

**PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO SEBAGAI UPAYA
MEMINIMALISIR *NON-PERFORMING FINANCING* PADA
PRODUK KPR DI BANK BSN KC YOGYAKARTA**

Disetujui untuk mengikuti
ujian skripsi



Dr.Phil.Ninik Sri Rahayu

30 Juni 2026



Oleh:

MUHAMAD CATUR GUNAWAN

22216099

PROGRAM STUDI ANALISIS KEUANGAN DIGITAL

PROGRAM SARJANA TERAPAN

FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi dengan judul **“Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Meminimalisir *Non-Performing Financing* Pada Produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta”** yang disusun untuk melengkapi sebagai persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Studi Analisis Keuangan, Program Sarjana Terapan, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar Sarjana Terapan di lingkungan Universitas Islam Indonesia maupun di perguruan tinggi ataupun instansi manapun, kecuali bagian sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, Juni 2026



Handwritten signature of Muhamad Catur Gunawan.

Muhamad Catur Gunawan

22216099

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul **“Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Meminimalisir *Non-Performing Financing* Pada Produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta”** disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Studi Analisis Keuangan, Program Sarjana Terapan, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, dan disetujui untuk diajukan dalam sidang ujian Skripsi.

Yogyakarta,
Pembimbing



Dr. Phil Ninik Sri Rahayu, S.E., MM
052130103

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dr. Phil Ninik Sri Rahayu, S.E., MM.
052130103

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Meminimalisir *Non-Performing Financing* Pada Produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta”** telah dipertahankan dalam ujian wawancara dan diterima sebagai syarat untuk menjadi Sarjana Terapan Program Studi Analisis Keuangan, Program Sarjana Terapan, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, pada tanggal

Tim penguji

Penguji I,



Dr. Phil Ninik Sri Rahayu, S.E, M.M.

052130103

Penguji II,



Dr. Aidha Trisanty, S.E., M.M.

092130401

Mengesahkan

Ketua Program Studi



Dr. Phil Ninik Sri Rahayu, S.E, M.M

052130103

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT atas rahmat, hidayah, serta karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang mengangkat judul “**PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO SEBAGAI UPAYA MEMINIMALISIR *NON-PERFORMING FINANCING* PADA PRODUK KPR DI BANK BSN KC YOGYAKARTA**” Penelitian ini ditulis untuk menjadi salah satu rangkaian syarat menyelesaikan dan memperoleh gelar Sarjana Terapan (D4) pada program studi Analisis Keuangan Sarjana Terapan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia dengan tepat waktu.

Penelitian ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari banyak pihak yang memberikan kritik yang membangun, saran, dan dorongan semangat mereka yang semuanya sangat berdampak bagi penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan yang membahagiakan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, terutama :

1. Allah SWT yang telah mencurahkan segala rahmat dan ridho-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
2. Orang tua penulis yaitu Bapak Djoko Santoso dan Ibu Kartini yang selalu memberikan dukungan dari segala aspek, mulai dari doa, semangat, material, dan motivasi dalam menjalankan kuliah dan menyelesaikan penelitian ini
3. Saudara Kakak dari penulis serta keluarga besar yang telah memberikan dukungan berupa semangat dan doa kepada penulis selama menyelesaikan skripsi kali.
4. Ibu Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu, SE., MM. selaku Ketua Program Studi Sarjana Terapan Analisis Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia, sekaligus Dosen Pembimbing Magang yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan serta saran dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Program Sarjana Terapan Analisis Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia yang memberikan ilmu bermanfaat kepada penulis selama masa perkuliahan, dan juga telah memberikan rumah kedua penulis selama menjalani perkuliahan.
6. Ibu Kanti Kurniati, Mas Didin Yustisianto, Mas Alef Rediawan, dan Pak Alwi Rohtama P, yang meluangkan waktunya untuk memaparkan materi dan memberikan informasi untuk penelitian ini.
7. Ibu Nurhidayanti selaku *Human Capital Support* yang telah menerima dan memberikan kepercayaannya untuk penulis melakukan penelitian di Bank BSN KC Yogyakarta.
8. Seluruh Bapak dan Ibu karyawan Bank BSN KC Yogyakarta yang telah memberikan ilmu bermanfaat yang tidak bisa penulis dapatkan di bangku perkuliahan, serta memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis selama penelitian.
9. Teman terdekat penulis Dani Nurmali, Fayadhil Labib Hartawan, Pratama Daffa Sejati dan Sultan Athaya Afif, yang senantiasa memberikan semangat dan hiburan serta mendengarkan keluh kesah penulis yang sedang mengalami fase fase sulit dalam menjalankan kehidupan saat melakukan penulisan penelitian kali ini.
10. Teman-teman dan orang yang pernah hadir di kehidupan perkuliahan penulis, yang memberikan warna kehidupan, doa, relasi dan juga pelajaran hidup yang didapat penulis selama hampir 4 tahun masa perkuliahan.
11. Publik figur yakni Cristiano Ronaldo dan Max Verstappen yang memberikan inspirasi penulis dalam motivasi hidup, yang di refleksikan penulis karna dikenal sebagai figur yang memiliki dedikasi tinggi, mentalitas hebat, dan komitmen dalam mencapai tujuan mereka.

Penulis sadar bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan penelitian ini, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun

dari segala pihak yang membaca penelitian ini. Semoga laporan magang ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

ABSTRAK

Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menunjukkan peningkatan positif sebesar 7,83% dengan total *outstanding* Rp793,43 triliun. Sejalan dengan kondisi tersebut, Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta menawarkan pembiayaan KPR sebagai produk pembiayaan utama. Namun, peningkatan permintaan ini berpotensi memicu risiko terjadinya *Non-Performing Financing* (NPF), sehingga diperlukan penerapan manajemen risiko yang efektif untuk meminimalisir dampak tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya NPF pada produk KPR Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta dan penerapan risiko pembiayaan pada produk KPR Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta. Metode yang digunakan adalah metode wawancara mendalam dengan narasumber berasal dari pihak bank Syariah Nasional KC Yogyakarta. Hasil studi menunjukkan bahwasannya terdapat 5 faktor yang menyebabkan kenaikan NPF pada produk KPR Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta, yaitu: adanya pinjaman online ilegal, faktor keluarga, faktor nasabah mengalami sakit berat, terjadinya PHK masal, dan dampak pemulihan ekonomi pasca covid-19. Penerapan manajemen risiko pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta pada produk KPR yakni menggunakan sistem rating atau *Debt Service Ratio*, dan menggunakan Prinsip analisis 3C (*Character, Capacity, Collateral*).

Kata kunci: *manajemen risiko, pembiayaan KPR, Non-Performing Financing, 3C*

ABSTRACT

Demand for home loans (KPR) showed a positive increase of 7.83%, with a total outstanding balance of Rp793.43 trillion. In line with these conditions, Bank Syariah Nasional's Yogyakarta Branch offers mortgage financing as its primary financing product. However, this increase in demand has the potential to trigger the risk of Non-Performing Financing (NPF), making it necessary to implement effective risk management to minimize such impacts. The objective of this study is to identify the factors causing non-performing financing in mortgage products at the Bank Syariah Nasional Yogyakarta Branch and to examine the implementation of financing risk management for these products. The method used was in-depth interviews with informants from the Bank Syariah Nasional Yogyakarta Branch. The study results indicate that there are five factors causing an increase in NPF for mortgage products at the Bank Syariah Nasional Yogyakarta Branch, namely: the existence of illegal online loans, family-related factors, customers suffering from serious illness, mass layoffs, and the impact of post-COVID-19 economic recovery. The financing risk management practices implemented by the Bank Syariah Nasional Yogyakarta Branch for its mortgage products include the use of a rating system or Debt Service Ratio, as well as the 3C analysis principles (Character, Capacity, Collateral).

Keywords: *risk management, mortgage financing, non-performing financing, 3C*

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan.....	3
1.4 Manfaat	3
1.4.1 Manfaat Akademik	3
1.4.2 Manfaat Bagi Instansi	3
BAB II KAJIAN PUSTAKA	5
2.1 Landasan Teori	5
2.1.1 Pengertian Perbankan.....	5
2.1.2 Jenis Bank	6
2.1.3 Pengertian Pembiayaan	9
2.1.4 Jenis-Jenis Pembiayaan.....	9
2.1.5 Pengertian Manajemen Risiko Pembiayaan.....	12
2.2 Penelitian Terdahulu.....	13
BAB III METODE PENELITIAN.....	18
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian.....	18

3.2 Desain Penelitian.....	18
3.3 Sumber Data dan Sampel Penelitian.....	19
3.4 Teknik Pengumpulan Data	19
3.5 Teknik Keabsahan Data.....	22
3.6 Teknik Analisis Data	23
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	24
4.1 Gambaran Umum Bank BSN.....	24
4.1.1 Sejarah Perusahaan.....	24
4.1.2 Visi dan Misi Perusahaan	24
4.1.3 Logo Perusahaan	25
4.1.4 Stuktur dan Tata Kelola.....	26
4.2 Pembahasan.....	29
4.2.1 Deskripsi Umum KPR Bank BSN	29
4.2.2 Produk KPR Bank BSN	30
4.2.3 Alur Pemberian Pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta	32
4.2.4 Penyebab Terjadinya NPF pada KPR Bank BSN KC Yogyakarta.....	35
4.2.5 Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta	41
4.2.6 Strategi Pengawasan Nasabah Dalam Penerapan Mitigasi Risiko NPF KPR di Bank BSN KC Yogyakarta.....	48
BAB V PENUTUP.....	53
5.1 Kesimpulan	53
5.2 Implikasi.....	54
5.2.1 Implikasi Teoritis.....	54
5.2.2 Implikasi Praktik	54
5.3 Keterbatasan.....	55
5.4 Rekomendasi	55
DAFTAR PUSTAKA	56
DAFTAR LAMPIRAN	63

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	13
Tabel 3.1Topik Wawancara	20
Tabel 4.1Rasio DSR	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 logo Bank Syariah Nasional	25
Gambar 3 Struktur dan Tata kelola	26
Gambar 4 Alur Pemberian Pembiayaan KPR BSN KC Yogyakarta.....	32

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank Indonesia (BI), pada Januari 2025 menyebutkan peningkatan rasio pada *Non-Performing Financing* (NPF) di produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di industri perbankan Indonesia, dimana pada periode sebelumnya tahun 2024 sebanyak 2,53% dan sekarang naik menjadi 2,84% (Virasma, 2025). Peningkatan persentase NPF mayoritas dipengaruhi karena nasabah pembiayaan sebelumnya yang masih mengikuti program restrukturisasi yang terdampak covid-19, namun belum mampu kembali ke skema pembayaran normal, selain itu juga, kondisi ekonomi makro, kenaikan suku bunga, kasus perceraian serta terjadinya PHK masal yang meningkatkan juga memperburuk rasio pembiayaan bermasalah (Napitupulu, 2023). Tingginya angka *Non-Performing Financing* (NPF) menjadi tantangan dan perhatian serius bagi pihak bank, karena bisa membahayakan stabilitas keuangan dan juga operasional bank (Khamisah et al., 2020). Oleh sebab itu, penting untuk memahami dan mengimplementasi strategi manajemen risiko pembiayaan yang efektif guna mengurangi NPF pada pembiayaan KPR dan menjaga stabilitas sistem pada perbankan.

Strategi manajemen risiko pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah elemen kunci dalam mengatasi masalah *Non-Performing Financing* (NPF) (Nansi, 2019). Implementasi strategi yang efektif bukan mencakup identifikasi dan penilaian risiko pembiayaan saja, tetapi juga memerlukan langkah proaktif untuk mengurangi risiko pembiayaan bermasalah. Tanpa manajemen risiko yang tepat, bank berisiko mengalami kerugian besar yang dapat mempengaruhi profitabilitas dan likuiditasnya (Setiyawati et al., 2024). Namun, meskipun ada panduan dan regulasi dari otoritas keuangan, Realisasi strategi tersebut faktualnya masih terhambat kendala sumber daya. Rendahnya literasi mitigasi risiko secara sistemik menjadi variabel penghambat efektivitas operasional.

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok yang dibutuhkan selain pangan dan sandang. Menurut hasil yang didapatkan dari Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia (2026), perkembangan pasar properti pada triwulan IV 2025 mengalami peningkatan secara terbatas sebesar 0,83% (yoy). Sementara dari sisi penjualan secara keseluruhan di triwulan IV 2025 meningkat di pasar properti sebesar 7,83% (yoy). Kemudian, dari segi pembelian masyarakat di Indonesia permintaan untuk memiliki rumah di pasar primer mayoritas menggunakan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan jumlah pangsa pasar 70,88% pembelian rumah (Bank Indonesia, 2026). Untuk mengatasi permasalahan yang ada, Bank Syariah Nasional menawarkan produk pembiayaan yakni KPR. Merupakan produk pembiayaan ditawarkan pihak perbankan untuk calon nasabah yang berminat melakukan pinjaman untuk memenuhi kebutuhan dalam memiliki rumah, kebutuhan pembangunan, dan renovasi rumah.

Produk Pembiayaan KPR saat ini mendukung keperluan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok untuk memiliki rumah. Namun, berlangsungnya program KPR berpengaruh terhadap pembiayaan bermasalah yang menjadi tantangan bagi Bank BSN KC Yogyakarta. Berdasarkan laporan keuangan BSN dan penuturan data yang disampaikan pada acara safari ramadhan BSN 2026 oleh Direktur Network & Retail Funding, Ari Kurniawan menyebutkan bahwa angka *Non-Performing Financing* mencapai angka 2,58% di Triwulan IV 2025. Dibandingkan dengan tahun sebelumnya, yakni Triwulan IV 2024, angka *Non-Performing Financing* pada produk BSN hanya di angka 1,56% (Bank Syariah Nasional, 2025). Angka tersebut menunjukkan kenaikan NPF daripada tahun sebelumnya, kenaikan NPF ini terjadi karena beberapa faktor internal maupun external

Berdasarkan dari latar belakang diatas penelitian skripsi ini akan berfokus pada isu yang berjudul **“PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO SEBAGAI UPAYA MEMINIMALISIR NON-PERFORMING FINANCING PADA PRODUK KPR DI BANK BSN KC YOGYAKARTA”**

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini, yaitu:

1. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya *Non-Performing Financing* pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta?
2. Bagaimana penerapan manajemen risiko pada produk KPR Bank BSN KC Yogyakarta?
3. Bagaimana strategi pengawasan nasabah dalam penerapan manajemen risiko pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta?

1.3 Tujuan

Tujuan umum yang diterapkan penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui penyebab apa yang bisa menimbulkan terjadinya *Non-Performing Financing* pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta
2. Untuk menganalisis penerapan manajemen risiko pembiayaan pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta
3. Untuk mengetahui strategi pengawasan nasabah dalam penerapan manajemen risiko produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta

1.4 Manfaat

Dengan dibuatnya penelitian skripsi ini, dapat diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Akademik

Manfaat didapat dalam penelitian skripsi adalah dapat menjadi acuan bagi kampus Universitas Islam Indonesia Program Studi Sarjana Terapan Analisis Keuangan atau kampus lainnya dan sebagai penerapan pengaplikasian yang berhubungan dengan Analisis risiko diperbankan.

1.4.2 Manfaat Bagi Instansi

Penelitian yang dilakukan oleh penulis kali ini diharapkan bisa memberikan nilai yang bisa dipertimbangkan dalam peningkatan atau evaluasi kinerja. Penelitian kali ini juga

diharapkan bisa menjadi bahan masukan untuk pengembangan sistem kebijakan pada perusahaan, terkait penerapan manajemen risiko agar bisa memitigasi terjadinya peningkatan NPF pada produk KPR.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pengertian Perbankan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 memberikan determinasi signifikansi terhadap bank sebagai badan usaha penghimpun dana masyarakat. Estimasi distribusi melalui konsistensi pembiayaan serta produk lain memperkuat konstruk keamanan serta kenaikan taraf hidup masyarakat secara keseluruhan (UU No 10 Tahun 1998, 1998). Nama bank berasal dari kata Italia “Banca,” yang berarti “bangku,” dan ciri utamanya adalah jumlah uang yang digunakan oleh karyawannya untuk kegiatan perbankan (Annaisabiru, 2025).

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 memberikan sebuah determinasi signifikansi terhadap bank sebagai lembaga keuangan utama. Estimasi fungsi perbankan mencakup pemberian pembiayaan serta penundaan pembayaran secara konsisten guna memperkuat konstruk sirkulasi uang peredaran di masyarakat Indonesia. Sebaliknya, menurut (Muktar, 2016), Bank merupakan instrumen lembaga keuangan yang menerima setoran, penarikan, dan setoran dalam berbagai bentuk. Lembaga perbankan berfungsi mengoptimalkan mekanisme pemantauan aset serta memfasilitasi berbagai skema pelunasan kewajiban secara efisien.

Implementasi layanan tersebut mencakup pembayaran utilitas harian dan administrasi publik demi menunjang stabilitas ekonomi individu. Sintesis di atas mengidentifikasi bank sebagai entitas finansial yang memobilisasi simpanan umum guna menciptakan berbagai instrumen pembiayaan yang bertujuan mengembangkan standar hidup masyarakat umum. Bank merupakan jenis lembaga keuangan yang menerima setoran, penarikan, dan setoran dalam berbagai bentuk. Eksistensi bank memudahkan pengawasan finansial melalui integrasi sistem pembayaran tagihan rutin seperti listrik maupun biaya pendidikan. Peran strategis ini memastikan kelancaran

transaksi domestik serta mendukung akuntabilitas pengelolaan dana masyarakat di instansi perbankan. Kesimpulan tersebut menegaskan eksistensi perbankan dalam mengelola likuiditas masyarakat melalui pengembangan produk-produk finansial yang inovatif. Mekanisme ini mencakup penyaluran dana dalam bentuk pinjaman yang secara sistemik mendukung pertumbuhan aktivitas ekonomi nasional serta taraf hidup rakyat.

2.1.2 Jenis Bank

Berikut jenis-jenis bank jika dilihat dari beberapa pandangan, yakni (Mukhtar, 2016) :

1. Dilihat secara fungsi

(1) Bank Umum

Merupakan Bank dengan operasional baik secara Syariah dan juga Konvensional dan menyediakan layanan 4 pembayaran. Menurut Mukhtar (2016), jasa yang disediakan oleh bank umum atau bank komersial (*commercial bank*) bersifat umum, maknanya bank ini dapat bisa menggunakan produk perbankan dengan jenis yang tersedia.

(2) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR merupakan lembaga keuangan berfungsi untuk menjalankan aktivitas konvensional maupun syariah tanpa memfasilitasi mekanisme lalu lintas pembayaran (Mukhtar, 2016). Cakupan operasional BPR cenderung memiliki ruang lingkup restriktif dibandingkan entitas bank umum.

2. Dilihat dari segi kepemilikannya

(1) Bank milik pemerintah

Entitas perbankan pemerintah didefinisikan sebagai bank dengan kepemilikan saham serta prosedur sepenuhnya di bawah kendali otoritas Indonesia, di mana seluruh perolehan keuntungan operasionalnya secara otomatis dianggap menjadi milik sah pihak pemerintah (N. I. Hasan, 2014). Representasi perbankan pusat meliputi Bank Negara Indonesia 46, Bank Tabungan Negara, Bank Rakyat Indonesia, serta Bank Mandiri. Sementara itu, terdapat pula bank milik

pemerintah daerah pada lingkup Tingkat I dan II setiap provinsi, layaknya BPD DKI Jakarta, Jawa Tengah, Jawa Timur, Jawa Barat, beserta beragam entitas kedaerahan lainnya (N. I. Hasan, 2014).

(2) Bank milik swasta nasional

Seluruh institusi perbankan ini kepemilikan modalnya dikuasai oleh badan usaha swasta nasional. Entitas tersebut didirikan oleh pihak swasta sehingga perolehan labanya dialokasikan bagi kepentingan non-pemerintah. Contoh bank swasta nasional meliputi Bank Muamalat, Bank Central Asia, Bank Danamon, Niaga, Mega, beserta beragam lainnya (N. I. Hasan, 2014).

(3) Bank milik koperasi

Bank yang operasionalnya berada di bawah naungan otoritas hukum koperasi disebut bank koperasi, sebagaimana tercermin pada Bank Umum Koperasi Indonesia (N. I. Hasan, 2014).

(4) Bank milik asing

Adalah kantor cabang bank luar negeri dengan struktur permodalan merefleksikan bisnis internasional, baik dikuasai swasta maupun pemerintah asing. ABN AMRO Bank, Bangkok Bank, City Bank, Bank of America, serta lainnya ialah representasi nyata dari kategori bank asing di Indonesia (N. I. Hasan, 2014).

(5) Bank milik campuran

Bank campuran memiliki kepemilikan saham yang berasal dari perusahaan asing maupun domestik. Sahamnya dimiliki dan digunakan oleh masyarakat sipil Indonesia. Sanwa Indonesia Bank, Paribas BBD Indonesia, Ing Bank, Sumitomo Niaga Bank, Bank Sakura Swadarma, Mitsubishi Buana Bank, Bank PDFCI, Inter Pacifik Bank, Bank Merincorp, dan Bank Finconesia adalah beberapa contoh bank jenis ini (N. I. Hasan, 2014).

1. Dilihat dalam cara penentuan harga

(1) Bank yang berdasarkan prinsip konvensional

Guna kalkulasi profitabilitas serta penentuan harga bagi nasabah, perbankan mengimplementasikan dua metodologi berlandaskan prinsip konvensional, yakni (Mukhtar, 2016):

- a. Harga instrumen simpanan seperti deposito giro, tabungan, serta pinjaman kredit atau pembiayaan, ditetapkan berlandaskan persentase bunga berjalan yang dikenal luas sebagai sistem pendapatan bank bermodelkan berbasis spread..
- b. Sektor perbankan umum memfasilitasi aneka layanan dengan imbalan biaya nominal atau rasio persentase. Mekanisme pembayaran ini secara teknis diklasifikasikan ke dalam kategori sistem berbasis biaya.

(2) Bank yang berdasarkan prinsip syariah

Bank syariah adalah lembaga perbankan yang melakukan aktivitas berlandaskan prinsip Islam guna penyelesaian kewajiban, dukungan bisnis, maupun operasional perbankan lainnya. Dalam kerangka penentuan harga atau perolehan laba, institusi yang mengikuti syariat memiliki mekanisme teknis yang dijabarkan melalui poin berikut:

- a. Kaidah perdagangan komoditas melalui perolehan laba (murabahah).
- b. Pendanaan dikelola menggunakan sistem pembagian keuntungan (mudharabah).
- c. Pendanaan dikelola menggunakan kaidah penanaman ekuitas (musyarakah).
- d. Pendanaan aset produktif berlandaskan sewa murni tanpa hak pilih (ijarah).
- e. ataupun pengalihan aset yang disewakan oleh bank bisa dipindahtangankan kepada pihak kedua (ijarah wa iqtina).

4. Dilihat secara status kekuatan (area operasional)

(1) Bank devisa

Klasifikasi bank devisa ialah lembaga perbankan dengan kapasitas eksekusi transaksi lintas negara serta layanan pertukaran mata uang asing dengan komprehensif. Yakni meliputi perpindahan dana ke negara asing, penagihan ke negara asing, cek perjalanan, pembuatan dan pembayaran Surat Kredit atau

pembiayaan, serta transaksi lain yang berkaitan dengan valuta asing (N. I. Hasan, 2014).

(2) Bank non devisa

Merujuk N. I. Hasan (2014), bank non-devisa adalah lembaga perbankan yang belum memiliki otorisasi guna menyelenggarakan transaksi valuta asing sebagaimana ketentuan bank devisa. Segala aktivitas operasional pada bank jenis ini dibatasi secara ketat hanya mencakup layanan keuangan dalam lingkup wilayah domestik negara tersebut.

2.1.3 Pengertian Pembiayaan

Berdasarkan regulasi dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 yang merevisi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 terkait Perbankan, pengertian dari pembiayaan ialah pengadaan dana atau tagihan dengan nominalnya setara tujuh kali lipat dari nilai persetujuan atau konsensus pinjam-meminjam antara pihak bank dengan subjek hukum lainnya, di mana kewajiban pelunasan utang berikut bunganya harus dipenuhi oleh bank setelah periode waktu yang ditetapkan berakhir (UU Nomor 10 Tahun 1998, 1998). Selain itu, pembiayaan dapat didefinisikan sebagai penempatan dana dan jaminan oleh bank berdasarkan kepercayaan, yang menjadikannya sebagai salah satu bentuk jaminan (Khusna, 2023). Berdasarkan penjelasan di atas, pengertian pembiayaan/pinjaman adalah pemberian uang atau tagihan oleh individu, organisasi, atau lembaga kepada bisnis lain berdasarkan prinsip perjanjian atau kesepakatan pinjam-meminjam, yang mengharuskan bisnis yang bersangkutan untuk membayar utangnya tepat waktu.

2.1.4 Jenis-Jenis Pembiayaan

Fasilitas Pembiayaan memiliki beberapa jenis yang bergantung pada penerapan setiap instrumen yang fungsinya variatif. Adapun penggolongan jenis pembiayaan tersebut dapat diidentifikasi melalui distribusi sebagai berikut:

1. Pembiayaan berdasarkan jenisnya ada tiga, yaitu (Muktar, 2016):

(1) Pembiayaan Konsumtif

Pinjaman ini diartikan sebagai sarana likuiditas guna menyokong kepentingan personal debitur. Manifestasi alokasinya mencakup akuisisi kendaraan roda dua, sarana transportasi darat, hunian, biaya rehabilitasi konstruksi, sampai pelbagai tuntutan konsumsi lainnya yang mempunyai karakteristik durasi lama.

(2) Pembiayaan produktif

Merupakan kegiatan pembiayaan yang diminta oleh nasabah sebagai pemenuhan usahanya. Dengan tujuan untuk mengembangkan usaha, menambah stok barang dagang, perluasan jangkauan usaha, dan pembukaan cabang usaha baru. Pembiayaan konsumtif terbagi menjadi dua tipe, yakni pembiayaan konsumtif untuk Investasi, yakni penambahan aset yang diinginkan oleh nasabah. Kemudian, untuk modal kerja yang mana penambahan modal untuk kebutuhan dagang dan sejenisnya

(3) Pembiayaan perdagangan

Melalui Pembiayaan perdagangan, calon debitur mengajukan pinjaman dengan tujuan memperluas kemanfaatan barang produksi agar dapat dinikmati oleh semua kalangan, melampaui batasan suatu daerah atau posisi saja, sehingga barang dapat diperjualbelikan dan diaplikasikan oleh banyak individu di kedudukan berbagai berbagai kalangan, dimulai dengan skala lokal sampai ke kancan global. Terdapat dua pembagian pada model pembiayaan ini, yang meliputi pembiayaan transaksi di dalam negeri serta pembiayaan transaksi di luar negeri.

2. Pembiayaan berdasarkan jangka waktu ada tiga, yaitu:

1) Pembiayaan tenor singkat

Pinjaman tenor singkat merupakan pembiayaan dengan cara penyaluran ke pihak pemohon untuk menempuh utang melalui durasi yang singkat yakni dengan kurun waktu 1 tahun atau 12 bulan.

2) Pembiayaan jangka menengah

Pinjaman tenor menengah merupakan pembiayaan yang disalurkan kepada pihak pemohon debitur melalui rentang masa satu sampai tiga warsa. Fasilitas tersebut

lazimnya dimanfaatkan nasabah yang membutuhkan modal guna pengadaan material mentah kegiatan bisnis.

3) Pembiayaan jangka panjang

Pinjaman tenor lama merupakan penyaluran sebuah model pembiayaan dengan rentang periode melampaui 3 warsa. Fasilitas tersebut disalurkan bagi nasabah yang membutuhkan modal guna penanaman modal, baik penanaman modal perorangan ataupun kegiatan bisnis.

3. Pembiayaan berdasarkan jaminan ada dua, yaitu:

1) Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan ini memberikan determinasi signifikansi terhadap proteksi aset perbankan melalui penetapan agunan kepada debitur. Estimasi perlindungan tersebut berfungsi sebagai konsistensi bank dalam meminimalisir potensi kegagalan pembayaran di masa depan. Konstruksi hukum ini merupakan usaha preventif guna menjamin keamanan dana publik yang telah disalurkan kepada nasabah. Secara operasional, instrumen pembiayaan jaminan ini diimplementasikan melalui tiga bentuk klasifikasi utama, yaitu:

- Agunan kebendaan berwujud atau tangible mencakup aset bergerak maupun tidak bergerak, seperti kendaraan bermotor, mobil, tanah, serta bangunan permanen milik debitur.
- Penjaminan subjektif ialah bentuk jaminan oleh personal maupun entitas hukum tertentu yang memposisikan diri sebagai pihak penanggung kewajiban, demi memberikan kepastian terhadap bank bahwa pinjaman tersebut akan diselesaikan sesuai jadwal jatuh tempo berlaku.
- Agunan berupa instrumen surat berharga komersial mencakup kepemilikan saham serta obligasi yang terdaftar pada bursa efek, termasuk simpanan deposito milik debitur yang secara yuridis dapat dijadikan jaminan fasilitas pembiayaan perbankan.

2) Pembiayaan tanpa jaminan

blanko merupakan Pembiayaan yang bersandar pada aspek kredibilitas murni karena nasabah dinilai memiliki kapasitas finansial untuk membayar pembiayaan. Pembiayaan tanpa jaminan kebanyakan diberlakukan untuk nasabah yang melakukan pinjaman pembiayaan dalam jumlah kecil, dan dengan nominal tergantung pada peraturan yang diterapkan oleh pihak bank.

4. Pembiayaan berdasarkan kualitas ada dua, yaitu:

Penyaluran pembiayaan kepada debitur menandakan bank telah mengimplementasikan manajemen perputaran piutang dalam nominal spesifik serta mengalkulasi proyeksi laba melalui pendapatan bunga yang diterima secara periodik setiap bulan sebagai kompensasi atas pemanfaatan dana tersebut. Dalam menentukan apakah nasabah pembiayaan mendapatkan bagi hasil dapat dilihat dari seberapa tepat nasabah melakukan pembayaran. Jika nasabah melakukan pembayaran secara lancar maka dapat digambarkan performa pembiayaannya. Terdapat dua kategori pembiayaan yang dinilai dari kualitasnya, yakni:

1) Pembiayaan Performing

Pembiayaan dikategorikan sebagai performing saat berstatus lancar atau dalam perhatian khusus, yakni kondisi nasabah sempat mengalami keterlambatan pembayaran kewajiban selama sembilan puluh hari.

2) Pembiayaan non-performing

Adalah pinjaman yang tidak perform yakni jika kualitas pembayaran pembiayaan tersebut kurang lancar, diragukan, atau bahkan macet.

2.1.5 Pengertian Manajemen Risiko Pembiayaan

Tata kelola risiko merupakan kerangka pengendalian ancaman komprehensif dalam perusahaan yang berorientasi pada optimalisasi produktivitas serta efektivitas institusi (Cahyaningtyas & Sasanti, 2019). Penjelasan lainnya, manajemen risiko merupakan skema terorganisir untuk memitigasi dampak negatif kegiatan manusia, melalui tahapan kalkulasi ancaman, penyusunan rencana aksi, serta peredaman potensi kerugian menggunakan aset fungsional secara maksimal guna menjamin tercapainya

efektivitas target kerja (Pranadhipa, 2016). Sementara menurut (Khusna, 2023), pengertian Pengelolaan risiko pembiayaan yakni serangkaian prosedur dan strategi bank yang menetapkan tingkat risiko yang dapat diterima terkait dengan pembiayaan sambil menyesuaikan dengan tingkat kerugian yang diharapkan. Untuk mengurangi risiko pembiayaan, bank menerapkan prinsip ketelitian dalam evaluasi pembiayaan, menggunakan perhitungan peringkat risiko pembiayaan, dan menganalisis pembiayaan berdasarkan faktor-faktor seperti 5C (karakteristik, kemampuan, modal, kondisi, jaminan) dan 7P (kepribadian, pihak, tujuan, prospek, pembayaran, keuntungan, perlindungan). (Pranadhipa, 2016). Secara keseluruhan, manajemen risiko bertujuan untuk menyusun prosedur dan metode pengelolaan risiko agar aktivitas perbankan dapat terkontrol sesuai dengan batas toleransi yang dapat diterima dan memberikan keuntungan bagi bank (Khusna, 2023).

2.2 Penelitian Terdahulu

Berikut merupakan penelitian terdahulu yang dipilih sebagai pedoman pada penelitian kali ini sebagai berikut:

Tabel 2.21 Penelitian Terdahulu

	Judul	Tujuan	Metode	Temuan Penting
1	Analisis Kriteria Nasabah Mampu Terhadap Penerapan Sanksi Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus pada Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo) (Endriasari & Nashirudin, 2022)	Mengetahui kriteria nasabah tidak mampu dan melakukan penerapan manajemen risiko nasabah wanprestasi	Menggunakan Penelitian Kualitatif Deskriptif dengan metode studi kasus	Penggunaan prinsip 5C ditambah DBR dan menerapkan denda untuk bank BSI ta'widh sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.17/2000
2	Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN (Safitri & Tasman, 2021)	bertujuan untuk mengetahui karakter debitur yang bermasalah, dan melakukan manajemen risiko kredit KPR di	Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dengan teknik	Karakter debitur bermasalah dianalisis dengan prinsip 5C. Faktor penyebab kredit macet terdiri dari faktor internal (ketidaktelitian

		Bank BSN KC Padang	<i>purposive, sampling, wawancara mendalam dan observasi</i>	analisis bank) dan eksternal (karakteristik debitur, kondisi ekonomi).
3	Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Meminimalisir NPF (Non Performing Financing) Pada Divisi Mikro Bank Syariah Indonesia KC Palu Moh. Yamin (Septi, 2022)	Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis implementasi manajemen risiko pembiayaan murabahah dalam upaya meminimalisir NPF pada divisi mikro Bank Syariah Indonesia serta mengetahui kendala yang dihadapi oleh pihak bank	Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif	implementasi manajemen risiko dilakukan melalui pendekatan kepada nasabah, <i>collection</i> (penagihan intensif secara persuasif melalui surat teguran atau kunjungan langsung), <i>rescheduling</i> (penjadwalan ulang), pemberian diskon, eksekusi jaminan, dan <i>hapus buku</i> . Faktor penyebab NPF pada penelitian ini antara lain usaha tutup, masalah keluarga, penurunan omzet, tempat usaha pindah, dan karakter nasabah.
4	Non Performing Finance (NPF): Strategi Mitigasi Risiko Dalam Pengelolaan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Pada Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari (Az-zahrah et al., 2025)	Mengetahui penerapan strategi mitigasi risiko dalam pengelolaan pembiayaan KUR pada Bank BSI KCP Mojosari	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan teknik validasi data menggunakan triangulasi	Strategi mitigasi risiko NPF dilakukan melalui analisis prinsip 5C+1S. Penanganan NPF dilakukan dengan pemberian peringatan kepada nasabah, somasi, restrukturisasi (perpanjangan waktu angsuran dan pengurangan kewajiban), serta penjualan aset untuk meminimalkan kerugian bank.
5	Penerapan manajemen risiko dalam meminimalisir	Mengetahui penerapan manajemen risiko	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif	BPR Nusumma Jogja menerapkan manajemen risiko

kredit bermasalah pada BPR Nusumma Jogja (D. D. R. Utami & Rahima, 2025)	kredit serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi oleh BPR Nusumma Jogja dalam meminimalisir Kredit bermasalah	dengan pemahaman mendalam fenomologi	melalui proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko. Kendala utama yang ditemukan adalah kurangnya koordinasi antarpegawai, pemahaman tugas yang belum merata oleh petugas kredit, serta kurangnya motivasi kerja pegawai.
--	---	---	---

Sumber: diolah penulis (2026)

Penelitian yang dilakukan oleh Endriasari & Nashirudin (2022) Penerapan Sanksi Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo. Fokus penelitian tertuju pada efektivitas manajemen risiko menggunakan strategi 5C agar bank bisa ber ekspansi dengan aman dalam melakukan penyaluran KPR syariah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dengan penerapan studi kasus, dengan tujuan melakukan Implementasi manajemen risiko pembiayaan dilakukan dengan metode langsung kepada nasabah. Proses dilanjutkan dengan *collection* atau penagihan secara intensif yang bersifat persuasif melalui surat teguran maupun dengan mendatangi langsung nasabah bersangkutan. Persamaan dengan penelitian ini adalah sama sama bertujuan dalam melakukan penerapan manajemen risiko, sedangkan perbedaan terletak pada prinsip 5C yang digunakan yang lebih banyak pertimbangan.

Berdasarkan studi yang diteliti oleh Safitri & Tasman (2021) yakni penerapan manajemen risiko pada Bank BSN KC Padang, yang bertujuan untuk menurunkan NPL pada produk KPR. Penelitian ini menerapkan metode penelitian kualitatif deskriptif dengan teknik purposive. Penelitian ini menganalisis pembiayaan bermasalah dengan teknik pendekatan 5C, dan juga beberapa faktor internal dan eksternal yang dialami oleh nasabah. Keselarasan dengan penelitian ini adalah penggunaan prinsip *character*,

capacity, collateral, dan memiliki perbedaan yakni penggunaan penilaian secara 5C yang mana kompleks dan umum dilakukan.

Studi serupa yang dilakukan oleh Septi (2022) yakni penerapan manajemen risiko pada Bank BSI KC Palu Mohamad Yamin menggunakan 2 cara pendekatan kepada nasabah untuk melakukan penagihan nasabah non perform, yakni dilakukan secara mengirimkan surat peringatan atau perhatian kepada nasabah dan penagihan secara langsung dengan mendatangi nasabah yang menunggak. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang diterapkan secara deskriptif, dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi manajemen risiko pembiayaan murabahah dalam upaya meminimalisir NPF pada divisi mikro Bank Syariah Indonesia serta mengetahui kendala yang dihadapi oleh pihak bank. Perbedaan pada penelitian ini adalah fokus yang hanya bertuju pada penagihan pembiayaan saja, sedangkan memiliki persamaan yaitu mengurangi terjadinya NPF dengan cara penagihan.

Studi yang dianalisis oleh Az-zahrah et al. (2025) dengan tujuan untuk mengetahui penerapan strategi mitigasi risiko dalam pengelolaan pembiayaan KUR pada Bank BSI KCP Mojosari yang menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan triangulasi. Pada penelitian ini menggunakan strategi analisis prinsip 5C+1S. Penanganan NPF dilakukan dengan pemberian peringatan kepada nasabah, somasi, restrukturisasi (perpanjangan waktu angsuran dan pengurangan kewajiban), serta penjualan aset untuk meminimalkan kerugian bank. Perbedaan pada penelitian ini adalah teknik analisa yang berfokus pada produk KUR dan menggunakan pendekatan 5C+1S untuk hasil yang komprehensif ke produk pembiayaan umum.

Riset yang diteliti D. D. R. Utami & Rahima (2025) memiliki tujuan untuk mengetahui penerapan manajemen risiko kredit serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi oleh BPR Nusumma Jogja dalam meminimalisir Kredit bermasalah, dengan metode penelitian mendalam fenomenologi. Penelitian ini berfokus pada produk kredit umum dengan fokus masalah kendala internal dalam manajemen risiko, strategi

mitigasi yang digunakan adalah *identification, measurement, monitoring*, dan *controlling*. Kendala utama yang ditemukan adalah kurangnya koordinasi antarpegawai, pemahaman tugas yang belum merata oleh petugas kredit, serta kurangnya motivasi kerja pegawai.

Penelitian mengenai manajemen risiko pembiayaan bermasalah yang telah dikaji oleh beberapa peneliti terdahulu, secara umum menggunakan pendekatan prinsip 5 C maupun menggunakan strategi penagihan sebagai instrumen utama dalam meminimalisir NPF atau NPL. Sedangkan, penelitian yang dilakukan penulis memiliki pendekatan yang lebih efisien dari sebelumnya, dengan penggunaan metode *Debt Service Ratio* (DSR) dan menggunakan pendekatan 3C (*Character, Capacity, Collateral*) yang mana lebih terperinci untuk produk KPR. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif yang dilakukan secara mendalam, dengan penerapan manajemen risiko untuk meminimalisir NPF pada Bank BSN KC Yogyakarta.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank BSN Kantor Cabang Yogyakarta dan Kantor Cabang Pembantu Condongcatur selama enam bulan terhitung sejak tanggal 22 September 2025 hingga 13 Maret 2026. Tempat pelaksanaan penelitian berada di Bank Syariah Nasional Kantor Cabang Yogyakarta yang berlokasi di Jl. Faridan M Noto No.10, Kotabaru, Yogyakarta dan Bank Syariah Nasional Kantor Cabang Pembantu Condongcatur yang berlokasi di Jl. Bakri NO.1, Sanggrahan, Condongcatur, Sleman, DI Yogyakarta 55224, serta *website* resmi <https://bankbsn.co.id/>.

3.2 Desain Penelitian

Pada penelitian yang dilakukan kali ini, menggunakan salah satu metode pendekatan yakni pendekatan kualitatif deskriptif. Pendekatan kualitatif berlandaskan pada nilai nilai filsafat yang digunakan untuk melakukan penelitian yang mana peneliti merupakan instrumen, teknik pengumpulan data, dan penelitian kualitatif merupakan analisa yang lebih memperdalam pada makna (D. P. Utami et al., 2021). Dari prespektif lain terhadap metode kualitatif adalah proses meneliti yang dipakai untuk mengetahui suatu kondisi atau kejadian sosial atau yang terjadi pada manusia dengan ilustrasi yang kompleks dan menyeluruh, dan diterapkan dengan pandangan, kata-kata yang terperinci dan didapatkan dari narasumber atau informan (Fadli, 2021). Penelitian kualitatif lebih menunjukan untuk penemuan makna dari suatu kejadian, pemahaman suatu kejadian, pengertian, atau pembahasan suatu peristiwa fenomena, yang terjadi pada manusia dengan terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam teknik penelitian yang kontekstual, dan menyeluruh untuk mengetahui makna dari suatu kejadian yang terjadi (Hasibuan, 2020). Pengertian deskriptif sendiri merupakan gambaran dari peneltian untuk menunjukan atau mendeskripsikan gambaran suatu fenomena yang terjadi diwaktu saat penelitian sedang berjalan (Jayusman & Shavab, 2020). Penelitian kualitatif deskriptif pada kali ini digunakan untuk memahami

kejadian tentang penerapan manajemen risiko pada produk KPR untuk meminimalisir NPF yang terjadi di Bank BSN KC Yogyakarta dan KCP Condongatur.

3.3 Sumber Data dan Sampel Penelitian

Pada penelitian kali ini, data penelitian memiliki dua sumber, yaitu:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat melalui wawancara dengan informan terkait yang mengalami kejadian, dan disampaikan kepada peneliti secara detail tentang pengalamannya terkait kejadian yang sedang diteliti (Cahyadi, 2021). Strategi dalam pengambilan data pada penelitian yakni pengambilan sampel purposif yaitu berlandaskan pada pertimbangan kriteria terlebih dahulu (Ani et al., 2021). Pada saat dilakukannya pengambilan data kali ini menggunakan wawancara secara mendalam. Dan hasil dari wawancara dipakai sebagai bahan penelitian yang bersumber dari informan *Sub Branch Head, Financing Service*, dan *Collection* di Bank BSN KC Yogyakarta dan KCP Condongatur.

2. Data Sekunder

Merupakan sekumpulan data yang diperoleh dari informan secara tidak langsung, yang berkaitan dengan kejadian yang sedang diteliti (Cahyadi, 2021). Data sekunder yang diperoleh kebanyakan berasal dari buku-buku, jurnal penelitian, website, dan sumber penelitian lainnya yang berkaitan dengan penerapan manajemen risiko untuk mengurangi terjadinya NPF pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian terapan ini menggunakan 3 jenis teknik pengumpulan data, yakni (Abdussamad, 2021):

1. Wawancara

Merupakan strategi untuk mengumpulkan data dengan cara memberikan serangkaian pertanyaan untuk dijawab secara langsung oleh informan, dan hasil

jawaban dari pertanyaan yang didapat direkam atau dicatat oleh peneliti (Abdussamad, 2021). Strategi yang digunakan adalah wawancara secara mendalam yang mana dilakukannya tanya jawab secara langsung oleh peneliti dan informan, baik menggunakan pedoman untuk wawancara ataupun tidak, yang mana peneliti dan informan terlibat langsung pada hubungan sosial selama jangka waktu tertentu untuk memahami yang diteliti. Penelitian saat ini dilakukan wawancara secara langsung kepada pihak Bank BSN KC Yogyakarta dan KCP Condongcatur dengan informan merupakan *Sub Branch Head*, *Mortgage & Consumer Financing Head*, *Collection & Workout Head*, dan *Financing Service*. Dan juga dilakukannya wawancara secara tidak terstruktur dengan *Human Capital Support* Bank BSN KC Yogyakarta untuk informasi struktur organisasi Bank BSN KC Yogyakarta. Dalam penelitian kali ini, peneliti mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak tersebut baik didapat dari lisan langsung ataupun hanya mendengarkan secara langsung informasi maupun penjelasan mengenai pembahasan.

Tabel 3.41 Topik Wawancara

Kategori responden	Jumlah	Topik pertanyaan
- Financing Service	1	- Identifikasi elemen pemicu lonjakan NPF produk KPR pada Bank BSN Kantor Cabang Yogyakarta.
- Sub Branch Head	1	- Adakah contoh kasus spesifik sebagai gambaran nyata indikator pemicu tersebut.
- Mortgage & Consumer Finance Unit Head	1	- Apa saja kriteria atau persyaratan wajib pemenuhan berkas untuk pengajuan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.
- Collection & Workout Unit Head	1	- Apa saja tahapan atau alur mekanisme operasional pemberian pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.
		- Adakah strategi dalam pelaksanaan manajemen mitigasi risiko pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.

-
- Bagaimanakah Model eksekusi teknis pada prinsip Penerapan 5C Bank BSN KC Yogyakarta.
 - Apa saja parameter Scoring utama instrumen sistem scoring Bank BSN KC Yogyakarta.
 - Pola kontrol aktivitas pengawasan mitigasi risiko pembiayaan pasca penyaluran dana.
 - Hambatan operasional penegakan mitigasi risiko pembiayaan produk KPR secara efektif pada Bank BSN KC Yogyakarta.
 - solusi pengelolaan sekaligus penekanan laju NPF periode terdahulu.

2. Observasi

Observasi merupakan teknik untuk mendalami segala kejadian yang sedang diteliti dan dilakukan pencatatan untuk bahan penelitian.(Hasanah, 2017). Observasi diterapkan pada penelitian kali ini untuk menyampaikan data realistik pada suatu kejadian, untuk mengartikan permasalahan yang terjadi, menjawab dari pertanyaan penelitian, dan evaluasi terhadap beberapa ketentuan sebagai reaksi terhadap pengamatan yang dilakukan. Pada penelitian kali ini, observasi dilakukan oleh peneliti secara langsung di Bank BSN KC Yogyakarta untuk mengetahui bagaimana penerapan manajemen risiko untuk meminimalisir *Non-Performing Financing* pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik untuk mengumpulkan data-data melalui tahapan pengumpulan yang didapat dari berbagai sumber yang berkaitan dengan objek yang diteliti, berupa arsip, catatan, buku-buku, surat, laporan penelitian, jurnal, dan berbagai dokumentasi lainnya yang berkaitan dengan penelitian(Hasanah, 2017).

3.5 Teknik Keabsahan Data

Teknik keabsahan pada data penelitian kualitatif mempunyai makna dan pendekatan yang berbeda dengan pendekatan penelitian kuantitatif. Keabsahan pada data dalam penelitian keabsahan data yang digunakan adalah sebagai berikut (Mekarisce, 2020):

1. Uji Kredibilitas

Uji kepercayaan atau kredibel dari data yang dilakukan saat penelitian kualitatif bisa dilakukan dengan teknik yang paling umum digunakan yakni triangulasi, merupakan proses pengecekan data yang dilakukan dengan memanfaatkan berbagai sumber, waktu, dan cara yang berbed. Dengan memverifikasi data yang didapat melalui beberapa sumber berbeda, kemudian dideskripsikan, dikelompokkan, dan dimintakan kesepakatan.

2. Uji Transferabilitas

Uji Transferabilitas merupakan konsep validitas eksternal yang diterapkan dalam penelitian kualitatif, dengan menggambarkan seberapa tepat hasil suatu penelitian dapat diberlakukan pada populasi yang menjadi sumber pengambilan sampel penelitian tersebut. Transferabilitas pada dasarnya menjawab pertanyaan mengenai sejauh mana temuan penelitian dapat dimanfaatkan dan diterapkan dalam kondisi atau situasi yang berbeda dari konteks asalnya.

3. Uji Dependabilitas

Uji dependabilitas dalam konteks penelitian kualitatif, pengujian dilakukan melalui proses audit secara menyeluruh terhadap setiap tahapan yang telah dilakukan selama penelitian berlangsung, dimana audit tersebut dilakukan oleh auditor independen atau pembimbing yang berkompeten dibidangnya.

4. Uji konfirmabilitas

Pada dasarnya yakni menguji kesesuaian antara hasil penelitian dengan proses yang telah dijalankan selama penelitian berlangsung. Apabila hasil penelitian terbukti sejalan dan konsisten melalui tahapan yang dilakukan, maka penelitian tersebut sudah memenuhi standar uji konfirmabilitas. Dalam pelaksanaannya, uji konfirmabilitas dilakukan oleh peneliti dengan cara mengkonfirmasi hasil

penelitian kepada pihak yang memiliki keterkaitan langsung dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan.

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik Analisis data adalah sekumpulan teknik yang berfungsi untuk menyusun dan mendapatkan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi secara sistematis untuk memberikan pemahaman terkait kejadian yang diteliti dan dibahas (Rijali, 2018). Dalam melakukan analisis terhadap data kali ini, terdapat tiga nilai utama, yakni:

(1) Reduksi Data (*Data Reduction*)

Data reduksi yakni teknik analisis data yang dilakukan melalui tahapan pengabstrakan, pemilihan, transformasi, dan penyederhanaan dari data awal yang didapat di tempat kejadian (Rijali, 2018). Reduksi data berkaitan dengan ringkasan data yang didapat, penelusuran tema, pengkodean, dan penyusunan lainnya. Dalam teknik analisis pada kejadian kali ini penulis menyimpulkan kembali data yang didapatkan baik melalui observasi ditempat, wawancara, dan dokumen data yang diperoleh.

(2) Sajian Data (*Data Display*)

Sajian data merupakan teknik analisa data yang terapkan dengan merangkai informasi yang didapatkan untuk memberikan pengambilan tindakan untuk memberikan bayangan sesuai dengan data keseluruhan agar pemaparan data kali ini mudah untuk dimengerti dan dipahami (Rijali, 2018). Pada sajian data kali ini peneliti merangkai sekumpulan data tentang penelitian untuk diterapkan sebagai bahan peneliltian.

(3) Penarikan Kesimpulan (*Conclusion Drawing*)

Adalah teknik yang dilakukan dengan berulang dari awal pengumpulan data dilapangan (Rijali, 2018). Juga memiliki keabsahan data yang dikembangkan dalam bentuk penafsiran data. Peneliti akan mendeskripsikan tentang penerapan manajemen risiko untuk meminimalisir NPF pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Bank BSN

4.1.1 Sejarah Perusahaan

Pada 22 Desember 2025, PT Bank Tabungan Negara TBK (BTN) melakukan *Spin off* Unit Usaha Syariah (UUS) yaitu BTN Syariah dari induknya Bank Umum Konvensional (BUK) yakni Bank Tabungan Negara (BTN) dengan mengalihkan hak dan kewajiban UUS BTN kepada Bank gabungan yang sudah beroperasi secara mandiri yaitu Bank Syariah Nasional (BSN). Terbentuknya Bank Syariah Nasional (BSN) adalah hasil dari penggabungan UUS BTN (BTN Syariah) dan Bank Victoria Syariah, Fenomena integrasi tersebut dipicu karena agregat valuasi aset UUS BTN sudah melampaui ambang yang dipersyaratkan dalam norma Pasal 59 POJK 12/2023 mulai kuartal IV/2023. Menilik laporan pembukuan BTN tahun 2023 ditemukan UUS BTN mengantongi total kekayaan sejumlah Rp54,3 triliun. Konsekuensinya, Perusahaan selaku bank umum konvensional berkewajiban menyelenggarakan pemekaran atau *spin-off* UUS (Armando, 2025).

4.1.2 Visi dan Misi Perusahaan

Visi: Mitra utama keuangan keluarga yang berkah dan amanah

Misi:

1. Menjadi mitra utama dalam pembiayaan perumahan & layanan Syariah inklusif di Indonesia
2. Memberikan pengalaman nasabah terbaik melalui layanan digital dan finansial yang komprehensif
3. Meningkatkan shareholder value dengan pertumbuhan profitabilitas sesuai prinsip Syariah
4. Membangun budaya kerja yang unggul dengan landasan nilai-nilai Syariah

5. Menerapkan praktik tata kelola perusahaan yang baik dan inovasi bisnis berkelanjutan untuk kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan.

4.1.3 Logo Perusahaan



Gambar 1 logo Bank Syariah Nasional

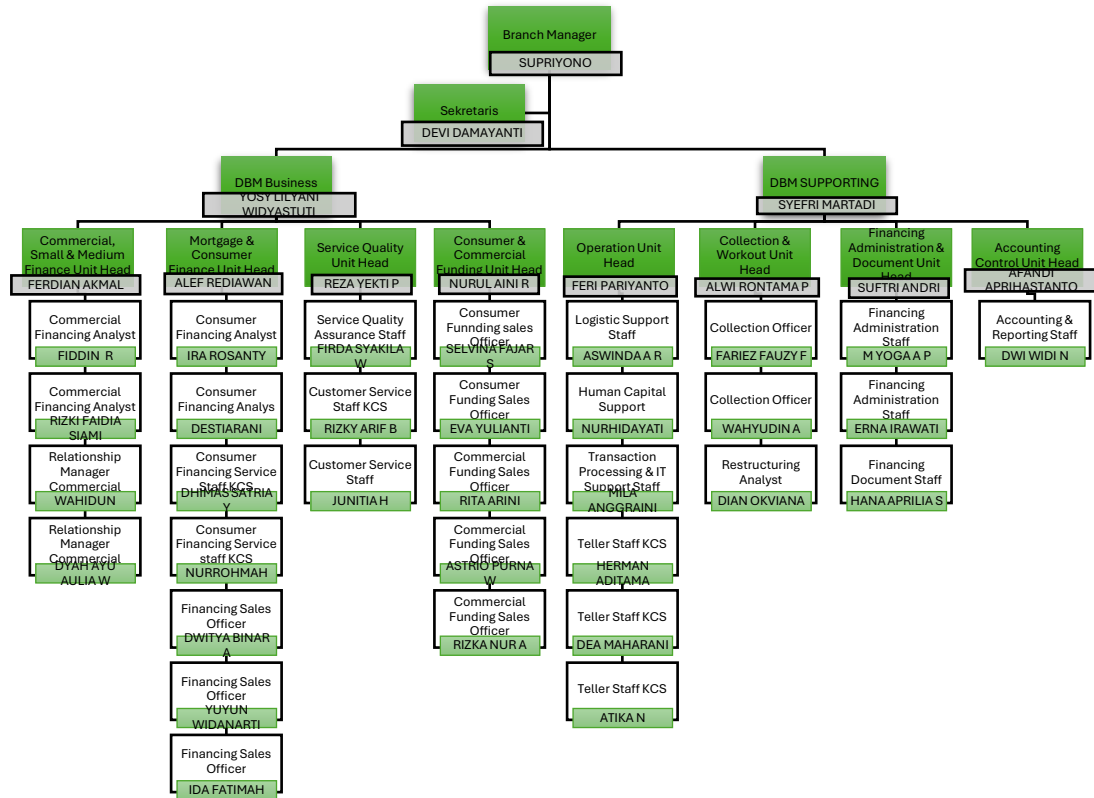
Sumber: <https://bankbsn.co.id/>

Logo dari PT Bank Syariah Nasional memiliki makna sebagai berikut:

1. Huruf kecil “bsn” menunjukkan karakter lembaga yang rendah hati, ramah, dan mudah dijangkau
2. Simbol bintang bersudut lima melambangkan lima nilai utama: Keadilan, Keberkahan, Keberagaman, Keberlanjutan, dan Kebaruan.
3. Warna dan desain mengadopsi desain korporat BTN yang berani dan dinamis, mencerminkan modernisasi dan relevansi dengan perkembangan zaman.
4. Makna warna umumnya dominasi hijau melambangkan pertumbuhan, keberkahan, dan identitas syariah.

Makna dari logo ini menjadi dasar nilai-nilai bagi BSN dalam membangun sistem perbankan yang berintegritas, inovatif, dan berorientasi pada kesejahteraan umat.

4.1.4 Stuktur dan Tata Kelola



Gambar 2 Struktur dan Tata kelola
Sumber: Wawancara Personal, 2026

Tiap-tiap jabatan tersebut di atas memiliki tugas yang berbeda, yakni sebagai berikut:

1. *Branch Manager* (Kepala Cabang)

Branch Manager memiliki fungsi utama sebagai penanggung jawab keseluruhan operasional dan kinerja cabang, dengan tugas:

- a. Mengembangkan bisnis cabang melalui pengelolaan hubungan dengan nasabah, penyusunan rencana bisnis, serta pengarahan kegiatan promosi dan pemasaran.
 - b. Menyusun perencanaan dan kebijakan cabang berdasarkan arahan kantor pusat, merancang dan menentukan strategi kinerja setiap unit, serta merencanakan kebutuhan SDM.
 - c. Melakukan pengawasan operasional serta memberikan persetujuan terhadap transaksi bisnis tertentu, sekaligus memotivasi dan membina kinerja karyawan.
2. Sekretaris bertugas mengkoordinasikan seluruh kegiatan administrasi dan kesekretariatan guna mendukung kelancaran tugas Kepala Cabang.
3. *Deputy Branch Manager Bussines* merupakan pejabat yang berada di bawah *Branch Manager* secara langsung dan bertanggung jawab memimpin serta mengoordinasikan pelaksanaan kegiatan operasional harian sesuai bidang bisnisnya.
4. *Commercial, Small & Medium Finance Unit* melakukan penyediaan layanan pembiayaan dan perbankan yang secara tekhusus melayani bisnis komersil, serta usaha kecil menengah.
5. *Mortgage & Consumer Finance Unit* yang bertanggung jawab dalam menyusun serta mengajukan rencana kerja yang berkaitan dengan realisasi (tercapai atau tidaknya) target penghimpunan dana serta penyaluran pembiayaan pada konsumen.
6. *Service Quality Unit* bertugas dan tanggung jawab dalam memastikan mutu pelayanan kepada nasabah tetap optimal melalui pengawasan dan peningkatan standar layanan perbankan.

7. *Consumer & Commercial Funding Unit* berperan dalam menyusun serta menjalankan strategi pemasaran dan penjualan agar target penghimpunan dana dan segmentasi konsumen dapat terealisasi.
8. *Deputy Branch Manager Supporting*
Deputy Branch Manager Supporting memiliki kewajiban dalam membantu operasional cabang, yang meliputi:
 - a. Menciptakan pedoman serta haluan dalam pengurusan sumber daya
 - b. Membangun pedoman dan haluan terkait pengurusan teknis perbankan
 - c. Menyelenggarakan penilaian terkait pemetaan pegawai agar buruh yang terwujud mempunyai identitas yang mumpuni, tepat sasaran, serta aktif.
9. *Operation Unit* melakukan monitoring dan pemantauan pada setiap kegiatan transaksi yang berjalan. Di samping itu, posisi tersebut turut memikul kewajiban untuk memimpin seluruh aktivitas operasional harian kantor cabang.
10. *Collection & Workout Unit*
Collection & Workout Unit memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:
 - a. Menyelenggarakan upaya penyelamatan serta penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui instrumen litigasi, mulai tahap pemberkasan dokumen hingga proses lelang agunan;
 - b. Selain itu, menjamin seluruh rangkaian penanganan pembiayaan macet senantiasa selaras dengan kebijakan internal perusahaan sekaligus mematuhi peraturan perundang-undangan nasional yang ada secara konsisten;
 - c. Menyusun dan menyampaikan surat konfirmasi maupun surat tagihan, serta melakukan penagihan dan pemantauan atas pembayaran debitur kolektif
 - d. Melakukan pengelolaan administrasi dan monitoring data pembiayaan kolektif, termasuk pemeriksaan hasil pencatatan (*posting*) transaksi yang dilakukan oleh *teller* atau *back office*;
 - e. Menjalin koordinasi bersama kepala seksi atau unit kerja terkait serta memberikan pembinaan kepada kolektor dan debitur kolektif guna mendukung kelancaran proses penagihan.

11. *Financing Administration & Document Unit Head* melakukan pengelolaan dokumen dan administrasi biaya sesuai dengan ketentuan dan regulasi syariah yang berlaku.

12. *Accounting Control Unit*

Accounting Control Unit memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Merancang dan memaparkan laporan keuangan yang telah disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku untuk pihak eksternal
- b. Melakukan monitoring, analisis, dan evaluasi laporan keuangan berdasar pada kepentingan internal dan eksternal, termasuk kinerja kantor cabang
- c. Menjamin akurasi dan kredibilitas data keuangan, serta melakukan pengecekan pada alur transaksi operasional bank dengan acuan prosedur dan peraturan yang berlaku
- d. Melakukan koordinasi lanjutan atas hasil pengecekan atay audit, baik dilaksanakan oleh pihak internal maupun eksternal.
- e. Melaksanakan proses BI *checking* terhadap data calon debitur sebagai bagian dari analisis kelayakan pemberian pembiayaan.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Deskripsi Umum KPR Bank BSN

Melalui regulasi Pasal 28 H poin (1) Hukum Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, diamanatkan bahwa seluruh subjek berhak atas kemapanan raga jiwa, hunian, ekosistem yang jernih dan prima, sekaligus memegang hak prerogatif untuk mendapat proteksi fasilitas medis dari penguasa. Hal ini menegaskan kedaulatan warga terhadap standar hidup layak (Arifardhani, 2024). Melalui regulasi Pasal 28 H poin (1) Hukum Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, segenap subjek berhak eksis sejahtera secara jasmani maupun rohani, berdomisili, mendapatkan ekosistem prima dan sehat, sekaligus memegang jaminan klinis demi tercapainya tingkat hidup yang memadai bagi individu (Mahkamah Konstitusi, 1999). Oleh karena itu, pemerintah merancang

program kepemilikan hunian yang lazim dikenal sebagai fasilitas pembiayaan Pemilikan Rumah atau KPR.

Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta berkontribusi aktif mengakselerasi program pemerintah melalui penguatan sinergi sebagai mitra pengembang utama guna mendorong ekosistem pembiayaan perumahan syariah secara berkelanjutan. Sektor perumahan merupakan kontributor dominan dalam akselerasi pembiayaan BSN, melalui kolaborasi strategis bersama mitra pengembang yang menghasilkan pertumbuhan masing-masing sebesar 20,51% dan 25,02% secara tahunan. Hingga periode 2025, tercatat sekitar 98% total portofolio pembiayaan BSN terkonsentrasi secara masif pada segmen properti tersebut. Rinciannya meliputi 63% KPR subsidi, 31% nonsubsidi, dan 4% sektor konstruksi (MSN 2026). Partisipasi Bank Syariah Nasional dalam skema FLPP mendukung penuh kebijakan pemerintah. Saat realisasi nasional 2025 mencapai 278.868 unit, sinergi BTN Grup berhasil menguasai hampir tujuh puluh persen pangsa pasar, menegaskan posisi pemimpin industri perumahan (Armando, 2025).

SEVP *Chief of Commercial Banking* BSN, Maqin U Norhadi, memaparkan akumulasi realisasi pembiayaan komersial periode 2020-2025 menyentuh Rp12,39 triliun, dengan komposisi Pembiayaan Yasa Griya mendominasi sebesar 64%. BSN berkomitmen mengeksplorasi prospek bisnis berkelanjutan berdasarkan prinsip syariah. Produk pembiayaan perumahan mencakup KPR Sejahtera, Pemilikan Rumah, KPR Tapera, KBR Tapera, KRR Tapera, hingga *Refinancing* Rumah. Konsentrasi sektor properti dinilai selaras dengan konsep Maqashid Syariah karena mengedepankan fundamental ekonomi riil, produktivitas, serta prinsip non-spekulatif secara komprehensif (Armando, 2025).

4.2.2 Produk KPR Bank BSN

Bank BSN memiliki 6 produk KPR, yaitu:

1. KPR Sejahtera

Merupakan prograam pemilikan rumah pertama dari pemerintah indonesia, KPR Bersubsidi skema FLPP dikelola secara operasional oleh BP Tapera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah nonpeserta Tapera, mencakup pekerja formal maupun informal melalui penggunaan akad murabahah guna memfasilitasi kebutuhan hunian yang terjangkau bagi kelompok sasaran strategis tersebut. Pemilikan rumah dengan program KPR Sejahtera ini menggunakan uang muka mulai dari 1% dengan angsuran tetaap hingga lunas dengan margin 5%, bebas premi Asuransi dan PPN, dengan jangka waktu pinjaman hingga 20 tahun.

2. BSN Pemilikan Rumah

Produk tersebut menyediakan pembiayaan untuk pembelian rumah, toko, kantor, apartemen, serta tanah, dengan spesifikasi unit properti yang tersedia dalam kondisi fisik baru ataupun unit lama. Produk ini juga menggunakan 3 jenis akad, yaitu: *Murabahah* untuk jual beli rumah kondisi stok tersedia, *Musyarakah Mutanaqisah* yakni akad pembelian kerjasama porsi dengan kondisi bangunan tersedia dan akad *Istishna* untuk pembelian rumah belum dibangun. Dengan metode angsuran fleksibel (Fix atau Berjenjang) dengan jangka waktu angsuran hingga 30 tahun.

3. BSN KPR Tapera

Merupakan program pembiayaan rumah dari pemerintah yang ditujukan untuk Peserta Tapera atau masyarakat berpenghasilan rendah, program ini menggunakan akad Murabahah, dengan uang muka 0%, angsuran tetap dengan margin 5%, bebas premi Asuransi dan PPN dengan jangka waktu pembiayaan yang mengacu pada BP Tapera.

4. BSN KBR Tapera

Program KBR Tapera merupakan fasilitas bagi peserta yang belum memiliki hunian guna melaksanakan pembangunan rumah di atas kavling tanah matang. Besaran penilaian dan manfaat fasilitas pembiayaan tersebut setara dengan ketentuan pada skema KPR Tapera.

5. BSN KRR Tapera

Program KRR Tapera ialah fasilitas bagi Peserta Tapera yang bermaksud melaksanakan renovasi terhadap hunian pertama, meliputi:

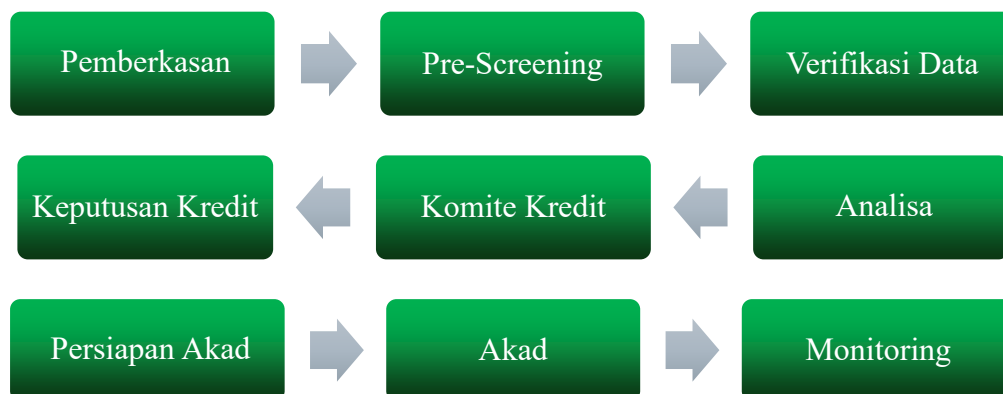
- Rekonstruksi bagian pelapis atap, lantai, serta dinding dalam bangunan
- Penyesuaian kriteria ketersediaan perangkat cahaya dan udara serta sarana pemandian, pencucian dan toilet
- Peningkatan area gerak paling sedikit setiap orang untuk kepuasan bangunan
- Nominal pinjaman dan manfaat pinjaman yang didapatkan serupa dengan KPR Tapera.

6. BSN *Refinancing* Rumah

Program yang bertujuan untuk memberikan fasilitas pembiayaan properti, dengan kondisi bangunan ready stock dalam rangka pembiayaan ulang, akad yang digunakan adalah akad *Musyarakah Mutaanaqisah* (kerjasama porsi kepemilikan properti bank), dengan angsuran fleksibel, dan jangka waktu angsuran hingga 30 tahun.

4.2.3 Alur Pemberian Pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta

Bank Syariah Nasional memberikan pembiayaan pada KPR dengan sembilan tahapan pemberian ataupun penyaluran pembiayaan. Berikut ini adalah alur pemberian pembiayaan pada produk KPR Bank BSN KC Yogyakarta



Gambar 3 Alur Pemberian Pembiayaan KPR Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta

Sumber: Wawancara Personal, 2026

1. Tahapan Dokumentasi berkas

Selama Tahap Dokumentasi, calon peminjam mengumpulkan dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan kebijakan Bank BSN, yaitu sebagai berikut:

- a. Fotokopi KTP Calon Nasabah
- b. Fotokopi KTP Pasangan Nasabah (Jika Sudah Menikah)
- c. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- d. Fotokopi Akte Nikah (Jika telah Menikah)
- e. NPWP
- f. Fotokopi Surat Keterangan Kerja
- g. Fotokopi Slip Gaji 3 bulan terakhir (fix Income)
- h. Fotokopi Keuangan 6 bulan terakhir (Non Fix Income)
- i. Rekening selama 3 Bulan Terakhir (Fix Income)
- j. Rekening selama 6 bulan Terakhir (Non Fix Income)
- k. Fotokopi SIUP Untuk Wirausaha
- l. Foto Usaha dan Sharelok Usaha untuk Wirausaha

2. *Pre-Screening*

Proses *Pre-Screening* merupakan langkah awal yang bertujuan untuk memverifikasi keabsahan seluruh dokumen yang telah dikumpulkan. Pada proses ini, dilakukan pemeriksaan melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (SLIK OJK) yang dapat diakses melalui laman resmi OJK. SLIK OJK sendiri merupakan sebuah platform informasi yang beroperasi di bawah naungan OJK, dirancang untuk mendukung perbankan dalam menjalankan fungsi pengawasan sekaligus memperoleh data keuangan dari calon debitur, antara lain melalui layanan informasi debitur atau yang dikenal sebagai *iDeb*. *iDeb* memuat berbagai data yang berkaitan dengan riwayat pinjaman nasabah, baik yang tercatat pada institusi perbankan maupun lembaga keuangan bukan bank yang seluruhnya berada dalam lingkup pengawasan OJK. Di samping itu, SLIK OJK turut menyediakan informasi mengenai fasilitas pembiayaan serta data terkait agunan yang dimiliki oleh debitur.

3. Proses Verifikasi Keaslian Data

Tahapan verifikasi Keaslian data dilakukan dengan dua langkah, yakni:

a. Verifikasi Pekerjaan

Kepastian keabsahan informasi pendaftaran nasabah menuntut keefektifan peninjauan riwayat kerja. Targetnya menasar pada ketepatan penilaian karakter konsumen. Di lini operasional, tim *Finance Administration Document* (FAFD) mengemban tugas wawancara lapangan *On The Spot* (OTS). Melengkapi skema tersebut, unit Financing Service (FS) menjalankan verifikasi *On-Desk* berbasis kontak telepon guna memeriksa kebenaran profil pekerjaan nasabah.

b. Verifikasi Agunan

Penilaian kelayakan fisik serta kepastian lokasi aset jaminan mendasari verifikasi agunan. Fokus analisis kontrol tersebut mengawal permohonan pembiayaan KPR calon debitur.

4. Tahapan Analisa Pembiayaan

Ketentuan Bank BSN menetapkan fase analisis pembiayaan demi menakar kesanggupan calon peminjam dalam menyelesaikan kewajiban finansial. Dasar penilaian mengacu dokumen gaji terverifikasi dan estimasi harga jaminan bersetujuan. Operasional penaksiran ini mengeksekusi dua metode spesifik:

- a. *Debt Service Ratio* (DSR): Parameter penghasilan bertumpu pada formula ini. Fungsinya menakar porsi pendapatan lewat komparasi riil atas kesanggupan pemenuhan biaya hidup calon debitur.

5. Tahap Komite Pembiayaan

Financing Service menuntaskan evaluasi finansial dan objek jaminan calon debitur melalui instrumen Memorandum Analisa Keuangan (MAK). Alur operasional berikutnya memasuki fase komite pembiayaan. Pertemuan krusial ini mengkaji *draf* keputusan persetujuan pembiayaan rekomendasi *Financing Service*, disusul koordinasi bersama unsur komite lainnya.

6. Tahap Keputusan Pembiayaan

Keputusan persetujuan resmi komite terkait mengakhiri seluruh rangkaian analisis pembiayaan. Unit *Financing Service* menindaklanjuti fase ini melalui penerbitan berkas SP3K (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit).

7. Tahap Persiapan Akad

Keabsahan lembar SP3K mengawali tugas *Financing service* menyusun berkas persetujuan lanjutan bermutu kertas 3 lapis. Distribusi logistik dokumen menyasar tiga pilar penandatangan: nasabah, manajemen bank, serta rekan notaris.

8. Tahap Akad

Agenda konfirmasi nominal plafon pemberian pihak bank mengawali tahap akad. Selanjutnya, debitur beserta pasangan mengeksekusi penandatanganan surat kuasa di depan pihak bank dan pihak notaris. Fase krusial ini memfinalisasi legalitas surat pernyataan angsuran serta bukti pencairan debitur.

9. Tahap Monitoring

Fase monitoring mengontrol rekam debitur pasca penyerahan pinjaman. Agenda pemeriksaan rutin tersebut bergulir sebulan pasca akad. Memasuki bulan keenam, pengawasan menyasar status pemanfaatan objek aset agunan.

4.2.4 Penyebab Terjadinya NPF pada KPR Bank BSN KC Yogyakarta

Non Performing Financing merupakan parameter fundamental guna mengevaluasi efektivitas kinerja operasional lembaga perbankan. Peningkatan rasio tersebut mencerminkan kondisi kesehatan bank yang memburuk akibat ketidakmampuan manajemen dalam mengelola serta memitigasi risiko pembiayaan bermasalah. Tingginya angka NPF turut memicu sejumlah persoalan serius yang berkaitan dengan aspek likuiditas, rehabilitas, maupun solvabilitas suatu bank (Dwihandayani, 2016). Kondisi ini pada akhirnya menjadi hambatan utama bagi bank dalam menyalurkan dana pembiayaan kepada masyarakat secara optimal. Sebaliknya, ketika rasio NPF menunjukkan tren penurunan, hal tersebut mencerminkan semakin sedikitnya pembiayaan yang bermasalah, yang sekaligus menjadi indikator bahwa institusi perbankan berada dalam kondisi kesehatan yang baik dan berfungsi secara maksimal.

Adapun *Non-Performing Financing* didefinisikan sebagai perbandingan yang menggambarkan perbandingan antara total pembiayaan yang dikategorikan macet dengan keseluruhan total pembiayaan yang telah disalurkan oleh pihak bank (Suhesti & Widyana, 2020). Bank Indonesia telah menerbitkan peraturan untuk tingkat rasio NPF suatu perbankan, yaitu NPF <2%; sangat sehat, 2%> NPF <5%; sehat, NPF >5% Tidak sehat (Bank Indonesia, 2021).

Berdasarkan laporan keuangan kuartal II 2025. Pembiayaan syariah pada Q II 2025 sebesar Rp.48.466.126.000.000 dimana pembiayaan bermasalah untuk produk syariah sebesar Rp.916.486.605.190. Berdasarkan jumlah tersebut dapat dihitung *Non-Performing Financing* yang terjadi pada produk KPR Bank BSN sebagai berikut:

$$\% \text{ NPF} = \frac{\text{Total dana pembiayaan bermasalah}}{\text{Total pemberian pembiayaan}} \times 100\%$$

$$\% \text{ NPF} = \frac{916.486.605.190}{48.466.126.000.000} \times 100\%$$

$$\% \text{ NPF} = 1.89\%$$

Pada Kuartal IV 2024 produk pembiayaan Bank Syariah mencapai outstanding sebesar Rp.43.892.827.000.000 dengan pembiayaan bermasalah sebesar Rp.654.003.122.300. dengan dilakukannya perhitungan rasio NPF, ditemukan bahwa NPF produk Pembiayaan Bank BSN pada tahun 2024 sebesar 1,49%. Dengan begitu terjadi peningkatan NPF pada produk Pembiayaan di Bank Syariah Nasional sebesar 0.4% pada kuaral II di 2025.

Kenaikan NPF yang menimpa pada pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta disebabkan beberapa faktor, di antaranya:

1. Pemulihan Ekonomi pasca Covid-19 dan berakhirnya masa restrukturisasi oleh pemerintah saat covid-19

Berdasarkan hasil wawancara dengan Financing Service, Didin Yustisianto, menjelaskan bahwa:

“Adanya perubahan kondisi keuangan nasabah dibandingkan saat pengajuan kredit. Dalam kurun waktu 5-6 tahun terakhir, dampak pandemi Covid-19 signifikan, terutama karena Yogyakarta memiliki sektor ekonomi yang banyak bergerak di bidang pariwisata. Pembatasan akses, ketakutan wisatawan untuk bepergian, serta banyaknya karyawan di sektor perhotelan, akomodasi, dan travel yang dirumahkan atau terdampak PHK membuat kemampuan bayar nasabah menurun drastis.”(Wawancara, 2026)

Pemulihan Ekonomi Nasional Sebagai bagian dari upayanya untuk membantu perekonomian Indonesia pulih dari resesi yang dipicu oleh pandemi COVID-19, pemerintah meluncurkan Inisiatif Pemulihan Ekonomi Nasional (Deputi Bidang Keuangan, 2021). Definisi relaksasi pembiayaan adalah pemberian kemudahan persyaratan pinjaman oleh bank kepada nasabah dengan gangguan arus kas akibat situasi Covid-19. Salah satu strategi aplikatif perbankan dalam merealisasikan pelonggaran tersebut dilakukan lewat skema restrukturisasi, guna membantu debitur mempertahankan kolektibilitas serta meringankan beban pembayaran utang (Ayu et al., 2022).

Restrukturisasi pada pembiayaan adalah modifikasi pinjaman yang mencakup pengalihan seluruh atau sebagian pinjaman, peningkatan jumlah pokok pinjaman, perubahan suku bunga, dan perpanjangan jangka waktu pelunasan. Regulasi kebijakan ini bersandar pada surat keputusan Direksi Bank Indonesia 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998. Legalitasnya dipertegas peraturan Bank Indonesia No. 2/15/PBI/2000. Lembar hukum tersebut memuat rincian tujuh upaya restrukturisasi pembiayaan industri perbankan:

- 1) Margin bunga lebih kompetitif
- 2) Memangkas kewajiban tambahan pembiayaan
- 3) Memangkas pokok angsuran
- 4) Progresi durasi jangka waktu pinjaman

- 5) Instrumen pinjaman ekstra
- 6) Restitusi aset kepemilikan debitur selaras regulasi yang berlaku
- 7) Transformasi pembiayaan menjadi ekuitas temporer dalam kapital korporasi

Bank BSN melakukan relaksasi restrukturisasi kepada nasabahnya. Selama masa Covid-19 untuk mempermudah debitur agar dapat melanjutkan pembiayaan KPR saat Covid-19 berlangsung maupun pasca Covid-19, untuk meringankan beban tanggungan nasabah, dan mengurangi risiko terjadinya NPF.

2. Terjadinya PHK dan Usaha Bangkrut

Penjelasan Financing Service KPR Bank BSN KCP Condongcatut, Didin Yustisianto, menyoroti problematika *Non-Performing Financing* (NPF) Bank BSN KC Yogyakarta. Kemunculan NPF berakar dari penurunan daya beli masyarakat Yogyakarta. Krisis finansial daerah tersebut bermula dari problem pemutusan hubungan kerja (PHK) serta fenomena usaha bangkrut imbas hantaman Pandemi Covid-19 di Indonesia. *Financing Service KPR Bank BSN KCP Condongcatut*, Didin Yustisianto, menjelaskan:

“Penurunan penghasilan akibat pemutusan hubungan kerja (PHK), yang dalam dua tahun terakhir cukup banyak terjadi di berbagai pabrik dan kantor, sehingga nasabah gagal memenuhi kewajiban pembayaran kepada bank.” (Wawancara, 2026)

Manajemen penyelamatan pembiayaan Bank BSN KC Yogyakarta bergulir lewat opsi pemberian keringanan relaksasi restrukturisasi dampak Covid-19 khusus nasabah korban PHK dan kebangkrutan usaha. Pasca penutupan masa relaksasi restrukturisasi tersebut, problem likuiditas menyeruak. Ketidadaan daya bayar beberapa debitur atas sisa pinjamannya otomatis mengubah status buku portofolio perbankan menjelma pembiayaan macet.

Hal tersebut selaras dengan studi terdahulu yang dilaksanakan oleh Endriasari & Nashirudin (2022) dimana kebanyakan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah terjadinya PHK, musibah tak terduga, kebangkrutan, dan pengurangan penghasilan. Hal yang terjadi tersebut menyebabkan nasabah kesulitan melakukan pembayaran sehingga perlunya dilakukan relaksasi atau restrukturisasi.

3. Pinjaman *Online*

Pinjaman *Online* yang tidak terkontrol akibat kebutuhan yang mendadak dengan mudahnya akses meminjam, dapat menimbulkan terjadinya *Non-Performing Financing*. Karena debitur mudah dalam melakukan pinjaman, yang kemudian akan menyebabkan efek *domino* yang dimana biasanya debitur mengambil pinjaman baru untuk menutupi pinjaman sebelumnya. *Financing Service* KPR Bank BSN KCP Condongcatur, Didin Yustisianto, menjelaskan:

“Penggunaan pinjaman online yang tidak terkontrol. Kemudahan akses pinjaman online di satu sisi membantu kebutuhan dana cepat, namun di sisi lain jika tidak dikelola dengan baik dapat menimbulkan efek "bola salju" berupa beban utang yang terus membesar dan akhirnya berdampak pada kemampuan nasabah membayar kewajiban KPR.” (Wawancara, 2026)

Sebelum terjadinya faktor seperti ini, Bank BSN KC Yogyakarta memitigasi debitur dengan pinjaman *online* yang bermasalah dengan pengecekan SLIK OJK.

4. Faktor Keluarga

Dari data pada Badan Pusat Statistik Provinsi DI Yogyakarta, per tahun 2024 terdapat 4.663 kasus perceraian. data tersebut menunjukkan faktor konflik antar keluarga dapat menyebabkan debitur tidak melanjutkan pembayaran sehingga menimbulkan NPF. *Collection Workout Unit Head*, Alwi Rohtama, menjelaskan:

“Ketika terjadi perceraian. Misalnya, awalnya angsuran KPR dibayar dari gabungan gaji suami dan istri, keduanya memiliki gaji Rp3 juta jadi totalnya Rp6 juta, untuk membayar angsuran sebesar Rp2 juta per bulan. Setelah berpisah dan KPR dilanjutkan oleh satu pihak saja dengan gaji Rp3 juta, kemampuan membayar angsuran menjadi tidak cukup. Atau juga ada kebutuhan mendadak seperti anak yang sekolah dan sebagainya” (Wawancara, 2026)

5. Sakit

Faktor yang terakhir adalah terjadinya sakit yang cukup parah pada nasabah debitur. Dalam kasus ini bisa terjadi pada nasabah yang baik secara finansial dan faktor lainnya, tetapi tiba-tiba tidak melakukan pembayaran ber bulan bulan dikarenakan sakit yang

cukup parah. *Financing Service* KPR Bank BSN KCP Condongcatur, Didin Yustisianto, menjelaskan:

“Sebuah kasus nasabah dengan penghasilan baik dan keluarga harmonis, namun tiba-tiba menunggak tiga bulan berturut-turut. Karena situasi ini di luar kebiasaan, tim lapangan turun langsung menemui nasabah untuk mencari tahu masalahnya. Ternyata nasabah sedang sakit cukup parah dan tidak ada keluarga dekat yang mengetahui kondisinya. Tim berhasil menghubungi keluarga terdekat melalui data kontak darurat yang sebelumnya tercatat, dan setelah situasi tertangani, tunggakan akhirnya dapat diselesaikan. (Wawancara, 2026)

Dalam hal ini pihak bank dapat memitigasi *non-performing financing*, dengan cara mendatangi nasabah, memastikan kondisi nasabah dengan menemui secara langsung, kemudian jika nasabah tidak mampu melakukan pembayaran pembiayaan, pihak bank dapat menghubungi kontak darurat yang sudah tercantum saat nasabah melakukan pengajuan pembiayaan (Wawancara, 2026).

Pernyataan ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Endriasari & Nashirudin (2022), dimana beberapa faktor terjadinya NPF adalah kondisi-kondisi yang tidak disengaja nasabah, seperti sakit parah, faktor keluarga (perceraian), dan hal yang tidak disengaja lainnya. Hal tersebut perlu ditangani oleh pihak bank dengan cara memberikan rileksasi kepada nasabah atau hal serupa untuk mengurangi risiko terjadinya pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan pembahasan tentang faktor terjadinya *Non-Performing Financing*, faktor dipicu oleh beberapa kondisi ekonomi dan kondisi personal debitur. Secara eksternal, berakhirnya masa restrukturisasi pasca terjadinya pandemi yang diterapkan pemerintah serta dampak pemutusan pekerjaan atau PHK, dan terjadinya bangkrut pada usaha nasabah. Faktor internal yang dialami nasabah yakni ketergantungan pada pinjaman online, konflik keluarga salah satunya perceraian, hingga terjadinya musibah kesehatan yang menimpa nasabah atau keluarga nasabah sehingga nasabah tidak bisa melakukan pembayaran sesuai dengan kewajibannya.

4.2.5 Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta

Manajemen risiko perbankan menempatkan risiko pembiayaan selaku satu dari delapan kategori fundamental bisnis. Aspek operasionalnya mendeteksi ancaman kerugian finansial akibat kegagalan debitur atau pihak lawan memenuhi ikatan kontrak pelunasan pinjaman institusi bank terkait. (Ikatan Bankir Indonesia, 2015). Dalam aktivitas pembiayaan, terdapat risiko debitur gagal memenuhi kewajiban akibat berbagai faktor, seperti kelesuan usaha, pemutusan hubungan kerja, buruknya itikad nasabah, hingga kesalahan prosedural internal perbankan saat proses persetujuan. Kondisi tersebut memicu kerugian finansial yang signifikan terhadap portofolio aset produktif institusi.

Manajemen risiko pembiayaan bertujuan guna memaksimalkan *risk-adjusted return* serta memastikan eksposur risiko tetap berada pada batasan parameter yang dapat ditoleransi. Untuk itu bank perlu adanya pengelolaan atau mitigas risiko pembiayaan. Pengelolaan risiko pembiayaan dilakukan agar risiko pembiayaan tidak melewati limit yang sudah ditetapkan oleh bank. Penerapan mitigasi risiko dilaksanakan dengan mengacu pada kebijakan pembiayaan yang menjadi dasar bank dalam melakukan pengelolaan pembiayaan.

Penerapan Manajemen risiko pembiayaan di Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta untuk produk KPR dilakukan dengan proses rating, yang terdiri dari:

1. Data Finansial

Merupakan data keuangan calon nasabah pada program KPR bisa dilihat dari sisi penghasilan nasabah. Dalam data finansial ii, Bank Syariah Nasional menggunakan perhitungan *Debt Service Ratio* (DSR). Rasio DSR merupakan perbandingan antara total angsuran kewajiban terhadap pendapatan bulanan neto debitur. Evaluasi tersebut esensial bagi analis pembiayaan guna mengukur tingkat beban utang yang mampu ditanggung secara finansial oleh nasabah. Angka DSR yang tinggi berdampak pada peningkatan potensi tidak disetujuinya permohonan pembiayaan oleh bank. Otoritas

perbankan menganggap liabilitas finansial calon debitur telah terlalu berat, sehingga apabila dipaksakan, peluang terjadinya pembiayaan macet di masa depan akan bertumbuh seiring besarnya beban angsuran. *Financing Service* KPR Bank BSN KCP Condongcatur, Didin Yustisianto, menjelaskan:

“Selain pengecekan dokumen pekerjaan, bank juga menghitung Debt Service Ratio (DSR) dengan menelusuri riwayat pinjaman nasabah di bank lain, baik yang masih berjalan maupun yang sudah lunas, termasuk status kelancarannya. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa setelah ditambah angsuran baru, total kewajiban nasabah masih sesuai dengan penghasilannya dan tidak mengganggu kebutuhan hidup sehari-hari.” (Wawancara, 2026)

Berlandaskan ilmu perencanaan keuangan, persentase normal dari rasio DSR yakni sekitar 30%-35% dari pendapatan. Namun, beberapa menetapkan jika rasio DSR masih di angka 40% tergolong aman. DSR memiliki beberapa level, yakni:

Tabel 4.21 Rasio DSR	
Penilaian	Perhitungan DSR
Pembiayaan	
A	Di bawah 30%
B	Antara 30%-35%
C	Antara 35%-40%
D	Di atas 40%

Sumber: <https://www.ocbc.id/id/article/2022/01/12/>; 2022

Berdasarkan pengamatan penulis penerapan risiko DSR yang digunakan Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta pada produk KPR adalah maksimal 40% atau pada penilaian pembiayaan maksimal yakni penilaian D.

Pernyataan ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Endriasari & Nashirudin (2022), dimana penelitiannya menggunakan analisis *Debt Burden Ratio* (DBR) yang mana secara fungsi hampir identik dengan DSR, yakni mengukur perbandingan total angsuran yang diajukan dengan pendapatan bersih yang didapatkan oleh nasabah

2. Data Kualitatif

Informasi kualitatif debitur dapat bersumber dari tiga sumber utama, yaitu data internal milik debitur itu sendiri, data internal yang dimiliki oleh pihak bank, serta data yang diperoleh dari pihak ketiga. Dalam prosesnya, data kualitatif tersebut wajib melalui tahap verifikasi guna memastikan keakuratan dan kebenaran dari setiap informasi yang tercantum. Adapun informasi kualitatif yang dimaksud dapat mencakup beberapa hal berikut:

- Rekam jejak pembayaran kewajiban nasabah, data mengenai restrukturisasi yang pernah dilakukan apabila ada, serta riwayat kolektibilitas debitur. Dalam implementasinya, Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta dapat memperoleh gambaran mengenai ketaatan debitur dalam memenuhi kewajibannya melalui akses pada SLIK OJK
- Perkembangan kondisi perekonomian secara umum beserta situasi industri terkait
- Informasi seputar manajemen, meliputi rekam jejak pengalaman para pengurus di sektor industri yang serupa serta tingkat reputasi yang dimiliki oleh debitur
- Aspek sosial kemasyarakatan, kondisi kesehatan, serta faktor lingkungan yang melingkupi debitur

3. Data Agunan

Data agunan merupakan keseluruhan aset jaminan yang diberikan oleh nasabah ke pihak bank, yang mencakup besaran status pengikatan, nilai agunan, kedudukan hukum, serta kepemilikannya. Dalam rangka mengevaluasi kapasitas dan kelayakan agunan tersebut, pihak bank menerapkan serangkaian analisis agunan, yakni:

1) Ditinjau dari nilai pasar

Penetapan nilai pasar dilakukan dengan cara mengestimasi kewajaran harga suatu aset berdasarkan perbandingan terhadap transaksi-transaksi sejenis yang telah terjadi sebelumnya. Agar diperoleh hasil yang akurat, dibutuhkan proses penyesuaian secara teknis terhadap berbagai data pembanding yang memiliki keterkaitan dengan objek yang dinilai. Perhitungan nilai pasar dapat mencakup harga tanah maupun bangunan dari objek agunan yang bersangkutan. Dalam

praktiknya, Bank Syariah Nasional menetapkan penggunaan data pembanding sekurangnya tiga dalam setiap proses penilaian objek agunan.

2) Ditinjau dari nilai likuidasi

Nilai likuidasi agunan adalah harga jual kembali suatu agunan atau aset dari objek jaminan. Nilai likuidasi merupakan penilaian atas agunan yang dieksekusi ketika pembiayaan menjadi macet. Perhitungan nilai likuidasi yang diterapkan Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta pada produk KPR yakni sebesar 70-80% dari taksiran yang berlaku dipasar dan perhitungan jaminan Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta.

Dalam mitigasi risiko pembiayaan, Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta menerapkan analisa kelayakan calon nasabah. analisis ini dapat dilihat dari 3 jenis faktor, yaitu *Character*, *Capacity*, dan *Collateral*. Tiga faktor ini disebut juga dengan prinsip 3C. *Mortgage & Consumer Finance Unit Head* Bank BSN KC Yogyakarta, Alef Rediawan, Menjelaskan:

“Prinsip yang digunakan sebagai tolok ukur utama adalah 3C, yaitu karakter, kapasitas, dan kolateral. Secara umum sebenarnya terdapat 5C, namun dua C lainnya (*condition* dan *capital*) dinilai lebih relevan untuk kredit usaha karena melibatkan proyeksi keuangan ke depan. Untuk produk KPR, 3C sudah dianggap cukup dan merupakan unsur yang paling vital.” (Wawancara 2026)

secara jelasnya prinsip 3C adalah sebagai berikut:

1. *Character*

Character menjadi pilar paling krusial bagi penilaian kelayakan calon debitur perbankan. Peninjauan ini menitikberatkan pada sisi psikis nasabah, meliputi silsilah keluarga, jejak karier, hobi, gaya hidup, maupun kebiasaan personal yang mencerminkan profil risiko moral serta kepatuhan seseorang terhadap kontrak kesepakatan. Kepribadian atau sifat calon nasabah bisa menggambarkan keinginan nasabah dalam melakukan pembayaran Adapun tolak ukur Bank BSN dalam menentukan karakter debitur, antara lain:

- Usia calon nasabah yang masih produktif
- Pendidikan calon nasabah
- Pengalaman calon nasabah
- Keuletan yang tinggi
- Kejujuran

Tujuan utama memahami karakteristik ini berkaitan erat dengan aspek integritas nasabah guna memastikan konsistensi serta kejujuran dalam memenuhi seluruh kewajiban finansialnya.

Penerapan aspek *character* pada bank BSN KC Yogyakarta dilakukan dengan berbagai upaya sebagai berikut:

1) Meneliti riwayat hidup calon debitur

Pengisian formulir rilis Financing Service bersama pemenuhan data menjadi prasyarat calon debitur memulai tahapan pengajuan KPR. Seluruh berkas tumpukan segera berpindah ke database pinjaman. Dokumen tersebut siap memasuki prosedur pelaporan berkala lewat sistem.

2) Usia

- Kriteria 21-60 tahun mengikat karyawan.
- Batasan 21-65 tahun mengontrol pengusaha beserta profesional (Dokter, Notaris, Konsultan).
- Aturan pensiun membawahi PNS atau ASN.

3) Pekerjaan

Patokan minimum pengalaman kerja mengikat setiap calon debitur:

- Karyawan: 1 tahun.
- Profesional atau pengusaha: 1 tahun pada usaha sejenis.

4) Status Pernikahan

5) Status Kepemilikan NPWP

Kedisiplinan membayar kewajiban pajak tepat waktu mengkonfirmasi parameter kapasitas calon debitur perihal tingkat kepatuhan menyelesaikan kewajiban finansial kredit kepemilikan rumah.

6) Meneliti reputasi calon debitur di lingkungan kerjanya

- Penilaian profil wirausahawan menitikberatkan pengamatan pola relasi nasabah kontra rekanan dagang. Orientasinya melacak konsistensi pembayaran berikut keabsahan aspek hukum unit bisnis. Langkah memverifikasi tingkat akurasi data, Tim BSN menempuh cek validasi lapangan berkategori On The Spot ataupun verifikasi sambungan telepon. Agenda pengawasan tadi memproteksi jalannya seluruh aktivitas usaha nasabah senantiasa berpedoman pada koridor regulasi serta norma komersial.
- Tim Financing Service memverifikasi latar belakang calon debitur berstatus karyawan suatu perusahaan lewat agenda wawancara telepon.

7) Melakukan *bank to bank* information

Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan memegang posisi rujukan utama perbankan kala memeriksa informasi kredit atau pembiayaan. Rekam pinjaman calon debitur terpetakan gamblang pada seluruh sektor keuangan formal lewat SLIK OJK. Platform ini menyajikan berkas riwayat pembayaran, klasifikasi fasilitas pembiayaan, sekaligus data identitas debitur. Seluruh pasokan informasi tersebut berfungsi sebagai parameter vital pihak bank menguji kelayakan aplikasi pembiayaan.

8) Melihat sifat tanggung jawab nasabah

Konfirmasi skor diatas 1 saat verifikasi data SLIK OJK mewajibkan financing service menindaklanjuti berkas. Kontak komunikasi menysar nasabah demi mengonfirmasi tingkat kejujuran klaim pinjaman paparan sistem SLIK OJK.

9) Keadaan keluarga

Kuantitas jumlah tanggungan calon debitur mengisi parameter keadaan keluarga.

2. *Capacity*

Capacity berfungsi mengevaluasi kemampuan calon nasabah untuk memenuhi melakukan pembayaran seperti bagi hasil dari pihak bank serta nilai pembiayaan pokok

secara periodik. Parameter ini diukur melalui besaran penghasilan nasabah, dengan mempertimbangkan pula analisis pengeluaran rutin bulanan guna memastikan ketersediaan dana sisa yang memadai untuk melunasi utang bank. *Financing Service* KPR Bank BSN KCP Condongcatur, Didin Yustisianto, menjelaskan:

“Kapasitas, yaitu kemampuan finansial nasabah baik dari penghasilan tetap (bagi karyawan) maupun dari usaha (bagi wiraswasta), dengan memastikan penghasilan tersebut cukup dan usahanya berkelanjutan, sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diajukan.” (Wawancara, 2026)

Dalam penerapannya Bank BSN KC Yogyakarta menerapkan beberapa syarat yang wajib dilengkapi nasabah terkait kapasitas sebagai berikut:

- Dokumen penghasilan yang sudah diverifikasi otoritas HRD berfungsi menjamin aspek legalitas serta validitas bahwa data gaji nasabah merupakan rilis resmi dari instansi tempat yang bersangkutan menjalankan tugasnya.
- Nasabah yang memiliki aktivitas wirausaha selain berstatus karyawan diharuskan memberikan keterbukaan data mengenai performa bisnisnya. Potret penghasilan dari sektor mandiri ini dapat divalidasi lewat dokumentasi laporan keuangan rutin selama semester terakhir untuk memberikan gambaran komprehensif bagi bank saat menilai kemampuan.

3. *Collateral*

Collateral merupakan agunan yang diposisikan sebagai pengikat antara lembaga perbankan dan pemohon pembiayaan. *Financing Service* KPR Bank BSN KCP Condongcatur, Didin Yustisianto, menjelaskan:

“Agunan, yang dinilai dari beberapa sisi: lokasi yang marketable, kondisi bangunan yang layak dan berfungsi baik, serta legalitas sertifikat (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan) yang harus jelas dan bebas sengketa, karena agunan ini merupakan jaminan terakhir dalam sebuah pembiayaan.” (Wawancara, 2026)

Pada pembiayaan KPR, pinjaman yang dikucurkan nominalnya sejumlah 70%-80% dari valuasi jaminan hunian yang bakal diakuisisi oleh calon nasabah. Agunan yang diserahkan oleh calon debitur wajib mempunyai nilai serta kedudukan yuridis dan

legalitasnya eksplisit juga marketable. Seandainya dalam penyelesaian angsuran KPR terhambat selama 4 bulan terus-menerus dan nasabah nihil kemauan serta kapasitas untuk menuntaskan angsuran, hunian yang dijadikan jaminan bakal dieksekusi selaras prosedur yang berlaku. Perolehan likuiditasnya guna menanggulangi residu pembiayaan.

Pernyataan ini juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Endriasari & Nashirudin (2022) dan juga penelitian yang dilakukan oleh Az-zahrah et al. (2025), yang mana dua penelitian tersebut menggunakan pendekatan 5C, pendekatan yang sesuai yakni pada nilai *Character*, *Capacity*, dan *Collateral* yang mana hanya 3 poin yang digunakan khususnya pada produk KPR oleh pihak Bank BSN KC Yogyakarta. Tiga poin tersebut digunakan untuk produk KPR karna lebih relatif dengan kriteria pembiayaan KPR di Bank BSN KC Yogyakarta.

Berdasarkan pembahasan mengenai penerapan manajemen risiko pembiayaan pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta, dapat ditarik kesimpulan bahwa Bank BSN menerapkan penilaian scoring yakni dengan cara perhitungan melalui *Debt Service Ratio* atau DSR untuk menghitung total biaya angsuran dan pendapatan bersih yang didapat oleh nasabah. Selain itu juga Bank BSN KC Yogyakarta menerapkan penilaian data kualitatif nasabah yang menilai rekam jejak nasabah dengan SLIK OJK, melihat perkembangan industri atau pekerjaan nasabah, informassi manajemen, dan aspek sosial calon nasabah, dan juga dilakukannya penilaian kelayakan agunan. Bank BSN juga menggunakan Prinsip 3C yaitu *Character*, *Capacity*, *Collateral*, untuk menilai kelayakan nasabah dalam melakukan pinjaman atau pembiayaan KPR di Bank BSN KC Yogyakarta.

4.2.6 Strategi Pengawasan Nasabah Dalam Penerapan Mitigasi Risiko NPF KPR di Bank BSN KC Yogyakarta

Strategi pengawasan, dilakukan dengan tujuan mengurangi terjadinya NPF pada produk KPR, Bank BSN KC Yogyakarta menerapkan strategi sebagai berikut (*Financing Service*, 2026):

a. *Desk collection*

Tahap Reminder awal dilakukan untuk nasabah baru atau yang sebelumnya memiliki riwayat lancar namun mulai memiliki potensi tunggakan, langkah antisipasi ini dilakukan sejak dini melalui tim *Deskcollection* Bank BSN KC Yogyakarta. Tim ini menghubungi nasabah sekitar tujuh hari sebelum jatuh tempo sebagai pengingat awal melalui pesan ataupun blast telpon. *Collection & Workout Unit Head*, Alwi Rohtama P, juga menjelaskan:

“Pemberitahuan dan konfirmasi. Kami menghubungi nasabah untuk menanyakan alasan menunggak, agar bisa menentukan solusi yang tepat.” (Wawancara, 2026)

b. *Visit*

Jika proses reminder tidak membuahkan hasil dan tunggakan tetap terjadi, petugas akan melakukan kunjungan langsung ke rumah atau tempat kerja nasabah. Tujuannya untuk memastikan akar permasalahan dan memberikan solusi penyelesaian yang sesuai.

c. Surat Peringatan

Jika dengan dua tahap sebelumnya nasabah tidak juga melakukan pembayaran angsuran, pihak Bank BSN KC Yogyakarta akan mengeluarkan surat peringatan kepada nasabah bersangkutan. *Financing Service* Bank BSN KCP Condongcatur, Didin Yustisianto, menjelaskan:

“Proses ini didukung dengan surat-menyurat resmi berupa Surat Peringatan 1, 2, dan 3, serta surat konfirmasi penyelesaian jika tunggakan masih belum tertangani. Dokumen ini penting sebagai arsip perusahaan, terutama karena pihak Balai Lelang akan meminta bukti surat peringatan tersebut apabila kasus berlanjut ke proses lelang.” (Wawancara, 2026).

d. *Rescheduling*

Yakni penjadwalan ulang pembayaran atau masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran pembiayaan. *Collection & Workout Unit Head*, Alwi Rohtama P, juga menjelaskan:

“Jika nasabah terkena PHK dan belum mendapat pekerjaan baru selama kurang lebih 6 bulan, kami dapat memberikan restrukturisasi berupa penjadwalan ulang (reschedule):

pembayaran selama periode tertentu, misalnya 3 bulan, ditunda dan dimundurkan ke akhir periode angsuran.” (Wawancara, 2026)

Pandangan ini mendukung dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh D. D. R. Utami & Rahima (2025) dan juga penelitian yang dilakukan oleh Septi (2022) yang mana jika nasabah mengalami kendala seperti PHK atau masalah internal nasabah lainnya, nasabah bisa mengajukan penjadwalan ulang atau *Rescheduling*, penundaan biasanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang pembayaran, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

e. Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan upaya yang dilakukan oleh pihak Bank BSN KC Yogyakarta, untuk menyelamatkan pembiayaan nasabah, dengan cara mengubah komposisi pembiayaan yang mendasari pemberian pembiayaan. Tujuan dilakukannya restrukturisasi yakni meningkatkan kemampuan debitur dalam membayar kewajiban. *Collection & Workout Unit Head*, Alwi Rohtama P, juga menjelaskan:

“Begitu juga jika alasannya karena anak sedang menjalani pengobatan, misalnya kemoterapi selama 6 bulan, kami dapat memberikan restrukturisasi serupa untuk periode tersebut” (Wawancara, 2026)

Pernyataan ini juga selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh D. D. R. Utami & Rahima (2025) yakni pemberlakuan restrukturisasi sebagai upaya mengubah komposisi pembiayaan dengan tujuan meningkatkan kemampuan membayar nasabah pada pembiayaan yang dijalankan, dengan tujuan untuk meringankan kewajiban nasabah dalam menyelesaikan angsuran pembiayaannya

f. Penanganan oleh Tim Legal

Untuk nasabah yang dikategorikan tidak memiliki keinginan menyelesaikan kewajiban, kasus diserahkan ke tim legal khusus. Tim ini mengupayakan

penyelesaian melalui beberapa opsi, seperti penjualan aset sebelum lelang (jual sebelum lelang), atau mencari pembeli baru. *Collection & Workout Unit Head*, Alwi Rohtama P, juga menjelaskan:

“Jika setelah dikonfirmasi nasabah memang tidak mampu membayar dan tidak ingin direstrukturisasi, kami menawarkan opsi jual sukarela. Rumah dijual, hasil penjualan agunan digunakan untuk melunasi kekurangan utang ke bank, dan selebihnya dikembalikan kepada nasabah. Misalnya, jika sisa utang Rp60 juta dan rumah terjual Rp100 juta, maka Rp60 juta menjadi hak bank dan sisanya, Rp40 juta, dikembalikan kepada nasabah.” (Wawancara, 2026)

g. Lelang

Lelang adalah keputusan terakhir yang diambil oleh pihak Bank BSN KC Yogyakarta, apabila nasabah pembiayaan KPR tidak ingin melakukan pembayaran kewajibannya lagi dan upaya pendekatan sebelumnya tidak dihiraukan lagi. *Collection & Workout Unit Head*, Alwi Rohtama P, juga menjelaskan:

“Jika nasabah tetap tidak kooperatif setelah dibina, dikonfirmasi, dan ditawarkan jalan tengah, bahkan setelah diberikan peringatan pertama, kedua, dan ketiga serta diundang untuk bernegosiasi, maka rumah akan dijual paksa melalui lelang.” (Wawancara, 2026)

Apabila secara keseluruhan, pendekatan yang digunakan bersifat preventif dan bertahap, mulai dari skala ringan, kunjungan personal, dan langkah lainnya sudah dilakukan, maka opsi lelang adalah opsi terakhir yang ditawarkan oleh pihak bank.

Temuan ini selaras dengan penelitian Safitri & Tasman (2021), yang menyebutkan jika nasabah tidak ingin melanjutkan pembiayaan, maka opsi bersama yang dapat dilakukan adalah penjualan dengan cara lelang. Penjualan lelang tersebut diberikan kepada penawar dengan harga tertinggi, dan kemudian hasil dari penjualan dipakai untuk menutupi kerugian pihak bank.

Berdasarkan pembahasan mengenai strategi pengawasan nasabah Dalam Penerapan Mitigasi Risiko NPF KPR di Bank BSN KC Yogyakarta, dapat ditarik kesimpulan bahwa upaya penanganan preventif yakni seperti *Deskcollection* untuk mengingatkan nasabah sebelum terjadinya jatuh tempo melalui blast, dan juga dilakukannya kunjungan langsung guna memahami kendala nasabah, diberi surat peringatan yang sekaligus berfungsi sebagai arsip legal. Bagi nasabah yang mengalami kendala dengan tidak sengaja dilakukannya penyelamatan berupa *Rescheduling* untuk penyesuaian jadwal bayar, dan dilakukannya restrukturisasi untuk meringankan beban angsuran. Namun bagi nasabah yang sudah tidak ada minat untuk melunasi pembayaran kewajiban, diserahkan ke tim legal untuk mencari jalan keluar melalui penjualan aset secara sukarela, hingga opsi terakhir yakni berupa lelang sebagai langkah untuk memitigasi kerugian bank.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Melalui data yang didapatkan dari hasil penelitian dan pembahasan di Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta spesifiknya pada pembiayaan KPR dapat disimpulkan poin-poin sebagai berikut:

1. Faktor yang menjadi penyebab *Non-Performing Financing* yakni terdapat lima faktor utama yakni pemulihan ekonomi pasca terjadinya pandemi, terjadinya pemutusan kerja atau PHK dan kebangkrutan usaha nasabah, maraknya penggunaan pinjaman online diluar kebutuhan dan tidak terkontrol, faktor permasalahan keluarga seperti perceraian, serta nasabah yang sedang mengalami sakit berat sehingga butuh perawatan intensif. Dinamika ini menyebabkan kenaikan NPF dari 1,49% di kuartal IV 2024 menjadi 1,89% di kuartal II 2025
2. Penerapan manajemen risiko pembiayaan produk KPR milik Bank Syariah Nasional KC Yogyakarta menyelaraskan kombinasi metode rating Debt Service Ratio. Kebijakan manajemen risiko ini juga menggunakan aspek 3C: *character*, *capacity*, serta *collateral*, yang bertujuan untuk meminimalisir terjadinya NPF di Bank BSN KC Yogyakarta.
3. Strategi pengawasan nasabah dalam penerapan manajemen risiko pada produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta dilakukan dengan penanganan preventif yakni seperti *Deskcollection*, dan juga dilakukannya kunjungan langsung, diberi surat peringatan. Bagi nasabah yang mengalami kendala dengan tidak sengaja dilakukannya penyelamatan berupa *Rescheduling* bayar, dan dilakukannya restrukturisasi. Namun bagi nasabah yang sudah tidak ada minat untuk melunasi pembayaran kewajiban, diserahkan ke tim legal untuk mencari jalan keluar melalui penjualan aset secara sukarela, hingga opsi terakhir yakni berupa lelang sebagai langkah untuk memitigasi kerugian bank.

5.2 Implikasi

5.2.1 Implikasi Teoritis

Pada penelitian kali ini di Bank BSN KC Yogyakarta dan KCP Condongatur ditemukan beberapa penyebab terjadinya *Non-Performing Financing*, kebanyakan penyebabnya didominasi oleh faktor eksternal dimana Pasca Covid-19 mempengaruhi perekonomian khususnya di Yogyakarta, karena kebanyakan pendapatannya dari pariwisata dan sejenisnya. Penerapan mitigasi risiko dengan aspek 3C (*Character, Capacity, Collateral*) pada pembiayaan KPR menjadi tolak ukur dalam pemberian pembiayaan di Bank BSN KC Yogyakarta. Saat penerapan mitigasi risiko, *Financing Service* berperan penting dalam menganalisis pemberian pembiayaan. Berdasarkan hasil penelitian yang ada, salah satu penyebab internal terjadinya pembiayaan bermasalah atau NPF bersumber dari lemahnya analisis dari *Financing Service* dalam menganalisis pemberian pembiayaan KPR kepada calon debitur. Dengan demikian, analisis pembiayaan yang baik dapat berpengaruh terhadap NPF.

5.2.2 Implikasi Praktik

Hasil dari penelitian ini digunakan sebagai masukan bagi Bank BSN KC Yogyakarta diantaranya:

1. Pihak karyawan Bank BSN KC Yogyakarta dapat terus melakukan peningkatan kualitas sumber daya manusia, dan juga melakukan penguatan pada sistem *Software* dan peningkatan perangkat *Hardware* untuk mendukung kebutuhan dalam peningkatan kualitas produk dan juga dapat meminimalisir risiko kesalahan internal dan juga mempermudah pekerjaan agar lebih efisien.
2. Pihak Bank sebaiknya memperketat pemenuhan persyaratan pengajuan pembiayaan khususnya pada pembiayaan KPR, agar dapat meminimalisir dan memilah calon nasabah yang berpotensi macet. Pihak bank juga sebaiknya memperkuat sistem pemilahan yang digunakan agar dapat meminimalisir risiko yang terjadi secara lebih efisien dan cepat.

5.3 Keterbatasan

Pada penelitian yang dilakukan penulis, mengalami keterbatasan sebagai berikut:

1. Adanya keterbatasan informasi terkait nasabah yang termasuk rahasia perbankan selama proses wawancara yang berpengaruh terhadap keberagaman perspektif terkait strategi mitigasi risiko cicil emas di Bank BSN.
2. Keterbatasan sumber data yang didapat karena informan atau pegawai bank memberikan data sesuai SOP yang diberlakukan bank

5.4 Rekomendasi

Dari penelitian yang telah dilakukan penulis tentang Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Meminimalisir *Non-Performing Financing* (NPF) Pada Produk KPR di Bank Syariah Nasional Kantor Cabang Yogyakarta, maka rekomendasi penelitian selanjutnya yaitu:

1. Peneliti setelahnya dapat mempertimbangkan penggunaan metode penelitian dengan teknik analisa data yang lebih luas untuk memberikan solusi terhadap penanganan terjadinya *Non-Performing Financing*
2. Penelitian selanjutnya diharapkan bisa melibatkan nasabah ataupun calon nasabah untuk mengetahui pandangan yang dari pihak nasabah terhadap program KPR dan cara manajemen risiko pembiayaan
3. Melakukan pengkajian kesilaman dengan memberikan prespektif syariah terhadap nasabah yang melakukan pembiayaan bermasalah

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, D. H. Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Syakir Media Press.
- Ani, J., Lumanauw, B., & Tampenawas, J. L. A. (2021). Pengaruh Citra Merek, Promosi Dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Pada E-Commerce Tokopedia Di Kota Manado the Influence of Brand Image, Promotion and Service Quality on Consumer Purchase Decisions on Tokopedia E-Commerce in Manado. *663 Jurnal EMBA*, 9(2), 663–674.
- Annaisabiru, A. (2025). *Pengertian Bank, Fungsi, dan Jenis-Jenisnya | Ekonomi Kelas 10*. Ruang Guru. <https://www.ruangguru.com/blog/pengertian-fungsi-dan-jenis-bank>
- Arifardhani, Y. (2024). *Perlindungan Hukum : Hak Hidup Dan Tinggal Di Lingkungan Yang Baik Dan Sehat*. PT Adab Indonesia.
- Armando, R. (2025). *BTN Resmi Spin-off UUS, BSN Jadi bank Syariah Terbesar Kedua di Indonesia*. <https://www.btn.co.id/id/About/Gallery/News/News/Listing/2025/11/19/Berita-RUPSLB-Spin-off-BSN>
- Ayu, S., Sari, E., Pembangunan, E., Ekonomi, F., Brawijaya, U., Ekonomi, F., Brawijaya, U., Ayu, S., Sari, E., Wulan, F., & Pangestuty, D. (2022). *Analisis Pengaruh Jumlah Penduduk,, Tingkat Pendidikan, dan Produk Domestik Regional Bruto Terhadap Tngkat Pengangguran Terbuka di Provinsi Jawa Timur 2017-2020*. 1(4), 653–661. JDESS_Vol+1+No+4_Silvia+Ayu.pdf
- Az-zahrah, A. F. F., Muflihin, M. D., & Chusniah, D. N. A. (2025). *Non Performing Finance (NPF): Strategi Mitigasi Risiko Dalam Pengelolaan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Pada Bank Syariah Indonesia KCP Mojokari*. 6, 2–12.
- Bank Indonesia. (2026). *Survei Harga Properti Residensial Triwulan IV 2025: Harga Properti Residensial Tumbuh Terbatas*. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_283226.aspx
- Bank Syariah Nasional. (2025). *Laporan Rasio Keuangan Triwulan PT. Bank Syariah Nasional Per 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 Audited*. <https://bankbsn.co.id/laporan-bank/download/triwulan/2025/4>
- Cahyadi. (2021). *Pengaruh Kualitas Produk Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Baja Ringan Di Pt Arthanindo Cemerlang*. <https://jurnal.ubd.ac.id/Index.Php/Emabi/Article/Download/1089/539>
- Cahyaningtyas, S. R., & Sasanti, E. E. (2019). Penerapan Manajemen Resiko Bank, Tata Kelola Perusahaan Dan Kinerja Perusahaan Perbankan Indonesia. *Jurnal*

- Aplikasi Akuntansi*, 3(2), 170–206. <https://doi.org/10.29303/jaa.v3i2.52>
- Dwihandayani, D. (2016). *Analisis Kinerja Non-Performing Loan (NPL) Perbankan di Indonesia dan Faktor-Faktor yang mempengaruhi NPL*. 100, 265–274. <https://media.neliti.com/media/publications/228985-analisis-kinerja-non-performing-loan-npl-b5e461cf.pdf>
- Endriasari, P. P., & Nashirudin, M. (2022). *Analisa Kriteria Nasabah Mampu Terhadap Penerapan Sanksi Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus pada Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo)* Pamela Puritara Endriasari, Muh Nashirudin. 34–55.
- Fadli, M. R. (2021). *Memahami desain metode penelitian kualitatif*. 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>.
- Hasanah, H. (2017). Teknik-Teknik Obsrvasi(Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-ilmu Sosial). *At-Taqaddum*, 8(1), 21. <https://doi.org/10.21580/at.v8i1.1163>
- Hasibuan, N. A. (2020). *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pt. Bank Syariah Mandiri Kcp Kampung Pajak Kabupaten Labuhan batu Utara. Fak. Ekon. Dan Bisnis Islam Univ. Islam Negeri Sumatera Utara Medan*. 1.
- Indonesia, I. B. (2015). *Manajemen Risiko I* (1st ed.). PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Indonesia, P. R. (1998). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. *Lembaran Negara Republik Indonesia*, pasal 1 ayat 2. <http://www.bphn.go.id/data/documents/98uu010.pdf>
- Jayusman, I., & Shavab, O. A. K. (2020). Aktivitas Belajar Mahasiswa Dengan Menggunakan Media Pembelajaran Learning Management System (Lms) Berbasis Edmodo Dalam Pembelajaran Sejarah. *Jurnal Artefak*, 7(1), 13. <https://doi.org/10.25157/ja.v7i1.3180>
- Keuangan, D. B. K. E. M. dan. (2021). *Asisten Deputi Perekonomian Daerah dan Sektor Riil Deputi Bidang Koordinasi Ekonomi Makro dan Keuangan*.
- Khamisah, N., Nani, D. A., & Ashsifa, I. (2020). Pengaruh Non Performing Loan (NPL) , BOPO dan Ukuran Perusahaan Terhadap Return On Assets (ROA) Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *TECHNOBIZ: International Journal of Business*, 3(2), 18. <https://doi.org/10.33365/tb.v3i2.836>
- Khusna, A. I. (2023). *Penerapan Manajemen Risiko Kredit Guna Meminimalisir Kredit Bermasalah pada PT BPR BKK Demak Cabang Karang Tengah*. 17, 1–72.

- Mekarisce, A. A. (2020). Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data pada Penelitian Kualitatif di Bidang Kesehatan Masyarakat. *Jurnal Ilmiah Kesehatan Masyarakat : Media Komunikasi Komunitas Kesehatan Masyarakat*, 12(3), 145–151. <https://doi.org/10.52022/jikm.v12i3.102>
- Muktar, D. B. (2016). *Bank dan lembaga keuangan lain*. Kencana.
- Mustikawati, N., Topowijono, & Dwiatmanto. (2013). Penerapan Manajemen Risiko Untuk Meminimalisir Risiko Kredit Macet. *Jurnal Administrasi Bisnis SI Universitas Brawijaya*, 4(1), 2–4. <https://www.neliti.com/id/publications/74664/penerapan-manajemen-risiko-untuk-meminimalisir-risiko-kredit-macet-studi-pada-pt#cite>
- Nansi, M. R. (2019). Analisis Penyebab dan Strategi Penanganan Non Performing Loan(NPL) Perbankan Indonesia 2016. *Jurnal.Stieieu.Ac.Id*, 95–120. <https://jurnal.stieieu.ac.id/index.php/opt/article/view/128>
- Napitupulu, N. N. (2023). *Kredit dan Pembiayaan Bank BTN Tembus Rp300 Triliun di Kuartal I/2023*. BTN. <https://www.btn.co.id/en/about/gallery/news/press-conference/listing/2024/07/08/kredit-dan-pembiayaan-bank-btn-tembus-rp300-triliun>
- Nurul Ichsan Hasan, M. (2014). *Pengantar Perbankan*. <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/44856>
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/ 2 /PBI/2021, Pub. L. No. 23 (2021). https://www.bi.go.id/id/publikasi/peraturan/Documents/PBI_230221.pdf
- Pranadhipa, P. D. (2016). Analisis Manajemen Risiko Kredit pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Gamping Artha Raya. *Археология*, 1(August), 117–125.
- Rijali, A. (2018). *Analisis Data Kualitatif Ahmad Rijali UIN Antasari Banjarmasin*. 17(33), 81–95.
- Rohtama, A. (2026). *Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Meminimalisir Non-Performing Financing Pada Produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta dan KCP Condongcatur*.
- Safitri, Y., & Tasman, A. (2021). *Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN*. 4(2), 212–223. <https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/91609469/4652-libre.pdf>
- Septi. (2022). *Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Meminimalisir NPF (Non Performing Financing) Pada Divisi Mikro Bank Syariah Indonesia KC Palu Moh. Yamin*.
- Setiyawati, N., Agama, K., Indonesia, I., Islam, U., Siber, N., & Cirebon, S. N. (2024). *Analisis Manajemen Risiko Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Dalam*

Meningkatkan Jumlah Penyaluran Dana KPR Subsidi di Wilayah.

- Suhesti, N., & Widyana, D. M. (2020). *Analisis Pengaruh Rasio NPL , BOPO Dan CAR Terhadap Kinerja Keuangan Pada*. 21(1), 71–78. <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jap/article/view/1159/pdf>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Pub. L. No. 39 (1999). <https://www.komnasham.go.id/files/1475231474-uu-nomor-39-tahun-1999-tentang-%24H9FVDS.pdf>
- Utami, D. D. R., & Rahima, A. (2025). *Penerapan manajemen risiko dalam meminimalisir kredit bermasalah pada BPR Nusumma Jogja*. 5(1), 123–142. <https://doi.org/10.53088/jmdb.v5i1.1503>
- Utami, D. P., Melliani, D., Maolana, F. N., Marliyanti, F., & Hidayat, A. (2021). Iklim Organisasi Kelurahan Dalam Perspektif Ekologi. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 1(12).
- Virasma, R. (2025). *NPL KPR Meningkat, BCA dan BTN Perketat Strategi Mitigasi Risiko*. Kontan.Co. <https://keuangan.kontan.co.id/news/npl-kpr-meningkat-bca-dan-btn-perketat-strategi-mitigasi-risiko>
- Yustisianto, D. (2026). *Manajemen Risiko KPR Bank BSN*. personal Communication.
- Abdussamad, D. H. Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Syakir Media Press.
- Ani, J., Lumanauw, B., & Tampenawas, J. L. A. (2021). Pengaruh Citra Merek, Promosi Dan Kualitas Layanan Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen Pada E-Commerce Tokopedia Di Kota Manado the Influence of Brand Image, Promotion and Service Quality on Consumer Purchase Decisions on Tokopedia E-Commerce in Manado. 663 *Jurnal EMBA*, 9(2), 663–674.
- Annaisabiru, A. (2025). *Pengertian Bank, Fungsi, dan Jenis-Jenisnya | Ekonomi Kelas 10*. Ruang Guru. <https://www.ruangguru.com/blog/pengertian-fungsi-dan-jenis-bank>
- Arifardhani, Y. (2024). *Perlindungan Hukum : Hak Hidup Dan Tinggal Di Lingkungan Yang Baik Dan Sehat*. PT Adab Indonesia.
- Armando, R. (2025). *BTN Resmi Spin-off UUS, BSN Jadi bank Syariah Terbesar Kedua di Indonesia*. <https://www.btn.co.id/id/About/Gallery/News/News/Listing/2025/11/19/Berita-RUPSLB-Spin-off-BSN>
- Ayu, S., Sari, E., Pembangunan, E., Ekonomi, F., Brawijaya, U., Ekonomi, F., Brawijaya, U., Ayu, S., Sari, E., Wulan, F., & Pangestuty, D. (2022). *Analisis Pengaruh Jumlah Penduduk,, Tingkat Pendidikan, dan Produk Domestik Regional Bruto Terhadap Tngkat Pengangguran Terbuka di Provinsi Jawa Timur*

- 2017-2020. 1(4), 653–661. JDESS_Vol+1+No+4_Silvia+Ayu.pdf
- Az-zahrah, A. F. F., Muflihin, M. D., & Chusniah, D. N. A. (2025). *Non Performing Finance (NPF): Strategi Mitigasi Risiko Dalam Pengelolaan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Pada Bank Syariah Indonesia KCP Mojokari*. 6, 2–12.
- Bank Indonesia. (2026). *Survei Harga Properti Residensial Triwulan IV 2025: Harga Properti Residensial Tumbuh Terbatas*. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_283226.aspx
- Bank Syariah Nasional. (2025). *Laporan Rasio Keuangan Triwulan PT. Bank Syariah Nasional Per 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 Audited*. <https://bankbsn.co.id/laporan-bank/download/triwulan/2025/4>
- Cahyadi. (2021). *Pengaruh Kualitas Produk Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Baja Ringan Di Pt Arthanindo Cemerlang*. <https://jurnal.ubd.ac.id/Index.Php/Emabi/Article/Download/1089/539>
- Cahyaningtyas, S. R., & Sasanti, E. E. (2019). Penerapan Manajemen Resiko Bank, Tata Kelola Perusahaan Dan Kinerja Perusahaan Perbankan Indonesia. *Jurnal Aplikasi Akuntansi*, 3(2), 170–206. <https://doi.org/10.29303/jaa.v3i2.52>
- Dwihandayani, D. (2016). *Analisis Kinerja Non-Performing Loan (NPL) Perbankan di Indonesia dan Faktor-Faktor yang mempengaruhi NPL*. 100, 265–274. <https://media.neliti.com/media/publications/228985-analisis-kinerja-non-performing-loan-npl-b5e461cf.pdf>
- Endriasari, P. P., & Nashirudin, M. (2022). *Analisa Kriteria Nasabah Mampu Terhadap Penerapan Sanksi Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus pada Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo) Pamela Puritiera Endriasari, Muh Nashirudin*. 34–55.
- Fadli, M. R. (2021). *Memahami desain metode penelitian kualitatif*. 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>.
- Hasanah, H. (2017). Teknik-Teknik Obsrvasi(Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-ilmu Sosial). *At-Taqaddum*, 8(1), 21. <https://doi.org/10.21580/at.v8i1.1163>
- Hasibuan, N. A. (2020). *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pt. Bank Syariah Mandiri Kcp Kampung Pajak Kabupaten Labuhan batu Utara. Fak. Ekon. Dan Bisnis Islam Univ. Islam Negeri Sumatera Utara Medan*. 1.
- Indonesia, I. B. (2015). *Manajemen Risiko I* (1st ed.). PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Indonesia, P. R. (1998). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. *Lembaran Negara Republik Indonesia*, pasal 1 ayat 2.

<http://www.bphn.go.id/data/documents/98uu010.pdf>

- Jayusman, I., & Shavab, O. A. K. (2020). Aktivitas Belajar Mahasiswa Dengan Menggunakan Media Pembelajaran Learning Management System (Lms) Berbasis Edmodo Dalam Pembelajaran Sejarah. *Jurnal Artefak*, 7(1), 13. <https://doi.org/10.25157/ja.v7i1.3180>
- Kuangan, D. B. K. E. M. dan. (2021). *Asisten Deputi Perekonomian Daerah dan Sektor Riil Deputi Bidang Koordinasi Ekonomi Makro dan Keuangan*.
- Khamisah, N., Nani, D. A., & Ashsifa, I. (2020). Pengaruh Non Performing Loan (NPL) , BOPO dan Ukuran Perusahaan Terhadap Return On Assets (ROA) Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). *TECHNOBIZ: International Journal of Business*, 3(2), 18. <https://doi.org/10.33365/tb.v3i2.836>
- Khusna, A. I. (2023). *Penerapan Manajemen Risiko Kredit Guna Meminimalisir Kredit Bermasalah pada PT BPR BKK Demak Cabang Karang Tengah*. 17, 1–72.
- Mekarisce, A. A. (2020). Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data pada Penelitian Kualitatif di Bidang Kesehatan Masyarakat. *Jurnal Ilmiah Kesehatan Masyarakat : Media Komunikasi Komunitas Kesehatan Masyarakat*, 12(3), 145–151. <https://doi.org/10.52022/jikm.v12i3.102>
- Muktar, D. B. (2016). *Bank dan lembaga keuangan lain*. Kencana.
- Mustikawati, N., Topowijono, & Dwiatmanto. (2013). Penerapan Manajemen Risiko Untuk Meminimalisir Risiko Kredit Macet. *Jurnal Administrasi Bisnis SI Universitas Brawijaya*, 4(1), 2–4. <https://www.neliti.com/id/publications/74664/penerapan-manajemen-risiko-untuk-meminimalisir-risiko-kredit-macet-studi-pada-pt#cite>
- Nansi, M. R. (2019). Analisis Penyebab dan Strategi Penanganan Non Performing Loan(NPL) Perbankan Indonesia 2016. *Jurnal.Stieieu.Ac.Id*, 95–120. <https://jurnal.stieieu.ac.id/index.php/opt/article/view/128>
- Napitupulu, N. N. (2023). *Kredit dan Pembiayaan Bank BTN Tembus Rp300 Triliun di Kuartal I/2023*. BTN. <https://www.btn.co.id/en/about/gallery/news/press-conference/listing/2024/07/08/kredit-dan-pembiayaan-bank-btn-tembus-rp300-triliun>
- Nurul Ichsan Hasan, M. (2014). *Pengantar Perbankan*. <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/44856>
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/ 2 /PBI/2021, Pub. L. No. 23 (2021). https://www.bi.go.id/id/publikasi/peraturan/Documents/PBI_230221.pdf

- Pranadhipa, P. D. (2016). Analisis Manajemen Risiko Kredit pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Gamping Artha Raya. *Археология, I*(August), 117–125.
- Rijali, A. (2018). *Analisis Data Kualitatif Ahmad Rijali UIN Antasari Banjarmasin*. 17(33), 81–95.
- Rohtama, A. (2026). *Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Meminimalisir Non-Performing Financing Pada Produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta dan KCP Condongcatur*.
- Safitri, Y., & Tasman, A. (2021). *Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah BTN*. 4(2), 212–223. <https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/91609469/4652-libre.pdf>
- Septi. (2022). *Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Meminimalisir NPF (Non Performing Financing) Pada Divisi Mikro Bank Syariah Indonesia KC Palu Moh. Yamin*.
- Setiyawati, N., Agama, K., Indonesia, I., Islam, U., Siber, N., & Cirebon, S. N. (2024). *Analisis Manajemen Risiko Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Dalam Meningkatkan Jumlah Penyaluran Dana KPR Subsidi di Wilayah*.
- Suhesti, N., & Widyana, D. M. (2020). *Analisis Pengaruh Rasio NPL , BOPO Dan CAR Terhadap Kinerja Keuangan Pada*. 21(1), 71–78. <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jap/article/view/1159/pdf>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, Pub. L. No. 39 (1999). <https://www.komnasham.go.id/files/1475231474-uu-nomor-39-tahun-1999-tentang-%24H9FVDS.pdf>
- Utami, D. D. R., & Rahima, A. (2025). *Penerapan manajemen risiko dalam meminimalisir kredit bermasalah pada BPR Nusumma Jogja*. 5(1), 123–142. <https://doi.org/10.53088/jmdb.v5i1.1503>
- Utami, D. P., Melliani, D., Maolana, F. N., Marliyanti, F., & Hidayat, A. (2021). Iklim Organisasi Kelurahan Dalam Perspektif Ekologi. *Jurnal Inovasi Penelitian, I*(12).
- Virasma, R. (2025). *NPL KPR Meningkat, BCA dan BTN Perketat Strategi Mitigasi Risiko*. Kontan.Co. <https://keuangan.kontan.co.id/news/npl-kpr-meningkat-bca-dan-btn-perketat-strategi-mitigasi-risiko>
- Yustisianto, D. (2026). *Manajemen Risiko KPR Bank BSN*. personal Communication.

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1: Instrumen Penelitian

DRAF WAWANCARA *FINANCING SERVICE*

PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO SEBAGAI UPAYA MEMINIMALISIR NON-PERFORMING FINANCING PADA PRODUK KPR DI BANK BSN KC YOGYAKARTA

Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya Meminimalisir *Non-Performing Financing* Pada Produk KPR di Bank BSN KC Yogyakarta

Hari/Tanggal :

Durasi waktu wawancara :

Narasumber :

1. Bagaimana Anda memastikan bahwa calon debitur KPR memiliki kemampuan bayar yang memadai sebelum pembiayaan disetujui?
2. Bagaimana Anda memantau kondisi keuangan debitur setelah pencairan pembiayaan untuk mencegah pembiayaan macet?
3. Bagaimana proses analisis risiko calon debitur KPR dilakukan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya NPL?
4. Kriteria atau indikator apa yang menjadi fokus utama Anda saat menilai kelayakan kredit pemilikan rumah?
5. Bagaimana pengalaman Anda dalam menangani kasus NPL, dan apa pelajaran terpenting yang didapat dari kasus tersebut?
6. Langkah mitigasi apa yang biasanya diambil ketika terdapat sinyal awal debitur berpotensi menunggak?
7. Menurut pengalaman Anda, faktor apa yang paling sering menjadi penyebab utama terjadinya NPL pada debitur KPR di BSN Yogyakarta

DRAF WAWANCARA *SUB BRANCH HEAD*

PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO SEBAGAI UPAYA MEMINIMALISIR NON-PERFORMING FINANCING PADA PRODUK KPR DI BANK BSN KC YOGYAKARTA

Hari/Tanggal :

Durasi waktu wawancara :

Narasumber :

1. Bagaimana strategi umum yang diterapkan oleh kantor cabang dalam mengendalikan risiko NPL pada kredit pemilikan rumah?
2. Kebijakan internal apa yang paling efektif menurut Anda untuk mencegah peningkatan NPL di segmen KPR?
3. Bagaimana koordinasi antara manajemen dan unit operasional dalam menangani debitur yang berpotensi menjadi NPL?
4. Faktor eksternal apa yang paling berpengaruh terhadap peningkatan NPL di KPR BSN , dan bagaimana manajemen meresponsnya?
5. Sejauh mana penggunaan teknologi dan data analitik membantu dalam pengambilan keputusan untuk mitigasi risiko NPL?

DRAF WAWANCARA *COLLECTION & WORK OUT* UNIT HEAD

PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO SEBAGAI UPAYA MEMINIMALISIR NON-PERFORMING FINANCING PADA PRODUK KPR DI BANK BSN KC YOGYAKARTA

1. Faktor Penyebab Non-Performing Financing (NPF)
 - a. Identifikasi elemen pemicu lonjakan NPF produk KPR pada Bank BSN Kantor Cabang Yogyakarta.
 - b. Keberadaan contoh kasus spesifik sebagai gambaran nyata indikator pemicu tersebut.
2. Solusi penanganan NPF
 - a. Pilihan opsi solusi terbaik pengelolaan sekaligus penekanan laju NPF periode terdahulu.

DRAF WAWANCARA MORTGAGE & CONSUMER FINANCE UNIT HEAD

PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO SEBAGAI UPAYA MEMINIMALISIR NON-PERFORMING FINANCING PADA PRODUK KPR DI BANK BSN KC YOGYAKARTA

Faktor Penyebab Non-Performing Financing (NPF)

- a. Identifikasi elemen pemicu lonjakan NPF produk KPR pada Bank BSN Kantor Cabang Yogyakarta.
- b. Keberadaan contoh kasus spesifik sebagai gambaran nyata indikator pemicu tersebut.

Alur pemberian pembiayaan

- a. Apsa saja Kriteria wajib pemenuhan berkas untuk pengajuan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.
- b. Tahapan mekanisme operasional pemberian pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.

Praktik manajemen risiko dalam memitigasi risiko kredit

- c. Skema taktis pelaksanaan manajemen mitigasi risiko pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.
- d. Model eksekusi teknis pada prinsip Penerapan 5C Bank BSN KC Yogyakarta.
- e. Parameter tolok ukur utama instrumen sistem scoring Bank BSN KC Yogyakarta.
- f. Pola kontrol aktivitas pengawasan mitigasi risiko kredit pasca penyaluran dana.

Tantangan dalam Manajemen Risiko

- g. Hambatan operasional penegakan mitigasi risiko kredit produk KPR secara efektif pada Bank BSN KC Yogyakarta.

Solusi penanganan NPF

- a. Pilihan opsi solusi terbaik pengelolaan sekaligus penekanan laju NPF periode terdahulu

HASIL WAWANCARA I

Hari/tanggal : Jum'at, 6 Februari 2026
 Durasi waktu wawancara : 25:28 Menit
 Narasumber : Didin Yustisianto (*Financing Service*)

Bagaimana Anda memastikan bahwa calon debitur KPR memiliki kemampuan bayar yang memadai sebelum kredit disetujui?

proses verifikasi kemampuan bayar calon debitur KPR di bagian Financing Service dilakukan secara bertahap sejak pengajuan masuk, dengan tujuan utama memastikan kapasitas nasabah dalam mengangsur pembiayaan baru.

Untuk nasabah berstatus karyawan, verifikasi dilakukan melalui slip gaji dan rekening tabungan gaji selama tiga bulan terakhir, ditambah pengecekan keabsahan tempat kerja melalui surat keterangan kerja serta konfirmasi langsung ke kantor atau atasan nasabah.

Sementara untuk nasabah wiraswasta, dokumen yang diperiksa meliputi laporan keuangan atau pembukuan usaha dan rekening operasional/tabungan usaha selama enam bulan terakhir; dilengkapi surat izin usaha atau NIB sebagai bukti legalitas. Khusus kategori ini, pihak bank juga melakukan survei langsung ke lokasi usaha untuk memastikan usaha benar-benar berjalan, mengetahui sejak kapan beroperasi, siapa pemilik dan pengelolanya, serta menilai tingkat persaingan usaha di sekitar lokasi tersebut.

Selain pengecekan dokumen pekerjaan, bank juga menghitung Debt Service Ratio (DSR) dengan menelusuri riwayat pinjaman nasabah di bank lain, baik yang masih berjalan maupun yang sudah lunas, termasuk status kelancarannya. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa setelah ditambah angsuran baru, total kewajiban nasabah masih sesuai dengan penghasilannya dan tidak mengganggu kebutuhan hidup sehari-hari.

Bagaimana Anda memantau kondisi keuangan debitur setelah pencairan pembiayaan untuk mencegah pembiayaan macet?

Setelah akad ditandatangani dan dana pembiayaan dicairkan ke rekening penjual atau nasabah, proses tidak berhenti di situ karena ada tahap monitoring pasca realisasi pembiayaan yang harus dilakukan. Tujuannya adalah memastikan pembayaran angsuran berjalan sesuai jadwal dan tepat waktu.

Untuk mendukung pemantauan ini, tersedia sistem yang mengakomodir berbagai informasi seperti usia pembiayaan yang sedang berjalan, nominal kewajiban, jangka waktu kewajiban tersebut, jumlah tunggakan jika ada, serta saldo rekening nasabah. Sistem ini membantu dalam memonitor kondisi keuangan nasabah setelah pencairan dana.

Selain pemantauan melalui sistem, dilakukan juga kunjungan berkala ke nasabah untuk dua tujuan: mengecek kondisi fisik agunan yang telah dibiayai, dan menjalin silaturahmi dengan nasabah sekaligus memastikan apakah ada perubahan kondisi ekonomi mereka yang berpotensi memengaruhi kemampuan membayar.

Bagaimana proses analisis risiko calon debitur KPR dilakukan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya NPL?

Proses analisis risiko calon debitur KPR dilakukan melalui beberapa tahapan utama.

Pertama, pengecekan riwayat SLIK OJK (BI Checking) untuk melihat riwayat pembiayaan nasabah di lembaga lain, termasuk nominal pinjaman, suku bunga/margin, dan estimasi angsuran per bulan, serta untuk menilai karakter dan track record nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran sebelumnya.

Kedua, penilaian agunan oleh tim khusus untuk memastikan nilai kolateral sesuai dengan plafon pembiayaan yang diberikan, sehingga tidak terjadi overprice antara pembiayaan dan jaminan yang diberikan.

Ketiga, proses scoring yang merangkum seluruh aspek penilaian (riwayat SLIK, kondisi agunan, dan kemampuan bayar nasabah) menjadi satu nilai profil risiko. Hasil scoring inilah yang kemudian disajikan kepada komite pemutus sebagai dasar pertimbangan untuk menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan KPR.

Dengan kombinasi ketiga tahap ini (BI checking, penilaian agunan, dan scoring), risiko terjadinya NPL diharapkan dapat diminimalkan sejak proses awal sebelum pembiayaan disetujui.

Kriteria atau indikator apa yang menjadi fokus utama Anda saat menilai kelayakan kredit pemilikan rumah?

Dalam menilai kelayakan kredit pemilikan rumah, penilaian difokuskan pada tiga aspek utama:

Pertama adalah karakter calon nasabah, yang dilihat dari riwayat pembiayaan atau pinjaman dalam dua tahun terakhir melalui dokumen SLIK OJK, sebagai indikator apakah karakter nasabah tersebut baik atau tidak.

Kedua adalah kapasitas, yaitu kemampuan finansial nasabah baik dari penghasilan tetap (bagi karyawan) maupun dari usaha (bagi wiraswasta), dengan memastikan penghasilan tersebut cukup dan usahanya berkelanjutan, sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diajukan.

Ketiga adalah agunan, yang dinilai dari beberapa sisi: lokasi yang marketable, kondisi bangunan yang layak dan berfungsi baik, serta legalitas sertifikat (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan) yang harus jelas dan bebas sengketa, karena agunan ini merupakan jaminan terakhir dalam sebuah pembiayaan.

Bagaimana pengalaman Anda dalam menangani kasus NPL, dan apa pelajaran terpenting yang didapat dari kasus tersebut?

Pengalaman menangani kasus NPF (Non-Performing Finance) digambarkan sebagai sesuatu yang "gampang-gampang susah" karena setiap nasabah memiliki akar masalah yang berbeda, sehingga tidak bisa diperlakukan dengan cara yang sama. Faktor yang paling sering ditemui adalah faktor ekonomi (PHK, usaha bangkrut, kalah bersaing) dan faktor keluarga (perceraian atau konflik internal) yang membuat nasabah berhenti membayar angsuran meski secara kapasitas finansial sebenarnya mampu.

Sebagai ilustrasi, diceritakan sebuah kasus nasabah dengan penghasilan baik dan keluarga harmonis, namun tiba-tiba menunggak tiga bulan berturut-turut. Karena situasi ini di luar kebiasaan, tim lapangan turun langsung menemui nasabah untuk mencari tahu masalahnya. Ternyata nasabah sedang sakit cukup parah dan tidak ada keluarga dekat yang mengetahui kondisinya. Tim berhasil menghubungi keluarga terdekat melalui data kontak darurat yang sebelumnya tercatat, dan setelah situasi tertangani, tunggakan akhirnya dapat diselesaikan.

Pelajaran terpenting yang diperoleh ada beberapa poin: pertama, setiap kasus NPF harus "dibedah" satu per satu untuk menemukan akar masalahnya sebelum menentukan penanganan. Kedua, mitigasi harus dilakukan sedini mungkin, idealnya sejak nasabah masuk tahap "Dalam Perhatian Khusus" sebelum berkembang menjadi NPF penuh, karena bila dibiarkan masalahnya bisa membesar seperti efek bola salju. Ketiga, pencatatan data kontak keluarga terdekat sejak awal pembiayaan terbukti sangat krusial, karena menjadi jalan utama untuk menjangkau nasabah saat terjadi kondisi tak terduga seperti sakit. Pendekatan "jemput bola" oleh tim lapangan dinilai penting untuk memahami kondisi nyata nasabah, bukan hanya berasumsi dari data tunggakan saja.

Langkah mitigasi apa yang biasanya diambil ketika terdapat sinyal awal debitur berpotensi menunggak?

1. Tahap Reminder Awal(Deskollection)

Untuk nasabah baru (newcomer) atau yang sebelumnya memiliki riwayat lancar namun mulai menunjukkan potensi tunggakan, langkah antisipasi dilakukan sejak dini melalui tim Deskollection yang difasilitasi kantor pusat. Tim ini menghubungi nasabah sekitar tujuh hari sebelum jatuh tempo sebagai pengingat awal.

2. Reminder via Pesan (Blast)

Selain telepon, petugas cabang juga mengirimkan pesan pengingat melalui SMS atau WhatsApp kepada nasabah yang akan jatuh tempo, sifatnya sebagai reminder tambahan.

3. Kunjungan Lapangan (Visit)

Jika proses reminder tidak membuahkan hasil dan tunggakan tetap terjadi, petugas akan melakukan kunjungan langsung ke rumah atau tempat kerja nasabah. Tujuannya untuk memastikan akar permasalahan dan mencari solusi penyelesaian yang sesuai.

4. Dokumentasi Surat Peringatan

Proses ini didukung dengan surat-menyurat resmi berupa Surat Peringatan 1, 2, dan 3, serta surat konfirmasi penyelesaian jika tunggakan masih belum tertangani. Dokumen ini penting sebagai arsip perusahaan, terutama karena pihak Balai Lelang akan meminta bukti surat peringatan tersebut apabila kasus berlanjut ke proses lelang.

5. Penanganan oleh Tim Legal

Untuk nasabah yang dikategorikan tidak memiliki keinginan menyelesaikan kewajiban, kasus diserahkan ke tim legal khusus. Tim ini mengupayakan penyelesaian melalui beberapa opsi, seperti penjualan aset sebelum lelang (jual sebelum lelang), atau mencari pembeli baru.

6. Lelang (Opsis Terakhir)

Apabila seluruh upaya di atas tidak berhasil, penyelesaian akan diarahkan ke proses lelang sebagai langkah terakhir.

Secara keseluruhan, pendekatan yang digunakan bersifat preventif dan bertahap, mulai dari reminder ringan, kunjungan personal, dokumentasi formal, hingga penyelesaian hukum apabila diperlukan.

Faktor apa yang paling sering menjadi penyebab utama terjadinya NPL pada debitur KPR di BSN Yogyakarta

Faktor pertama dan paling dominan adalah masalah ekonomi, yaitu adanya perubahan kondisi keuangan nasabah dibandingkan saat pengajuan kredit. Dalam kurun waktu 5-6 tahun terakhir, dampak pandemi Covid-19 disebut sangat signifikan, terutama karena Yogyakarta memiliki sektor ekonomi yang banyak bergerak di bidang pariwisata. Pembatasan akses, ketakutan wisatawan untuk bepergian, serta banyaknya

karyawan di sektor perhotelan, akomodasi, dan travel yang dirumahkan atau terdampak PHK membuat kemampuan bayar nasabah menurun drastis. Narasumber menambahkan bahwa meski kondisi sudah berangsur pulih pasca-pandemi, NPL tetap selalu muncul sebagai bagian dari risiko kredit.

Faktor kedua adalah penurunan penghasilan akibat pemutusan hubungan kerja (PHK), yang dalam dua tahun terakhir cukup banyak terjadi di berbagai pabrik dan kantor, sehingga nasabah gagal memenuhi kewajiban pembayaran kepada bank.

Faktor ketiga adalah manajemen keuangan yang kurang tepat, di mana nasabah memaksakan diri mengambil pembiayaan meskipun kemampuan finansialnya sudah mendekati atau melewati batas maksimal.

Faktor keempat, yang disebut sebagai fenomena terbaru, adalah penggunaan pinjaman online yang tidak terkontrol. Kemudahan akses pinjaman online di satu sisi membantu kebutuhan dana cepat, namun di sisi lain jika tidak dikelola dengan baik dapat menimbulkan efek "bola salju" berupa beban utang yang terus membesar dan akhirnya berdampak pada kemampuan nasabah membayar kewajiban KPR.

HASIL WAWANCARA II

Hari/tanggal : Jum'at, 6 Februari 2026
 Durasi waktu wawancara : 07:10 Menit
 Narasumber : Kanti Kurniati (Sub Branch Head)

Bagaimana strategi umum yang diterapkan oleh kantor cabang dalam mengendalikan risiko NPF pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

Setiap bulan, tim collection melakukan profiling terhadap nasabah-nasabah yang memiliki potensi penurunan kualitas pembayaran (downgrade), sehingga penagihan dapat dilakukan sejak awal bulan. Tim penagihan juga mulai melakukan penagihan sejak nasabah memasuki tanggal jatuh tempo, awalnya melalui telepon dan WhatsApp.

Apabila diperlukan, dilakukan kunjungan langsung ke alamat sesuai KTP maupun ke tempat kerja nasabah untuk memastikan pembayaran angsuran tepat waktu. Selain itu, dilakukan screening terhadap nasabah yang memiliki potensi downgrade namun masih menunjukkan komitmen untuk melanjutkan pembayaran, sehingga dapat ditawarkan opsi-opsi penyelesaian seperti restrukturisasi atau perpanjangan tenor.

Secara keseluruhan, pergerakan nasabah dipantau setiap hari untuk memastikan pembayaran angsuran tetap berjalan tepat waktu.

Kebijakan internal apa yang efektif untuk mencegah peningkatan NPF di segmen KPR?

Pencegahan dilakukan sejak dari hulu, yaitu dengan memperketat proses screening konsumen pada tahap awal. Hal ini mencakup pemastian repayment capacity calon nasabah, kejelasan legalitas perumahan yang akan dibeli, kebenaran alamat sesuai KTP, kejelasan tempat kerja, serta pihak-pihak yang dapat dihubungi. Dengan demikian, risiko keterlambatan pembayaran di kemudian hari dapat diminimalkan, dan apabila muncul kendala yang tidak diinginkan, jalan keluar dapat lebih mudah ditemukan.

Bagaimana koordinasi antara manajemen dan unit operasional dalam menangani debitur yang berpotensi menjadi NPF?

Manajemen melakukan monitoring secara berkala dan tersistem setiap hari terhadap unit operasional maupun bagian penagihan, untuk memastikan seluruh pihak terkait sudah dihubungi. Apabila nasabah tidak dapat dihubungi secara langsung, dicari pihak-pihak lain yang dapat dikontak. Jika upaya tersebut tetap tidak berhasil, dilakukan kunjungan langsung ke alamat sesuai KTP maupun ke tempat kerja nasabah.

Faktor eksternal apa yang paling berpengaruh terhadap peningkatan NPF di KPR BSN, dan bagaimana manajemen meresponsnya?

Faktor yang paling sering memengaruhi peningkatan NPF adalah penurunan usaha yang dialami nasabah, dan ini merupakan faktor yang paling dominan. Selain itu, terdapat nasabah yang berpindah tempat kerja atau mengalami pemutusan hubungan kerja, sehingga tidak memiliki penghasilan selama satu hingga dua bulan. Faktor lain adalah perubahan tanggal penggajian pada tempat kerja nasabah, yang menyebabkan keterlambatan dalam melakukan pembayaran angsuran.

Sebagai respons, pihak bank tetap melakukan komunikasi secara berkelanjutan dengan nasabah-nasabah tersebut, dan mengupayakan agar mereka dapat membayar angsuran tepat waktu.

Sejauh mana penggunaan teknologi dan data analitik membantu pengambilan keputusan untuk mitigasi NPF?

Data ditarik langsung dari sistem, termasuk data saldo blokir. Setiap bulan, sistem secara otomatis menampilkan nasabah yang sudah memasuki tanggal jatuh tempo, sehingga nasabah tersebut dapat segera dihubungi dan dilakukan follow up untuk mengetahui kendala yang dihadapi terkait keterlambatan pembayaran.

Proses ini didukung oleh dua tim, yaitu tim desk collection yang bertugas menghubungi nasabah melalui telepon atau WhatsApp, serta tim field collection yang bertugas melakukan kunjungan langsung ke alamat sesuai KTP maupun ke tempat kerja nasabah.

HASIL WAWANCARA III

Hari/tanggal : Rabu, 17 Juni 2026
 Durasi waktu wawancara : 06:54 Menit
 Narasumber : Alwi Rohtama P (*Collection & Workout Unit Head*)

Faktor identifikasi elemen pemicu lonjakan NPF produk KPR pada Bank BSN Kantor Cabang Yogyakarta

Penyebabnya cukup banyak, tetapi secara umum ada tiga faktor utama.

Pertama, faktor ekonomi atau keuangan. Faktor ini biasanya muncul karena nasabah terkena PHK, mengundurkan diri dari pekerjaan, usahanya bangkrut, atau mengalami masalah pekerjaan lainnya.

Kedua, faktor keluarga, yang mencakup beberapa hal berikut:

- *Perceraian. Misalnya, awalnya angsuran KPR dibayar dari gabungan gaji suami dan istri, masing-masing Rp3 juta sehingga totalnya Rp6 juta, untuk membayar angsuran sebesar Rp2 juta per bulan. Setelah berpisah dan KPR dilanjutkan oleh satu pihak saja dengan gaji Rp3 juta, kemampuan membayar angsuran menjadi tidak cukup.*
- *Anggota keluarga yang sakit atau meninggal dunia, baik nasabah sendiri, anak, istri/suami, maupun orang tua.*
- *Kebutuhan anak, misalnya biaya sekolah seperti pembelian seragam dan perlengkapan di awal tahun ajaran, yang menambah beban pengeluaran keluarga.*

Ketiga, faktor di luar kendali nasabah, yaitu bencana alam (misalnya banjir di daerah seperti Aceh, yang dapat membuat nasabah kehilangan rumah dan pekerjaan sekaligus) serta faktor hukum, misalnya akibat konflik dalam rumah tangga.

Solusi terbaik pengelolaan sekaligus penekanan laju NPF periode terdahulu.

Untuk mengelola NPF, ada beberapa langkah yang kami lakukan secara bertahap.

Langkah pertama: pemberitahuan dan konfirmasi. Kami menghubungi nasabah untuk menanyakan alasan menunggak, agar bisa menentukan solusi yang tepat. Misalnya, jika nasabah terkena PHK dan belum mendapat pekerjaan baru selama kurang lebih 6 bulan, kami dapat memberikan restrukturisasi berupa penjadwalan ulang (reschedule): pembayaran selama periode tertentu, misalnya 3 bulan, ditunda dan dimundurkan ke akhir periode angsuran. Begitu juga jika alasannya karena anak sedang menjalani pengobatan, misalnya kemoterapi selama 6 bulan, kami dapat memberikan restrukturisasi serupa untuk periode tersebut.

Langkah kedua: jika setelah dikonfirmasi nasabah memang tidak mampu membayar dan tidak ingin direstrukturisasi, kami menawarkan opsi jual sukarela. Rumah dijual, hasil penjualannya digunakan untuk melunasi sisa utang ke bank, dan selebihnya dikembalikan kepada nasabah. Misalnya, jika sisa utang Rp60 juta dan rumah terjual Rp100 juta, maka Rp60 juta menjadi hak bank dan sisanya, Rp40 juta, dikembalikan kepada nasabah.

Langkah terakhir: jika nasabah tetap tidak kooperatif setelah dibina, dikonfirmasi, dan ditawarkan jalan tengah, bahkan setelah diberikan peringatan pertama, kedua, dan ketiga serta diundang untuk bernegosiasi, maka rumah akan dijual paksa melalui lelang.

Ya. Intinya, tujuan utama kami adalah agar nasabah tetap dapat membayar. Kalau nasabah tidak memiliki uang, kami perlu mencari solusi lain, karena bank tidak semata-mata mencari keuntungan, tetapi juga mengutamakan kemaslahatan bersama bagi nasabah.

HASIL WAWANCARA IV

Hari/tanggal	: Rabu, 17 Juni 2026
Durasi waktu wawancara	: 18:10 Menit
Narasumber	: Alef Rediawan (Mortgage & Consumer Finance Unit Head)

Faktor identifikasi elemen pemicu lonjakan NPF produk KPR pada Bank BSN Kantor Cabang Yogyakarta.

NPF (Non-Performing Financing) adalah pembiayaan yang tidak lancar selama lebih dari 6 bulan. Ada dua faktor yang menyebabkannya: faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal terkait dengan risiko operasional. Misalnya, dalam proses pemberian pembiayaan KPR, analisis dan verifikasi yang dilakukan kurang kuat, atau data yang terkumpul kurang lengkap, sehingga setelah pembiayaan disalurkan, nasabah ternyata tidak mampu membayar. Termasuk dalam faktor internal ini adalah risiko proses, misalnya verifikasi terhadap penghasilan nasabah (dari gaji maupun usaha) yang kurang kuat, sehingga pembiayaan tetap diberikan meski di kemudian hari nasabah merasa angsurannya terlalu berat.

Faktor eksternal lebih terkait dengan risiko kredit. Meskipun pemberkasan dan verifikasi di awal sudah lengkap dan baik, serta besaran angsuran sudah sesuai ketentuan maksimal (umumnya berkisar 30–60% dari pendapatan, tergantung klasifikasi pekerjaan), risiko tetap dapat muncul di kemudian hari. Misalnya, nasabah terkena PHK, atau usahanya menurun hingga bangkrut, sehingga tidak mampu lagi melakukan pembayaran.

Risiko kredit hanyalah salah satu contoh risiko eksternal yang paling umum dijumpai. Ketika pembayaran macet sudah melewati 6 bulan, pembiayaan tersebut masuk kategori NPF. Berdasarkan tingkat kolektibilitas (skala 1–5), yang tergolong NPF adalah kolektibilitas 3, 4, dan 5.

Apakah ada contoh kasus tertentu yang menunjukkan faktor-faktor ini?

yang benar-benar bersumber dari kondisi kredit itu sendiri misalnya nasabah terkena PHK dan risiko yang berasal dari kelemahan verifikasi misalnya data nasabah yang ternyata tidak benar atau nasabah yang ternyata tidak bekerja di tempat yang disebutkan yang tergolong risiko internal

Apa saja kriteria atau persyaratan wajib pemenuhan berkas untuk pengajuan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.

Dalam pemberian pembiayaan KPR, nasabah dikategorikan menjadi dua jenis pekerjaan, yaitu fixed income dan non-fixed income.

Fixed income adalah nasabah dengan pendapatan rutin setiap bulan, seperti gaji, upah, atau honor tetap umumnya pegawai atau karyawan. Persyaratannya meliputi identitas pribadi (KTP, KK, surat nikah, NPWP), SK kerja atau salinannya, slip gaji 3 bulan terakhir, serta rekening payroll/penerimaan gaji selama 3 bulan terakhir.

Non-fixed income adalah nasabah dengan pendapatan yang berubah-ubah setiap bulan, misalnya pelaku usaha atau profesional yang penghasilannya tidak diterima secara rutin pada tanggal tertentu. Persyaratannya meliputi identitas pribadi (wajib), surat keterangan usaha/NIB/izin praktik, laporan keuangan minimal 6 bulan terakhir, serta rekening koran usaha dan pribadi selama 6 bulan terakhir.

Tahapan mekanisme pemberian pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.

Alurnya dimulai dari pengumpulan data dan profil nasabah, yang kemudian diverifikasi melalui wawancara. Setelah data dinyatakan lengkap, berkas diinput oleh bagian *financing service*, lalu diteruskan ke bagian analisa.

Pada tahap analisa, hasil wawancara dari *financing service* diverifikasi ulang misalnya dengan menghubungi atasan/pimpinan nasabah (untuk *fixed income*) atau melakukan survei usaha (untuk *non-fixed income*) guna memastikan kesesuaian data usaha, tempat kerja, gaji, rekening tabungan, mutasi laporan keuangan, dan rekening koran. Setelah seluruh data diyakini sesuai, bagian analisa mengeluarkan rekomendasi keputusan.

Rekomendasi tersebut selanjutnya diputuskan oleh pimpinan, baik disetujui maupun ditolak, dan hasilnya dituangkan dalam surat persetujuan. Jika disetujui, proses dilanjutkan ke tahap persiapan akad.

Setelah akad, dilakukan monitoring rutin setiap bulan terhadap seluruh nasabah yang telah berakad. Tim berkoordinasi dengan bagian support terkait kualitas pembiayaan, dengan laporan harian, mingguan, dan bulanan. Ketika ada nasabah yang belum membayar angsuran sesuai jatuh tempo, dilakukan koordinasi dan komunikasi langsung dengan nasabah tersebut.

Strategi taktis pelaksanaan manajemen mitigasi risiko pembiayaan KPR Bank BSN KC Yogyakarta.

Mitigasi risiko NPF sebenarnya sudah dilakukan sejak tahap awal, yaitu pada proses analisa. Tahap ini memastikan bahwa nasabah yang akan dibiayai benar-benar valid

misalnya untuk karyawan, dipastikan kemampuan membayar angsuran hingga lunas; untuk pelaku usaha, dilakukan pengecekan kelangsungan usahanya.

Setelah akad, mitigasi dilakukan melalui monitoring rutin selama 1 tahun penuh oleh tim KPR. Laporan dari pusat akan menunjukkan nasabah mana yang belum melakukan pembayaran pada periode tertentu, dan tim akan melakukan penagihan baik melalui WhatsApp maupun kunjungan langsung, terutama untuk nasabah kategori besar atau menengah ke atas. Kunjungan rutin juga dilakukan untuk memantau kondisi usaha nasabah secara berkala, misalnya setiap 2–3 bulan. Proses monitoring ini berlangsung dalam jangka waktu yang panjang.

Bagaimanakah Model eksekusi teknis pada prinsip Penerapan 5C Bank BSN KC Yogyakarta.

Dalam proses analisa, prinsip yang digunakan sebagai tolok ukur utama adalah 3C, yaitu karakter, kapasitas, dan kolateral. Secara umum sebenarnya terdapat 5C, namun dua C lainnya (condition dan capital) dinilai lebih relevan untuk kredit usaha karena melibatkan proyeksi keuangan ke depan. Untuk produk KPR, 3C sudah dianggap cukup dan merupakan unsur yang paling vital.

Apa saja parameter Scoring utama instrumen sistem scoring Bank BSN KC Yogyakarta.

Sistem scoring yang digunakan disebut “Eloan”. Seluruh data nasabah seperti kapasitas dan gaji diinput ke dalam sistem ini, dan sistem akan menghasilkan rekomendasi secara otomatis berikut profil risiko nasabah (rendah atau tinggi). Namun, hasil sistem tetap perlu dilengkapi dengan kertas kerja manual, karena sistem hanya membaca data berupa angka, sementara ada beberapa aspek penilaian terutama untuk nasabah non-fixed income yang memerlukan penyesuaian (adjustment) berdasarkan pertimbangan kualitatif. Jika hasil sistem menunjukkan risiko tinggi namun pembiayaan tetap direkomendasikan, akan dilakukan sejumlah langkah mitigasi tambahan.

Bagaimana pengawasan mitigasi risiko pembiayaan setelah penyaluran dana?

Tidak ada perlakuan (treatment) khusus yang dibedakan berdasarkan kategori risiko dari sistem scoring. Pengawasan dilakukan secara umum kepada semua nasabah melalui kunjungan usaha dan komunikasi rutin, tanpa standar perlakuan yang

berbeda-beda antarkategori risiko. Pendekatan yang digunakan lebih menekankan pada komunikasi dan menjaga hubungan baik dengan nasabah.

Hambatan operasional penegakan mitigasi risiko pembiayaan produk KPR secara efektif pada Bank BSN KC Yogyakarta.

Penerapan manajemen risiko berfungsi sebagai sistem pendukung (support system) yang membatasi laju penyaluran pembiayaan agar tetap aman mirip seperti rem pada kendaraan yang membatasi kecepatan maksimum. Hal ini bukan dipandang sebagai penghambat, melainkan sebagai pendamping agar proses penyaluran tetap terkendali. Sejauh ini tidak ada hambatan yang berarti.

Salah satu tantangan yang muncul adalah ketatnya beberapa aturan, misalnya syarat KPR yang mengharuskan nasabah berstatus karyawan tetap dengan gaji di atas Rp10 juta yang relatif sulit ditemukan di wilayah Yogyakarta. Aturan dan nilai-nilai dalam manajemen risiko ini sebenarnya dimaksudkan agar penyaluran tetap aman, sembari tetap mendorong pertumbuhan bisnis, misalnya dengan menyalurkan pembiayaan kepada usaha yang sudah berjalan minimal 5 tahun agar prosesnya lebih fleksibel.

Tantangan lain muncul dari kondisi di lapangan yang penuh fleksibilitas, terutama terkait perubahan pola pekerjaan saat ini. Misalnya, ada nasabah yang bekerja dari rumah namun memiliki usaha daring (seperti toko di Shopee) dengan omzet besar, sehingga profil pendapatan tidak selalu sesuai dengan indikator konvensional seperti kantor besar atau seragam kerja. Hal ini menuntut kehati-hatian ekstra dalam proses penyaluran, serta penerapan manajemen risiko dan compliance yang kuat, agar pembiayaan yang diberikan tetap berkualitas dan sesuai prosedur.

Terdapat klasifikasi risiko berdasarkan jumlah kriteria yang terpenuhi dari total 5 kriteria. Jika seluruh kriteria terpenuhi, risiko dikategorikan rendah (low risk) dan proses dapat berjalan cepat. Jika hanya 3 dari 5 kriteria yang terpenuhi, pembiayaan masih dapat diberikan, namun masuk kategori risiko menengah (medium) yang memerlukan kehati-hatian lebih serta penyesuaian tertentu dalam prosesnya

LAMPIRAN 2: Surat Keterangan Riset



SURAT KETERANGAN

No. 1281/YYK/SUPP/IV/2026

Yang bertandatangan dibawah ini saya :

Nama : Afandi Aprihastanto
Jabatan : Operation Unit Head

Menerangkan bahwa nama di bawah ini :

Nama : Muhammad Catur Gunawan
NIM : 22216099
Program Studi : Analisis Keuangan Digital
Instansi : Universitas Islam Indonesia

Telah melaksanakan Praktik Kerja Lapangan di PT. Bank Syariah Nasional Kantor Cabang Yogyakarta pada tanggal 22 September 2025 – 13 Maret 2026.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 20 April 2026
PT. BANK SYARIAH NASIONAL
KANTOR CABANG YOGYAKARTA


Afandi Aprihastanto
Operation Unit Head

PT Bank Syariah Nasional
Kantor Cabang Yogyakarta
Jl. Faridan M. Noto No. 10 Kotabaru
Gondokusuman Yogyakarta 55224
T : (0274) 551055
E : kc-yogyakarta@bankbsn.co.id
W : bankbsn.co.id

Call Center 150286 atau 1500286

LAMPIRAN 2: Surat Keterangan Hasil Tes Kemiripan



FAKULTAS
BISNIS DAN EKONOMIKA

Gedung Prof. Dr. Ace Pantadiredja
Ringroad Utara, Condong Catur, Depok
Sleman, Yogyakarta 55283
T. (0274) 881546, 883087, 885376;
F. (0274) 882589
E. fe@uii.ac.id
W. fecon.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL TES KEMIRIPAN

No.: 3108/Ka.Div/10/Div.PP/VI/2026

Bismillaahirrahmaanirrahiim.

Assalamu'alaikum wr. wb.

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : **Muhamad Catur Gunawan**
 Nomor Mahasiswa : **22216099**
 Dosen Pembimbing : **Dr. Phil Ninik Sri Rahayu, S.E., MM.**
 Program Studi : **Analisis Keuangan**
 Judul Karya Ilmiah : **Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Upaya
 Meminimalisir Non-Performing Financing pada Produk
 KPR di Bank BSN KC Yogyakarta dan KCP
 Condongcatur**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses tes kemiripan (*similarity test*) menggunakan **Turnitin** dengan hasil **10% (sepuluh persen)** sesuai aturan batas minimal dinyatakan lolos yang diberlakukan di Universitas Islam Indonesia yaitu sebesar 20% (dua puluh persen).

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb

Yogyakarta, 30 Juni 2026

Kepala Divisi Pengelolaan Pengetahuan,



Suswardi S.IP., M.IP.

LAMPIRAN 4: Daftar Riwayat Hidup

RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap : Muhamad Catur Gunawan
 Tempat tanggal lahir : Bandar Lampung, 10 Januari 2004
 Alamat : Perum Griya Mutiara Blok A No 11, Plakaran,
 Ngipik, Banguntapan, Bantul, DI Yogyakarta
 Nomor telepon : 08217531682
 E-mail : gunawanoppo48@gmail.com
 Riwayat pendidikan : SMK Darul Hidayah Lampung Timur
 SMP Maarif 03 Lampung Timur
 Pengalaman organisasi : Marketing Communication Sarjana Terapan FBE UII
 Marketing Communication Analisis Keuangan FBE UII
 Kepanitiaan : Gelar Wicara Perempuan (2024)
 MGBK Expo Wonosobo (2023)
 Prestasi : Finalis Olimpiade Vokasi Indonesia (2022)
 Silver medal International Innovation Invetion & Design -INDES (2022)
 Best International Innovation Award INDES (2023)
 Silver medal International Innovation Invetion & Design -INDES (2023)
 Silver medal International Innovation Invetion & Design INDES (2024)
 Bronze medal International Innovation Invetion & Design INDES (2025)
 Juara 1 PKM-GFT FBE UII (2022)
 Juara Harapan 1 Olimpiade Vokasi Indonesia (2023)
 Juara 1 Inspire PKM-GFT FBE UII (2025)

LAMPIRAN 5: Dokumentasi

