

Analisis studi kelayakan bisnis pada bank BTN Syariah Tahun 2023

Zahwa Angelica^{1*}, Nihayatu Aslamatis Solekah²

¹ Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ² Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
e-mail: *wazahwa19@gmail.com

Kata Kunci:

BTN, Bank, Studi, Kelayakan, Bisnis

Keywords:

BTN, Bank, Study, Feasibility, Business

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis studi kelayakan bisnis pada Bank BTN Syariah pada tahun 2023. Studi ini mencakup analisis terhadap berbagai aspek penting yang mempengaruhi operasional bank, yaitu aspek hukum, pasar, teknologi, manajemen sumber daya manusia, keuangan, serta dampak lingkungan. Bank BTN Syariah, sebagai salah satu bank syariah terbesar di Indonesia, telah menunjukkan kemajuan dalam penerapan prinsip-prinsip syariah dalam berbagai produk perbankannya. Namun, di tengah persaingan yang semakin ketat dan

perubahan regulasi yang berkelanjutan, penting bagi bank ini untuk terus beradaptasi dengan perkembangan ekonomi dan teknologi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BTN Syariah memiliki potensi kelayakan yang kuat dari segi aspek hukum dan pemasaran, serta memiliki infrastruktur teknologi yang baik untuk mendukung operasional. Di sisi lain, tantangan yang dihadapi bank ini terletak pada stabilitas keuangan dan pengelolaan risiko yang lebih baik. Rekomendasi utama bagi bank adalah untuk terus berinovasi dan memperkuat aspek-aspek yang sudah ada, serta menjaga komitmennya terhadap prinsip syariah untuk mendukung pertumbuhan yang berkelanjutan dan kontribusi positif bagi masyarakat dan perekonomian Indonesia.

ABSTRACT

This study aims to analyze the business feasibility study of Bank BTN Syariah in 2023. The analysis includes various critical aspects affecting the bank's operations, namely legal aspects, marketing and market share, technical and technological aspects, human resource management, financial aspects, and environmental impact (AMDAL). As one of the largest Islamic banks in Indonesia, Bank BTN Syariah has made progress in applying Islamic principles across its banking products. However, amidst increasingly intense competition and ongoing regulatory changes, it is crucial for the bank to adapt to economic and technological developments. The findings show that Bank BTN Syariah holds a strong feasibility potential in terms of legal and marketing aspects, as well as having a solid technological infrastructure to support its operations. On the other hand, challenges for the bank lie in financial stability and better risk management. The primary recommendation for the bank is to continue innovating and strengthening existing aspects while maintaining its commitment to Islamic principles to support sustainable growth and make a positive contribution to the community and the Indonesian economy.

Pendahuluan

Perbankan mencakup segala aspek yang berkaitan dengan lembaga bank, kegiatan bisnis, serta metode dan proses operasional yang dijalankan (Fajar, 2019) Indonesia, sebagai salah satu ekonomi terbesar di dunia, menawarkan pasar yang luas bagi perbankan syariah. Pertumbuhan ekonomi yang stabil di negara ini membuka



This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

peluang bagi Bank BTN Syariah untuk memainkan peran penting dalam mendukung perekonomian nasional. Melalui analisis studi kelayakan bisnis, Bank BTN Syariah dapat mengevaluasi sejauh mana dampak pertumbuhan ekonomi tersebut dapat dimanfaatkan dan diintegrasikan dalam strategi bisnis mereka (Laurina, 2024). Persaingan yang semakin intens, perubahan regulasi yang berkelanjutan, serta peningkatan harapan pelanggan adalah beberapa dinamika industri yang perlu menjadi perhatian utama bagi BTN Syariah. Melalui analisis studi kelayakan, Bank BTN Syariah dapat secara mendalam mengidentifikasi faktor-faktor tersebut dan mengembangkan strategi yang responsif serta adaptif terhadap perubahan yang terjadi (Rachman, 2022). Dalam menghadapi perubahan pesat di industri perbankan, pentingnya studi kelayakan bisnis bagi BTN Syariah menjadi semakin krusial. Studi ini tidak hanya berfokus pada kelangsungan usaha, tetapi juga berperan sebagai langkah strategis dalam merumuskan kebijakan yang didasarkan pada pemahaman yang mendalam terhadap faktor-faktor eksternal dan internal yang mempengaruhi Bank BTN Syariah. Dengan demikian, melalui analisis studi kelayakan bisnis yang komprehensif, BTN Syariah dapat membangun dasar yang kokoh untuk memanfaatkan peluang, mengatasi tantangan, dan mencapai pertumbuhan yang berkelanjutan, serta memberikan kontribusi positif bagi masyarakat dan perekonomian Indonesia (Agusfianto et al., 2023).

Pembahasan

Gambaran umum Bank BTN Syariah

Bank BTN Syariah adalah bagian dari Bank BTN yang telah beroperasi sejak 1897, dan fokus pada penyediaan produk perbankan sesuai prinsip-prinsip syariah Islam, seperti tabungan, deposito, pembiayaan, dan investasi. Layanan ini semakin diminati seiring berkembangnya ekonomi syariah global dan meningkatnya kesadaran masyarakat Indonesia terhadap produk perbankan yang sesuai dengan ajaran Islam. Pada 1992, Indonesia mulai mengembangkan perbankan syariah dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang memberi peluang bagi bank konvensional, termasuk Bank BTN, untuk membuka unit usaha syariah. Bank BTN membuka unit usaha syariah pada 2004 untuk memenuhi kebutuhan layanan perbankan yang bebas dari riba, gharar, dan maysir, dengan produk-produk seperti pembiayaan perumahan dan tabungan syariah. Pada 2010, Bank BTN mendirikan Bank BTN Syariah sebagai anak Bank BTN Syariah yang sepenuhnya berfokus pada layanan perbankan syariah, menawarkan produk seperti pembiayaan perumahan syariah, tabungan, dan deposito syariah. Bank BTN Syariah juga mendukung inklusi keuangan dan pengembangan sektor perumahan syariah yang transparan, adil, dan beretika.

Aspek Hukum

Bank BTN Syariah beroperasi berdasarkan kerangka hukum yang telah diatur dalam berbagai regulasi perbankan Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan perbankan syariah. Salah satu dasar hukum yang mendasari operasional bank syariah di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-undang ini mengatur tentang penyelenggaraan perbankan syariah, baik dari sisi operasional, produk, hingga pengawasan oleh otoritas terkait seperti Otoritas Jasa

Keuangan (OJK). Produk dan layanan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah harus sesuai dengan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menjadi pedoman dalam menetapkan kesesuaian prinsip syariah dalam perbankan. Produk perbankan seperti pembiayaan perumahan, tabungan syariah, dan deposito syariah harus bebas dari unsur-unsur yang dilarang dalam Islam, seperti riba (bunga), gharar (ketidakjelasan), dan maysir (perjudian).

Bank BTN Syariah telah memperoleh izin berdasarkan berbagai peraturan, antara lain: Undang-Undang Darurat No. 9 Tahun 1950 tanggal 9 Februari 1950 yang mengatur perubahan terhadap Undang-Undang Postspaarbank (Staatblad 1934 No. 653, 1937 No. 176, 197, dan 1941 No. 295) sebagaimana tercantum dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 12 Tahun 1950; Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 4 Tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963 yang mengubah dan menambah Undang-Undang No. 36 Tahun 1953 tentang Bank Tabungan Negara (Lembaran Negara No. 86 Tahun 1953); serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang menyetujui penyesuaian bentuk hukum Bank Tabungan Negara menjadi Bank BTN Syariah (Persero). Selain itu, Akta pendirian Bank sebagai Persero No. 136 yang dibuat pada 31 Juli 1992 di hadapan Notaris Muhani Salim, S.H., di Jakarta juga turut memperkuat status hukum tersebut..

Aspek Pasar

Pangsa Pasar

Sebagai penyedia KPR terbesar di Indonesia, BTN Syariah menguasai 39% pangsa pasar dengan total outstanding KPR mencapai Rp251 triliun. Bank BCA menjadi pesaing utama dengan outstanding sebesar Rp118 triliun, diikuti oleh Bank BNI yang memiliki outstanding kredit senilai Rp57 triliun. BTN Syariah, dengan fokus utama pada pembiayaan KPR Subsidi dan Non Subsidi, berhasil mempertahankan posisi dominannya dalam sektor kredit perumahan di Indonesia. Dalam Program Sejuta Rumah yang diinisiasi oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bersama BP Tapera, BTN Syariah mendapat amanah untuk menyalurkan sebagian besar pembiayaan KPR Subsidi. Pada 30 September 2023, pangsa pasar BTN Syariah dalam KPR Subsidi tercatat sebesar 83%, sementara pangsa pasar keseluruhan KPR mencapai 39% pada periode yang sama.



Gambar 1. Pangsa Pasar KPR BTN Syariah

Persaingan Pasar

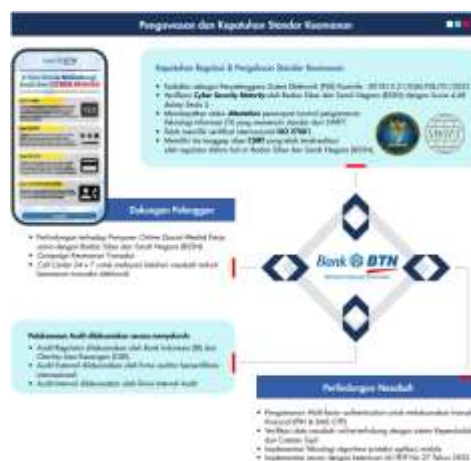
Bank BTN Syariah menghadapi persaingan utama dari bank-bank domestik, dan dalam konteks tertentu, juga dari bank-bank asing yang beroperasi di Indonesia. Dalam sektor pembiayaan perumahan, pesaing utama berasal dari bank-bank domestik, mengingat bank asing tidak diperkenankan untuk menyalurkan kredit perumahan. Sejak terjadinya krisis keuangan global, persaingan dalam memperoleh pendanaan, khususnya pendanaan ritel dengan biaya lebih rendah, semakin intens. Dalam kompetisi ini, Bank BTN Syariah bersaing dengan lembaga keuangan lainnya dalam hal pengembangan layanan, kemudahan saluran distribusi, variasi produk, harga, kualitas layanan, serta penerapan teknologi. Di samping itu, meskipun tidak langsung, keberadaan bank-bank asing juga turut memengaruhi dinamika persaingan di pasar.

Aspek Teknologi

Kesiapan Teknologi

Bank BTN Syariah terus mengembangkan sistem tata kelola dan teknologi yang selaras dengan perkembangan terkini untuk mendukung efisiensi operasional bisnis. Bank ini juga memiliki infrastruktur Teknologi Informasi (TI) yang memadai, serta sistem keamanan TI dan sumber daya yang cukup untuk menunjang kegiatan operasional. Penilaian kematangan TI yang dilakukan dengan menggunakan metode COBIT 2019 menunjukkan hasil yang positif dengan nilai 3,30, yang mencerminkan bahwa proses operasional TI sudah terstruktur dan dikelola dengan baik. Dalam hal ini, Direksi dan Dewan Komisaris telah menetapkan kerangka kerja tata kelola TI yang sejalan dengan kebutuhan serta prioritas bisnis Bank BTN Syariah, mendorong peluang dan kinerja bisnis, memperkuat pengelolaan risiko, dan mendukung pencapaian tujuan serta strategi perusahaan.

Untuk memenuhi tuntutan perkembangan teknologi dan meningkatnya permintaan nasabah, Bank BTN Syariah menyesuaikan proses bisnis dengan kemajuan tersebut. Hal ini tercermin dari keselarasan antara Rencana Bisnis Bank dan Rencana Strategi Teknologi Informasi (RSTI) untuk periode 2021-2025. Bank ini juga mengimplementasikan berbagai langkah pengamanan dan mengikuti standar internasional ISO 27001:2013 untuk melindungi data serta informasi yang dimiliki.



Gambar 2. Pengawasan dan Standar Keamanan BTN Syariah

Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Kebutuhan Tenaga Kerja

Bank akan mendesain setiap pekerjaan yang dirancang agar kegiatan kerja lebih efisien, sehingga karyawan dapat bekerja sesuai dengan kebutuhan bank dan merasa nyaman dalam menjalankan tugas mereka.

Kemampuan Memenuhi Kebutuhan Tenaga Kerja

Bank akan melakukan proses proses rekrutmen yang bertujuan untuk menemukan kandidat terbaik yang memenuhi syarat dan memiliki keahlian yang dibutuhkan, terutama di bidang perbankan dan syariah, agar bank dapat memberikan layanan yang berkualitas. Pada tahun 2023, Bank telah melaksanakan rekrutmen untuk penyandang disabilitas sebagai bagian dari program yang diinisiasi oleh Kementerian BUMN melalui Forum Human Capital Indonesia (FHCI), dan berhasil merekrut empat pegawai disabilitas. Untuk tahun 2024, Bank menargetkan perekrutan sepuluh pegawai disabilitas baru. Selain itu, pada tahun 2023, Bank juga telah merekrut total 584 pegawai, yang terdiri dari 226 pria dan 358 wanita.

Aspek Keuangan

Kebutuhan Modal Kerja

Perhitungan kebutuhan modal minimum dilakukan dengan menggunakan metode ATMR Risiko Operasional Pendekatan Standar, yang mengacu pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 06/SEOJK.03/2020 tanggal 29 April 2020. Saat ini, Bank secara rutin mencatatkan data terkait kerugian yang timbul akibat risiko operasional, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh regulator. Dalam upaya mendukung pertumbuhan kapasitas bisnis dan memperkuat posisi BTN Syariah di sektor perumahan, beberapa regulasi, termasuk regulasi terkait permodalan, menjadi pertimbangan utama. Dalam situasi normal, BTN Syariah diwajibkan untuk mempertahankan rasio kecukupan modal (Capital Adequacy Ratio/CAR) sebesar 15,40%.

Analisis Rasio Kelayakan Keuangan

Tabel 1. Rasio Keuangan

RASIO	2023	2022
ROA	1,07 %	1,02 %
ROE	13,86 %	16,42 %
NIM	3,75 %	4,40 %
BOPO	86,10 %	86 %
LDR	95,36 %	92,65 %

Sumber: Laporan Tahunan Bank BTN Syariah Tahun 2023

Pada tahun 2023, rasio ROA mengalami peningkatan dibandingkan dengan tahun sebelumnya, yang mencerminkan kemampuan bank dalam menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi relatif terhadap aset yang dimilikinya. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan efisiensi dalam penggunaan aset. Namun, penurunan rasio ROE

mengindikasikan bahwa profitabilitas bank relatif terhadap ekuitas pemegang saham justru menurun, yang dapat diartikan sebagai penurunan efisiensi bank dalam menghasilkan laba bagi pemegang sahamnya. Selain itu, rasio NIM juga mengalami penurunan pada tahun 2023, yang menunjukkan berkurangnya pendapatan bersih dari bunga. Kondisi ini dapat disebabkan oleh peningkatan biaya pendanaan atau penurunan margin dari aktivitas pinjaman. Sementara itu, rasio BOPO cenderung stabil dari tahun 2022 ke 2023, yang menandakan bahwa efisiensi operasional bank tidak mengalami perubahan signifikan. Namun, tingginya nilai BOPO mengindikasikan bahwa sebagian besar pendapatan operasional bank digunakan untuk menutupi biaya operasional, yang masih menunjukkan perlunya peningkatan efisiensi. Di sisi lain, rasio LDR mengalami peningkatan, yang menunjukkan bahwa bank lebih agresif dalam menyalurkan pinjaman dibandingkan dengan dana yang dihimpun dari simpanan. Meskipun hal ini dapat mendukung pertumbuhan kredit, LDR yang terlalu tinggi dapat meningkatkan risiko likuiditas jika jumlah pinjaman yang disalurkan jauh melampaui simpanan yang ada.

Aspek AMDAL

Bank BTN Syariah menjalankan program Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL) sebagai bentuk akuntabilitas terhadap keberadaannya di hadapan pemangku kepentingan. Berbagai kegiatan yang termasuk dalam Program TJSL dilaksanakan dengan tepat dan sesuai dengan fokus utama serta kegiatan operasional Bank BTN Syariah. Program ini juga merupakan kontribusi Bank BTN Syariah dalam mendukung perekonomian masyarakat dan berpartisipasi dalam pembangunan yang berkelanjutan. Selain itu, Bank BTN Syariah berkomitmen untuk mendukung pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB), yang menyeimbangkan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Melalui kontribusinya, Bank BTN Syariah percaya telah menciptakan dasar yang berkelanjutan, menghasilkan nilai jangka panjang (long-term value creation) yang tidak hanya memberikan keunggulan kompetitif yang berkelanjutan bagi Bank BTN Syariah, tetapi juga memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat dan lingkungan serta memperkuat ketahanan.

Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB) merupakan inisiatif global yang disepakati oleh negara-negara di dunia, termasuk Indonesia. Komitmen Indonesia untuk mencapai TPB diatur dalam Peraturan Presiden No. 59 Tahun 2017 yang mengatur pelaksanaan pencapaian TPB tersebut. TPB mencakup 17 tujuan dan 169 target yang harus tercapai pada tahun 2030. Bank BTN Syariah menyadari perannya dalam mendukung pencapaian TPB, terutama pada tujuan ke-11, yaitu untuk membangun kota dan pemukiman yang layak, aman, dan terjangkau bagi semua orang pada tahun 2030, melalui penyediaan produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) bagi masyarakat..

Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan hasil analisis studi kelayakan antaranya analisis aspek hukum, pasar, teknologi, manajemen sumber daya manusia, keuangan, serta aspek analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) pada Bank BTN Syariah, dapat disimpulkan bahwasannya perusahaan ini potensi yang layak untuk terus beroperasi, dari berbagai analisis aspek tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Aspek Hukum pada Bank Bank BTN Syariah mematuhi hukum yang berlaku dan mampu memenuhi semua perizinan.
2. Aspek Pasar dan Pemasaran pada Bank BTN Syariah secara rutin melakukan evaluasi terhadap pangsa pasar dan potensi yang ada untuk lebih memahami kebutuhan dan preferensi pelanggan.
3. Aspek Teknis dan Teknologi pada Bank BTN Syariah mengimplementasikan sistem tata kelola dan teknologi yang selalu mengikuti perkembangan terbaru guna meningkatkan efisiensi operasional bisnis.
4. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia pada Bank Bank BTN Syariah mampu merencanakan proses rekrutmen sesuai spesifikasi perusahaan, memberikan pelayanan pelatihan kepada karyawan, serta kesejahteraan pegawai.
5. Aspek Keuangan pada Bank BTN Syariah memiliki potensi dan perlu menstabilkan dan meningkatkan nilai keuangan saat ini.
6. Aspek AMDAL pada Bank BTN Syariah melaksanakan program Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (TJSL) sebagai bentuk tanggung jawab dan akuntabilitas terhadap keberadaannya di tengah pemangku kepentingan

Secara keseluruhan, disarankan agar Bank BTN Syariah tetap berpegang pada prinsip-prinsip syariah, memperkuat seluruh aspek operasionalnya, serta terus berinovasi dalam hal teknologi dan layanan guna memastikan kelangsungan usaha perbankan dan memberikan dampak positif bagi masyarakat dan lingkungan.

Daftar Pustaka

- Agusfianto, N. P., Andayani, S. U., Gunawan, C., Indraswati, T. D., & Wati, K. M. (2023). Pengantar Bisnis (Respons Dinamika Era Digital. (n.d.).
- Bakti, S. (2023). *Studi Kelayakan Bisnis*. PT Inovasi Pratama Internasional.
- Janan, A. S. U., & Firmansyah, F. (2025). Service quality and profit sharing perception on loyalty with <http://repository.uin-malang.ac.id/23474/> satisfaction mediation: Study Bank Syariah Indonesia Kcp Malang Sutoyo. *Wadiah: Jurnal Perbankan Syariah*, 9(2), 161-187.
- Putri, L. T., Amin, S. M. M., Agustina, P. N. L., Salsabilla, L. Z., & Solekah, N. A. (2024). Analisis studi kelayakan bisnis pada industri perbankan syariah di Indonesia. *Maliki Interdisciplinary Journal*, 2(3), 242-249.
- Rachman, A., Mandiri, D. P., Astuti, W., & Arkoyah, S. (2022). Tantangan Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance*, 5(November), 352-365.

Rahman, F. A., & Oktaviani, R. N. (2022). Analisis Studi Kelayakan Bisnis Syariah Pada Industri Kecil Dan Menengah Dalam Mendapatkan Pembiayaan Dari Perbankan Syariah. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 5(1), 108-121.