap nasabahnya.

Sebagai lembaga intermediasi keuangan, bank bertugas menyediakan fasilitas jasa keuangan meliputi kegiatan dalam penghimpunan dana, penyaluran dana, dan pelayanan jasa keuangan. Dalam hal menyalurkan dana, kredit merupakan objek yang terbesar dalam komposisi aktiva produktif bank. Seperti yang dikemukakan oleh Lapoliwa dan Kuswandi (2000: 155) dari neraca setiap bank umum dapat dijumpai bahwa kredit atau debitur merupakan komponen aktiva terbesar dari seluruh jumlah aktiva yang dimiliki suatu bank.

Bersarnya jumlah penyaluran kredit, perlu memperhatikan *reserve requirement* (RR) yang merupakan ketentuan bagi bank umum untuk menyisihkan sebagian dana pihak ketiga yang berhasil diperolehnya dalam bentuk giro wajib minimum berupa rekening giro bank yang bersangkutan pada Bank Indonesia,

Loan to Deposit Ratio (LDR), dan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).(Dendawijaya, 2009: 58). Sumber dana ini merupakan sumber dana terpenting bagi kegiatan operasi bank dan merupakan ukuran keberhasilan bank jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini. (Kasmir 2008: 47)

Bank akan senantiasa mengupayakan agar terdapat kesesuaian antara dana yang terkumpul dengan kredit yang disalurkan, dengan kata lain bank harus memperhatikan tingkat likuiditasnya dalam menyalurkan kredit. Hal ini dapat dilihat dengan cara menghitung rasio likuiditas bank. Rasio Likuiditas merupakan rasio untuk mengukur kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya pada saat ditagih. Dengan kata lain, dapat membayar kembali pencairan dana deposannya pada saat ditagih serta dapat mencukupi permintaan kredit yang telah diajukan. (Kasmir, 2008: 286)

2.2.11.2.3. Manajemen Piutang

Piutang merupakan elemen modal kerja yang selalu berputar secara terus menerus dalam rantai perputaran modal kerja. Syamsudin dan Lukman (2000:75) pengertian piutang adalah pengertian piutang dalam arti luas bahwa piutang merupakan klaim kepada pihak lain apakah klaim berupa uang, barang atau jasa. Piutang merupakan asset yang cukup material. Oleh karena itu diperlukan manajemen pengelolaan piutang yang efektif dan efisien agar jumlah dana yang diinvestasikan dalam piutang sesuai dengan tingkat kemampuan perusahaan sehingga tidak mengganggu aliran kas.

Kebijakan pengelolaan piutang meliputi pengambilan keputusan-keputusan sebagai berikut:

- a. Standar kredit adalah kualitas minimal kelayakan kredit seorang pemohon kredit yang dapat diterima oleh perusahaan. Perusahaan harus menentukan standar kredit yang tepat, yang lebih besar manfaat yang akan diperoleh bagi perusahaan daripada biaya akan dikeluarkan perusahaan dengan adanya standar tersebut.
- b. Syarat kredit menetapkan adanya periode di mana kredit diberikan dan potongan tunai (bila ada) untuk pembayaran yang lebih awal. Faktor yang mempengaruhi syarat kredit adalah: a. Sifat ekonomik produk, b. Kondisi penjual, c. Kondisi pembeli, d. Periode kredit, e. Potongan tunai dan d. Tingkat bunga bebas risiko (tingkat bunga bank). (Asiyah, 2014)

Pihak manajer keuangan dalam pemberian kredit harus mampu membangun sebuah sistem manajemen piutang yang optimal yang berkaitan dengan membangun syarat kredit, memilih sistem monitoring yang ditetapkan untuk menjaga piutang ragu-ragu (*Bad debt*) dapat dikendalikan mencegah agar arus kas keluar jangan menurun dan menetapkan tindakan korektif jika muncul perubahan diluar batas yang ditoleransi.

Usaha-usaha yang dilakukan oleh pejabat-pejabat kredit dalam perkreditan diajukan agar kredit yang diberikan dapat kembali dengan baik dan membawa keuntungan yang diharapkan. Akan tetapi dalam perkembangan penagihan piutang tidak semua kredit diberikan berjalan lancar sebagian kecil tidak lancar bahkan menuju arah kemacetan. Hal ini disebabkan oleh 2 unsur, yaitu

- a. Pihak Perbankan
- b. Pihak analisis kredit bank kurang teliti dan kekurangmampuan bank dalam menilai mutu permintaan kredit yang diajukan analisis kredit tidak berdasarkan data akurat, data mengenal kredit nasabah tidak didokumentasikan dengan baik serta kurangnya pengawasan dan pemantauan atas keadaan nasabah secara terus menerus dan teratur.
- c. Pihak Nasabah
 - a. Adanya unsur kesengajaan
 - b. Debitur mau membayar akan tetapi kemampuan membayar kredit tidak ada. Hal ini disebabkan karena tanggungjawab kelancaran usaha, kemampuan manajemen yang buruk, musibah yang dialami, kemampuan pemasaran menurun dan kecerobohan nasabah.

2.2.11.2.4. Dana Pihak Ketiga

Dana dari masyarakat merupakan sumberdana terbesar, seperti yang diungkapkan oleh Kuncoro dan Suhardjono (2002: 155) adalah dana masyarakat merupakan dana terbesar yang dimiliki oleh bank dan ini sesuai dengan fungsi bank sebagai penghimpun dana dari pihak-pihak yang kelebihan dana dalam masyarakat. Dana pihak ketiga tersebut selanjutnya digunakan untuk kegiatan operasional bank termasuk dalam hal penyaluran kredit. Dana yang berasal dari masyarakat luas. Sumber dan ini merupakan sumber dana terpenting bagi kegiatan operasi bank dan merupakan ukuran keberhasilan bank jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini. (Kasmir 2008: 47)

Selain itu, Dendawijaya (2009: 49) mengatakan hal yang serupa bahwa dana-dana yang dihimpun dari masyarakat ternyata merupakan sumber dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank (bisa mencapai 80%-90% dari seluruh dana yang dikelola oleh bank). Dana dari masyarakat terdiri atas tiga macam jenis simpanan yaitu:

a. Giro (*Demand Deposit*)

Giro adalah simpanan dana pihak ketiga pada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, dan surat perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan.(Dendawijaya, 2009: 49). Giro merupakan dana yang dimiliki oleh setiap bank karena dananya relatif murah, seperti yang diungkapkan oleh Lapoliwa dan Kuswandi (2000: 66). Dari sekian banyaknya ragam dana yang dihimpun oleh suatu bank, dana masyarakat giro adalah dana yang selalu dimiliki oleh suatu bank dan merupakan salah satu dana yang harganya relatif murah dibanding dengan dana lainnya yang dimiliki oleh suatu bank.

Giro dengan menggunakan prinsip *wadiah*, maka tidak diperkenankan adanya tambahan yang diperjanjikan atas dana yang disimpan oleh nasabah. Bank diperkenankan memberikan imbalan berupa bonus yang besarnya sesuai dengan kebijaksanaan bank secara sepihak dan tidak boleh diperjanjikan di awal. Akan tetapi jika nasabah juga bermotifkan mencari keuntungan/investasi maka giro *mudharabah* yang selayaknya dipilih, karena dengan memilih giro *mudharabah* nasabah akan mendapatkan

keuntungan berupa bagi hasil yang besarnya sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati di awal. (Anshori, 2009: 89-91)

b. Deposito (*Time Deposit*)

Deposito adalah simpanan berjangka yang dikeluarkan oleh Bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan sebelumnya. (Kuncoro dan Suhardjono, 2002: 193). Menurut N. Lapoliwa dan Kuswandi (2000: 91), salah satu dana bank yang harga atau biayanya cukup tinggi dibanding dana giro adalah simpanan berjangka, atau lebih dikenal dengan Deposito Berjangka.

Atas dasar pernyataan diatas, dapat disimpulkan bahwa pengaturan likuiditas dari dana ini tidak terlalu sulit, namundari segi biaya dana akan sulit ditekan sehingga dapat mempengaruhi tingkat suku bunga kredit bank yang bersangkutan. (Dendawijaya, 2009: 51)

c. Tabungan (*Saving Deposit*)

Tabungan menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 (dalam Kasmir, 2008: 57) adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Jadi, pihak bank dan nasabah harus membuat kesepakatan terlebih dahulu dalam hal frekuensi penarikan, sarana atau alat penarikan.

Pasal 1 angka 22 UU No. 21 tahun 2008, Deposito didefinisikan sebagai investasi dana berdasarkan akad Mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan Bank syariah dan/atau UUS.

Mekanisme penghimpunan dana oleh bank syariah melalui produk tabungan dan deposito menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*, yaitu akad *mudharabah* yang memberikan kebebasan kepada bank untuk mengelola dana depositan. Bagi hasil dalam produk ini ditentukan di awal akad. (Anshori, 2009: 99-103)

2.2.12. Landasan Hukum Pengendalian

Landasan hukum Syariah pembiayaan yang merujuk pada ayat Al-Qur'an yang terdapat dalam surat Al-Baqarah [2]: 282, yaitu:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَلُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۚ ٢٨٢

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'adalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu

menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'āmalahmu itu), kecuali jika mu'āmalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

Beberapa hadits Rasulullah Saw juga menganjurkan perlunya melaksanakan pengawasan atau evaluasi dalam setiap pekerjaan. Ajaran Islam sangat memperhatikan adanya bentuk pengawasan terhadap diri terlebih dahulu sebelum melakukan pengawasan terhadap orang lain. Hal ini antara lain berdasarkan hadits Rasulullah Saw sebagai berikut:

Artinya: "Periksalah dirimu sebelum memeriksa orang lain. Lihatlah terlebih dahulu atas kerjamu sebelum melihat kerja orang lain." (HR. Tirmidzi: 2383).

Di dalam pandangan Islam segala sesuatu harus dilakukan secara terencana, dan teratur. Tidak terkecuali dengan proses kegiatan belajar-mengajar yang merupakan hal yang harus diperhatikan, karena substansi dari pembelajaran adalah membantu siswa agar mereka dapat belajar secara baik dan maksimal.

Manajemen dalam hal ini berarti mengatur atau mengelola sesuatu hal agar menjadi baik.

2.2.13. Pengertian *Istishna'*

Istishna' secara etimologis adalah mashdar dari *sitashna* 'asy-sya'i, artinya meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Adapun *istishna'* secara terminologis adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang diisyaratkan untuk mengerjakannya. Objek transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang itu. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang telah disepakati antara pihak penjual dan pihak pemesan. (Mardani, 2011:199)

Kata *istishna'* berasal dari kata *shana'a* yang artinya membuat kemudian ditambah huruf *alif*, *sin* dan *ta'* menjadi *istashna'a* yang berarti meminta dibuatkan sesuatu. *Istishna'* atau pemesanan secara bahasa artinya: meminta di buatkan. Menurut terminologi ilmu fiqih artinya: perjanjian terhadap barang jualan yang berada dalam kepemilikan penjual dengan syarat di buatkan oleh penjual, atau meminta di buatkan secara khusus sementara bahan bakunya dari pihak penjual. Syarat sahnya perjanjian pemesanan ini adalah bahwa bahan baku harus berasal dari si tukang. Kalau berasal dari pihak pemesan atau pihak lain, tidak disebut pemesanan, tetapi menyewa tukang.

Akad *Istishna'* menurut Fatwa DSN-MUI no: 06/DSN-MUI/IV/2000 adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan

kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (Pembeli/*Mustashni'*) dan penjual (Pembuat/Penjual/*Shani'*). Dalam PSAK 104 dijelaskan barang pesanan harus memenuhi kriteria :

- a. Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati
- b. Barang pesanan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan
- c. Barang pesanan harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi jenis ,kualitas,dan kuantitasnya. (Nurhayati, 2014:212)

Istishna' merupakan salah satu bentuk *akad ghairu musamma* yang mirip dengan *salam*. Secara lughat (bahasa) *istishna'* berarti minta dibuatkan. Secara istilah, *istishna'* bisa diartikan akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan, atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh pembuat (*shani'*) yang juga menyediakan bahan bakunya, sedangkan jika bahan bakunya dari pemesan hanya menyewa jasa produsen untuk membuat barang saja.

Istishna' adalah akad jual beli antara *al-mustshni* (pembeli) dan *as-shani* (produsen yang bertindak sebagai penjual), penyerahan dilakukan kemudian dengan pembayaran sesuai kesepakatan. Cara pembayaran dapat dilakukan di muka, cicilan atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu. (Wiroso, 2010:201). Menurut Rifa'i (2002), *istishna'* ialah kontrak/transaksi yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada. Sedangkan menurut PSAK no.104, *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'*). *Istishna' paralel* adalah suatu bentuk akad *istishna'* antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dengan penjual (pembuat, *shani'*), kemudian untuk memenuhi kewajibannya kepada *mustashni'*, penjual memerlukan pihak lain sebagai *shani'*. (Wirosa, 2010:201)

Istishna' adalah akad penjualan antara al-*mustashni'* (pembeli) dan *as shani'* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad *istishna'*, pembeli menugaskan produsen untuk menyediakan barang pesanan (*mashnu'*) sesuai spesifikasi yang disyaratkan untuk diserahkan kepada pembeli, dengan cara pembayaran dimuka atau tangguh. Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. (furywardhana, 2009:29)

Transaksi *ba'i al-istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran dilakukan di muka, secara cicilan atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang. Menurut jumhur ulama fuqaha, *bai' al-istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari *bai' assalam*. Biasanya jenis ini dibidang manufaktur. Dengan demikian ketentuan *istishna'* mengikuti ketentuan dan aturan *bai' assalam* (Antonio, 2001).

Istishna' menurut mazhab Hanafi, hukumnya boleh karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada ulama yang mengingkari. Ketentuan syar'i transaksi *istishna'* diatur dalam fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*. *Istishna'* menurut adalah akad penjualan antara pembeli dan produsen (yang juga bertindak sebagai penjual) ada

dua tipe *istishna'*, yaitu *istishna'* dan *istishna'* paralel, yang membedakan dengan *istishna'* paralel yaitu pada *istishna'* paralel, pihak penjual memerlukan pihak lain sebagai *shani'* dalam rangka untuk memenuhi kewajibannya kepada *mustashni'*. (Muthaher, 2012: 103)

2.2.14. Jenis *Istishna'*

- a. *Istishna'* yang akad jual belinya dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan *mustashni'* dan *shani'*.
- b. *Istishna'* paralel adalah suatu bentuk akad *istishna'* antara penjual dan pemesan, dimana untuk memenuhi kewajibannya kepada pemesan, penjual melakukan akad *istishna'* dengan pihak lain (*subkontraktor*) yang dapat memenuhi asset yang dipesan pemesan.

2.2.15. Rukun *Istishna'*

Adapun rukun *istishna'* ada tiga bagian menurut Muthaher (2012:214-215) yaitu:

- a. Transaktor
 - a) Transaktor terdiri atas pembeli dan penjual. Kedua transaktor disyaratkan memiliki kompetensi berupa akil baligh dan kemampuan memilih yang optimal, seperti tidak gila dan tidak sedang dipaksa.
 - b) Adapun untuk transaksi dengan anak kecil, dapat dilakukan dengan izin dan pantauan dari walinya. Terkait dengan penjual, DSN

mengharuskan agar penjual menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.

- c) Penjual diperbolehkan menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang sesuai dengan kesepakatan dan ia tidak boleh menuntut tambahan harga.

b. Objek *Istishna'*

- a) Harus jelas spesifikasinya;
- b) Penyerahannya dilakukan kemudian;
- c) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan;
- d) Pembeli (*mustashni'*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya;
- e) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan;
- f) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati dan
- g) Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesan, bukan barang masal.

c. Ijab Kabul

- a) Ijab dan Kabul *istishna'* merupakan pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, dengan cara penawaran dari penjual (bank syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh pembeli (nasabah);
- b) Menurut PSAK No. 104 paragraf 12, pada dasarnya *istishna'* tidak dapat dibatalkan kecuali memenuhi kondisi:

- (a) Kedua belah pihak setuju untuk menghentikanya,
- (b) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.

2.2.16. Karakteristik *Istishna'*

Karakteristik *istishna'* dalam PSAK 104 sebagai berikut:

- a. Berdasarkan akad *istishna'*, pembeli menegaskan penjual untuk menyediakan barang pesanan (*mashnu'*) sesuai spesifikasi yang disyaratkan untuk diserahkan kepada pembeli, dengan cara pembayaran dimuka atau tangguh.
- b. Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati oleh pembeli dan penjual di awal akad. Ketentuan harga barang pesanan tidak dapat berubah selama jangka waktu akad.
- c. Barang pesanan harus memenuhi kriteria:
 - a) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati
 - b) Sesuai dengan spesifikasi pemesan (*customized*) bukan produk masal
 - c) Harus diketahui karakteristiknya secara umum yang meliputi jenis, spesifikasi teknis, kualitas dan kuantitasnya
- d. Barang pesanan harus sesuai dengan karakteristik yang telah disepakati antara pembeli dan penjual. Jika barang pesanan yang dikirimkan salah atau cacat maka penjual harus bertanggungjawab atas kelalaiannya.
- e. Entitas dapat bertindak sebagai pembeli atau penjual dalam suatu transaksi *istishna'*. Jika entitas bertindak sebagai penjual kemudian memesan kepada

pihak lain (produsen dan kontraktor) untuk membuat barang pesanan juga dengan cara *istishna'* maka hal ini disebut sebagai *istishna'* paralel

- f. *Istishna'* paralel dapat dilakukan dengan syarat akad pertama, antara entitas dan pembeli akhir tidak bergantung (*mu'allaq*) dari akad kedua, antara entitas dengan *developer*.
- g. Pada dasarnya *istishna'* tidak dapat dibatalkan, kecuali memenuhi kondisi:
 - a) Kedua belah pihak setuju menghentikannya
 - b) Akad batal demi hukum karena timbul kondisi hukum yang dapat menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad
- h. Pembeli berhak memperoleh jaminan dari penjual atas:
 - a) Jumlah yang telah dibayarkan
 - b) Penyerahan barang pesanan sesuai dengan spesifikasi dan tepat waktu

2.2.17. Landasan Hukum dan Operasional *Istishna'*

Landasan hukum Syariah pelaksanaan akad *istishna'* adalah merujuk pada ayat Al-Qur'an yaitu sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ
 فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُوذِيَ أَذًىٰ حَسْبَ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ۚ ٢٧٥
 [سورة البقرة, ٢٧٥]

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya

apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya[Al Baqarah275]

Dan juga merujuk pada hadist

Artinya: *Barang siapa yang melakukan salaf, hendaknya melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula untuk jangka waktu yang telah diketahui.*

Kemudian hadits yang diriwayatkan oleh Anas RA, Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَتْ تَأْتِيهِ رِجَالٌ مِنْ بَنِي أَرَبٍ يَأْتِيهِمْ بِالْحَبْلِ يَسْأَلُونَ إِيَّاهُ أَنْ يَكْتُبَ لَهُمْ إِلَى الْعَجَمِ قَبِيلَ لَهُ إِنْ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ. فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ مِغْصَاةٍ. قَالَ: كَأَنِّي أَنْظُرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya: *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)*

Hadis Nabi riwayat Tirmizi:

Artinya: *"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram"* (HR. Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf).

Hadis Nabi:

Artinya: *"Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain"* (HR, Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa'id al-Khudri).

Kaidah fiqh:

Artinya: *"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."*

Menurut mazhab Hanafi, *istishna'* hukumnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Adapun yang menjadi landasan operasional diperbolehkannya *istishna'* dalam dunia perbankan, yaitu:

- a. UU No. 7/92 dan UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- b. Lampiran 6:SK BI No.32/34/SK tgl. 12/05/99 Dir BI, tentang Prinsip-prinsip kegiatan usaha Perbankan syariah
- c. Peraturan BI No. 6/24/PBI/2004 Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pasal 36
- d. Peraturan BI No. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pasal 15, 16 dan 17
- e. Fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 4 April 2000 tentang Jual Beli *Istishna'*
- f. Fatwa DSN No. 22/DSN-MUI/III/2004 tertanggal 28 Maret 2004 tentang Jual Beli *istishna'* Paralel.

2.2.18. Berakhirnya Akad *Istishna'*

Kontrak *istishna'* bisa berakhir berdasarkan kondisi-kondisi berikut (Nurhayati.2014:216):

- a. Dipenuhinya kewajiban secara normal oleh kedua belah pihak;
- b. Persetujuan bersama kedua belah pihak untuk menghentikan kontrak;
- c. Pembatalan hukum kontrak. Ini jika muncul sebab yang masuk akal untuk mencegah dilaksanakannya kontrak atau penyelesaiannya, dan masing-masing pihak bisa menuntut pembatalannya.

2.3. Kerangka Berfikir

Berdasarkan uraian landasan teori mengenai Pengendalian Intern terhadap Pembiayaan *Istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah. Tetapi disini pengendalian dianalisis dari NPF dan FDR pada bank BTN Syariah.

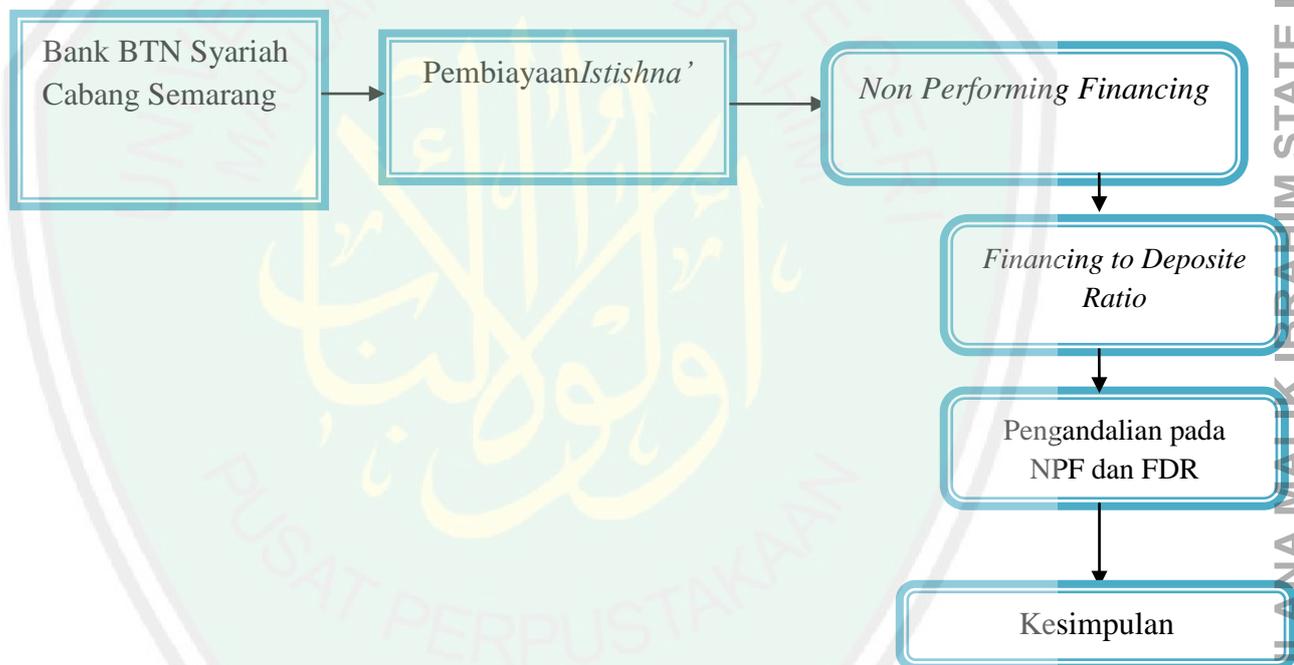
BTN Syariah ini mempunyai banyak pembiayaan salah satu pembiayaan *istishna'*. Di setiap pembiayaan pasti mengalami suatu risiko yang disebabkan oleh nasabah/peminjam dana. Risiko dalam konteks perbankan adalah suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank (Idroes, 2008).

Risiko yang semakin banyak akan menjadikan pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) pada pembiayaan *istishna'* terjadi disebabkan beberapa alasan karena pihak *financing* salah dalam menganalisis nasabah, karena adanya 2 transaksi dalam akad *istishna'* yang saling bersilmutan dan adanya kasus PHK, kasus pidana, kesulitan keuangan yang dialami nasabah.

Penyaluran pembiayaan yang dilakukan dengan menggunakan dana pihak ketiga maka pembiayaan jika mengalami NPF akan berdampak pada FDR karena dana yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan adalah dana dari pihak ketiga/penabung. Maka perlunya ada manajemen risiko untuk mengidentifikasi, kuantifikasi, menetapkan sikap, dan menetapkan solusi serta melakukan *monitoring* pada setiap aktivitas atau proses agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah.

NPF yang terjadi akan mengalami kenaikan secara tidak langsung lembaga keuangan mengalami kerugian jika barang tersebut tidak dapat dibatalkan. Maka perlunya adanya pengendalian risiko yang akan terjadi pada pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) agar NPF turun sesuai yang ditetapkan oleh OJK (otoritas jasa keuangan) yaitu sebesar 5%. Berikut skema kerangka berfikir dari penelitian ini.

Gambar 1.1 Kerangka Berfikir



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Penelitian menurut Hadi (2000:4), adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, yang mana usaha dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Oleh karena itu, untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkanlan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.

3.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif. Metode Kualitatif untuk melihat lebih dalam tentang pengendalian tentang NPF dan FDR di BTN KCS Semarang. Artinya data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data tersebut berasal dari wawancara, pengamatan dan catatan lapangan, dan dokumen resmi lainnya. Sehingga yang menjadi tujuan dari penelitian kualitatif ini adalah ingin menggambarkan realita empirik di balik

fenomena secara mendalam, rinci dan tuntas yang terjadi di BTN KCS Semarang. Penelitian kualitatif menurut (Denzin & Lincoln, 1987) dalam Moleong (2007:157) adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan cara melibatkan berbagai metode yang ada. Oleh karena itu penggunaan pendekatan kualitatif dalam penelitian ini adalah dengan mencocokkan antara realita empirik data yang diambil dari bank BTN KCS Semarang dengan teori yang berlaku dengan menggunakan metode diskriptif.

3.2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Cabang Bank Tabungan Negara Syariah, Jl. Achmad Yani No 195 C Semarang. Pemilihan lokasi tersebut sebagai objek penelitian berdasarkan pertimbangan bahwa lembaga tersebut merupakan salah satu Bank Syariah di Indonesia yang menerapkan akad-akad syariah dalam pembiayaannya dan melakukan pengendalian internal yang cukup baik. Ia dipandang mampu memberikan informasi dan kebutuhan data yang akan diteliti. Selain itu, Lokasi yang strategis, terletak di dekat kawasan bisnis dan keuangan. Sehingga mudah dikenali dan mudah diakses oleh setiap kalangan masyarakat karena letaknya yang sangat strategis.

3.3. Subyek Penelitian

Subyek penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah pegawai yang bertugas di BTN Syariah seperti: bagian *accounting*, bagian audit internal bagian

financing service dan bagian *collection & work out* serta pihak lain yang berwenang memberikan penjelasan mengenai data yang dibutuhkan oleh peneliti.

3.4. Objek Penelitian

Objek penelitian yang digunakan oleh peneliti yaitu pada Bank Tabungan Negara Syariah Jl. Achmad Yani No 195 C Semarang, sebab pada BTN Syariah ini menerapkan akad *Istishna'* karena mampu memberikan data yang diminta oleh peneliti serta mampu dalam penerapan akad *istishna'*.

3.5. Data dan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu:

3.5.1. Data Primer

Data primer adalah data langsung yang dikumpulkan oleh peneliti dari BTN KCS Semarang. Data primer juga dapat diperoleh dalam bentuk verbal atau kata-kata serta ucapan lisan dan perilaku dari subjek (informal). Jadi data primer diperoleh langsung melalui wawancara dan observasi tentang FDR dan NPF dengan bagian *financing service*, seperti prosedur pembiayaan, pengendalian terhadap NPF, dan faktor penyebab pembiayaan bermasalah, serta pengendalian yang dilakukan oleh Bank terhadap angka FDR yang terlalu tinggi.

3.5.2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh langsung oleh peneliti dari pihak lain yang telah diolah menjadi bentuk jadi dan relevan dengan penelitian ini. Data sekunder berasal dari sumber buku, majalah ilmiah, web resmi, literature serta sumber yang terkait dengan Bank BTN KCS Semarang tersebut. Misalnya sejarah BTN KCS Semarang, produk pembiayaan, data NPF dan FDR yang terjadi disana dan data kolektibilitas pembiayaan.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

3.6.1. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung pada objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya. Pengamatan ini dilakukan pada proses pelaksanaan kegiatan penyaluran dana pada obyek penelitian.

3.6.2. Wawancara

Wawancara atau interview menurut Bungin (2006:96) adalah sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara (penanya) dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara. Di sini penulis menggunakan tipe pedoman wawancara terstruktur. Terstruktur karena penulis sebelum

melakukan wawancara membuat daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak yang bersangkutan seperti bagian pembiayaan dan bagian *accounting* serta bagian audit internal.

3.6.3. Dokumentasi

Dokumentasi menurut Arikunto (2002) adalah metode yang dipakai untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, agenda dan lain sebagainya. Dokumentasi yang dibutuhkan antara lain dokumen dan syarat-syarat yang tertulis di atasnya, SOP pelaksanaan penyaluran pembiayaan, dan berkas-berkas pendukung lainnya.

3.6.4. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan pengumpulan data yang bersumber dari buku-buku yang membahas dan berhubungan dengan pengendalian terhadap pembiayaan *istishna'*. Data yang diperoleh dari buku kemudian dapat diolah lebih lanjut agar sesuai dengan bahasan peneliti.

3.7. Analisis Data

Analisis data menurut (Moleong, 2000) dalam Hasan (2002: 29) adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat ditemukan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data yang diperoleh dari wawancara atau web resmi LKS yang diteliti.

Berdasarkan kerangka berfikir di atas untuk mengetahui terjadinya NPF maka perlu adanya menganalisis mekanisme pembiayaan *istishna'*, faktor-faktor

yang mempengaruhi NPF dan pengendalian terhadap NPF serta cara penanganan atau mengatasi NPF dan akibat terjadinya FDR dan cara pencegahan atau pengendalian FDR pada bank BTN KCS Semarang.

Data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di konfirmasi kebenarannya (keabsahan) dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni:

3.7.1. Reduksi data

Reduksi data adalah data yang diperoleh dari Bagian *Financing Service* kemudian ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, kemudian peneliti mengolah data yang didapatkan seperti cara penyaluran pembiayaan, faktor penyebab NPF, dan pencegahan NPF, faktor penyebab FDR meningkat dan cara pengendalian FDR kemudian di analisis dari data yang didapatkan dari wawancara, observasi dan web resmi dari BTN Syariah kemudian diolah untuk menjadi sebuah informasi yang sesuai dengan penelitian ini.

3.7.2. Mengambil kesimpulan dan verifikasi

Mengambil kesimpulan dan verifikasi yaitu data yang telah terkumpul serta sudah direduksi, lalu mencari maknanya atau menganalisis data tersebut, sehingga menjadi sebuah jawaban atau hasil dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dengan menggunakan cara mengolah data kemudian mencari pola, hubungan, persamaan dengan teori seperti fatwa dan peraturan BI serta UU Perbankan, serta hal-hal yang sering timbul setelah itu kemudian menyimpulkan hasil dari pembahasan dan hasil.

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1.Paparan Data

4.1.1. Latar Belakang PT. Bank Tabungan Negara KCS Semarang

Berdirinya PT. Bank Tabungan Negara (BTN) pasca pembentukan undang-undang baru mengenai BTN dimulai pada tanggal 29 Januari 1974. Pada saat itu, pemerintah Indonesia melalui menteri keuangan RI menunjuk bank BTN untuk menjadi wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat melalui kredit kepemilikan rumah (KPR). Pembiayaan rumah lewat KPR ini diwujudkan dengan realisasi KPR pertama kali di Semarang dan Surabaya. Kemudian seiring dengan berjalannya waktu, BTN menjadi bank yang mempunyai konsentrasi penuh terhadap pengembangan bisnis melalui produk KPR-BTN disamping bisnis-bisnis perbankan lainnya

Bank umum syariah atau bank konvensional yang membuka unit usaha syariah menandai pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan khususnya perbankan syariah, BTN sebagai bank konvensional, membuka unit layanan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya yang tidak menginginkan transaksi berupa bunga. Sehingga BTN mempunyai dua sistem operasi bank (*dual sistem bank*) yaitu secara konvensional dan syariah.

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 bertepatan dengan 5 Muharram 1426 H pembukaan KCS pertama

di Jakarta. Selanjutnya pembukaan BTN KCS yang kedua di Bandung tanggal 28 Februari 2005, dan ketiga di Surabaya tanggal 17 Maret 2005, serta berikutnya KCS keempat di Yogyakarta pada tanggal 4 April 2005, kelima di Makassar pada tanggal 11 April 2005 (Wihasto, 2011). Selanjutnya pada tanggal 3 April 2008M atau yang bertepatan pada tanggal 26 Rabiul Awal 1428 H oleh Direktur Utama Iqbal Latanro, PT BTN (Persero) KCS Semarang ke 14 resmi dibuka, dan berlokasi di Jalan Ahmad Yani No. 195 C Semarang, telp. (024) 8449918. Hingga tahun 2010 dibuka 20 KCS di beberapa kota di Indonesia, dengan 119 Kantor Layanan Syariah (KLS).

Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Tujuan pendirian UUS Bank BTN Syariah adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai dengan prinsip syariah, dan memberi manfaat yang setara, seimbang dalam pemenuhan kebutuhan kepentingan nasabah dan bank.

BTN Syariah yang merupakan bagian dari Bank BTN konvensional yang merupakan bank BUMN, BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan dan deposito serta menyalurkannya kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan Modal Kerja. Sesuai dengan mottonya: **“Maju dan Sejahtera Bersama”**, maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbalan bagi hasil antara

nasabah dan bank (Brosur Product Profile BTN Syariah). Meskipun relatif muda, namun BTN KCS Semarang telah di *manage* dengan baik, hal ini terbukti dengan adanya visi dan misi perusahaan, Tujuan pendirian serta adanya pedoman pegawai yang menjadi acuan etika bagi para pegawainya dalam memberikan pelayanan bagi para nasabah. Semua hal ini merupakan konsep yang ideal yang ingin dicapai oleh perusahaan, yaitu menjadi salah satu perusahaan yang unggul.

BTN Syariah juga akan melakukan rencananya baru di-*spin-off* yaitu pada tahun 2017 ini menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan, deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor riil melalui berbagai produk. Jadi BTN Syariah tidak berinduk lagi kepada bank BTN konvensional operasionalnya dan pendanaannya terpisah dari BTN Syariah.

Pada Bank Syariah umumnya mempunyai Dewan Pengawas Syariah begitupula yang ada di BTN KCS Semarang Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah badan independen yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) pada bank. Anggota DPS harus terdiri dari para pakar di bidang syariah muamalah yang juga memiliki pengetahuan umum bidang perbankan. Persyaratan anggota DPS diatur dan ditetapkan oleh DSN. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, DPS wajib mengikuti fatwa DSN yang merupakan otoritas tertinggi dalam mengeluarkan fatwa mengenai kesesuaian produk dan jasa bank dengan ketentuan dan prinsip syariah.

Ketua : Drs. H. Ahmad Nazri Adlani

Anggota : Drs. H. Mohammad Hidayat MBA, MH

Ir. Muhammad Syakir Sula, AAIJ, FIIS. QIP

4.1.2. Visi, Misi Dan Tujuan Pendirian PT. Bank Tabungan Negara KCS Semarang

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani. Selain itu visi dan misi BTN Syariah juga selaras dengan tujuan BTN Syariah seperti berikut ini:

- a. Visi dari BTN kantor cabang Semarang adalah “*Menjadi Strategic Bussiness Unit (SBU) BTN Yang Sehat Dan Terkemuka Dalam Penyediaan Jasa Keuangan Syariah Dan Mengutamakan Kemaslahatan Bersama*”.
- b. Misi BTN KCS Semarang antara lain sebagai berikut:
 - a) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN KCS Semarang.
 - b) Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan terkait, sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
 - c) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN KCS Semarang dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

- d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.
- c. Tujuan pendirian BTN KCS Semarang antara lain :
 - a) Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
 - b) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
 - c) Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
 - d) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai. (Agenda, 2011 Bank BTN Syariah)

4.1.3. Etika PT. BTN KCS Semarang

- a. Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang-undangan & peraturan yang berlaku.
- b. Melaksanakan pencatatan segala transaksi yang berkaitan dengan kegiatan BTN secara benar sebagai wujud dari sikap profesionalisme dan sikap amanah.
- c. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada semua *stakeholders*.
- d. Menghindari dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
- e. Menjaga kerahasiaan nasabah dan BTN.

- f. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial dan lingkungannya.
- g. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.

4.1.4. Budaya Kerja PT. Bank Tabungan Negara KCS Semarang

Budaya kerja BTN Syariah memiliki Nilai-Nilai Dasar yang dianut oleh jajaran Bank BTN untuk mewujudkan visi dan misi Bank BTN adalah sebagai berikut;

- a. Sebagai seorang yang beriman dan bertaqwa, pegawai Bank BTN taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran agamanya masing-masing secara khusuk.
- b. Pegawai Bank BTN selalu berusaha untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN.
- c. Pegawai Bank BTN mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN dengan kinerja yang terbaik.
- d. Pegawai Bank BTN selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN dan semua *stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian yang didasari oleh semangat kesediaan berkorban tanpa pamrih pribadi.
- e. Pegawai Bank BTN selalu bekerja secara professional yang kompeten dalam bidang tugasnya. Dalam bekerja, BTN Syariah memiliki budaya kerja yang senantiasa diaplikasikan dalam setiap aktivitas karyawan yang

dikenal dengan istilah “Pola Prima” (Agenda 2011 Bank BTN Syariah).

Adapun 6 nilai dan 12 perilaku utama sebagai berikut:

POLA PRIMA

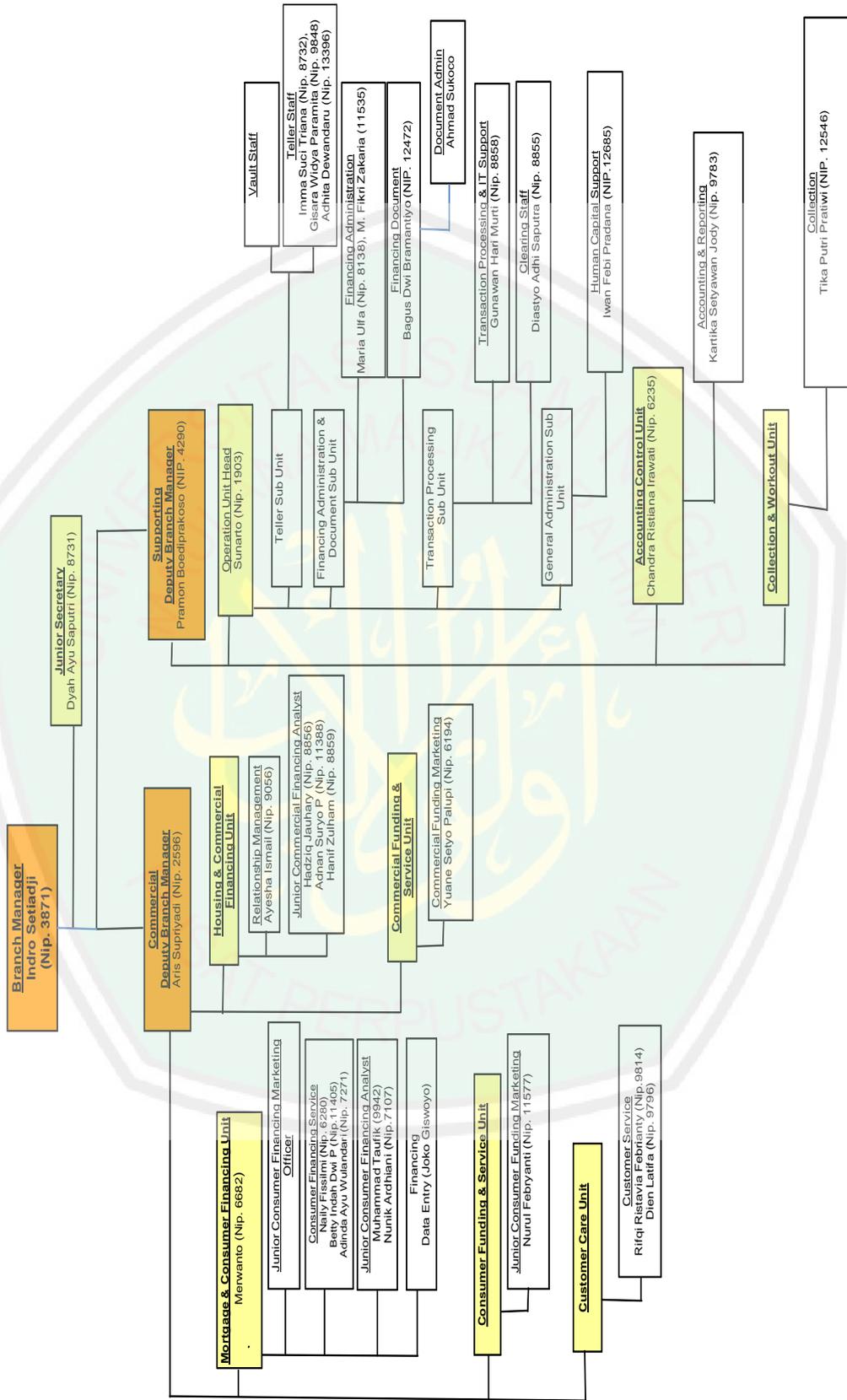
Pelayanan Prima	Ramah, sopan dan bersahabat
	Peduli, proaktif dan cepat tanggap
Inovasi	Berinisiatif melakukan penyempurnaan
	Berorientasi menciptakan nilai tambah
Keteladanan	Menjadi contoh berperilaku baik dan benar
	Memotivasi penerapan nilai-nilai budaya kerja
Profesionalisme	Kompeten dan bertanggung jawab
	Bekerja cerdas dan tuntas
Integritas	Konsisten dan disiplin
	Jujur dan berdedikasi
Kerjasama	Tulus dan terbuka
	Saling percaya dan menghargai

4.1.5. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara KCS Semarang

Sebelum mengetahui terlebih dahulu job description setiap bagian dalam BTN Syariah Cabang Semarang, maka sebaiknya kita mengetahui terlebih dahulu struktur organisasi, seperti hasil wawancara dengan bapak iwan, Struktur organisasi merupakan susunan dan hubungan antara setiap bagian maupun posisi yang terdapat pada sebuah organisasi atau perusahaan dalam menjalankan kegiatan-kegiatan operasionalnya dengan maksud untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Struktur organisasi dapat menggambarkan secara jelas pemisahan kegiatan dari pekerjaan antara yang satu dengan kegiatan yang lainnya dan juga bagaimana hubungan antara aktivitas dan fungsi dibatasi. Berikut struktur organisasi PT BTN KCS Semarang.

Gambar 4.1 Struktur Organisasi

**SHARIA BRANCH OFFICE ORGANIZATION STRUCTURE
KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG**



Job description pada BTN KCS Semarang:

- a. *Branch Manager* adalah seorang pejabat pimpinan yang diberi tanggung jawab untuk memimpin kantor cabang, bertanggung jawab langsung kepada direksi dan mempunyai bawahan langsung yaitu kepala seksi dan kepala kantor kas.

Tugas dan Wewenang:nya yaitu:

- a) Manajemen atau memenej (mengatur)
 - b) Mengelola bisnis, berkualitas dan pertumbuhan cabang sesuai peraturan yang ditetapkan kantor pusat dan pemerintah yang berlaku
 - c) Menyimpulkan rencana kerja anggaran cabang serta mengevaluasi
 - d) Melakukan analisis atas hasil usaha dan analisis penyimpanan target dan mengambil tindakan solusinya
 - e) Menjamin bahwa pihak yang berkepentingan dapat menerima informasi yang benar, penting dan tepat waktu
 - f) Melakukan monitoring atas kinerja cabang dan mengambil tindakan untuk peningkatan kinerja
 - g) Membuat perencanaan SDM (sumber daya manusia)
- b. Sekertaris junior

Membantu melaksanakan fungsi manajemen tertinggi yang meliputi perencanaan, pembuatan keputusan, pengarahan, pengkoordinasian, pengontrolan, selain itu sekretaris juga mampu membagi waktu, menentukan arah dan tujuan perusahaan, dan pandai menyimpan rahasia perusahaan. Selain itu Tugas dan Wewenangnya yaitu:

- a) Mengelola operasional kantor BTN KCS Semarang
- b) Menjamin standar kualitas dalam hal pemrosesan transaksi, administrasi kredit dan administrasi umum KCS Semarang
- c. *Deputy Branch Manager* (Wakil Kepala Cabang)

Deputy Branch Manager adalah seorang pejabat yang langsung berada dibawah *Branch Manager* yang disertai tugas untuk memimpin pelaksanaan aktifitas sehari-hari sesuai dengan bidangnya masing-masing.

Deputy Branch Manager ini terbagi menjadi dua yaitu;

- a) *Deputy Branch Manager (DBM) Supporting* adalah bagian pendukung dari semua kegiatan perbankan dan mengontrol semua proses perbankan. Bagian ini membawahi dua seksi yaitu *Assistant Manager Operation* dan *Accounting Control*. *Assistant Manager Operation* sendiri membawahi empat bagian diantaranya adalah *teller, transaction processing, general banking administration, dan loan administration & document*.
- b) *Commercial Deputy Branch Manager* (Kepala Seksi Operasional)
Tugas dan Wewenang: a) Melakukan koordinasi pencapaian target dana dan kredit komersial termasuk evaluasi secara periodic b) Menggunakan dan mengelola anggaran promosi dalam rangka pencapaian target dana dan kredit komersial c) Pembuatan laporan hasil pencapaian target dana dan pembiayaan komersial d) Melakukan koordinasi pelaksanaan

proses bisnis pembiayaan komersial di Kantor Cabang yang efektif dan efisien sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- d. *Teller Service/Layanan teller* Tugas dan Wewenang yaitu: a) Menerima Kas Awal Hari b) Melakukan fungsi pelayanan transaksi loket tunai dan non tunai c) Melakukan penyetoran uang ke kas besar d) Melakukan pencetakan laporan akhir hari e) Melakukan penyesuain antara fisik uang, bukti dasar transaksi, dan hasil *entry* transaksi f) Menyerahkan kas akhir hari beserta bukti transaksi dan laporan uang ke kas besar g) Transaksi Penyetoran & penarikan valas/non valas. h) Melakukan penyortiran uang
- e. *Customer Service (CS)* Tugas dan Wewenang yaitu: a) Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas *customer service* b) Melakukan fungsi maintenance data nasabah c) Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan syariah, d) Melakukan penawaran kembali produk kepada nasabah dan debitur yang akan melakukan penutupan rekening e) Melakukan pelayanan saldo rekening kepada nasabah Bertanggung jawab kepada kasie retail atas pekerjaan yang dilakukan
- f. *Financing service officer (Account officer/AO)* Tugas dan Wewenang: a) Melayani permohonan pembiayaan b) Melakukan analisa pembiayaan c) Melayani pelunasan pembiayaan d) Melayani kalim nasabah pembiayaan
- g. *Transaction Processing/Pemrosesan Transaksi* Tugas dan Wewenang yaitu : a) Pencairan pembiayaan b) Pembayaran pajak, sewa kendaraan, bagi hasil, notaries dan *Appraisal* (tim penilai) c) Melakukan proses Kliring d) Proses transaksi yang berhubungan dengan pusat (IBT-Inter

Bank Transaction) e) Pelaporan pembayaran pajak ke KPP (Kantor Pelayanan Pajak) f) Pembuatan anggaran kantor (berhubungan dengan biaya-biaya operasional bank g) Bertanggung jawab kepada kasie operasional h) Pemeliharaan Hardware/Software

h. *Financing Administration* (FA) Tugas dan Wewenang:

- a) Pemasteran pembiayaan yaitu: input data pembiayaan yang sudah melakukan realisasi
- b) Pemasteran kolateral yaitu: input data jaminan
- c) Pencairan biaya notaris yaitu membuat memo pencairan
- d) Melakukan OTS (*On The Spot*: survey kebenaran usaha pemohon pengajuan pembiayaan)
- e) Membuat LPA (Laporan Penilaian Akhir) atau penilaian prestasi proyek
- f) Menyusun dokumen pokok pembiayaan
- g) Dokumen dossier iB

i. *Accounting & Control*/Akuntansi dan control Tugas dan Wewenang:

- a) Internal Kontrol Cabang
- b) Mengelola bukti-bukti transaksi
- c) Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern/intern
- d) Sebagai koordinator RKAP
- e) Sebagai koordinator dalam Pemeriksaan Auditor Intern/Ekstern

j. *Financing Recovery*/Pembinaan & Penyelesaian Pembiayaan Tugas dan Wewenang:

- a) Pembinaan pembiayaan
 - b) Restrukturisasi Pembiayaan
 - c) Penyelesaian Pembiayaan.
- k. General Branch Manager (GBA) Tugas dan Wewenang:
- a) Melakukan manajemen kepegawaian
 - b) Melakukan pengelolaan anggaran
 - c) Mengelola aktiva tetap cabang
 - d) Menyediakan logistic
 - e) Melakukan manajemen arsip dan surat-menyurat
 - f) Melakukan protokoler/kesekretariatan
- l. *Collection & work out* (CWO) Tugas dan Wewenang:
- a) Melakukan pembinaan pada nasabah dalam pembayaran pembiayaan
 - b) Melakukan pengecekan data para nasabah dalam pelunasan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah tersebut
 - c) Menyiapkan surat konfirmasi pada para nasabah yang mengalami tunggakan pada proses pembayaran pembiayaannya
 - d) Memberikan surat peringatan (SP1, SP2, dan SP3) pada para nasabah yang terlambat melakukan pembayaran pembiayaan
 - e) Melakukan pemanggilan kepada para nasabah yang tetap dan tidak menghiraukan surat peringatan yang diberikan oleh pihak BTN Syariah pada nasabahnya
 - f) Melakukan pelelangan apabila nasabah yang tidak dapat meneruskan pembiayaan tersebut.

4.1.6. Produk-Produk Bank BTN Syariah

PT Bank Tabungan Negara (persero) KCS Semarang dalam melakukan kegiatan dan bidang usaha secara garis besar meliputi penghimpunan dana dan pembiayaan.

a. *Funding*/Penghimpunan dana PT. Bank Tabungan Negara KCS Semarang

a) Tabungan Batara iB

Merupakan produk tabungan dengan akad titipan (*wadiah*), sebagai media penyimpanan dana untuk keperluan transaksi dan pembayaran rutin serta keperluan lainnya, dengan kegunaan dan keuntungan sebagai berikut; Sarana investasi dana yang aman dan terpercaya, Penyetoran dan penarikan dana dapat dilakukandi seluruh KCS dan KLS secara *online*, Mendapatkan kartu ATM Batara Syariah, dapat digunakan di semua ATM berlogo *Link* dan *Atm Bersama*, Bebas biaya administrasi, Fasilitas *joint account*, Dapat digunakan sebagai sarana penyaluran zakat,, infak dan shodaqoh, Dapat diberikan bonus sesuai kebijakan bank, namun tidak diperjanjikan dan Gratis asuransi jiwa

b) Tabungan Investa Batara iB

Merupakan produk penyimpanan dana berupa tabungan dengan akad *mudharabah*, untuk keperluan investasi, dan bersifat fleksibel dalam jangka waktu penyimpanan dan penarikannya.

c) Tabungan Baitullah Batara iB

Merupakan produk tabungan Haji BTN Syariah, sebagai sarana penyimpanan dana untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) calon jamaah haji. Nasabah calon jamaah haji akan mendapatkan manfaat dan keuntungan sebagai berikut;

- (a) Memperoleh nomor porsi apabila saldo telah mencapai syarat saldo minimal yang ditetapkan Depag.
- (b) Fasilitas *online* dengan SISKOHAT DEPAG
- (c) Pembukaan rekening dilakukan pada KCS yang *online* dengan SISKOHAT, penyetoran selanjutnyadapat dilakukan diseluruh KCS dan KLS secara *online*
- (d) Imbalan bagi hasil yang menarik sesuai dengan nisbah yang disepakati bersama
- (e) Bebas biaya administrasi
- (f) Dapat digunakan sebagai sarana penyaluran zakat, infak, dan shadaqoh

d) TabunganKu

Merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

g) Giro Batara iB

Giro Batara iB merupakan produk penyimpanan dana dengan akad titipan (*wadiah*), yang diperuntukan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan/lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya. Keunggulan:

- (a) Sarana penitipan uang yang aman dan terpercaya
- (b) Menunjang aktivitas usaha dalam pembayaran dan penerimaan
- (c) Fasilitas Kartu ATM Batara Syariah yang dapat digunakan pada ATM berlogo *link* bagi nasabah perorangan
- (d) Bonus diberikan secara sukarela sesuai kebijakan bank kepada nasabah
- (e) Penarikan dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan Cek, Bilyet Giro, Kartu ATM, Pemindahbukuan atau sarana perintah pembayaran lainnya.
- (f) Dapat dipotong zakat.
- (g) Memudahkan aktivitas kebutuhan transaksi keluarga, pribadi atau usaha

h) Giro Investa Batara iB

Merupakan giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad *mudharabah* yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi. Keunggulan: Mendapatkan bagi

hasil yang bersaing, Untuk saldo tertentu mendapatkan nisbah tambahan.

i) Deposito Batara iB

Merupakan produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *mudharabah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah. Nasabah Depositi Batara iB, baik perorangan maupun lembaga/perusahaan akan mendapatkan manfaat dan keuntungan sebagai berikut;

- (a) Sarana investasi dana yang aman dan terpercaya
- (b) Bagi hasil yang menarik dan dapat diakumulasikan ke dalam pokok deposito
- (c) Bebas memilih cara perpanjangan, *Automatic Roll Over (ARO)* atau non *ARO*
- (d) Pencairan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan *penalty*, namun deposan tidak mendapatkan bagi hasil untuk periode bulan berjalan.
- (e) Dapat digunakan sebagai sarana penyaluran zakat, infak dan shadaqoh
- (f) Jangka waktu penempatan cukup fleksibel yaitu 1,3, 6, 12 dan 24 bulan
- (g) Nominal penempatan cukup terjangkau yaitu minimal Rp 500.000 untuk perorangan dan Rp 2.500.000 untuk perusahaan atau lembaga.

b. *Financing*/Pembiayaan PT. Bank Tabungan Negara KCS Semarang

a) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *Musyarakah (Bagi Hasil)*, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

- (a) Dengan akad berdasarkan prinsip *Musyarakah*, nasabah baru akan membayar bagi hasil dan pengembalian pokok setelah proyek atau persediaan yang dibiayai telah menghasilkan pendapatan.
- (b) Jangka waktu pembiayaan maksimal 2 tahun.
- (c) Bank menyediakan dana 80% dari kebutuhan modal kerja konstruksi.
- (d) Untuk optimalkan pendapatan bagi hasil, Bank lebih proaktif ikut berperan mempercepat pembangunan dan penjualan, melalui percepatan proses KPR, percepatan proses pencairan termin *Yasa Griya*, dll.

b) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja nasabah lembaga/perusahaan dengan menggunakan prinsip akad *Mudharabah (bagi hasil)*, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

- (a) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun.
- (b) Bank menyediakan dana 100% dari kebutuhan modal kerja.
- (c) Berbagai macam penggunaan: Kopkar/Kopeg untuk disalurkan kepada anggota dengan pengembalian potong gaji, Kontraktor penerima SPK/Kontrak, lembaga keuangan syariah/mikro syariah (LKS/LKMS) untuk disalurkan kepada nasabahnya, modal kerja perdagangan.

c) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad murabahah (jual beli).

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

- (a) Angsuran tetap sampai masa pembiayaan selesai.
- (b) Jangka waktu pembiayaan jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun (mobil) dan 4 tahun (sepeda motor)
- (c) Maksimal pembiayaan Bank 80% dari harga beli di daeler dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.
- (d) Standar layanan maksimal 7 hari dari permohonan lengkap sampai dengan pelaksanaan akad.

d) Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)* dan/atau *Musyarakah (Bagi Hasil)*, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah. Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

(a) Pembiayaan ini dapat dimanfaatkan untuk rehabilitasi dan/atau modernisasi alat produksi: mesin, gedung, kendaraan, alat berat, peralatan laboratorium.

(b) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun.

(c) Bank menyediakan dana 65% dari kebutuhan.

e) Multimanfaat BTN iB

Multimanfaat BTN iB merupakan pembiayaan konsumtif perorangan yang ditunjukkan khusus bagi para pegawai dan pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *Payroll* BTN Syariah. Multimanfaat BTN iB digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang yang bermanfaat sesuai kebutuhan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti barang elektronik, *furniture* dan alat rumah tangga, serta barang kebutuhan lainnya. Proses Akad yang digunakan adalah jual beli (*murabahah*). Jangka Waktu Jangka waktu pembiayaan maksimal adalah 60 (*enam puluh*) bulan.

f) Pembiayaan KPR BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli). Keuntungan Bagi nasabah dan Ketersediaan Layanan

(a) Dengan akad berdasarkan prinsip *Murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.

(b) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun

(c) Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari *developer* dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%

(d) Rumah baru atau rumah second

g) Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen secara inden (atas dasar pesanan), bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Istishna'* (*Jual Beli atas dasar pesanan*), dengan pengembalian secara tangguh (cicilan bulanan) dalam jangka waktu tertentu. Keuntungan bagi nasabah dan ketersediaan layanan

- (a) Dengan akad berdasarkan prinsip *Istishna'*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.
- (b) Selama masa pembangunan, nasabah belum diwajibkan membayar angsuran (diberikan *grace period*/penundaan pembayaran).
- (c) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- (d) Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari *developer* dan 20% sisanya share uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.

Persyaratan

- (a) Mengisi formulir permohonan
- (b) Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah),
- (c) Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan.
- (d) Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
- (e) Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUP, NPWP, dll)

Persyaratan Jaminan

- (a) Sertifikat SHM atau SHGB
- (b) IMB
- (c) PBB

h) KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)

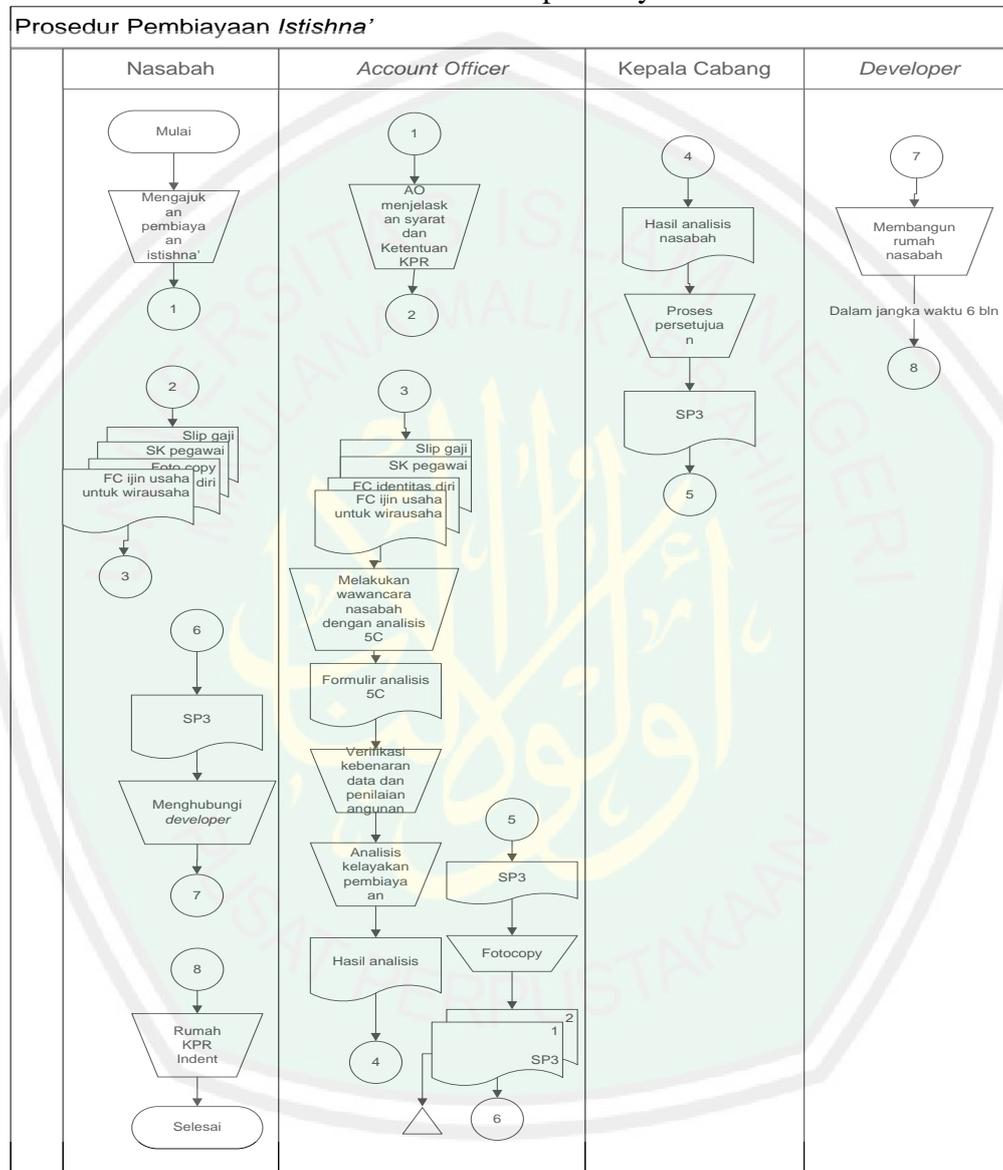
KPR Sejahtera iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah guna pembelian rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menggunakan prinsip jual beli (akad *murabahah*)

Syarat dan Ketentuan

- (a) Pemohon merupakan WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
- (b) Pemohon mempunyai NPWP dan SPT PPh Orang Pribadi sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku
- (c) Pemohon telah bekerja / memiliki usaha minimal 1 (satu) tahun
- (d) Pemohon memiliki penghasilan yang cukup untuk pembayaran angsuran sampai dengan fasilitas pembayaran lunas
- (e) Pemohon dan pasangan belum memiliki rumah
- (f) Pemohon dan pasangan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah

4.1.7. Prosedur Pembiayaan *Istishna'* PT. Bank Tabungan Negara KCS Semarang

Gambar 4.2 Prosedur pembiayaan *Istishna'*



Flowchart diatas merupakan prosedur pembiayaan *istishna'* yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Semarang dalam pengajuan pembiayaan. Pejelasan nya berada di bawah ini. Hasil wawancara dengan Ibu Nayli selaku *Financing Service* menjelaskan tentang prosedur pembiayaan yang terjadi di Bank BTN KCS Semarang sebagai berikut:

- a. Nasabah datang ke Bank BTN Syariah Semarang menemui bagian *account officer* atau sering disebut AO untuk melakukan pembiayaan dan menjelaskan tentang manfaat dari pembiayaan *istishna'* ini, kemudian AO menjelaskan mengenai pembiayaan, syarat-syarat serta menanyakan kepada calon nasabah mengenai pembiayaan yang akan dipilih oleh calon nasabah. Kemudian AO memberikan formulir kepada pemohon serta menjelaskan cara pengisiannya.
- b. Setelah mendapatkan penjelasan dari AO, kemudian pihak nasabah menemui AO untuk menyerahkan berkas berupa syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak bank serta formulir pembiayaan KPR *Inden* iB.
- c. *Account officer* mengecek kelengkapan berkas nasabah berupa kelengkapan pengisian formulir dan syarat-syarat pembiayaan KPR *Inden*.
- d. Setelah berkas-berkas dan syarat-syarat dipenuhi oleh pihak pemohon maka pihak AO menulis nomor file dan melakukan wawancara terlebih dahulu oleh pihak Bank dengan pihak nasabah. Dalam hal ini pihak bank akan mendahulukan prinsip kehati-hatian dimana bank harus menyeleksi nasabah dalam menerima suatu pembiayaan. BI *Cheking* berfungsi untuk mengetahui atau melihat apakah nasabah mempunyai kredit bermasalah atau tidak, dan mencocokkan antara berkas yang sudah diserahkan ke bank dengan hasil wawancara. Dan setelah itu proses analisis pembiayaan dengan analisis 5C kemudian hasil analisis nasabah di ACC oleh kepala cabang.

- e. Setelah itu, pihak bank menunjuk dan menghubungi seorang *developer*/pengembang untuk membuat rumah yang disertai kriteria dan spesifikasi sesuai keinginan nasabah. Kemudian, pihak *developer* menaksirkan harga dari rumah dengan spesifikasi dan kriteria yang dipersyaratkan nasabah. Selanjutnya diketahui kisaran harga rumah tersebut, maka pihak bank memberitahukan kepada nasabah mengenai harga rumahnya, setelah itu diadakan kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai biaya angsuran per bulannya yaitu sebesar 10%, uang muka dan lain sebagainya. Lalu terjadi kesepakatan antara *developer* dan bank rumah yang dipesan oleh nasabah mulai dikerjakan oleh pihak *developer* dengan jangka waktu yang telah disepakati (6 bulan). Tetapi disini pihak *developer* yang memberikan jaminan kepada pihak bank.
- f. Kemudian Bank dan nasabah melakukan akad *istishna'* dan wakalah.
- g. Setelah rumah selesai dibangun (dalam waktu 6 bulan), nasabah mulai bisa mengangsur kewajiban pembayaran ke Bank dan nasabah dapat menempati rumahnya.
- h. Untuk pembayaran uang muka, jika sudah mendapat persetujuan dari kantor pusat maka uang muka sebesar 10% tetapi yang belum mendapat persetujuan pusat nasabah membayar uang muka sebesar 20% sampai dengan 30% dari total harga rumah, dengan kata lain pihak bank hanya dapat memberi pembiayaan maksimal pembiayaan KPR indensya adalah 70% untuk tipe bangunan lebih dari 70m² dan 80% untuk tipe bangunan sampai dengan 70m² dari harga jual pengembang (setelah dikurangi

discount) atau nilai taksasi pasar wajar yang dilakukan oleh penilai (*appraisal*), jika terdapat perbedaan harga antara keduanya, bank akan mengambil harga yang rendah. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun. Setelah rumah selesai dibangun, maka rumah langsung dapat dihuni oleh nasabah, tetapi untuk surat-suratnya masih berada di pihak bank sampai masa akad selesai atau sampai lunas pembayarannya.

Resiko yang tidak dapat dihindari oleh BTN KCS Semarang karena mengingat bahwa pembiayaan ini melibatkan banyak pihak dan sangat rumit dalam pengaplikasiannya yaitu resiko yang dihadapi oleh Bank sendiri, *developer* dan nasabah. Sebagaimana yang telah dikemukakan oleh ibu Tika selaku *Collection* berdasarkan resiko yang pernah dialami dan kemungkinan-kemungkinan terjadinya berbagai resiko yang lain adalah sebagai berikut:

- a. Resiko yang bersumber dari Bank BTN KCS Semarang
 - a) Petugas, dalam hal ini karakter dan kemampuan petugas (*account officer*) dalam menganalisis calon mitra atau nasabah kurang baik dan cermat dikarenakan kedekatan dengan nasabah atau juga ketidakmampuan *account officer* menganalisa secara baik karakter usaha dan karakter nasabah sehingga yang disajikan tidak akurat.
 - b) Sistem, dalam hal ini sistem prosedur penyaluran pembiayaan yang adakalanya dilanggar sehingga memotong jalur prosedur yang telah dibuat, secara *monitoring* yang kurang intensif dari *account officer* sehingga pembiayaan yang kurang lancar tidak terdeteksi sejak dini.

- c) Manajemen, dalam hal ini manajemen pembiayaan adakalanya tidak bersinergi dengan baik sehingga pengawasan terhadap nasabah menjadi lemah dan kadang terjadi koneksi yang tidak wajar dari pejabat BTN Syariah Semarang sehingga ketika terjadi permasalahan terhadap pembiayaan yang diberikan maka yang terjadi adalah keengganan atau keragu-raguan dalam menindak nasabah yang bermasalah tersebut.
- b. Resiko yang bersumber dari nasabah:
- a) Resiko gagal bayar yang disebabkan oleh pemutusan hubungan kerja (PHK) nasabah dari tempat pekerjaannya sehingga nasabah tidak mendapatkan penghasilan sehingga secara tidak langsung nasabah juga tidak dapat melunasi pembiayaan di BTN Syariah Semarang.
 - b) Pemalsuan data, nasabah melakukan pemalsuan data agar mendapatkan pembiayaan dari bank.
 - c) Kelemahan *financing initiation*/tidak mampu membayar, nasabah terlibat hutang dengan pihak lain untuk melunasi hutangnya kepada Bank tetapi malah justru hutang kepada pihak lain ini sudah jatuh tempo, sehingga nasabah melunasi kewajibannya terlebih dahulu kepada pihak lain ini. Hal ini mengakibatkan tersendatnya pelunasan kewajiban terhadap Bank
 - d) Berpura-pura tidak sanggup membayar tetapi nasabah sanggup membayar

- e) Kondisi usaha nasabah yang sedang mengalami penurunan, sehingga dengan adanya kondisi tersebut menyebabkan berkurangnya kemampuan nasabah melunasi kewajibannya kepada Bank.

c. Resiko yang disebabkan pihak *developer*

Pada pembiayaan *istishna'* ini melibatkan pihak *developer* untuk membuatkan pesanan dari nasabah. Menurut ibu Tika selaku *Collection* belum pernah ada terjadi pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh pihak *developer*, tetapi terdapat beberapa faktor resiko yang disebabkan *developer* antara lain:

- a) Itikad yang kurang baik dari pihak *developer* yang membangun rumah, seperti membangun rumah nasabah tidak sesuai dengan keinginannya.
- b) Pihak *developer* yang kabur/melarikan diri membawa lari uang yang telah diberikan Bank untuk membangun rumah.

Faktor eksternal adalah faktor yang penyebab terjadinya bersumber dari luar subjek seperti bank, nasabah dan *developer* diantara seperti:

- a) Dari sisi surat tanah, sertifikat/IMB rumah bersengketa
- b) Nilai rumah atau harga jualnya tidak realistis
- c) Bencana alam adalah suatu bencana yang tidak terduga dan tidak dapat diprediksi datangnya. Bencana alam ini dapat menimpa bagi nasabah, sehingga nasabah tidak dapat melunasi kewajibannya kepada bank, dan bencana alam ini juga dapat menimpa bangunan rumah yang baru dalam proses pembangunan seperti banjir, kebakaran, tanah longsor.

2.1.8. Cara Pengendalian Pada Pembiayaan *Istishna'*

2.1.8.1. NPF (*Non Performing Financing*)

Bank BTN KCS Semarang dapat melakukan pengendalian dengan salah satu cara melihat *Non Performing Financing*/NPF yang terjadi setiap tahunnya dan NPF yang terjadi dalam tahun ke tahun selalu naik turun atau berfluktuatif seperti data di bawah ini:

Tabel 4.1 Realisasi NPF Pada Tahun 2015 BTN KCS Semarang

No.	Ket	Realisasi bulanan tahun 2015											
		Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags	Sep	Okt	Nov	Des
1	REALISASI PEMBIAYAAN												
	Konsumer	825	9621	8.641	6.764	5.296	11.695	8.944	5.351	8.855	6.240	9.137	20.172
	Komersial	127.943	126.400	122.870	121.592	121.100	122.880	118.714	119.998	127.591	123.335	126.615	130.807
2	NON PERFORMING FINANCING												
	Consumer	2,15%	2,05%	1,60%	1,63%	1,43%	1,36%	1,08%	1,16%	1,16%	0,56%	3,07%	0,45%
	Komersial	3,38%	4,58%	4,42%	4,33%	4,01%	3,91%	4,02%	3,14%	2,93%	3,34%	3,39%	2,94%

Sumber: NPF BTN Syariah Cab. Semarang 2015 (Data diolah)

Pembiayaan *istishna'* ini dibagi menjadi 2 macam yaitu pembiayaan *consumer* dan *comersial*, dimana *consumer* digunakan untuk satu nasabah sedangkan yang *comersial* digunakan suatu perusahaan yang menginginkan suatu perumahan yang nantinya akan dijual kembali kepada masyarakat yang menginginkan rumah. Tabel diatas merupakan pembiayaan yang bermasalah pada semua pembiayaan KPR yang berada di bank BTN KCS Semarang. Sedangkan pembiayaan pada KPR BTN *Inden* ini terjadi pembiayaan bermasalah tetapi tidak sebanyak pada pembiayaan KPR *Plantinum* karena sejak tahun 2013-2015 hanya terdapat 35 pembiayaan KPR *Inden* dan terjadi NPF sebanyak 8 dari sebelum pembiayaan *istishna'* seperti di bawah ini:

Tabel 4.2 NPF Pembiayaan *Istishna'* Pada Tahun 2013 2014 2015
BTN KCS Semarang

No.	Tahun	KPR BTN <i>Inden</i> iB	NPF
1	2013	8	0.25
2	2014	17	0.29
3	2015	10	0.30

Sumber: NPF Pembiayaan *istishna'* BTN KCS Semarang 2013 2014 2015(Data diolah)

Tabel di atas menunjukkan bahwa dari tahun 2013 hanya terdapat pembiayaan *istishna'* sebanyak 8 tetapi sudah mengalami pembiayaan bermasalah sebesar 0.25%, dan pada tahun 2014 terdapat pembiayaan *istishna'* yang paling banyak yaitu 17 dan juga mengalami pembiayaan bermasalah paling sedikit yaitu sebesar 0.29%, dan pada tahun 2015 sebanyak 10 orang melakukan pembiayaan terjadi NPF 0.30%. Sedangkan jika dibandingkan dengan tahun 2013 dan 2015 yang paling sedikit terjadi NPF pada tahun 2014 yaitu 17 orang yang melakukan pembiayaan hanya terjadi NPF sebesar 0.29% karena pada tahun 2013 hanya 8 yang melakukan pembiayaan tetapi terjadi NPF sebesar 0.25% dan tahun 2015 10 yang melakukan pembiayaan tetapi terjadi NPF sebesar 0.30%. Hal ini berarti NPF selalu berfluktuatif dan pengendalian pada pembiayaan NPF belum begitu memadai sehingga terjadi fluktuatif tersebut.

Penggolongan kolektibilitas pembiayaan pada BTN KCS Semarang dari hasil wawancara dengan Ibu Tika (tanggal 19 Maret 2016 pukul 10.21) selaku *Collection* menyatakan bahwa:

Pada bank BTN KCS Semarang kolektibilitas pembiayaan dikategorikan menjadi lima (5) macam yaitu: lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Sedangkan yang digolongkan dalam pembiayaan bermasalah berada pada pembiayaan kurang lancar, diragukan dan macet.

Bedasarkan hasil wawancara yang dapat dikatakan memiliki kolektibilitas pembiayaan sebagai berikut:

Tabel 4.3 Kolektibilitas BTN KCS Semarang

Golongan	Hari tempo	Klasifikasi
Lancar	0	Tidak ada tanggungan
Dalam Perhatian Khusus	1-30 hari	2 bill 1
	31-60 hari	2 bill 2
	61-90 hari	2 bill 3
Kurang Lancar	91-120 hari	3 bill 1
Diragukan	121-150 hari	4 bill 1
	151-180 hari	4 bill 2
Macet	>180 hari	

Sumber: Kolektibilitas BTN Syariah Cab. Semarang

Data di atas yang dapat diklasifikasikan dalam kategori pembiayaan bermasalah adalah kurang lancar, diragukan dan macet atau sering disebut *call 3 call 4* dan *call 5*. Penjelasan dari tabel di atas sebagai berikut ini:

- a. Lancar, Pembiayaan yang digolongkan lancar jika memenuhi kriteria seperti yang di bawah ini:
 - a) Tidak terdapat tunggakan angsuan pokok, tunggakan bagi hasil/*profit margin*
 - b) Terdapat angsuran pokok tetapi tidak lebih dari 1 bulan
- b. Dalam Perhatian Khusus, Pembiayaan yang digolongkan dalam perhatian khusus jika memenuhi kriteria seperti yang di bawah ini:
 - a) Terdapat angsuran pokok yang mengalami penunggakan keterlambatan pembayaran 1 sampa 90 hari dari tanggal pembayaran angsuan tetapi tidak setiap pembayaran

- b) Terdapat tunggakan angsuran margin yaitu: mengalami keterlambatan pembayaran 1 sampai 90 hari dari angsuran pokok tetapi tidak setiap pembayaran
- c. Kurang lancar
 - a) Terdapat angsuran pokok yang mengalami penunggakan keterlambatan pembayaran 91 sampai 120 hari dari tanggal pembayaran angsuan dan itu berlangsung setiap pembayaran
 - b) Terdapat tunggakan angsuran margin yaitu: mengalami keterlambatan pembayaran 91 sampai 120 hari dari angsuran pokok dan itu berlangsung tiap pembayaran
- d. Diragukan
 - a) Terdapat Terdapat angsuran pokok yang mengalami penunggakan keterlambatan pembayaran 121 sampai 180 hari dari tanggal pembayaran angsuan dan itu berlangsung setiap pembayaran
 - b) Terdapat tunggakan angsuran margin yaitu: mengalami keterlambatan pembayaran 121 sampai 180 hari dari angsuran pokok dan itu berlangsung tiap pembayaran
- e. Macet
 - a) Tidak memiliki kriteria dari 1,2,3,4
 - b) Terdapat tunggakan lebih dari 180 hari maka perlu adanya penanganan dari pihak CWO untuk mengeluarkan surat peringatan kepada nasabah yang menunggak tersebut.

2.1.8.1. Penyelesaian NPF/Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian pembiayaan bermasalah di BTN KCS Semarang ada beberapa tahapan, yaitu:

a. Pembinaan dengan menelepon nasabah

Hal ini akan dilakukan oleh pihak Bank jika nasabah sudah jatuh tempo dalam melakukan pembayaran angsuran, maka Bank akan mengingatkan nasabah agar segera membayar angsurannya. Tetapi jika dengan pembinaan melalui telepon juga belum di bayar angsurannya maka pihak Bank akan memberikan surat peringatan.

b. Surat Peringatan

Surat peringatan dikeluarkan jika nasabah yang sudah dihubungi oleh Bank melalui telepon belum mempunyai iktikad baik untuk melakukan pembayaran, maka akan diberi surat peringatan pertama. Setelah itu juga tidak mempunyai itikad baik maka surat peringatan 2 dan secepatnya akan di beri Surat Peringatan ke 3 apabila nasabah yang bersangkutan belum ada iktikad baik untuk melakukan pembayaran angsuran.

Terhadap pembiayaan yang menunggak antara 4 sampai 6 bulan, *account officer* harus memberikan surat peringatan. Apabila dalam jangka waktu tertentu nasabah tetap tidak menyelesaikannya, maka *account officer* dapat mengalihkan nasabah tersebut kebagian *Collection & work out*. Penanganan nasabah pembiayaan bermasalah oleh kebagian *Collection & work out* berbeda dari *account officer* oleh karena itu sebelum pembiayaan dialihkan, nasabah harus terlebih dahulu diberitahu hal tersebut.

Wewenang bagian *Collection & work out* adalah menyelesaikan tunggakan nasabah. Jika kolektibilitas pembiayaannya telah lancar kembali, maka dapat diserahkan lagi kepada *account officer*.

c. Pembinaan

Pembinaan di keluarkan apabila bank telah memberikan Surat Peringatan sampai tiga kali akan tetapi belum ada tanggapan untuk melakukan pembayaran angsuran oleh nasabah. Bank akan menunjuk bagian penagihan untuk melakukan pembinaan di rumah nasabah. Dalam kasus ini jika nasabah menunggak 4 bulan dengan kategori kurang lancar. Pembinaan di lakukan terus kepada nasabah untuk menekan agar kualitas pembiayaannya tidak semakin turun dan nantinya akan berakibat pada resiko NPF semakin tinggi, maka dengan adanya pembinaan ke rumah nasabah pihak penagihan akan mengetahui permasalahan yang sedang dihadapi nasabahnya dan mencari solusi bersama.

d. Restrukturisasi dengan dua cara:

Restrukturisasi di lakukan apabila nasabah diprediksi masih bisa untuk melakukan angsuran kembali dan mempunyai iktikad baik untuk kembali mengangsur setelah dilakukan pembinaan, Bank akan memberikan solusi yaitu restrukturisasi mulai dari penjadwalan kembali (*rescheduling*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*).

a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan ulang dapat dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan, jadwal pembayaran (penanggalan, tenggang waktu), dan

juga jumlah angsuran. Hal ini dilakukan apabila terjadi ketidakcocokan jadwal angsuran yang dibuat oleh *Account Official* dengan kemampuan dan kondisi nasabah. Pemecahannya adalah dengan mengevaluasi dan menganalisis kembali seluruh kemampuan usaha nasabah sehingga cocok dan tepat dengan jadwal yang baru. Bank tidak perlu meneliti ulang tentang jaminan dan segala bentuk perizinan yang ada.

Ilustrasi kasus ini jika nasabah menunggak selama 6,5 bulan dan kategori pembiayaannya adalah macet. Alasan macetnya ada beberapa masalah antara lain penurunan usaha, di PHK dan kesulitan keuangan. Setelah dilakukan pembinaan lebih lanjut nasabah ini bersedia untuk dilakukan restrukturisasi dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), bank bersedia melakukan *rescheduling* karena nasabah ini mempunyai iktikad baik untuk kembali mengangsur.

b) Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali ini akan dilakukan oleh Bank terhadap nasabah apabila terdapat penurunan usaha dan dikhawatirkan nasabah tidak dapat mengangsur kewajibannya, maka dari itu Bank melakukan persyaratan kembali dengan cara perubahan jumlah angsuran. Kebijakan ini diambil, karena semakin lama bank menunggu akan berakibat terjadinya NPF.

e. Melakukan somasi

Tindakan hukum ini akan dilakukan jika nasabah tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi angsurannya. Tindakan ini akan dilakukan dengan

cara melelang agunan atau jaminan pembiayaan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, pra Lelang melalui Balai Lelang Swasta dan melakukan upaya hukum terhadap jaminan pribadi.

f. Novasi

Kebijakan novasi diambil apabila nasabah yang bersangkutan sudah tidak mampu kembali melakukan pembayaran angsuran dan ada pihak lain yang bersedia untuk melanjutkan angsurannya dengan kata lain adalah perbaruan perjanjian lama dengan perjanjian baru. Kewajiban nasabah lama otomatis berpindah kepada nasabah baru. Nasabah lama tidak dapat dituntut kecuali telah diperjanjikan secara tegas diawal atau pada saat penggantian nasabah tersebut sudah dalam keadaan bangkrut.

Ilustrasi kasus ini nasabah mengalami tunggakan 5 bulan dan kategori pembiayaannya adalah diragukan, dalam kasus ini nasabah yang bersangkutan sudah tidak mempunyai iktikad baik dan kemampuan untuk mengangsur maka bank dalam hal ini memutuskan untuk melakukan novasi ke pihak lain, karena tawaran untuk restrukturisasi ditolak oleh yang bersangkutan nasabah ini beranggapan jika melakukan restrukturisasi akan lebih rumit dan lebih panjang lagi urusannya.

g. *Take over* (Mengambil alih)

Kebijakan *take over* diambil dengan cara agunan yang bersangkutan di jual ke pihak lain dengan pemindahan KPR ke bank lain, dengan alasan pihak yang bersangkutan menginginkan melanjutkan pembiayaan rumahnya ke bank lain yang di inginkan. Nasabah tersebut mempunyai

tunggakan selama 5 bulan dan kategori pembiayaannya adalah diragukan, Nasabah ini di *take over* karena diperkirakan sudah tidak mampu untuk melanjutkan kembali membayar angsuran, dan jika dilakukan restrukturisasi juga percuma karena nasabah ini sudah tidak mempunyai penghasilan lagi, dengan kedua dasar itu maka Bank memberikan kebijakan *take over*.

2.1.8.2. Pengendalian Dalam Pembiayaan Bermasalah/NPF

Dalam pembiayaan, BTN Syariah Semarang memberikan jangka waktu selama 15 tahun kepada nasabahnya untuk mengembalikan kewajiban mereka. Selama masa tersebut, BTN Syariah Semarang akan terus memantau kegiatan nasabahnya dan jika nasabah mempunyai usaha maka pihak bank juga akan memantau perkembangan usaha selain itu juga melakukan *monitoring* terhadap karyawannya. Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya pembiayaan bermasalah. Tiga upaya yang dilakukan BTN Syariah Semarang, yaitu:

a. Mencegah adanya korupsi

Faktor ini merupakan faktor yang sangat rawan dalam menerapkannya karena dalam prakteknya faktor ini menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank Syariah, karena faktor ini bisa membuat seorang AO melakukan persetujuan pembiayaan terhadap nasabah tersebut. Padahal sebenarnya jaminan yang diberikan tidak dapat menutupi pembiayaan yang diajukan nasabah dan kualitas pembayarannya suatu saat akan mengalami penurunan yang akan berakibat terjadinya pembiayaan bermasalah/NPF.

Pada saat pembiayaan itu baru berjalan sekitar 3 bulan ternyata pembiayaan tersebut bermasalah, maka Bank akan mengalami kerugian dan juga kerugian *margin* yang hilang, biaya-biaya mengeksekusi jaminan dan biaya penjualan jaminan nasabah tersebut yang nilainya tidak sedikit.

Oleh karena itu, sebaiknya Bank melakukan manajemen yang sangat ketat dalam pengawasan para karyawan dalam proses penyaluran pembiayaan kepada para nasabah agar tidak terjadi praktek-praktek pemberian sejumlah uang (korupsi) dalam proses penyaluran pembiayaan.

b. Meningkatkan mutu para Bankir

Peningkatan mutu para bankir dengan seluruh karyawannya tidak dapat diabaikan, seperti mengadakan pelatihan tentang Analisa Pembiayaan Komersial *Training* yang bekerjasama dengan Muamalat Institute. Dan diikuti oleh seluruh KCS (KCS) BTN Syariah seluruh Indonesia. Instruktur dalam training ini adalah praktisi serta akademisi perbankan syariah yaitu Bapak Dece Kurniadi dan Bapak Edy Tri Sujarwadi. Adapun materi utama yang disampaikan yaitu overview pembiayaan syariah, Proses pembiayaan syariah, konsep 5 C, jenis-jenis pembiayaan, pendekatan analisa pembiayaan, analisa kebutuhan, penentuan *pricing* dan *profit sharing*, *covenant theory*, *overview monitoring* pembiayaan pengelolaan NPF dan penilaian kelayakan investasi. Sehingga karyawan dapat memahami dan mengendalikan NPF.

Peningkatan mutu ini berkisar pada peningkatan kemampuan mengikuti jalannya perusahaan yang memperoleh pembiayaan dengan cermat dan

tepat waktunya sehingga gejala-gejala kerusakan perusahaan sejak dini sudah dapat diketahui. Beberapa hal yang harus dilakukan oleh AO antara lain:

- a) Selalu mengingatkan atau menagih nasabah baik nasabah komersial (sekutu) maupun consumer (individual) untuk melakukan pembayaran angsuran pembiayaan sebelum jatuh tempo pembayaran angsuran.
 - b) Mengharuskan perusahaan melakukan pembukuan dan pencatatan-pencatatan lain secara tertib dan teratur.
 - c) Memberikan Laporan keuangan kepada bank dalam frekuensi dan dalam bentuk-bentuk tertentu, yang memungkinkan bank bisa menganalisis prestasi dan keadaan keuangan.
 - d) Bankir meneliti, menganalisa dan mengecek secara teratur dengan kenyataan perusahaan.
- c. Jaminan (*Collateral*) yang *Marketable*

Jaminan yang *marketable* diperlukan di Bank karena Jaminan merupakan garansi yang mengikat baik secara moral maupun materil dari nasabah. Menurut pengamatan penulis di lapangan, untuk menguji nasabah itu komitmen atau tidak untuk melunasi seluruh kewajiban-kewajibannya bisa juga dilihat dari jaminan yang diberikan nasabah, apabila nasabah itu memberikan jaminan itu tidak *marketable* (tidak memiliki nilai jual/asal-asalan) atau jaminan itu hasil dari meminjam dari orang lain yang tidak terkait dengan perusahaannya, maka kecenderungannya nasabah itu tidak komitmen untuk melunasi kewajibannya. Oleh karena itu terhadap jaminan

perlu dilakukan investigasi yang teliti dan akurat menyangkut hal-hal sebagai berikut:

- a) Nilai Taksasi dan Likuidasi
- b) Kondisi dan Letak Jaminan
- c) Kepemilikan, dalam hal kepemilikan harus diketahui secara jelas siapa pemiliknya, apakah milik nasabah atau milik orang lain yang mana nasabah hanya meminjamnya saja. Dan yang terpenting lagi status jaminan tersebut tidak dalam sengketa dan potensial bermasalah.

2.1.8.2.1. Sanksi bagi pembiayaan bermasalah/NPF

Sanksi yang diberikan Bank BTn KCS Semarang dalam NPF terdapat dua metode yaitu sebagai berikut ini:

- a. Secara administrasi
 - a) Bank memberikan surat peringatan kepada nasabah yang melakukan penunggakan pembayaran. Surat peringatan ini diberikan sebanyak 3 kali, jika SP (1) pertama sudah diberikan tetapi nasabah belum melakukan pembayaran kewajibannya kepada pihak bank maka akan dikeluarkan SP (2) kedua nasabah belum mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya maka akan dikeluarkan SP (3) kemudian jika surat peringatan ketiga juga belum dilunasi kewajibannya oleh nasabah maka pihak bank melakukan tahap kedua. Jangka waktunya 1 minggu dalam memberikan surat peringatan antara satu dengan yang lain.

- b) Somasi, jika nasabah sudah diberikan SP 1, 2, 3 maka pihak bank akan melakukan somasi terhadap nasabah yang tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya.
- b. Sanksi secara fisik juga ada 2, yaitu:
 - a) Penempelan Stiker, sanksi ini dilakukan jika nasabah belum melunasi kewajibannya kepada pihak bank agar segera melunasi dan masyarakat mengetahui jika rumah tersebut dalam segel bank sehingga tidak mungkin jika akan di beli.
 - b) Penyemprotan rumah pembiayaan, dilakukan jika pada saat peringatan penempelan stiker tidak dihiraukan oleh para nasabah tujuannya agar para nasabah segera melunasi pembiayaan.

4.1.7.2. FDR (*Financing to Deposit Ratio*)

Hasil wawancara dengan Ibu Nailly (tanggal 19 April 2016 pukul 13.00)

selaku *financing service* menyatakan bahwa:

“*Financing to Deposit Ratio* adalah perbandingan antara jumlah dana yang disalurkan untuk pembiayaan dengan dana yang dihimpun dari pihak ketiga, nilai FDR baik jika tidak melebihi 100% karena jika melebihi angka itu, maka modal bank yang bisa digunakan untuk mengembalikan dana pihak ketiga juga akan ikut untuk pembiayaan dan akhirnya pihak bank akan kesulitan dalam mengembalikan dana para deposan yang ingin menarik dananya. Maka dari itu perlu adanya pengendalian yang memadai agar Bank BTN ini selalu dalam kondisi yang likuid. Sehingga perlunya mempromosikan produk penghimpunan dana supaya dana yang disalurkan tidak sedikit, karena pengaruh penyaluran pembiayaan dipengaruhi dengan dana yang dihimpun oleh Bank. Berikut ini merupakan data FDR bank BTN Syariah Semarang.”

Tabel 4.4 Realisasi FDR BTN KCS Semarang

No.	Tahun	FDR
1	2011	88,94%
2	2012	100%
3	2013	98,32%
4	2014	101,50%
5	2015	105,53%

Sumber: Realisasi FDR BTN KCS Semarang 2011-2015 (Data diolah)

Tabel di atas menunjukkan nilai FDR yang terjadi selama 5 tahun kebelakang di BTN KCS Semarang, pada tahun 2011 terjadi FDR sebesar 88,94% merupakan FDR yang paling kecil dibandingkan dengan FDR pada tahun sesudahnya dan nilai FDR yang paling tinggi terjadi pada tahun 2013 yaitu sebesar 105,53% hal ini menunjukkan tingkat likuiditas bank semakin rendah. Walaupun begitu nilai FDR yang dialami oleh bank ini masih dalam batas aman karena tidak melebihi 110%, kecuali pada tahun 2015 ini sudah melewati batas aman yang ditentukan BI. Standar yang digunakan Bank Indonesia untuk rasio FDR adalah 80% hingga 110% (Suryani 2011). Bank dikatakan aman jika FDR tinggi (tingkat likuiditas semakin rendah) tetapi tidak terjadi NPF tinggi karena jika nilai FDR melebihi 110% dan nilai NPF tinggi maka pihak bank tidak akan bisa mengembalikan dana deposan jika sewaktu-waktu terjadi penarikan dan akan berakibat fatal karena bank bisa mengalami kebangkrutan.

Hal ini dapat dijelaskan bahwa nilai FDR selain dipengaruhi oleh pembiayaan juga dipengaruhi oleh total dana pihak ketiga. Bahkan di beberapa periode nilai FDR menunjukkan angka yang melebihi 100%. Hal ini dapat diartikan bahwa besarnya pembiayaan yang disalurkan melebihi dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun oleh Bank BTN Syariah Semarang. Itu artinya bahwa selain

keseluruhan dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun juga menggunakan modal yang dimilikinya BTN KCS Semarang dalam menyalurkan pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Naili (tanggal 19 April 2016 pukul 13.41) selaku *financing service* menyatakan bahwa:

“Nilai FDR BTN KCS Semarang saat ini sedikit demi sedikit sudah mengalami penurunan ini tetapi hal ini tidak dilakukan secara terus menerus tetapi diturunkan pada sebuah titik dimana likuiditas tersedia dalam jumlah cukup. Likuiditas penting bagi bank untuk menjalankan transaksi bisnis sehari-hari, mengatasi kebutuhan dana yang mendesak untuk memuaskan permintaan nasabah terhadap pinjaman, dan memberikan fleksibilitas dalam meraih kesempatan investasi yang menarik dan menguntungkan. Likuiditas yang tersedia harus cukup, tidak boleh terlalu kecil sehingga mengganggu kebutuhan operasional sehari-hari, tetapi juga tidak boleh terlalu besar karena akan menurunkan efisiensi dan berdampak pada rendahnya tingkat profitabilitas.

4.1.7.2.1. Pengendalian FDR

Hasil wawancara dengan Ibu Nayli selaku bagian *Financing Service* menyatakan bahwa:

“Pengendalian FDR dapat dilakukan dengan cara meningkatkan DPK yang meliputi deposito, tabungan dan juga giro, selain itu juga dengan cara membuat program *gimmick marketing* untuk meningkatkan DPK pada Bank”. Sebab jika pembiayaan yang disalurkan melebihi dana yang dihimpun, maka pihak Bank juga akan kesulitan dalam hal likuidasi.

a. Meningkatkan Dana Pihak Ketiga

Hasil wawancara dengan Ibu Nayli selaku bagian *Financing Service* bahwa salah satu cara meningkatkan dana pihak ketiga yaitu:

“Melakukan promosi terhadap produk yang dimiliki Bank seperti Giro, Tabungan, Deposito tetapi juga ada keuntungan dan kerugian yang ditimbulkan dari produk-produk tersebut. Keuntungannya adalah dana yang tersedia di masyarakat tidak terbatas. Kerugiannya adalah sumber dana dari sumber ini relatif lebih mahal jika dibandingkan dari dana sendiri baik untuk biaya bagi hasil maupun biaya promosi. Selain itu juga dalam pemasaran atau promosi juga ada kendala yaitu membutuhkan dana

yang tidak sedikit karena promosi yang dilakukan Bank ini melalui media elektronik dan media cetak”

Bank dapat menggunakan tiga macam jenis simpanan (rekening) untuk mendapatkan dana pihak ketiga. Sumber-sumber dana yang dimaksud ialah sebagai berikut:

a) Giro

BTN Syariah cara meningkatkan DPK melalui produk giro dengan cara melakukan kemitraan pengelolaan dana wakaf uang Nahdlatul Ulama yang digalang melalui Gerakan Wakaf Uang Sejuta Nahdliyyin (Gerwaku Sena). Dan bisa menjadi bank tunggal dari Lembaga Wakaf dan Pertanahan Nahdlatul 'Ulama. Dengan begitu, LWP NU bisa mendapat bagi hasil dari penyaluran pembiayaan yang dilakukan BTN Syariah dengan begitu dapat meningkatkan DPK.

b) Tabungan

Peningkatan DPK yang dilakukan melalui tabungan dengan cara melakukan pemberian Hadiah langsung semisal yang dilakukan tahun kemarin yaitu program SERBU, dan yang bisa mendapatkan hadiah ini adalah nasabah yang memiliki rekening Tabungan BTN Batara dan dengan poin yang telah ditentukan oleh pihak Bank. Dengan adanya program hadiah ini masyarakat atau nasabah akan tertarik untuk menabung di BTN Syariah. Sehingga secara tidak langsung akan meningkatkan DPK Bank BTN KCS Semarang.

c) Deposito

Bank BTN Syariah memiliki produk deposito dengan nisbah (bagi hasil) yang menguntungkan nasabah dapat menyimpan dana dalam bentuk simpanan. Selain itu, bagi hasil yang menarik dan kompetitif juga menjadi daya tarik tersendiri. Deposito yang mana nasabah dapat bebas memilih jangka waktu sesuai dengan kebutuhan yaitu 1 bulan , 3 bulan , 6 bulan , 12 bulan atau 24 bulan.

Bank BTN Syariah Semarang untuk meningkatkan DPK melalui deposito dengan cara melakukan promosi dengan beberapa bagian media seperti media hiburan (televise, radio, dll), dan media cetak. Setiap nasabah yang menabung di Bank BTN KCS Semarang akan mendapatkan Souvenir berupa Bolpoin. Dan khusus bagi nasabah deposito akan mendapatkan bonus souvenir menarik tergantung jumlah besar kecilnya nominal deposito yang berbeda-beda diantaranya mook, baterai (senter), jam dinding, termos, dan tas. Di BTN KCS Semarang hanya 2 yaitu deposito berjangka dan *deposit on Call*.

b. Membuat Program *Gimmick marketing* untuk meningkatkan DPK

Menawarkan *gimmick-gimmick marketing* untuk menarik nasabah. Dengan cara program gimmick ini pihak Bank dapat meningkatkan DPK. *Gimmick* ini seperti: program hadiah langsung untuk Tabungan, *special* nisbah untuk Deposito, dan program pengembangan operasional untuk Giro. Program *gimmick* ini biasanya ada 2 yaitu: *gimmick marketing* untuk

meningkatkan realisasi DPK Ritel dan *gimmick marketing* untuk meningkatkan realisasi pembiayaan.

Membuat program promosi/*gimmick marketing* untuk meningkatkan realisasi DPK Ritel. *Gimmick marketing* dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

- a) Program hadiah langsung
- b) *Fee marketing* tabungan
- c) Kemitraan dengan lembaga
- d) *Fee marketing* Haji BTN iB

Membuat program promosi/*gimmick marketing* untuk meningkatkan realisasi pembiayaan, yang dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

- a) *Fee marketing* KPR
- b) *Fee* kolektor pembiayaan Talangan Haji

4.2. Pembahasan Hasil Penelitian

4.2.1. Analisis Pengendalian Pembiayaan *Istishna'* Pada BTN KCS Semarang

Di dalam Bank BTN KCS Semarang aktivitas yang dilakukannya selain menghimpun dana juga sebagai penyalur pembiayaan karena keberlangsungan usaha suatu Bank dipengaruhi oleh kualitas Pembiayaan yang merupakan sumber utama bank dalam menghasilkan pendapatan dan sumber dana untuk ekspansi usaha yang berkesinambungan. Pengelolaan Bank yang optimal dalam aktivitas Pembiayaan dapat meminimalisasi potensi kerugian yang akan terjadi.

Apabila suatu pinjaman kredit yang telah disalurkan oleh bank kepada masyarakat dalam jumlah yang cukup besar dan tidak dibayarkan kembali kepada bank tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit, maka akan berakibat kualitas kredit suatu bank digolongkan menjadi *non performing loan* (NPL) dan jumlah kredit dengan NPL yang tinggi mengakibatkan terganggunya kesehatan suatu bank yang bersangkutan. Maka dari itu Bank BTN KCS Semarang menerapkan kolektibilitas pembiayaan, hal ini sesuai dengan PBI Pasal 4 Surat Keputusan Direktur No 30/267/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif. Sehingga jika ada nasabah yang sudah hampir jatuh tempo maka harus segera dilakukan pembinaan baik melalui telepon atau lainnya.

4.2.1.1. Analisis NPF (*Non Performing Financing*) Menurut Fatwa dan Peraturan BI serta Undang-Undang Perbankan

Potensi kerugian disini dilihat dari sudut pandang rasio keuangan NPF dan FDR. Bagaimana Bank dapat meminimalisir resiko yang diakibatkan karena rasio NPF dan FDR tersebut. Pengendalian yang dilakukan pada NPF yaitu dengan cara jaminan yang diberikan harus marketable dan para bankirnya mengikuti pelatihan tentang pencegahan NPF untuk menjaga jika sewaktu-waktu terjadi NPF maka para banker dapat mengatasinya. Hal ini seperti UU No 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang berkaitan langsung dengan prinsip kehati-hatian.

Penyelesaian NPF yang terjadi di Bank akan dilakukan restrukturisasi pembiayaan sama halnya dengan PBI No 13/9/Pbi/2011 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah. Proses Restrukturisasi

Pembiayaan dilakukan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar namun dinilai masih memiliki prospek usaha dan mempunyai kemampuan untuk membayar setelah restrukturisasi. Pelaksanaan Restrukturisasi Pembiayaan pada Bank, harus tetap memenuhi prinsip syariah disamping mengacu kepada prinsip kehati-hatian yang bersifat universal yang berlaku pada industri perbankan.

Selain itu, aspek kebutuhan dan kesesuaian dengan perkembangan industri perbankan syariah menjadi pertimbangan dalam penyempurnaan ketentuan mengenai Restrukturisasi Pembiayaan di Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Penyempurnaan ketentuan yang sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan industri akan mendukung pengembangan industry perbankan syariah secara optimal.

4.2.1.2. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (NPF)

Penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada Bank BTN Syariah dilakukan dengan 7 cara yaitu dengan cara memberikan pembinaan lewat telepon, surat peringatan, pembinaan, restrukturisasi, novasi dan *take over* serta somasi (tindakan hukum). Hal ini sama dengan yang dilakukan oleh Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang kebijakan penyelesaian NPF dapat diselesaikan dengan cara restrukturisasi.

Nasabah yang masih mempunyai itikad baik untuk melunasi pembiayaan yang dilakukan di BTN KCS Semarang, maka pihak Bank melakukan

restrukturisasi dengan diawali cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), kemudian persyaratan kembali (*reconditioning*).

Kebijakan yang diambil Bank BTN KCS Semarang dilihat dari Peraturan BI adalah telah sesuai, yaitu keputusan yang harus dilakukan oleh Bank adalah penjadwalan kembali (*rescheduling*), dasarnya adalah Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah pasal 1 ayat 7 Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui: (a) “penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya”.

Pada kebijakan persyaratan kembali (*reconditioning*), dasarnya sama dengan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 pasal 1 ayat 7, akan tetapi yang digunakan adalah point (b) “persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank. Kedua kebijakan yang diambil penjadwalan kembali (*rescheduling*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*) telah sesuai prosedur dan berdasar pada Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Prosedur pengambilan kebijakan yang diambil bank dalam kasus ini sudah tepat karena nasabah sudah tidak mempunyai kemampuan mengangsur dan sesuai dengan Fatwa DSN MUI ketentuan pertama (1) “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah

pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”

4.2.1.3. Pengendalian Pembiayaan Bermasalah/NPF

Prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dinilai akan menurunkan resiko terhadap kredit bermasalah (*non performing loan/NPL*) atau yang sering disebut pembiayaan bermasalah/NPF di perbankan syariah. Sebelum memberikan bantuan kredit kepada calon debitur, tanpa mengenyampingkan prinsip-prinsip dalam perbankan, dalam pemberian kredit juga menekankan kembali peran prinsip kehati-hatian sebagai prinsip yang penting sebelum persetujuan kredit yang diajukan oleh calon debitur disetujui. Dalam praktiknya yang berada pada Bank BTN KCS Semarang yaitu jika ada nasabah yang ingin melakukan pembiayaan maka calon nasabah tersebut harus melengkapi berkas sesuai prosedurnya. Disini Bank juga menetapkan pengendalian pada pembiayaan yaitu jika ada seorang nasabah yang ingin melakukan pembiayaan harus menyerahkan jaminan yang marketable dan karyawan juga harus objektif dalam menilai setiap nasabahnya serta karyawan diberi bekal seperti mengikuti pelatihan pencegahan NPF agar karyawan dapat mengetahui bagaimana jika suatu saat terjadi NPF pada Bank ini. Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh Kasmir bahwa seorang debitur haruslah merupakan seorang yang *bankable*, yang dimana *bankable* ini dapat dilihat dari beberapa sisi. Hal ini berfungsi untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah di kemudian hari, penilaian bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan pembiayaan dilakukan dengan prinsip

kehati-hatian yang terdiri dari 5C ini yang merupakan prinsip yang perlu dicermati oleh Bank untuk melindungi diri dari resiko perbankan yang lebih besar lagi selain itu bank juga harus berpedoman pada 5P.

Di dalam ketentuan prinsip kehati-hatian bank berkewajiban untuk menyediakan informasi mengenai kemungkinan terjadinya resiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (2), (3) dan (4) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Pengendalian menurut ayat 2 yaitu bank wajib untuk tetap senantiasa memelihara tingkat kesehatan bank, kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, sehingga bank wajib menjaga rasio likuiditasnya seperti NPF dan FDR serta bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern. Maka dari itu Bank BTN KCS Semarang juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjelaskan kegiatannya seperti yang telah dilakukannya.

Ayat 3 yang dimaksud dalam Undang-undang perbankan disini tidak boleh melakukan kegiatan di luar prinsip syariah karena nasabah sudah memberikan kepercayaan kepada Bank baik untuk mengelola dana ataupun meminjam dana dari bank. Sedangkan pada ayat 4 Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam perbankan. Penjelasan Pasal 29 Ayat (4) Undang-Undang Perbankan.

Ketentuan dalam Pasal 29 ini sangatlah ketat, hal ini untuk menunjukkan bahwa bank benar-benar memiliki tanggung jawab terhadap para nasabahnya. Hal ini penting bagi bank dalam rangka menjaga hubungan baik dan berkelanjutan dengan nasabahnya. Sebab, jika sekali nasabah merasa dirugikan oleh bank maka akan sulit untuk mendapatkan kepercayaan lagi dari masyarakat atau nasabahnya karena bank merupakan perusahaan jasa yang harus mementingkan pelayanan terhadap nasabahnya. Hal ini relevan dengan konsep hubungan antara bank dan nasabahnya, yang bukan hanya sekedar hubungan antara (yang butuh dana) debitur dengan (pemilik dana) kreditur, melainkan lebih dari itu sebagai hubungan kepercayaan. St. Remi Sjahdeini. BI sebagai Penggerak Guru Besar Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum UNAIR, Surabaya, tanggal 16 Desember 1996.

Pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian seksama, mengingat sumber dana kredit yang disalurkan adalah bukan dana dari bank itu sendiri melainkan dana yang berasal dari masyarakat sehingga perlu untuk dilakukan penerapan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap, semua itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga.

4.2.1.4. Sanksi bagi pembiayaan bermasalah/NPF

Sanksi yang dikenakan pada Fatwa DSN MUI No.17/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 September 2000 Tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran ini sangat efektif karena nasabah juga akan memikirkan ulang untuk melakukan penundaan pembayaran. Tetapi sanksi yang diaplikasikan di BTN KCS Semarang merupakan sanksi administrasi (Surat Peringatan dan Somasi) dan sanksi fisik (penyempotan rumah dan Penempelan Stiker). Hal ini dilakukan agar nasabah yang menunggak untuk cepat melunasi pembiayaannya. Sebenarnya sama tujuannya yaitu agar nasabah segera membayar kewajibannya, tetapi beda cara yang dilakukan dalam memberikan sanksi. Begitupula yang dilakukan oleh bank-bank syariah lainnya juga berbeda-beda.

4.2.1.5. Analisis FDR (*Financing to Deposit Ratio*) Menurut Peraturan BI dan Fatwa DSN

Nilai FDR pada BTN KCS Semarang yang telah dikemukakan pada hasil wawancara dari pihak bank menyatakan bahwa nilai FDR di atas berfluktuatif dan melebihi batas maksimal FDR yang telah ditetapkan oleh BI yaitu sebesar 110%. Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/5/BPPP tanggal 29 Mei 1993, besarnya FDR ditetapkan oleh Bank Indonesia tidak boleh melebihi 110%. Dengan ketentuan itu berarti bank boleh memberikan pembiayaan melebihi jumlah dana pihak ketiga asalkan tidak melebihi 110%, karena hal itu akan membahayakan kelangsungan hidup bank tersebut dan pasti akan membahayakan dana simpanan para nasabah penyimpan dana dari bank itu.

Pendapat yang telah dikemukakan oleh Ibu Nayli dan BI mempunyai perbedaan karena batas maksimal yang diaplikasikan pada Bank BTN KCS Semarang yaitu jika sudah melebihi 100% atau mendekati angka 100% bank dikatakan sudah kesulitan dalam hal likuidasi, sedangkan menurut BI jika sudah melebihi 110% maka Bank syariah tersebut dikatakan tidak baik dalam hal likuidasi. Hal ini juga dikarenakan fungsi utama dari bank adalah sebagai intermediasi (perantara) antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana, maka dengan rasio FDR 60% berarti 40% dari seluruh dana yang dihimpun tidak tersalurkan kepada pihak yang membutuhkan, sehingga dapat dikatakan bahwa bank tersebut tidak menjalankan fungsinya dengan baik.

4.2.1.6. Pengendalian FDR

Pengendalian FDR yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Semarang dengan meningkatkan Dana Pihak Ketiga itu penghimpunan dananya dianalisis dengan teori yang dikemukakan oleh Kashmir dalam bab 2, yaitu para nasabah sudah mempercayakan kepada Bank untuk mengelola dananya dengan jangka waktu yang ditetapkan. Bank juga harus memajemen piutangnya serta menganggarkan piutang tertagih bagi nasabah yang tidak dapat melunasi kewajibannya terhadap Bank.

Kebijaksanaan perkreditan setiap bank berbeda-beda di BTN KCS Semarang kebijakan yang diambil dalam penyaluran pembiayaan juga sesuai dengan SK Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 yaitu dengan prinsip kehati-hatian karena dana yang disalurkan dalam pembiayaan

merupakan dana milik masyarakat atau nasabah penabung, maka perlunya manajemen penyaluran pembiayaan serta melakukan pengawasan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank agar tidak terjadinya NPF serta terlalu banyaknya Bank menyalurkan pembiayaan tanpa pertimbangan secara matang dan pada akhirnya mengalami deficit. Yang mana disebabkan karena dana yang dihimpun dengan yang disalurkan melalui pembiayaan tidak sebanding.

Dalam pengendalian FDR maka Bank BTN KCS Semarang juga harus menerapkan Prinsip-prinsip pemberian pembiayaan yang dilakukan BTN KCS Semarang harus dapat menyisihkan dana yang telah dihimpun atau DPK untuk berjaga-jaga jika suatu saat deposan melakukan penarikan terhadap dana yang ditabung di Bank. Maka dari itu Bank harus dapat menjamin bahwa dana yang dipinjam oleh nasabah akan benar-benar dikembalikan oleh debitur. Hal ini sama dengan teori bahwa, besarnya jumlah penyaluran kredit, perlu memperhatikan *reserve requirement* (RR) yang merupakan ketentuan bagi bank umum untuk menyisihkan sebagian dana pihak ketiga yang berhasil diperolehnya dalam bentuk giro wajib minimum berupa rekening giro bank yang bersangkutan pada Bank Indonesia, Loan to Deposit Ratio (LDR), dan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK). (Dendawijaya, 2009: 58)

Dana pihak ketiga atau yang disebut dana yang berasal dari masyarakat luas. Sumber dana ini merupakan sumber dana terpenting bagi kegiatan operasi bank dan merupakan ukuran keberhasilan bank jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini. Pencarian dana dari sumber ini relatif paling

mudah jika dibandingkan dengan sumber lainnya. Untuk memperoleh dana dari masyarakat luas bank dapat menggunakan tiga macam jenis simpanan (rekening).

Seperti yang telah dilakukan Bank BTN KCS Semarang bahwa dalam meningkatkan DPK maka hal yang harus dilakukan adalah menghimpun dana masyarakat yang berupa Tabungan, Giro dan Deposito. Mengingat dalam menghimpun dana Bank Syariah ini tidak mudah karena merupakan dana mahal, hanya giro yang merupakan dana murah yang dimiliki Bank BTN KCS Semarang.

Dana dari masyarakat terdiri dari 3 jenis, yaitu:

- a. Giro. Dalam menghimpun dana ini Bank BTN KCS Semarang bekerja sama dengan organisasi NU dalam melakukan Gerwaku Sena. Karena dengan kemitraan ini maka dana yang akan dihimpun oleh Bank BTN KCS Semarang akan semakin mudah. Hal ini disebabkan organisasi ini mempunyai banyak cabang di Indonesia maka secara tidak langsung akan mudah untuk mendapatkan atau meningkatkan DPK. Apalagi jika tujuan Bank BTN Syariah dapat terwujud menjadi lembaga satu-satunya dalam Gerwaku Sena justru akan semakin mudah dan secara tidak langsung tidak akan ada saingannya.
- b. Tabungan. Peningkatan DPK melalui tabungan dilakukan oleh Bank BTN KCS Semarang dengan cara melakukan atau mengadakan program SERBU yakni, barang siapa yang mempunyai tabungan dengan nominal yang telah ditentukan maka akan mendapatkan hadiah secara langsung tanpa diundi. Dengan adanya kegiatan seperti ini pihak Bank akan terbantu dalam menghimpun dana masyarakat. Sebab masyarakat yang mempunyai

dana lebih akan antusias dalam mengikuti kegiatan ini. Itu sebabnya Bank akan semakin mudah melakukan penghimpunan DPK dari masyarakat luas.

- c. Deposito. Deposito ini merupakan dana mahal yang dimiliki oleh Bank BTN KCS Semarang karena dalam penghimpunan ini hanya akan diikuti oleh masyarakat golongan menengah ke atas dan perusahaan-perusahaan. Maka dari itu dalam menghimpun dana ini Bank sedikit kesulitan, tetapi dalam Bank BTN KCS Semarang ini akan memberikan hadiah yang menarik setiap nasabah yang membuka rekening deposito dan juga Bank memberikan bunga yang kompetitif.

Penyaluran dana pihak ketiga ini dilakukan oleh Bank BTN KCS Semarang dengan promosi melalui media elektronik dan juga cetak agar masyarakat mengetahui informasinya. Selain itu juga untuk menarik nasabah yang sudah mempunyai deposito tetapi tidak rutin menabung, dengan diadakannya promosi melalui media elektronik maka nasabah akan amenegetahui jika dengan saldo sekian akan mendapatkan hadiah mobil, atau hal lain sebagainya.

Pengendalian yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Semarang dalam hal mengendalikan FDR sudah cukup bagus sesuai dengan yang telah dipaparkan oleh Dendawijaya (2009: 49) tentang dana-dana yang dapat dihimpun oleh Bank dari dana masyarakat dan juga sesuai dengan fatwa DSN NO: 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro, NO: 02/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Tabungan dan NO: 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Deposito. Selain itu juga dana-dana yang dapat dihimpun oleh masyarakat.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah diuraikan di atas, maka dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:

- a. Prosedur atau mekanisme pembiayaan *istishna'* di BTN Kantor Cabang Syariah Semarang bagi calon nasabah adalah mengacu pada peraturan atau persyaratan baku yang berlaku umum mengenai pembiayaan *istishna'* di BTN Syariah. Risiko yang dihadapi adalah kurangnya petugas dalam menganalisis karakter nasabah, sistem dan manajemen yang kurang efektif serta risiko yang bersumber dari nasabah adalah kesulitan keuangan, penurunan usaha, PHK, gagal bayar dan lain-lain.
- b. Kebijakan perkreditan setiap bank berbeda-beda di BTN KCS Semarang kebijakan yang diambil dalam penyaluran pembiayaan juga sesuai dengan SK Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 yaitu dengan prinsip kehati-hatian karena dana yang disalurkan dalam pembiayaan merupakan dana milik masyarakat atau nasabah penabung.
- c. BTN KCS Semarang mengalami NPF/pembiayaan bermasalah hal ini disebabkan karena karakter nasabah selain itu juga dari karyawan yang bertugas memberikan pembiayaan (AO) yang kurang teliti. Sehingga muncul karakter buruk nasabah untuk menipu bank dengan jalan

memberikan data dan informasi yang tidak sebenarnya atau palsu, selain itu juga kurangnya analisa pada saat memberikan permohonan pembiayaan rumah. Pengendalian yang dilakukan oleh BTN KCS Semarang ada 2 yaitu penyelesaian dan pencegahan yang masing-masing Fatwa DSN MUI No: 47/DSNMUI/II/2005 dan Peraturan BI No: 13/9/PBI/2011 kebijakan penyelesaian NPF dan pencegahan NPF Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian..

- d. Pengendalian yang dilakukan oleh BTN Syariah KCS Semarang terhadap FDR dengan cara meningkatkan Dana Pihak Ketiga (DPK) dan membuat program *Gimmick* untuk meningkatkan Dana Pihak Ketiga. Hal ini sesuai dengan Pengendalian yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Semarang dalam hal mengendaliakan FDR sudah cukup bagus sesuai dengan yang telah dipaparkan oleh Dendawijaya (2009: 49) tentang dana-dana yang dapat dihimpun oleh Bank dari dana masyarakat dan juga sesuai dengan fatwa DSN NO: 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro, NO: 02/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Tabungan dan NO: 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Deposito. Selain itu juga dana-dana yang dapat dihimpun oleh masyarakat.

5.2 Saran

- a. Dalam memberikan pembiayaan rumah BTN Syariah hendaknya pihak *account officer* BTN Syariah lebih memperhatikan analisa dan manajemen dengan baik terhadap karakter calon nasabah, hal ini untuk menghindari moral *hazard* nasabah dan agar tidak meningkatnya NPF yang disebabkan oleh kurangnya analisa terhadap pembiayaan.
- b. Berupaya untuk mensosialisasikan produk-produk yang sudah ada pada BTN Syariah dan terus melakukan inovasi-inovasi terhadap produknya sehingga menarik, kompetitif, sesuai dengan kebutuhan masyarakat tetapi tetap sesuai dengan kaidah atau prinsip-prinsip syariah. Sehingga dapat menarik nasabah untuk menabung dan meningkatkan DPK.
- c. Pihak bank seharusnya mempunyai pengawasan dan pembinaan setelah pembiayaan direalisasi yang dilakukan secara terencana, efektif dan efisien agar pembayaran angsuran dan *margin* tepat waktu. Dan juga bagi calon nasabah (masyarakat) yang ingin mengajukan pembiayaan rumah khususnya Inden harus dapat memproyeksi atau anggaran terhadap angsuran dan *margin* yang harus ditanggung setiap bulannya.

DAFTAR PUSTAKA

Al Qura'an al Karim

As-Sunnah

Agoes, Sukrisno. 2012. *Auditing Petunjuk Praktik Pemeriksaan Akuntan Oleh Akuntan Publik*. Jakarta: Salemba Empat.

Antonio, Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*. Jakarta: Tazkia Institute.

Arikunto, Suharsimi. 2002. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.

Bank Indonesia. 2008. Statistic Perbankan Syariah BI, Februari. diakses pada 29 Februari 2015.

Bank Indonesia. 2014. Statistic Perbankan Syariah BI, Desember. diakses pada 04 Februari 2015.

Bungin, Burhan. 2006. *Analisis Data Penelitian Kualitatif Pemahaman Filosofi dan Metodologi ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Dendawijaya, Lukman. 2009. *Manajemen Perbankan*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*

Fatwa DSN MUI No: 47/DSNMUI/II/2005 Penyelesain Pembiayaan Bermasalah

Hadi, Sutrisno. 2000. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta.

Hasan, Iqbal. 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua*. Jakarta: Kencana Perdana Media Grup.

IAI. 2009. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.

Karim, Adiwarmanto A. 2013. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Edisi ke-5*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.

- Kashmir. 2011. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Krismiaji. 2002. *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Kuncoro dan Suhardjono, 2002. *Manajemen Perbankan (Teori dan Aplikasi), Edisi Pertama*. Yogyakarta: Penerbit BPFE.
- Lestari, Enny Puji. 2014. *Risiko Pembiayaan dalam Akad istishna' pada Bank Umum Syariah*. Jurnal STAIN Jurai Siwo Metro diakses pada tanggal 15 maret 2015.
- Dr. Mardani. 2011. *Ayat-Ayat Dan Hadis Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Malayu S.P. Hasibuan, 2002. *Dasar-dasar Perbankan, Cetakan kedua*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Marduwira, Erdi. 2010. *Akad istishna' dalam pembiayaan rumah pada bank Mandiri Syariah*. Jakarta: Skripsi diterbitkan UIN Syarif Hidayatullah diakses pada tanggal 15 Maret 2015.
- Maula, Khadijah Hadiyyatul. 2009. *Pengaruh Simpanan (DPK), Modal Sendiri, Marjin Keuntungan dan NPF terhadap Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga diakses pada 10 Februari 2016.
- Moleong, Lexy J., 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP. AMM, YKPN
- Mujib, Abdul. 2008. *Analisis Perlakuan Akuntansi Istishna' Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK*. Jakarta: Skripsi diterbitkan UIN Syarif Hidayatullah diakses pada tanggal 02 Maret 2015.
- Muthafer, Osmad. 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Graha Ilmu: Yogyakarta
- N. Lapoliwa dan Daniel.S.Kuswandi. 2000. *Akuntansi Perbankan: Akuntansi Transaksi Bank Dalam Valuta Rupiah, Edisi 5, Jilid 1*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Nurhayati, Sri. Dan Wasilah. 2014. *Akuntansi Syariah di Indonesia edisi 3*. Jakarta: Salemba Empat.

Pasal 1 Angka 12 UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU no.17 Tahun 1992 Tentang Perbankan diakses pada 03 April 2015.

Penjelas dari pasal 29 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan diakses pada tanggal 25 Juni 2016.

Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal Mei 2003 diakses pada tanggal 29 Februari 2015.

Peraturan Bank Indonesia No: 13/9/PBI/2011 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah diakses tanggal 3 Mei 2016.

Popita, Mares Suci Ana. 2013. *Analisis Penyebab Terjadinya Non Performing Financing Pada Bank Umum Syariah Indonesia*. Accounting Analysis Journal : UNNES Semarang diakses pada 30 November 2015.

Prastanto. 2013. *Pengaruh Financing To Deposit Ratio (FDR), Non Performing Financing (NPF), Debt To Equity Ratio (DER), Quick Ratio (QR), Dan Return On Equity (ROE) Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia*. Skripsi Unnes diakses pada 10 Februari 2016.

Prastiwi, Juli. 2015. *Analisis Sistem Pengendalian Intern Terhadap Persetujuan Pembiayaan Pada Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (Kjks) Ar-Rahmah Gringsing*. Semarang: Skripsi diterbitkan UIN Walisongo diakses pada tanggal 03 Maret 2016.

Pratin dan Akhyar Adnan. 2005. *Analisis Hubungan Simpanan, Modal Sendiri, NPL, Prosentase Bagi Hasil dan Markup Keuntungan terhadap Pembiayaan pada Perbankan Syariah (studi kasus pada BMI)*. Dalam *Sinergi Kajian Manajemen dan Bisnis*, Edisi Khusus on Finance. Yogyakarta: Balai Diklat Keuangan III Yogyakarta dan FE UII diakses pada 10 Februari 2016.

Rachamadi, Usman. 2012. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Rifa'i, Moh. 2002. *Konsep Perbankan Syariah*. Jakarta: Wicaksana

Riva'i, Veithazal 2010. *Islamic Banking*. Jakarta : Bumi Aksara

Safariyani, Risa. 2011. *Manajemen risiko pembiayaan al-istishna' pada BPRS Amanah Ummah, leuwiliang-bogor*. Jakarta: Skripsi diterbitkan UIN Syarif Hidayatullah diakses pada tanggal 26 Februari 2015.

- Sari, Nurmalika Ratna. 2015. *Evaluasi Sistem Pengendalian Intern Pada Proses Pemberian Pembiayaan (Studi Kasus pada KSU Al-Ikhlas Malang)*. Malang: Skripsi diterbitkan UIN Maliki Malang diakses pada 02 Maret 2016.
- Suhardjono. 2003. *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil Dan Menengah*. Jakarta: UPP AMP YKPN Ikut Mencerdaskan Bangsa.
- Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva diakses pada tanggal 25 Mei 2016.
- Suryani. 2011. *Analisis Pengaruh Financing To Deposit Ratio (Fdr) Terhadap Profitabilitas Perbankan Syariah Di Indonesia*. STAIN Malikussaleh Lhokseumawe diakses pada tanggal 3 mai 2016.
- St. Remi Sjahdeini. BI sebagai Penggerak Utama Reformasi Peraturan Perundang-undangan. Pidato Ilmiah dalam rangka Penerimaan Jabatan Guru Besar Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum UNAIR, Surabaya, tanggal 16 Desember 1996. <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-prinsip-kehati-hatian-dalam.html> diakses pada tanggal 24 Juni 2016.
- Syamsuddin, Lukman. 2000. *Manajemen Keuangan Perusahaan Edisi ke-5*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Republik Indonesia no. 21 tahun 2008 diakses pada 03 April 2015.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan diakses pada tanggal 31 Mei 2016.
- Widjajanto, Nugroho. 2001. *Sistem Akuntansi*. Jakarta: Erlangga.
- Wiroso. 2011. *Akuntansi Transaksi Syariah*. Jakarta: IAI.
- Aisyah, Siti. 2014 FIP UNJ
<http://sisyahsitiaisyah.blogspot.co.id/2014/11/manajemen-piutang.html>
diakses pada tanggal 26 Juni 2016.
- Muqoddam, Farodlilah. 2014
<http://syariah.bisnis.com/read/20140314/232/210856/rasio-pembiayaan-fdr-bank-syariah-yang-ideal-98> diakses pada tanggal 22 Januari 2016

Sahdarullah. 2015. <http://bahanpustakaula.blogspot.co.id/2015/09/fungsi-pengendalian.html> diakses pada 1 Maret 2016.

Sholikah, Binti dan Muhammad, Djibril. 2015 <http://www.republika.co.id/berita/ekonomi/syariahekonomi/15/09/08/nud0fx254-npf-bank-syariah-gede-bukan-karena-kredit-macet> diakses pada 21 Januari 2016.

Yoga, Paulus. 2014. <http://www.infobanknews.com/2013/12/fdr-bank-syariah-100-masih-aman/> diakses pada tanggal 22 Januari 2016

