

Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Sejahtera BTN IB Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank Tabungan Negara (BTN) KC Syariah Bengkulu

Diah Puji Astuti¹⁾, Yosy Arisandi²⁾, Miko Polindi³⁾

^{1,2,3)}Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sukarno Bengkulu

¹⁾ diahastuti723@gmail.com, ²⁾ yosyarisandy@mail.uinfasbengkulu.ac.id

³⁾ miko@mail.uinfasbengkulu.ac.id

Abstrak. Penelitian ini dilakukan untuk menjawab dua masalah utama, yaitu mekanisme pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB dengan akad murabahah serta implementasi manajemen risiko pada pembiayaan tersebut di BTN KC Syariah Bengkulu. Penelitian bertujuan untuk mengetahui proses pembiayaan dari tahap pengajuan hingga akad serta mengidentifikasi bentuk risiko yang muncul dan bagaimana strategi mitigasi diterapkan oleh pihak bank. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta melibatkan informasi dari pihak pegawai bank. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB telah sesuai prinsip syariah, dengan akad murabahah yang transparan dan memberikan kepastian harga. BTN Syariah Bengkulu menghadapi berbagai risiko antara lain risiko kredit, likuiditas, operasional, hukum, strategi, reputasi, dan kepatuhan, dengan risiko paling dominan yaitu risiko kredit. Mitigasi dilakukan melalui analisis 5C, minotoring angsuran, asuransi, restrukturisasi, serta kebijakan sesuai regulasi OJK, BI, dan DSN-MUI. Penelitian ini menegaskan pentingnya manajemen risiko yang efektif untuk menjaga stabilitas pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata kunci : Manajemen Risiko, KPR Sejahtera BTN iB, Murabahah

Abstract. This study was conducted to address two main issues: the financing mechanism of KPR Sejahtera BTN iB using a murabahah contract, and the implementation of risk management in this financing scheme at BTN Syariah Bengkulu Branch Office. The reseach aims to examine the financing proses from the application stage to contract signing, as well as to identify the types of risk that arise and the mitigation strategies implemented by the bank. The research employs a qualitative approach through interviews, observations, and documentation, with data collected from bank employees. The results indicate that the financing of KPR Sejahtera BTN iB has been implemented in accordance with sharia principles, with a murabahah contract that ensures transparency and price certainty. BTN Syariah Bengkulu faces various risk, including credit, liquidity, operational, legal, strategic, reputational, and compliance risk, wirh credit risk being the most dominant. Risk mitigation is carried out through the 5C analysis, installment monitoring, insurance, restructuring, and policies in line with regulations from OJK, BI, and DSN-MUI. This study emphasizes the importance of effective risk management in maintaining the stability of housing financing for low-income communities.

Keywords: Risk Management, KPR Sejahtera BTN iB, Murabahah

PENDAHULUAN

Bank memiliki peran yang sangat penting dalam kemajuan suatu negara. Bank tidak hanya menghimpun dana dari masyarakat, tetapi juga menyalurkannya dalam bentuk kredit atau pembiayaan untuk meningkatkan kesejahteraan mereka, berkat fungsi intermediasi keuangan. Proses ini dilakukan dengan cara menerima uang dari masyarakat dan kemudian menyalurkannya kembali kepada mereka melalui kredit atau alternatif lainnya. Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang islami. Dalam perbankan Islam, "pembiayaan berdasarkan keuntungan riil yang diinginkan (margin) atau bagi hasil" adalah definisi yang lebih tepat dari "kredit".

Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Strategic Business Unit (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. 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 2002. Pada Tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, surat No 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Selanjutnya Bank BTN Unis Usaha Syariah disebut "BTN Syariah" dengan motto "Maju dan Sejahtera Bersama".

Salah satu produk unggulan dari Bank BTN Syariah adalah pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB (Subsidi). KPR Sejahtera BTN iB merupakan produk pembiayaan dari Bank BTN Syariah yang ditujukan untuk kepemilikan rumah tinggal untuk segmen menengah kebawah. Sebagai Bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, Perseroan juga sukses meningkatkan posisinya menjadi tingkat ke-7 Bank terbesar di Indonesia dari segi asset. Pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi tersebut memiliki berbagai masalah diantaranya pemanfaatan KPR Sejahtera BTN iB (Subsidi) yang rentan dengan penyelewengan dimana terdapat pihak-pihak yang bermodal besar mengambil keuntungan fasilitas ini dengan membeli rumah bersubsidi yang harganya murah dan menginvestasikan. Hal tersebut tentunya akan merugikan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi sasaran pembangunan rumah bersubsidi malah tidak bisa membeli rumah bersubsidi tersebut.

Industri perbankan kini semakin serius mengembangkan sektor pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang menjadi elemen penting dalam pertumbuhan industri properti. Pemilihan jenis akad disesuaikan dengan tujuan pembiayaannya. Akad murabahah, misalnya, dapat digunakan untuk pembelian properti siap huni, properti indent (termasuk pembelian tanah dan material bangunan), maupun untuk keperluan renovasi. Dalam pembelian properti baru maupun bekas (non indent), bank dapat langsung melakukan transaksi pembelian kepada pengembang dengan mentransfer dana langsung kepada penjual. Namun, dalam situasi tertentu, bank juga dapat menunjuk nasabah sebagai wakil dalam proses pembelian, di mana dana pembelian akan ditransfer terlebih dahulu ke rekening nasabah sebelum diteruskan ke penjual.

Murabahah merupakan akad yang paling dominan digunakan dalam lembaga keuangan syariah. Murabahah, yang juga dikenal sebagai *ba'itsmanil ajil*. Murabahah berasal dari kata "ribhu" yang berarti keuntungan. Sehingga murabahah dapat diartikan sebagai transaksi yang saling menguntungkan. Secara operasional, praktek Murabahah melibatkan penjualan barang dengan harga perolehan atau harga jual yang ditambah dengan margin keuntungan yang telah disetujui, di mana penjual wajib memberitahukan pembeli tentang harga beli barang dan menyatakan besarnya keuntungan yang ditambahkan pada harga tersebut.

Dalam terminologi, murabahah adalah suatu bentuk pembiayaan yang menguntungkan, di mana shahib al-mal (pemilik modal) melakukan transaksi jual beli dengan pihak yang membutuhkan, dengan menjelaskan harga perolehan barang dan harga jual yang mencakup nilai lebih berupa keuntungan bagi pemilik modal. Pembayaran dilakukan secara tunai atau dengan cicilan. Jual beli murabahah adalah pembelian suatu barang oleh satu pihak untuk dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian, dengan harga yang transparan dan mengandung keuntungan atau tambahan harga yang jelas.

Meskipun demikian, pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tetap menghadapi risiko terjadinya masalah pembayaran yang dapat berdampak pada kinerja bank syariah atau lembaga keuangan syariah lainnya. Risiko pembiayaan ini timbul akibat kegagalan pihak lawan dalam memenuhi kewajibannya. Untuk mengurangi risiko, bank syariah harus mempertimbangkan prinsip syariah, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65/POJK.03/2016, mengatur tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah

maupun Unit Usaha Syariah. Mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang muncul dalam operasi perbankan yang dikenal sebagai manajemen risiko.

Secara umum, manajemen risiko merupakan suatu proses dalam organisasi yang bertujuan untuk mengidentifikasi, menganalisis, menilai, mengurangi, serta berupaya mengurangi, atau mengendalikan berbagai ancaman atau tantangan yang dapat menghambat pencapaian tujuan. Ancaman tersebut bisa berasal dari berbagai hal, seperti ketidakpastian keuangan, kewajiban hukum, kesalahan dalam strategi manajemen, kecelakaan, atau bencana alam. Dalam konteks ini, risiko berhubungan dengan pendekatan atau metodologi dalam menghadapi ketidakpastian yang ada dalam dunia bisnis.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), risiko berarti akibat yang tidak menyenangkan (merugikan atau membahayakan) dari suatu tindakan. Ketidakpastian ini bisa berupa ancaman, pengembangan strategi, atau mitigasi risiko. Di dalam perusahaan, manajemen risiko adalah proses perencanaan, pengaturan, kepemimpinan, dan pengendalian aktivitas organisasi untuk meminimalkan potensi kerugian terhadap pendapatan perusahaan. Alasan mengapa penelitian ini perlu dilakukan yaitu karena pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB termasuk dalam kategori pembiayaan konsumtif. Risiko ini bisa berupa penurunan nilai asset, gagal bayar atau resiko kredit macet dan memiliki potensi kerugian yang sangat besar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui risiko apa saja yang dihadapi Bank Syariah Indonesia apabila memberikan pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB pada nasabah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dimana didasarkan pada kebutuhan untuk memahami secara mendalam proses, karakteristik, serta risiko yang muncul dalam penerapan produk pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Serta teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang pertama reduksi data yaitu merupakan proses mengumpulkan data penyajian, yang kedua penyajian data yaitu data yang telah didapatkan dengan bentuk daftar kategori setiap data yang dapat dengan berbentuk naratif, dan yang terakhir penarikan Kesimpulan yaitu data yang disimpulkan berpeluang untuk menerima masukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

Hasil Penelitian

1. Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan Akad Murabahah di BTN Syariah Bengkulu

Berdasarkan hasil wawancara bersama pegawai BTN Syariah KC Bengkulu pelaksanaan pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB di BTN Syariah merupakan salah satu bentuk produk pembiayaan berbasis prinsip syariah dengan menggunakan akad murabahah yang ditujukan untuk membantu Masyarakat berpenghasilan menengah kebawah memiliki rumah layak huni.

“produk pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB di Bank BTN Syariah Bengkulu ini merupakan fasilitas pembiayaan rumah untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dengan akad murabahah atau jual beli. Bank akan membeli rumah yang di inginkan nasabah, lalu menjualnya Kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang sudah disepakati diawal.”¹

“prosedur pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB meliputi dari melengkapi dokumen dan membawa persyaratan yang di wajibkan bank untuk mengajukan pembiayaan”.²

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Intan Permata M selaku pegawai di Bank BTN Syariah Bengkulu bagian *Consumer Financing Servis*, diketahui bahwa nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB harus melengkapi dokumen dan persyaratan yang tertera di Bank BTN Syariah dimana dokumen tersebut, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia (WNI).
2. Usia, untuk mendapatkan pembiayaan KPR nasabah dengan minimal 21 tahun atau telah menikah dan saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 tahun.
3. Minimum masa kerja / usaha 1 tahun.
4. Tidak memiliki kredit / pembiayaan yang bermasalah.
5. Memiliki NPWP.

Dan syarat yang harus di penuhi, yaitu:

1. Foto kopi KTP Suami atau Istri apabila telah menikah.
2. Foto kopi surat nikah apabila telah menikah.

¹ Wawancara dengan Ibu Rista Chintya D.S, Consumer Financing Analyst Bank BTN Syariah Bengkulu, 21 Agustus 2025

² Wawancara dengan Ibu Intan Permata M, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 11 Agustus 2025

3. Foto kopi Kartu Keluarga (KK).
4. Surat Keterangan Gaji (SKU) bagi wiraswasta.
5. Slip gaji ditambah dengan surat keterangan kerja bagi karyawan.
6. Foto suami dan istri.
7. NPWP.
8. Rekening Koran 3 bulan terakhir.
9. Foto kopi ijin usaha.
10. Dan data lainnya yang diperlukan oleh pihak Bank.³

Proses pendaftaran pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB di BTN Syariah dilakukan melalui tahapan yang terstruktur agar memberikan kemudahan dengan kepastian bagi calon nasabah. Adapun tahapan pendaftaran yang harus dilalui oleh pemohon adalah sebagai berikut:

1. Menyiapkan Dokumen Lengkap, yang dimana dokumen tersebut 10 point di atas.
2. Proses dan Verifikasi Berkas
3. Pastikan Dana Mencukupi
4. Akad Pembiayaan
5. Proses Pencarian Pemohon

Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB ini menggunakan akad murabahah karena lebih sesuai dengan prinsip syariah. Serta nasabah diberitahu harga pokok dan margin secara transparan.

“Bank BTN Syariah menggunakan akad murabahah, akad murabahah ini cocok karena margin keuntungan bank bisa di kunci sejak awal, sesuai dengan ketentuan pemerintah mengenai angsuran tetap selama tenor”.⁴

“Akad murabahah yang di gunakan pada produk ini sudah menjadi ketentuan dari bank pusat, sehingga akad yang digunakan hanya akad murabahah karna KPR ini bersistem jual beli”.⁵

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Rizky Kurniawan dan Ibu Intan Permata M selaku pegawai bank bagian *Consumer Financing Servis* pemilihan akad

³ Brighton, ‘3 Cara Kredit KPR BTN Syariah Mudah Khusus’, 14 November 2024. <https://www.brighton.co.id/about/articles-all/3-cara-kredit-kpr-btn-syariah-mudah-khusus-untukmu> (Diakses, 24 Oktober 2025)

⁴ Wawancara dengan Bapak Rizky Kurniawan, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 05 Agustus 2025

⁵ Wawancara dengan Ibu Intan Permata M, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 11 Agustus 2025

murabahah di Bank BTN Syariah Bengkulu yang diterapkan pada produk KPR Sejahtera BTN iB merupakan ketentuan dari kantor pusat Bank BTN Syariah sehingga wajib diikuti oleh seluruh kantor cabang, termasuk BTN Syariah Bengkulu.

BTN Syariah Bengkulu menetapkan akad murabahah sebagai ketentuan utama dalam pelaksanaan pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB. Dengan adanya ketentuan tersebut, calon nasabah tidak memiliki alternative akad lain, sehingga penerimaan terhadap produk secara otomatis menyesuaikan dengan system yang telah ditetapkan. Kondisi ini menjadikan minat nasabah pada dasarnya merupakan cerminan dari penerimaan terhadap akad murabahah yang digunakan dalam KPR Sejahtera BTN iB.

“Saat ini penggunaan KPR Sejahtera BTN seluruhnya menggunakan akad murabahah, sehingga minat nasabah sudah dipastikan atau di haruskan menggunakan akad murabahah”.⁶

Lebih lanjut, dijelaskan bahwa tingkat minat masyarakat sangat tinggi, sebagaimana disebutkan bahwa:

“Nasabah yang berminat menggunakan pembiayaan KPR tersebut dengan akad murabahah dapat digambarkan 95%, karena merupakan KPR subsidi”.⁷

Dengan demikian, dapat disimpulkan dari hasil wawancara dengan ibu Rista Chintya D.S dan bapak M. Yusuf Aji Syahputra selaku pegawai bank bagian *Consumer Financing Analyst* dan *Mortgage Consumer Unit Head* bahwa dapat disimpulkan penerapan akad murabahah pada produk KPR Sejahtera BTN iB selain memenuhi ketentuan dari kantor pusat, melainkan juga terbukti diterima luas oleh masyarakat. Adapun profil Bank BTN KC Syariah Bengkulu yang beralamat di Jl. S.Parman No.24 RT.013 RW.004, Kelurahan Penurunan, Kec. Ratu Samban, Kota Bengkulu. Telepon (0736) 7341836. Email kcs.bengkulu@btn.co.id. Website www.btn.co.id. Dengan jenis usaha yaitu perbankan syariah.

⁶ Wawancara dengan Ibu Rista Chintya D.S, Consumer Financing Analyst Bank BTN Syariah Bengkulu, 21 Agustus 2025

⁷ Wawancara dengan Bapak M. Yusuf Aji Syahputra, Mortgage Consumer Financing Unit Head Bank BTN Syariah Bengkulu, 07 Agustus 2025



Gambar 1

Bank BTN KC Syariah

2. Implementasi Manajemen Risiko Untuk Setiap Risiko Pada KPR Sejahtera BTN iB Yang Menggunakan Akad Murabahah

Implementasi manajemen risiko pada pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB yang menggunakan akad murabahah di BTN Syariah Bengkulu merupakan Langkah strategis untuk memastikan bahwa setiap potensi risiko yang muncul dalam proses pembiayaan dapat diidentifikasi, diukur, dikendalikan dan diawasi secara efektif. Mengingat pembiayaan berbasis murabahah melibatkan transaksi jual beli antara bank dan nasabah, berbagai risiko yang perlu dikelola dengan pendekatan yang sesuai dengan prinsip syariah.

a. Jenis Risiko dan Dampak Risiko Terhadap Operasional Bank Dalam Pembiayaan di BTN Syariah Bengkulu

Dalam menjalankan kegiatan pembiayaan, khususnya pada produk KPR dengan prinsip syariah, Bank BTN Syariah Bengkulu dihadapkan pada berbagai potensi risiko yang dapat mempengaruhi kualitas pembiayaan maupun keberlangsungan usaha. Hasil wawancara menunjukkan bahwa risiko yang paling dominan pada pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB Adalah risiko kredit.

“Risiko yang sering terjadi dalam pembiayaan khususnya KPR adalah risiko kredit. Meskipun terdapat sepuluh jenis risiko dalam pembiayaan, namun yang

paling mencolok adalah risiko kredit. Selain itu risiko kredit macet juga kerap muncul pada pembiayaan KPR di BTN Syariah Bengkulu.”⁸

Dari hasil wawancara bersama Ibu Rista Chintya D.S selaku pegawai bank bagian *Cunsomer Financing Analyst* dapat dipahami bahwa risiko kredit masih menjadi tentangan utama dalam pembiayaan di BTN Syariah Bengkulu. Dampak risiko kredit ini dapat berpengaruh langsung terhadap kinerja lembaga, terutama ketika risiko kredit yang muncul tidak tertangani dengan baik.

“Semakin banyak risiko kredit yang terjadi dalam perbankan, terutama pembayaran macet, maka akan sangat berpengaruh pada kondisi keuangan lembaga dan menimbulkan risiko-risiko lain pada perbankan. Dampaknya juga bisa sangat besar karena dapat menggerus laba cukup banyak”.⁹

Lebih lanjut, dijelaskan salah satu langkah untuk menghambat dampak risiko kredit

“Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah menjalankan restrukturisasi pembiayaan melalui perpanjangan tenor agar nasabah tetap bisa memenuhi kewajibannya”.¹⁰

Dari hasil wawancara bersam bapak Rizky Kurniawan dan ibu Intan Permata M selaku pegawai bank bagian *Consumer Financing Servis* dapat disimpulkan bahwa risiko kredit memiliki dampak yang cukup serius terhadap keberlangsungan perbankan syariah, baik dari sisi kesehatan keuangan, laba, maupun stabilitas operasional. Dampak yang paling menonjol adalah menurunnya laba bank akibat pembayaran macet yang tidak tertagih.

b. Regulasi dan Kebijakan Manajemen Risiko BTN Syariah Bengkulu

Regulasi menjadi aspek penting dalam penerapan manajemen risiko dilemabaga perbankan syariah. BTN Syariah Bengkulu dalam praktiknya merujuk pada regulasi yang ditetapkan oleh otoritas terkait, seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank Indonesia (BI), serta Fatwa dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

⁸ Wawancara dengan Ibu Rista Chintya D.S, Consumer Financing Analyst Bank BTN Syariah Bengkulu, 21 Agustus 2025

⁹ Wawancara dengan Bapak Rizky Kurniawan, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 05 Agustus 2025

¹⁰ Wawancara dengan Ibu Intan Permata M, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 11 Agustus 2025

“dijalankan sesuai regulasi tersebut dan kita melakukan sosialisasi secara rutin”.¹¹

Berdasarkan hasil wawancara bersama bapak Rizky Kurniawan selaku pegawai bank bagian Consumer Financing Servis, dapat dikatakan bahwa bank BTN Syariah selalu rutin dalam menerapkan regulasi tersebut.

“Pelaksanaan pembiayaan di BTN Syariah Bengkulu dijalankan sesuai regulasi tersebut. Regulasi ini sudah berjalan dan kami melakukan sosialisasi secara rutin. Selain itu, aturan-aturan yang menjadi acuan berasal dari OJK, BI, maupun DSN-MUI”.¹²

Berdasarkan hasil wawancara bersama ibu Rista Chintya D.S selaku pegawai bank bagian *Consumer Financing Analyst* dapat disimpulkan bahwa BTN Syariah Bengkulu menempatkan regulasi sebagai landasan utama dalam penerapan manajemen risiko.

Selain regulasi, keberhasilan penerapan manajemen risiko di BTN Syariah Bengkulu juga ditopang oleh kebijakan internal yang dirancang secara khusus. Kebijakan ini dituangkan dalam bentuk pedoman teknis dan kebijakan operasional yang menjadi acuan bagi seluruh lini kerja, sehingga pelaksanaan pembiayaan dapat terkontrol dengan baik.

“Kebijakan risiko sudah diatur dalam petunjuk teknis dan kebijakan khusus. Selain itu, kami juga menerapkan coaching, audit, serta internal control untuk memastikan pelaksanaan pembiayaan berjalan sesuai standar”.¹³

Berdasarkan hasil wawancara bersama bapak M Yusuf Aji Syahputra selaku pegawai bank bagian *Mortgage Consumer Unit Head* dapat dipahami bahwa BTN Syariah Bengkulu memiliki kebijakan manajemen risiko yang komprehensif, tidak hanya berupa aturan tertulis, tetapi juga dalam bentuk praktik pengawasan langsung melalui audit, *coaching*, dan *internal control*. Adapun penjelasan dari audit, *coaching*, dan *internal control*, yaitu:

- 1.) Audit, yaitu proses pemeriksaan dan penilaian terhadap system informasi bank untuk memastikan bahwa teknologi yang digunakan aman, sesuai standar, serta efektif dalam memantau dan mengendalikan risiko. Audit ini mendukung

¹¹ Wawancara dengan Bapak Rizky Kurniawan, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 05 Agustus 2025

¹² Wawancara dengan Ibu Rista Chintya D.S, Consumer Financing Analyst Bank BTN Syariah Bengkulu, 21 Agustus 2025

¹³ Wawancara dengan Bapak M. Yusuf Aji Syahputra, Mortgage Consumer Financing Unit Head Bank BTN Syariah Bengkulu, 07 Agustus 2025

pengawasan risiko TI, mencegah kecurangan, dan menjaga integritas data serta kelancaran operasional bank.¹⁴

2.) *Coaching*, yaitu proses pendampingan untuk membantu individu atau tim meningkatkan kinerja, produktivitas, dan efisiensi. Dalam konteks pengendalian internal, coaching memastikan informasi keuangan tetap andal dan akurat melalui prosedur seperti rekonsiliasi, verifikasi, dan validasi transaksi.¹⁵

3.) *Internal Control*, yaitu sistem yang diterapkan perusahaan untuk mengurangi risiko kecurangan dan melindungi aset. Pengendalian ini aturan serta tindakan yang dirancang untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan kegiatan perusahaan berjalan sesuai perusahaan.¹⁶

c. Strategi Mitigasi Risiko di BTN Syariah Bengkulu

Dalam upaya menjaga kualitas stabilitas dan kesehatan keuangan, BTN Syariah Bengkulu menerapkan strategi mitigasi risiko yang terstruktur melalui proses identifikasi dan pengukuran risiko. Strategi ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap potensi risiko dapat dikenali sejak dini, dianalisis secara menyeluruh, serta dikelola sesuai standar kebijakan yang berlaku. Berdasarkan hasil wawancara bersama bapak Rizky Kurniawan selaku pegawai bank bagian *Consumer Financing Servis*,

“Diawali dengan langkah identifikasi, yaitu: pemetaan proses bisnis, klasifikasi risiko, identifikasi risiko, dan metode yang digunakan. Serta metode pengukuran risiko bisa dilakukan yang pertama dengan skoring kualitatif, yaitu: penilaian subjektif dengan skala (tinggi, sedang, rendah) berdasarkan pengalaman dan data, yang kedua dengan skoring kuantitatif, yaitu: menggunakan data numeric: persentase NPF, VaR (*Value at Risk*), EAD (*Exposure at Default*), LGD (*Loss Given Default*), yang ketiga dengan stress testing, yaitu: mengukur dampak risiko di kondisi ekstrem (contoh: krisis ekonomi, inflasi tinggi), dan yang terakhir dengan

¹⁴ CRMS Indonesia, 'Fungsi Manajemen Risiko dan Internal Audit' <<https://crmsindonesia.org/publications/fungsi-manajemen-risiko-dan-internal-audit/>> [Diakses, 09 September 2025]

¹⁵ Dwi Erlangga, 'Strategi "Coaching" Untuk Meningkatkan Kualitas Pelayanan Oleh Frontliner Di BPR Nusamba (Study Pada BPR Nusamba Rambipuji Jember)' (Skripsi, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq, 2024), h.32

¹⁶ Yesi Armalia, 'Analisis Pengendalian Internal Pemberian Kredit Usaha Rakyat Pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar' (Skripsi, Universitas Negeri Makassar, 2025), h. 9

simulation dan *scenario analysis*, yaitu: membuat *scenario* dan melihat dampaknya terhadap pembiayaan”.¹⁷

Lebih lanjut, berdasarkan hasil wawancara bersama ibu Intan Permata M selaku pegawai bank bagian *Consumer Financing Servis* dijelaskan juga satu langkah cara untuk mengurangi risiko yang terjadi di bank, yaitu

“Dengan melakukan analisis 5C yang terdiri dari *Character*, *Capacity*, *Capitali*, *Collateral*, dan *Condition*”.¹⁸

Berikut adalah penjelasan mengenai analisis 5C:

- 1.) *Character* merupakan bahan penting bagi bank syariah untuk menilai kepribadian dan watak calon debitur sebelum menerima pengajuan pembiayaan. Analisis ini memastikan adanya *willingness to repay*, yaitu keyakinan bahwa debitur mampu dan mau membayar tepat jumlah dan waktu.¹⁹
- 2.) *Capacity* merupakan untuk menilai nasabah dapat dilakukan melalui kemampuan mereka dibidang bisnis yang dikaitkan dengan latar belakang pendidikan. Kemampuan tersebut juga tercermin dari pemahaman terhadap peraturan pemerintah serta pengalaman dalam mengelola usaha yang dijalankan. Pada akhirnya, semua aspek tersebut akan menunjukkan sejauh mana nasabah mampu mengembalikan pembiayaan yang diberikan.
- 3.) *Capitali* merupakan untuk melihat penggunaan modal dinilai melalui laporan keuangan (neraca dan laba rugi) dengan mengukur dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan indikator lain, serta meninjau sumber perolehan modal.²⁰
- 4.) *Collateral* merupakan agunan, penyaluran dana berisiko kecil dijamin dengan jaminan pascapenjualan yang indah. Penjualan agunan yang ditawarkan kepada bank harus dipertimbangkan selama analisis agunan karena merupakan komponen yang sangat penting.

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Rizky Kurniawan, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 05 Agustus 2025

¹⁸ Wawancara dengan Ibu Intan Permata M, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 11 Agustus 2025

¹⁹ Hamonangan, 'Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuran' Jimea: Jurnal Ilmiah Mea (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi) 4,2 (2020), h. 458

²⁰ Tiara Istirana, 'Analisis Prinsip 5C dan 7P Pada Penyaluran Kredit (Studi Kasus: PT. BPRS Prima Mulia Anugrah Gunung Pangliun Padang)' (Skripsi, Universitas Muhamadiyah Sumatera Barat, 2020), h.28

5.) *Condition* merupakan untuk mempertimbangkan kondisi ekonomi yang ada dan yang diproyeksikan untuk masing-masing industry. Kelayakan pinjaman pembiayaan untuk sector-sektor tertentu untuk dievaluasi, terutama mengingat iklim ekonomi saat ini.²¹

Sesuai dengan prinsip manajemen risiko, bank wajib mengantisipasi dan mengelola delapan jenis risiko utama yang diatur oleh regulator, yaitu risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko strategis, risiko reputasi, dan risiko kepatuhan. Upaya mitigasi ini dilaksanakan secara terintegrasi agar tidak hanya menekan potensi kerugian, tetapi juga mendukung kinerja bank secara berkelanjutan.

Berdasarkan hasil wawancara bersama ibu Rista Chintya D.S selaku pegawai bank bagian *Consumer Financing Analyst*,

“Upaya bank dalam melakukan mitigasi risiko dilakukan dengan dibedakan berdasarkan jenis masing-masing risiko, yaitu: 1.)Risiko Kredit dengan melakukan analisis 5C, agunan, BI *checking*, CKPN. 2.)Risiko Pasar dengan melakukan diversifikasi, stress test, ALMA. 3.)Risiko Likuiditas dengan melakukan LCR, *cash flow planning*, sumber dana beragam. 4.)Risiko Operasional dengan melakukan SOP, pelatihan, digitalisasi, *backup system*. 5.)Risiko Hukum dengan melakukan legal review, notaris, kepastian akad. 6.)Risiko Strategis dengan melakukan RBB, SWOT, penyesuaian strategi. 7.)Risiko Reputasi dengan melakukan layanan baik, tanggapan complain, transparansi. 8.)Risiko Kepatuhan dengan melakukan *unit compliance*, pelatihan regulasi, dan audit internal.”²²

Lebih lanjut, berdasarkan hasil wawancara bersama bapak M Yusuf Aji Syahputra selaku pegawai bank bagian *Mortgage Consumer Unit Head* dijelaskan juga satu langkah cara upaya memitigasi risiko

“Aktif dalam penyelesaian calon masalah dengan efisien dan aktif”.²³

Melalui strategi identifikasi risiko, pengukuran risiko, pengurangan risiko dan mitigasi risiko tersebut, BTN Syariah berupaya menciptakan dan membuktikan komitmennya dalam membangun sistem pengendalian atau mitigasi risiko yang

²¹ Nur Andini, 'Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu' (Skripsi, Universitas Islam Negari Datokrama Palu Sulawesi Tengah, 2025), h.23-25

²² Wawancara dengan Ibu Rista Chintya D.S, Consumer Financing Analyst Bank BTN Syariah Bengkulu, 21 Agustus 2025

²³ Wawancara dengan Bapak M. Yusuf Aji Syahputra, Mortgage Consumer Financing Unit Head Bank BTN Syariah Bengkulu, 07 Agustus 2025

komprehensif dan berkelanjutan. Strategi ini tidak hanya membantu dalam mencegah risiko yang mungkin muncul, tetapi juga berfungsi sebagai bentuk kepatuhan terhadap ketentuan regulator dan memperkuat kualitas manajemen risiko secara keseluruhan, sehingga bank dapat tetap menjaga stabilitas operasional dan meningkatkan kepercayaan nasabah.

Pembahasan

Berdasarkan data yang diperoleh melalui observasi, wawancara dan studi dokumentasi, peneliti kemudian melakukan analisis terhadap hasil penelitian dalam bentuk deskriptif kualitatif.

3. Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan Akad Murabahah di BTN Syariah KC Bengkulu

Berdasarkan hasil penelitian mekanisme pelaksanaan pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB, hasil menunjukkan di Bank BTN Syariah KC Bengkulu telah berjalan sesuai prinsip syariah melalui penggunaan akad murabahah sebagai dasar transaksi. Pemilihan akad ini merupakan ketentuan dari kantor pusat BTN Syariah sehingga wajib diterapkan pada seluruh kantor cabang. Murabahah dipandang tepat karena memberikan kepastian harga dan margin sejak awal, sejalan dengan ketentuan pemerintah mengenai angsuran tetap untuk pembiayaan rumah subsidi. Prosedur pengajuan pembiayaan dilakukan secara sistematis, mulai dari pengumpulan berkas administrasi, verifikasi data, analisis kemampuan bayar, hingga akad dan pencairan dana. Persyaratan yang diminta bertujuan memastikan kelayakan calon debitur dan kepatuhan terhadap ketentuan syariah serta perbankan.

Berdasarkan wawancara, pemilihan akad murabahah tidak hanya bersifat regulatif, tetapi juga mendapatkan sambutan positif dari masyarakat. Hal ini tercermin dari tingginya minat nasabah (95%), menunjukkan bahwa murabahah dianggap aman, transparan, dan sesuai kebutuhan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Secara keseluruhan, pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB dinilai berhasil, ditunjukkan oleh kepatuhan prosedural, kesesuaian syariah, tingginya minat masyarakat, serta mendukung program perumahan nasional dan menjadi instrumen penting dalam penyediaan hunian layak berbasis nilai syariah.

4. Implementasi Manajemen Risiko Untuk Setiap Risiko Pada KPR Sejahtera BTN iB Menggunakan Akad Murabahah

Berdasarkan hasil penelitian mengenai implementasi manajemen risiko untuk setiap risiko pada KPR Sejahtera BTN iB, terdapat berbagai risiko yang perlu dikelola dengan pendekatan yang sesuai dengan prinsip syariah.

a. Jenis Risiko dan Dampak Risiko Terhadap Operasional Bank Dalam Pembiayaan di BTN Syariah KC Bengkulu

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pembiayaan KPR Sejahtera BTN iB, BTN Syariah Bengkulu paling banyak menghadapi risiko kredit akibat ketidakmampuan nasabah memenuhi kewajibannya. Risiko ini berdampak pada penurunan kualitas aset, berkurangnya pendapatan margin, serta potensi munculnya risiko lanjutan seperti likuiditas dan operasional. Berdasarkan hasil wawancara pegawai Consumer Financing Analyst dan Consumer Financing Service menjelaskan bahwa keterlambatan dan kredit macet menyebabkan penurunan laba dan meningkatnya biaya pencadangan. Untuk mengatasi hal tersebut, bank menerapkan restrukturisasi pembiayaan, termasuk perpanjangan tenor, agar nasabah tetap dapat membayar kewajiban dan kualitas pembiayaan terjaga. Secara keseluruhan, risiko kredit menjadi tantangan utama sehingga diperlukan mitigasi yang efektif. Langkah restrukturisasi menunjukkan bahwa bank telah melakukan upaya adaptif untuk menjaga stabilitas dan keberlanjutan pembiayaan syariah.

b. Regulasi dan Kebijakan Manajemen Risiko BTN Syariah KC Bengkulu

Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko di BTN Syariah Bengkulu sangat bergantung pada regulasi eksternal dari OJK, BI, dan BSN-MUI, serta kebijakan internal bank sebagai pedoman operasional, khususnya pada KPR Sejahtera BTN iB. Regulasi ini dijadikan acuan untuk memastikan kepatuhan syariah, mitigasi risiko, dan konsistensi operasional, serta rutin disosialisasikan kepada pegawai. Kebijakan internal meliputi prosedur operasional, petunjuk teknis pembiayaan, serta mekanisme pengawasan melalui audit, coaching, dan internal control untuk menjaga efektivitas, kualitas pegawai, dan integritas operasional. Integritas antara regulasi eksternal dan kebijakan internal ini memperkuat manajemen risiko, terutama dalam meminimalkan risiko kredit. Keberhasilan manajemen risiko BTN Syariah Bengkulu

tercapai melalui sinergi regulasi, kebijakan internal, dan pengawasan, sehingga pembiayaan syariah berjalan stabil dan akuntabel.

c. Strategi Mitigasi Risiko di BTN Syariah KC Bengkulu

Penelitian menunjukkan bahwa BTN Syariah Bengkulu menerapkan strategi mitigasi risiko yang terstruktur untuk menjaga stabilitas operasional dan kualitas KPR Sejahtera BTN iB. Strategi dimulai dari identifikasi risiko melalui pemetaan proses bisnis dan klasifikasi, dilanjutkan dengan pengukuran risiko menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif, serta stress testing. Mitigasi risiko kredit dilakukan dengan analisis 5C, BI-checking, penilaian agunan, dan CKPN, sedangkan risiko lain dikendalikan melalui diversifikasi, SOP, digitalisasi, audit internal, dan unit compliance. Bank juga menerapkan pendekatan aktif dalam penyelesaian masalah pembiayaan. Secara keseluruhan, strategi ini terintegrasi, mencerminkan prinsip kehati-hatian, menjaga stabilitas operasional, dan meningkatkan kepercayaan nasabah.

PENUTUP

Simpulan

Proses pembiayaan telah berjalan sesuai prinsip syariah, dimulai dari pengajuan, pemeriksaan berkas, analisis kelayakan, hingga tahap akad. Akad murabahah dipilih karena dianggap sederhana, transparan, serta memberikan kepastian harga dan cicilan tetap bagi nasabah. Minat masyarakat, khususnya kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), cukup tinggi karena adanya subsidi pemerintah, cicilan yang terjangkau, tenor panjang, serta kepercayaan terhadap BTN Syariah.

BTN KC Syariah Bengkulu menghadapi berbagai risiko, antara lain risiko kredit, likuiditas, operasional, hukum, strategis, reputasi, dan kepatuhan. Dari seluruh risiko tersebut, risiko kredit menjadi yang dominan karena terkait keterlambatan maupun gagal bayar. Untuk mengantisipasinya, bank berpedoman pada regulasi OJK, BI, dan DSN-MUI, serta memperkuat kebijakan internal. Upaya mitigasi dilakukan melalui analisis 5C, pemantauan angsuran, pemberian asuransi, restrukturisasi pembiayaan, audit internal, serta transparansi informasi kepada nasabah. Strategi ini dinilai cukup efektif menjaga stabilitas operasional dan

meningkatkan kepercayaan nasabah, meskipun tantangan terbesar tetap terletak pada pengelolaan risiko kredit.

Saran

BTN KC Syariah Bengkulu disarankan untuk terus meningkatkan analisis 5C untuk mengurangi risiko pembiayaan kredit macet. Meningkatkan system monitoring digitala untuk mendeteksi lebih awal potensi keterlambatan pembayaran nasabah. Selain itu, peningkatan literasi keuangan nasabah juga penting dilakukan melalui edukasi yang menekankan kewajiban pembayaran serta manfaat kepatuhan terhadap akad yang disepakati. Di samping itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan pegawai terkait manajemen risiko dan pemahaman regulasi terbaru menjadi langkah strategis untuk memperkuat kinerja bank dalam menghadapi tantangan risiko kedepan.

DAFTAR PUSTAKA

- Brighton, '3 Cara Kredit KPR BTN Syariah Mudah Khusus', 14 November 2024.<https://www.brighton.co.id/about/articles-all/3-cara-kredit-kpr-btn-syariah-mudah-khusus-untukmu> (Diakses, 24 Oktober 2025)
- CRMS Indonesia, 'Fungsi Manajemen Risiko dan Internal Audit' <<https://crmsindonesia.org/publications/fungsi-manajemen-risiko-dan-internal-audit/>> [Diakses, 09 September 2025]
- Dwi Erlangga, 'Strategi "Coaching" Untuk Meningkatkan Kualitas Pelayanan Oleh Frontliner Di BPR Nusamba (Study Pada BPR Nusamba Rambipuji Jember)' (Skripsi, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq, 2024), h.32
- Hamonangan, 'Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan' Jimea: Jurnal Ilmiah Mea (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi) 4,2 (2020), h. 458
- Nur Andini, 'Analisis Prinsip 5C Terhadap Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bagi Nasabah Perumahan Subsidi Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Palu' (Skripsi, Universitas Islam Negeri Datokrama Palu Sulawesi Tengah, 2025), h.23-25
- Tiara Istirana, 'Analisis Prinsip 5C dan 7P Pada Penyaluran Kredit (Studi Kasus: PT. BPRS Prima Mulia Anugrah Gunung Pangliun Padang)' (Skripsi, Universitas Muhamadiyah Sumatera Barat, 2020), h.28
- Wawancara dengan Bapak M. Yusuf Aji Syahputra, Mortgage Consumer Financing Unit Head Bank BTN Syariah Bengkulu, 07 Agustus 2025
- Wawancara dengan Bapak Rizky Kurniawan, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 05 Agustus 2025
- Wawancara dengan Bapak Rizky Kurniawan, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 05 Agustus 2025
- Wawancara dengan Ibu Intan Permata M, Consumer Financing Servis Bank BTN Syariah Bengkulu, 11 Agustus 2025
- Wawancara dengan Ibu Rista Chintya D.S, Consumer Financing Analyst Bank BTN Syariah Bengkulu, 21 Agustus 2025
- Yesi Armalia, 'Analisis Pengendalian Internal Pemberian Kredit Usaha Rakyat Pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar' (Skripsi, UNiversitas Negeri Makassar, 2025), h. 9