

**KINERJA KEUANGAN BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG
KENDARI PADA PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN
TAHUN 2019-2021**

PARA NUR FITRIANI

Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari

ABSTRAK

Kinerja keuangan Bank Syariah menjadi cerminan hasil kegiatan operasional dalam periode waktu tertentu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui; 1) Apa faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021, 2) Bagaimana kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode wawancara, observasi dan dokumentasi kepada pihak bank dan nasabah pada bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : 1) Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan yaitu: 1. Faktor internal terkait dengan ketersediaan SDI (Sumber Daya Insan), TIE, (Teknologi Informai), Dan SDM (Sumber Daya Manusia). Ketika ini dikembangkan prosesnya lebih cepat terkait dengan proses pembiayaan perumahan. 2. Faktor eksternal ada beberapa hal misalkan faktor iklim /cuaca . kondisi hujan sekarang ini membuat kesulitan para pengembang developer perumahan jadi ketika mereka lambat membangun itu juga akan lambat meratakan atau menjual rumahnya, kemudian kenaikan harga-harga barang material turunan seperti semen, besi itu juga mempengaruhi akhirnya harga jualnya meningkat. Untuk penerapannya akan lebih sulit. 2) Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan untuk kinerja keuangannya periode juni menghasilkan yang positif. Berdasarkan data dari BPS per-bulan maret marketser Bank BTN Syariah Di Kota Kendari khususnya itu sebesar 26% dari total untuk pembiayaan KPR, jadi semua Bank kami berhasil meraih marketser sebesar 26% jadi kalo dilohat dari kinerja keuangannya untuk saat ini cukup baik dalam pembiayaan KPR.. upaya penagananyaa pembiayaan KPR yaitu melakukan pembinaan.

Kata Kunci : Kinerja keuangan, Produk Pembiayaan, Pembiayaan Perumahan

ABSTRACT

The financial performance of Islamic Banks is a reflection of the results of operational activities within a certain period of time. The purpose of this study is to find out; 1). What are the factors that affect the financial performance of Bank BTN Syariah Kendari Branch on housing finance products, 2) How is the financial performance of Bank BTN Syariah Kendari branch in housing financing products. The method used in this study is the method of interviews, observation, and documentation to the Bank and costumers at the savings Bank country Syariah Kendari Branch The results of this study show halves 1. The factors that affect financial performance are: 1) internal factors related to the availability of SDI (Human Resources), TIE, (Information Technology), and HR (Human Resources) This Projecis being developed more quickly releted to the housing financing proses 2. There are several external factors, for example weather climate factors, rain jungs curently making it difficult for the miners housing developers, so whwn they are slow to build itt, they will also be slow to flatten or sell their house, then the price increase for derivative material goods such as cement, stale, will eventually increase the selling price. 12) kids finance of Bank BTN syariah kendari branch in housing finance products for the june period cashiers produced positive ones based on data from BPS per month of march mariat of Bank BTN syariah D. said kendari kuya of 26% of the total for mortgage financing so our bank has a mariat rule of 26% , so whwn viewed from a financial perspective, for the time being, al is quite good at paying for mortgages.

Keywords: Financial performance, Financing Product, Housing Finance



LATAR BELAKANG

Secara umum kinerja keuangan merupakan usaha yang dilakukan setiap perusahaan dalam mengukur dan menilai setiap keberhasilan yang dicapai dalam menghasilkan laba, sehingga perusahaan dapat melihat prospek, pertumbuhan, dan potensi perkembangan yang telah dicapai pada perusahaan.

Penilaian kinerja keuangan dalam suatu perusahaan berbeda-beda tergantung pada ruang lingkup bisnis yang dijalankannya. Pada perusahaan dengan sektor keuangan salah satunya lembaga perbankan, dimana memiliki ruang lingkup bisnis berbeda dengan ruang lingkup bisnis lainnya, karena perbankan merupakan mediasi yang menghubungkan mereka yang memiliki kelebihan dana (Surplus Financial), dengan mereka yang memiliki kekurangan dana (Deficit Financial), dan bank berfungsi untuk menjembatani keduanya.

Kinerja keuangan pada suatu perbankan akan melihat pada laporan keuangan yang dimilikinya. Kinerja keuangan akan dilakukan analisis untuk menilai perusahaan dalam menjalankan peraturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar, sehingga dapat diketahui kinerja keuangan perbankan yang baik akan dilihat dari bagaimana lembaga perbankan tersebut dalam membuat laporan keuangan. Apakah dalam laporan keuangan telah memenuhi standard ketentuan dalam SAK (Standar Akuntansi Keuangan) atau GAAP (General Accepted Accounting Principle) atau tidak apabila kinerja keuangan dalam suatu perbankan mengalami kesulitan atau dapat dikatakan sangat buruk, sehingga targetnya yang diinginkan tidak tercapai sesuai visi, misi dan tujuan. Dari kinerja keuangan dapat diketahui permasalahan yang ada di lembaga tersebut khususnya perbankan.

Lembaga bank merupakan lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang berfungsi sebagai alat pelancaran

sehingga terjadinya perdagangan yang utama. Adanya bank islam diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan melalui pembiayaan-pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank islam. Melalui pembiayaan ini bank islam dapat menjalin kerja sama dengan nasabah, sehingga hubungan bank islam dengan nasabah tidak lagi sebagai kreditur dan debitur tetapi menjadi kemitraan..

Perbankan tidak akan terpisahkan dari nasabah, karena dari nasabah dapat diketahui kepuasan mereka dalam menerima produk-produk syariah yang diterbitkan oleh bank syariah tersebut. Dari sinilah kinerja suatu perbankan akan dinilai dalam menjalankan manajemen yang berkaitan dengan kualitas kerjanya. Tidak hanya kinerja sumber daya manusianya tetapi kinerja keuangannya dalam merealisasikan produk syariahnya khususnya pembiayaan perumahan dalam suatu bank BTN syariah.

Perbedaan pembiayaan perumahan Syariah dan konvensional yang pertama terletak pada akad jual beli. Akad transaksi pada KPR konvensional adalah kesepakatan antara nasabah dan pihak bank yang menyetujui biaya pinjaman kredit ditambah dengan bunga KPR dan biaya lainnya. Sementara untuk akad KPR Syariah menggunakan jenis akad murabahah. Atau kesepakatan jual beli, dimana bank syariah akan membeli rumah yang diinginkan nasabah. Karena nasabah belum memiliki dana yang cukup, maka proses pembelian rumah kepada bank syariah dilakukan secara mencicil. Selama nasabah mengangsur, bank syariah tidak menggunakan bunga sehingga transaksi bebas riba. Pihak bank syariah memperoleh keuntungan dari penjualan rumah yang telah disepakati bersama. Besaran angsuran rumah akan tetap hingga jangka waktu yang telah disepakati.

Salah satu permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah Indonesia dalam bidang pembiayaan perumahan adalah ketidak seimbangan antara jumlah

permintaan dan penawaran. Keterjangkauan terhadap rumah yang sederhana, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, turut menjadi faktor tingginya angka baclong perumahan. Baclong perumahan merupakan angka yang menunjukkan kekurangan jumlah hunian terhadap jumlah rumah tangga di Indonesia. Data kementerian perumahan menyebutkan bahwa baclong Indonesia mencapai angka 7,6 juta unit, yang berarti dibutuhkan 6 juta hunian agar seluruh keluarga di Indonesia dapat tinggal dalam rumah yang layak huni.

Permasalahan pembiayaan perumahan lain yang mendesak adalah rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah layak huni. Masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan mendapatkan rumah, baik dengan membeli dari pengembangan maupun dengan membangun secara swadaya, dengan berbagai alasan dan keterbatasan. Harga rumah yang tinggi, ketersediaan rumah yang terbatas dan minimnya sumber dana yang berjangka pendek merupakan beberapa faktor penyebab rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah layak. Oleh karena itu, peran pemerintah melalui program pembiayaan perumahan sangat penting untuk mendorong pemenuhan kebutuhan rumah pada masyarakat berpenghasilan rendah dengan berbagai skema bantuan yang disesuaikan dengan kondisi rumah tangga.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Juga kian mengembangkan bisnis syariahnya dengan membuka Kantor Cabang Syariah (KCS) ke-25 di Kendari. Langkah strategis tersebut digelar untuk menggarap potensi pertumbuhan bisnis properti di kendari. Direktur Bank BTN Dasuki Amsir mengatakan peluang pertumbuhan bisnis properti di kendari masih besar. Apalagi Dasuki menyebut sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara (Sultra), pertumbuhan ekonomi dikendari masih mendominasi dibanding

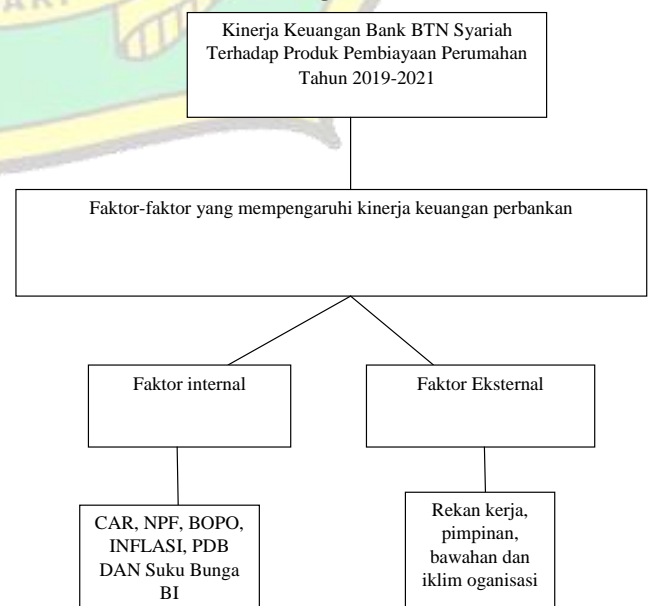
daerah sekitarnya. Selain itu, mulai naiknya permintaan masyarakat akan layanan perbankan syariah pun menjadi potensi bisnis bagi Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BTN.

Hingga bulan ke-11 tahun 2019, emiten bersandi saham BTN tersebut telah melakukan penambahan jaringan kantor sebanyak 33 unit. Rinciannya, perseroan menambah 2 kantor cabang baru dan meningkatkan kantor kas menjadi 24 kantor cabang pembantu. Bank spesialis pembiayaan perumahan ini juga menambah 1 kantor kas dan membuka 9 kantor cabang pembantu syariah.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik meneliti judul tersebut dan ingin menindak lanjuti dengan membahas lebih mendalam yang berkaitan dengan kinerja keuangan bank tabungan Negara syariah cabang kendari pada produk pembiayaan perumahan (property) di kendari serta ingin melihat bagaimana kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan yang akan dikeluarkan BTN Syariah cabang kendari dalam rangka pengembangan produk pembiayaan perumahan (property). Berdasarkan uraian di atas penelitian ini mengambil judul “Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021.

KERANGAKA PIKIR

Kerangka Pikir



Dalam penelitian ini menggunakan teori Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021. yang didalamnya terdapat instrument Kinerja Keuangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan indikator kinerja keuangan yaitu: tingkat asset likuiditas, tingkat kecukupan likuiditas, tingkat kecukupan aset investasi, tingkat rasio tabungan bulanan, tingkat rasio hutang, tingkat kemampuan pembayaran hutang bulanan, dan tingkat solvabilitas. sedangkan indikator Produk pembiayaan perumahan yaitu: KPR Non Subsidi, KPR Subsidi, KPR Syariah (Akad Murabahah), KPR Pembelian, KPR Refinancing, KPR Take Over, KPR Duo, KPR Plus, KPR Bebas Bunga, KPR Angsuran Berjenjang, dan Tips Memilih KPR Sesuai Kebutuhan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif, menggunakan teknik pengumpulan data, wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dalam prosesnya data yang diperoleh adalah data kualitatif lalu data tersebut dianalisis terlebih dahulu, sehingga mendapatkan temuan baru. Kemudian dapat menarik kesimpulan yang telah ditemukan pada analisis data dan memberikan saran serta rekomendasi pada penelitian selanjutnya. Dalam lembaga keuangan, berbagai cara akan dilakukan untuk mendapatkan nasabah karena nasabah adalah salah satu aset besar perusahaan, apalagi dari pihak lembaga keuangan menawarkan berbagai produk unggulan, salah satunya produk pembiayaan perumahan (property)

METODOLOGI

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder

1. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik observasi, wawancara, dan

dokumentasi. Dalam hal ini yaitu data yang diperoleh adalah langsung dari pegawai Bank BTN Syariah Cabang Kendari.

2. Data Sekunder diperoleh dari beberapa sumber antara lain artikel, jurnal, buku, dan website resmi dari Bank Tabungan Negara Syariah terkait pada Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021 (www.btn.co.id).
3. Sumber Data, Sumber data yang digunakan oleh peneliti adalah bersumber dari data atau dokumen yang terkait dengan penelitian ini. Istilah "sumber data" mengarah pada jenis-jenis yang diperoleh oleh peneliti melalui subjek penelitiannya dan dari mana data itu diperoleh, oleh karena itu data yang akan di peroleh berhubungan dengan subjek yang akan diitinya (Samsu, 2017).

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Wawancara (Interview)
2. Observasi
3. Dokumentasi

PEMBAHASAN

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021

Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021 sudah melekat semenjak berdirinya Kantor Cabang Kendari Pada November 2019.

Fasilitas produk pembiayaan perumahan salah satunya yaitu; Fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan atau FLPP adalah sebuah fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

untuk memiliki kesempatan memiliki rumah.

Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021 terbagi menjadi dua yaitu:

a) Faktor internal

Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksiapa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu kredit. Misalnya, kredit diberikan tidak sesuai dengan kebutuhan, sehingga nasabah tidak mampu membayar angsuran yang melebihi kemampuan

Adanya kolusi antara pejabat bank yang menagani kredit dan nasabah, sehingga bank memutuskan kredit yang tidak seharusnya diberikan.misalnya, bank melakukan over transaksi terhadap nilai anggunan

Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis dengan tepat dan akurat.

Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, misalnya komisaris, direktur bank, sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.

Kelemahan dalam melakukan pembinaan monitoring kredit debitur.

Nasabah yang mernggunakan produk pembiayaan perumahan dalam suatu bank tujuan yang ingin dicapai bank tersebut adalah kemudahan atau kenyamanan dalam bertransaksi yang lebih cepat melalui website dari yang ditawarkan oleh pihak bank. Untuk menjadi nasabah dari produk pembiayaan perumahan syaratnya adalah mremiliki fasilitas atau akses tabungan di BTN Syariah.

“ketika nasabah membuka rekening pada BTN Syariah Cabang Kendari Dengan membawa kartu Tanda Penduduk (KTP) DAN Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) otomatis sudah mempunyai tabungan, sudah punya produk di BTN Syariah. Jadi produk pembiayaan perumahan itu sendiri akan mengikut dan dinikmati oleh nasabah,

tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi nasabah produk pembiayaan perumahan” (Sumber Hary Nur Purwanto).

Dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa menjadi nasabah produk pembiayaan perumahan itu terlebih dahulu nasabah harus membuka rekening pada BTN Syariah Cabang Kendarti dengan membawa KTP dan NPWP. Secara otomatis nasabah sudah mempunyai tabungan, sudah punya produk di BTN Syariah, produk pembiayaan perumahan akan mengikuti dan langsung dinikmati.

Setelah terdaftar sebagai nasabah di BTN Syariah, tidak ada persyaratan khusus untuk menjadi nasabah dari produk pembiayaan perumahan.

Nasabah yang ingin menggunakan fasilitas layanan produk pembiayaan perumahan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Kendari akan mengikuti Standard operasional prosedur yang telah ditetapkan pihak Bank telah menetapkan panduan dan arahan terkait kegiatan operasional produk pembiayaan perumahan

“nasabah datang ke bank, dari pihak bank menawarkan langsung produk tabungan sesuai yang dibutuhkan oleh nasabah. Kemudian nasabah bisa memilih produk sesuai yang dibutuhkan, lalu dari pihak bank langsung mendaftarkan produk pembiayaan perumahan itu sendiri”.

(Sumber Hary Nur Purwanto).

Suatu keputusan dalam pembelian seorang konsumen secara kuat dipengaruhi oleh beberapa faktor, dimana faktor-faktor tersebut banyak mempengaruhi perilaku konsumen dalam keputusannya, baik faktor internal maupun faktor eksternal.

b) Faktor Eksternal.

Unsur kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibanya.

Debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan kredit pemilikan rumah (KPR).

Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (side streaming). Misalnya dalam pengajuan kredit, disebutkan kredit untuk investasi, ternyata dalam praktiknya setelah dana kredit dicairkan digunakan untuk kredit pemilik rumah (KPR).

Unsur ketidaksengajaan Debitur mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran

Perusahaanya tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi

Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha debitur

Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian debitur

Faktor Eksternal ada beberapa hal misalkan Faktor iklim/cuaca. Kondisi hujan sekarang ini membuat kesulitan para pengembang developer perumahan jadi ketika mereka lambat membangun itu juga akan lambat meratakan atau menjual rumahnya,

Upaya yang tepat yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah untuk mengatasi perubahan iklim yaitu dengan cara memetakan berbagai risiko dan peluang terkait perubahan iklim, mengukur dampak finansial yang terjadi, serta mengukur strategi dan biaya yang harus dikeluarkan untuk mengatasi risiko dan peluang perubahan iklim. Selain itu pihak Bank BTN Syariah Consumer & Commercial Funding Unit Head melakukan kegiatan penghematan energi dan pembiayaan hijau.

Produk pembiayaan perumahan dalam akad murabahah adalah melakukan perjanjian antara nasabah dan bank dalam

transaksi jual beli rumah dimana bank membeli rumah sesuai permintaan nasabah, kemudian rumah tersebut dijual kepada nasabah dengan harga lebih tinggi sebagai profit bank dalam hal ini nasabah mengetahui harga beli rumah dan perolehan laba bank

Menurut Rudianto (2013:189) kinerja keuangan adalah hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu. Kinerja keuangan sangat dibutuhkan oleh perusahaan untuk mengetahui dan mengevaluasi sampai dimana tingkat keberhasilan perusahaan berdasarkan aktivitas keuangan yang telah dilaksanakan.

Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021

Kinerja keuangan adalah hasil kegiatan operasional yang di sajikan dalam bentuk angka –angka keuangan. Hasil kegiatan perusahaan periode 2019-2021 harus dibandingkan dengan kinerja keuangan. Anggaran neraca dan laba rugi rata-rata kinerja keuangan perusahaan sejenis.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa laporan keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari selama periode 2019-2021, data tersebut murni diperoleh Bank BTN Syariah Cabang Kendari .kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari Pada Produk Pembiayaan Perumahan bertujuan mengetahui perkembangan kinerja keuangan dari Bank BTN Syariah yang meliputi realisasi pembiayaan terhadap pembiayaan perumahan.

Realisasi pembiayaan dimana kegiatan operasional Bank BTN Syariah secara real yang menyediakan fasilitas dana untuk memenuhi pihak – pihak (deficit unit) 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 bagi hasil.

Yang pertimbangan utama bank BTN Syariah Cabang Kendari untuk merealisasikan pembiayaan perumahan terfokus pada pembiayaan perumahan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan Tahun 2019-2021. Bank BTN Syariah Cabang Kendari memang Bank yang diamanatkan dengan pemerintah untuk memberikan pelayanan untuk pembiayaan kepemilikan rumah KPR pada masyarakat jadi pihak bank BTN Syariah terfokus pada pembiayaan perumahannya. Maka dari itu alasan khususnya tidak ada karna sudah dikordinir jadi produk utama kami adalah pembiayaan perumahan.

Table
Kinerja Keuangan Pada Realisasi
Pembiayaan Perumahan Bank BTN
Syariah Cabang Kendari

Keterangan	Pencapaian kinerja Tahun 2019	Pencapaian kinerja Tahun 2020	Pencapaian kinerja Tahun 2021
Pendapatan ADM	23.386.824	220.983.953	475.179.476
Pendapatan Margin	30.766.667	1.744.300.000	3.750.750.000
Realisasi KPR	25	236	507
Realisasi KPR (unit)	3.692.000.000	34.866.000.000	75.015.000.000

Sumber: *Kinerja Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Tahun 2019-2021*

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, pendapatan ADM pencapaian kinerja keuangan di tahun 2019 mencapai 23.386.824 dibandingkan

periode 2021 pendapatan ADM pencapaian kinerja keuangannya mengalami penurunan sebesar 220.983.953 namun pada tahun 2022 pendapatan ADM pencapaian kinerjanya mengalami kenaikan sebesar 475.179.476 dibandingkan sebelumnya.

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, pendapatan margin pencapaian kinerja Tahun 2019 30.766.667 dibandingkan periode 2021 pendapatan margin pencapaian kinerja keuangannya mengalami penurunan sebesar 1.744.300.000 namun pada tahun 2022 pencapaian kinerja keuangannya mengalami kenaikan 75.015.000 dibandingkan tahun sebelumnya

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, Realisasi KPR pencapaian kinerja keuangan di tahun 2019 mencapai 25 dan di tahun 2020 Realisasi KPR pencapaian keuangannya mengalami kenaikan 236 kemudian di tahun 2021 Realisasi KPR pencapaian kinerja keuangan semakin meningkat sebesar 507 dibandingkan tahun sebelumnya.

Hary Nur Purwanto selaku Consumer & Comercial Funding Unit Head di Bank BTN Syariah Cabang Kendari mengatakan, Realisasi KPR unit pencapaian kinerja 3.692.000.000 dan di tahun 2020 Realisasi KPR unit pencapaian kinerjanya 34.866.000.000 kemudian di tahun 2021 Realisasi KPR semakin meningkat sebesar 75.015.000.000 dibandingkan tahun sebelumnya.

Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang kendari dalam produk pembiayaan perumahan

Pembiayaan perumahan adalah mekanisme dan proses yang melibatkan berbagai pelaku dalam mengalirkan dana dari pihak pemilik dana (Investor) ke pihak yang membutuhkan pendanaan (Peminjam) untuk memenuhi kebutuhan

dan atau memiliki hunian melalui lembaga intermediary.

Dilihat dari kinerja keuangan akoun bisnisnya tentang pembiayaan perumahan. untuk kinerja keuanganya pasti kami lebih banyak di pembiayaan perumahan. Kemudian untuk periode juni menghasilkan yang positif berdasarkan data dari BPJS per-bulan Maret marketser Bank BTN Syariah Di kota Kendari khususnya itu sebesar 26% dari total untuk pembiayaan KPR, jadi semua bank kami berhasil meraih marketser sebesar 26%. Jadi kalo dilihat dari situ kinerja keuangan Bank BTN Syariah saat ini cukup baik dalam pembiayaan KPR. Setelah memahami pilihan layanan KPR BTN syariah kita perlu mengetahui besarnya biaya serta bunga angsuran dari tiap jenisnya. bank BTN syariah memberlakukan kebijakan terkait biaya serta bunga KPR.

Pembiayaan perumahan asuransi syariah adalah sebuah usaha untuk saling melindungi dan saling tolong menolong di antara para pemegang polis (Peserta), yang dilakukan melalui pengumpulan dan pengelolaan dana terbaru yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi risiko tertentu melalui akad (Perikatan) yang sesuai dengan prinsip syariah.

Pembiayaan asuransi dibagi menjadi 2 bagian yaitu:

- a) Asuransi jiwa merupakan asuransi yang bertujuan menanggung orang terhadap kerugian finansial, ketika nasabah ada musibah misalkan meninggal itu pembiayaanya asuransinya lunas karna orang yang bersangkutan telah meninggal dunia.
- b) Asuransi pembakaran yaitu, ketika ada nasabah mengalami musibah pembakaran maka rumahnya itu bisa dikafer jadi tidak menyusahkan nasabah.

Keunggulan pembiayaan perumahan syariah dibandingkan

kredit pada umumnya antara lain sebagai berikut:

- a) Nominal (biaya) angsuran yang tetap tiap bulannya (Untuk pembiayaan Murabahah).
- b) Tidak terdapat pinalti untuk pelunasan dipercepat, bahkan nasabah dimungkinkan untuk mendapatkan potongan harga atas pelunasan dipercepat tersebut (nominal tidak diperjanjikan di awal).
- c) Apabila terdapat diskon dari supplier awal pada saat setelah dilakukannya akad Murabahah maka nominal potongan harga tersebut menjadi hak sama rata antara Bank dan nasabah pembiayaan.
- d) Proses perjanjian dilakukan berdasarkan prinsip syariah yang diawasi oleh DPS dan DSN.

Nilai bagi hasil relatif jauh lebih kecil dibandingkan dengan jenis pinjaman lainnya. Sehingga tidak membebani nasabah peminjam. tujuan pemberian pinjaman adalah untuk membantu nasabah dan meningkatkan gairah usaha masyarakat dengan mengharap keberkahan bagi kedua belah pihak.

Keunggulan pembiayaan perumahan syariah dan kredit pada umunya terlihat jelas berbeda kalo untuk pembiayaan perumahan khususnya di Bank BTN Syariah yang disebut KPR (Kepemilikan Rumah), jadi itu agak berbeda dengan konvensional bedanya di akad, kalo akad Bank BTN Syariah itu sendiri menggunakan akad murabahah/jual beli sedangkan KPR (Kepemilikan Rumah) Bank Konvensional itu memakai akad kredit/akad pinjam meminjam uang. jadi bedanya disitu, sedangkan kalo murabahah sifatnya Bank itu selaku penjual, setelah kami membeli rumah dari developer perumahan kami menjual kembali kepada nasabah, namanya penjual pasti kita mencari keuntungan yang mau di ambil harga jual yang kami berikan/ harga beli kami developer itu ditambahkan jadi

keuntungan itulah yang kami jual ke nasabah. Nanti itu bisa di cicil selama beberapa jangka waktunya.

Pada penjelasan diatas dapat dipaparkan bahwa keunggulan kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari sangat berbeda, yang membuat beda itu terletak pada akadnya

Kriteria pembiayaan dikatakan bermasalah sehingga banyak pembiayaan dapat ditolak

Faktor-Faktor yang menyebabkan pembiayaan dapat ditolak yaitu:

- a) Tidak lengkapnya berkas dari nasabah
- b) Nasabah memiliki cacat riwayat kredit di bank lain.ada aib perngecekan riwayat kredit melalui aplikasi slip OJK nasabah memiliki koliktibilitas 3, 4, dan 5

Upaya penanganan pembiayaan KPR bermasalah pada bank BTN syariah cabang kendari.

Dari hasil wawancara peneliti penanganan pembiayaan KPR bermasalah ada beberapa cara yang dilakukan yang pertama melakukan pembinaan, ketika nasabah menungak kami membina dulu. Misalkan kami menayakan apa yang menjadi kendala nasabah untuk membayar pembiayaan , adapun kendala nasabah untuk membayar pembiayaan ada 2 hal yaitu:

1. Tidak ada kemauan, dari pihak bank BTN syariah cabang kendari mengadakan pembinaan terhadap nasabah kemudian memberikan surat peringatan, jika sudah diberi surat peringatan sebanyak 3 kali belum ada kemauan untuk melakukan pembayaran maka pihak bank menjual rumah nasabah secara paksa ataupun secara suka rela .
2. Tidak ada kemampuan, misalkan tidak ada kemampuan dari pihak nasabah untuk melakukan pembayaran tapi masih ada kemauan untuk melakukan

pembayaran maka dari pihak bank BTN syariah Cabang kendari melakukan restrukturisasi pembiayaan menagguhkan pembiayaan sampai kondisi pembiayaanya membaik atau perpanjangan waktu supaya cicilanya lebih ringan

Prosedur bank BTN syariah cabang kendari dalam memberikan pembiayaan KPR dengan akad murabahah.

Dari pihak bank BTN syariah cabang kendari memberitahu Nasabah harus melengkapi berkas yang sudah disediakan oleh pihak bank BTN syariah.setelah berkasnya lengkap pihak bank BTN syariah langsung memproses untuk penilaian anggunan, setelah anggunanya dinilai dari pihak bank BTN syariah melakukan proses analisa dari kemampuan, kemauan, serta kapasitas dari nasabah itu sendiri, ketika nasabahnya sudah lolos analisa dari pihak bank BTN syariah itu memproses memberikan surat persetujuan surat persetujuan itu akan disetujui oleh nasabah.jika nasabah menyetujui kita lanjut akad jika nasabah tidak menyetujui maka boleh melakukan banding atau mengundurkan diri dari pihak bank BTN syariah tidak melaukan pemaksaan jika nasabah tidak menyetujuinya. Tapi jika dari pihak nasabah menyetujui kami dari pihak bank BTN syariah melangsungkan akad murabahah, pihak bank BTN syariah melunasi dulu ke developer setelah itu kami dari pihak bank BTN syariah menjual kembali ke nasabah secara cicilan.Sedangkan kalo nasabah tidak lolos berkas dari pihak bank BTN syariah langsung menolak karna memang ada nasabah sebenarnya mampu tetapi tidak menkebel maksudnya berkasnya tidak memenuhi syarat.

Dari hasil wawancara *Consumer dan ComercialFunding Unit Head*,dari pihak bank BTN syariah Bila terjadi gagal bayar ,bagaimana sistemnya apakah rumah akan disitaterkait dari biaya menunggak atau bermasalah dari pihak bank BTN syariah

itu sendiri melakukan diskusi lalu memanggil nasabah untuk silaturahmi kemudian melakukan musyawarah dan bertanya kepada nasabah apa yang diinginkan. Kalau misalkan nasabah maunya itu karena tidak mampu lagi membayar dia mau menjual rumahnya secara sukarela, dari pihak bank BTN syariah memperbolehkan nanti setelah hasil penjualannya melakukan pembagian kepada pihak bank BTN syariah. Yang penting nasabah melakukan pelunasan kepada pihak bank BTN syariah.

Kemudian uang sisa penjualan rumah nasabah ambil, namun sebaliknya jika nasabah masih ingin menempatkan rumahnya ini yang menjadi masalah akhirnya pihak bank BTN syariah menggunakan surat peringatan sampai surat peringatan ke tiga. Ketika surat peringatan ke 3 masih istilahnya nasabah belum ada itikad baik untuk melakukan pembayaran kami dari pihak bank BTN syariah memasukan rumah nasabah dalam proses lelang, ketika proses lelang ini terjadi nanti kalau rumah nasabah terjual ketika ada lebihnya setelah dilunasi pembiayaannya kami dari pihak bank BTN syariah akan memberikan sisanya kepada nasabah, tapi jika hasil lelang tersebut tidak mencukupi untuk melunasi pembiayaan, kami dari pihak bank BTN syariah melakukan penagihan kepada nasabah. Ketika nasabah itu menuntut dari pihak bank BTN syariah itu sendiri bisa memproses di pengadilan

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di bab sebelumnya, maka peneliti dapat menarik kesimpulan :

- 1). Faktor- faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari terhadap produk pembiayaan perumahan
 - a) Faktor Internal terkait dengan ketersediaan SDI (Sumber daya insan), TIE (Teknologi Informasi), dan SDM (Sumber Daya Manusia). Ketika ini

dikembangkan prosesnya lebih cepat terkait dengan proses pembiayaan perumahan.

- b) Faktor Eksternal ada beberapa hal misalkan Faktor iklim/cuaca. Kondisi hujan sekarang ini membuat kesulitan para pengembang developer perumahan jadi ketika mereka lambat membangun itu juga akan lambat meratakan atau menjual rumahnya, kemudian kenaikan harga-harga barang material Turunan seperti semen.1). Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan yaitu tercapainya suatu prestasi dari perusahaan selama periode Tahun 2019-2021 atas pengelolaan keuangan perusahaan maka dengan prestasi, suatu perusahaan bisa menunjukkan bagaimana kinerjanya. Adapun pembiayaan perumahan property dilakukan dalam berbasis margin yang juga disebut dengan kredit perumahan rumah (KPR) syariah. Prinsip pembiayaan property adalah pemberi dana (misalnya bank atau developer syariah, akan membeli rumah tersebut untuk pins, dan menjual margin tertentu.

- 2). Kinerja keuangan Bank BTN Syariah Cabang Kendari dalam produk pembiayaan perumahan yaitu tercapainya suatu prestasi dari perusahaan selama periode Tahun 2019-2021 atas pengelolaan keuangan perusahaan maka dengan prestasi, suatu perusahaan bisa menunjukkan bagaimana kinerjanya. Adapun pembiayaan perumahan property dilakukan dalam berbasis margin yang juga disebut dengan kredit perumahan

rumah (KPR) Syariah. Prinsip pembiayaan property adalah pemberi dana misalnya Bank atau developer syariah, akan membeli rumah tersebut untuk pins, dan menjual margin tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Amri Antoni (2019) Analisis pembiayaan perumahan syariah non bank Di kota Palembang dalam jurnal UIN Palembang.
- Asriadi Arifin (2017) Strategi Bank BTN Syariah KCPS Parepare Dalam Memasarkan Produk Manajemen (Analisis Manajemen Syariah) dalam jurnal IAIN Parepare Indonesia.
- Bima Kurnia Purtra, Fatin Fadhilah Hasib (2014) Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan 1 (2), 144-160, 2014
- DewiLisdawati, (2019). SyaifullahSyaifullah, Rizki Amalia Dede ArseyaniPratamasariJurnalIlmuPerbankan Dan Keuangan Syariah. jurnal1(1) 16-36, 2019, 99-109, 2017
- Endah Tri Kurniasih, Ade Irma Suryani analisis perbandingan kinerja keuangan Bank syariah dengan Bank konvensional journal Development 5 (1)
- Dewi Restu Mangeswuri, 2016 Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik 7 (1), 83-95, 2016
- Sahlan Hasbi,2016 Kuncoro Hadi journal of accounting and investment 17 (1), 22-41, 2016
- Fuji Rahayu, Rafika Rahmawati (2020) Masalah (Jurnal Hukum Islam dan Perbankan Syariah) 11 (1), 43-54, 2020
- Hildayanti Muhadi Mudi IAIN Kendari, 2018 judul pengaruh pembiayaan murabahah terhadap profitabilitas bank syariah studi pada bank syariah mandiri
- Hermin Nainggolan 2021, pengaruh produk pembiayaan murabahah (kpr platinum, KPR FLPP SWAGRIYATerhadap Laba Bersih PT.BTN Syariah Balikpapan jurnal Akuntansi dan keuangan Methodist 4 (2), 199-209 2021
- Ita Oktapia Yuliana (2021) Analisis Implementasi Pembiayaan Produk KPR Dalam Minat Masyarakat Di Bank BTN Syariah KCPS Ruko Kalimas Bekasi Timur dalam jurnal Universitas Siliwangi
- Juniarko, O., Surjono, dan Anwar, M. R. (2012).Evaluasi Sistem Bantuan Stimulan Pembiayaan Perumahan Swadaya di Kabupaten Malang.Jurnal Tata Kota dan Daerah, 4(2), 139-148.
- Juebri Clara Polii, Harijianto Sabijono, inggriani Elim 2019 jurnal EMBA: jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi 7 (3), 2019
- Kasmir (2018:134) kinerja keuanganhanl (17)
- Mega Zanara, 2012 jurnal pendidikan dan pembelajaran khatulistiwa 1 (1), 2012
- Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah 2(1), 105-18, 2018
- Muhammad Alvan Rumasukun, Muhammad Ghozali 2017 islmic Economics Journal 2 (1), 2017
- Magdalena silaswati Samosir, Henrikus Herdi, Emilanus Eo Kutu Goo, Paulus Libu COSTING: Jurnal Of Economic, Business And Accounting 5 (1), 506-516, 2021
- Maydra Lestari (2021) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolaga” Dalam jurnal IAIN Padangsidimpuan
- M Biwa Pratama 2022, strategi Bank tabungan Negara Syariah Cabang Pekan baru dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah perumahan rakyat bermasalah dalam prespektif ekonomi islamAL-Qalam: jurnal dakwah dan pemberdayaan masyarakat 6(1), 2022
- Nugroho, B. A. A. dan Satriavei, N. (2015).KebijakanPembiayaan KPR SebagaiSolusiKebutuhanPerumahan MBR pada BTN Cabang Solo.Jurnal

GEMA, 27(50), 2.009-2.017..

Putri Pithaloka Kennedy, Juliana, Suci Aprilliani Utami (2020) Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan, dan Akuntansi 12 (2), 209-223, 2020

Putri Yuliana Tauke, Sri Murni, Joy E Tulung Jurnal EMBA: Jurnal Riset Akuntansi 5 (2), 2017

Sahlan Hasbi (2016), Kuncoro Hadi Journal Of Accounting and Investment 17 (1), 22-41, 2016

Sujarweni (2017:73) manfaat kinerja keuangan hal (18)

Ridwan Nurdin, Sri Ainun Jariah analisis rate margin kebijakan murabahah pada transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah dalam perspektif hukum islam AL-Mudharabah: jurnal Ekonomi dan keuangan Syariah 3 (1), 67-82, 2021

Siti Ayu Rocmaniah, Renny Oktafia 2021 jurnal Ilmiah Ekonomi Islam 7 (2), 1038-1047, 2021

Ummi Kalsum, Rahmi Rahmi 2017 LI Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam 2 (2), 56-74, 2017

Wulandari Febriantya (2012-2016) jurnal manajemen dan bisnis sriwijaya 2012-2016

<https://www.rumah123.com> > panduan-properti >

<http://finance.detik.com/properti/d-2992950/tahun-depan-jokowitarget-bangun-1-juta-rumah-lagi>.

<http://www.btn.co.id>

<https://www.Mastermanifestor.com>

