



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS DAMPAK PEMILIHAN PENDANAAN ANTARA
OBLIGASI DAN SEKURITISASI ASET TERHADAP
LAPORAN KEUANGAN PERUSAHAAN
STUDI KASUS PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK**

TESIS

**OKVIAN DYAH ELMA SUSANTI
0806434971**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
JAKARTA
JULI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS DAMPAK PEMILIHAN PENDANAAN ANTARA
OBLIGASI DAN SEKURITISASI ASET TERHADAP
LAPORAN KEUANGAN PERUSAHAAN
STUDI KASUS PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK**

TESIS

**OKVIAN DYAH ELMA SUSANTI
0806434971**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI
JAKARTA
JULI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

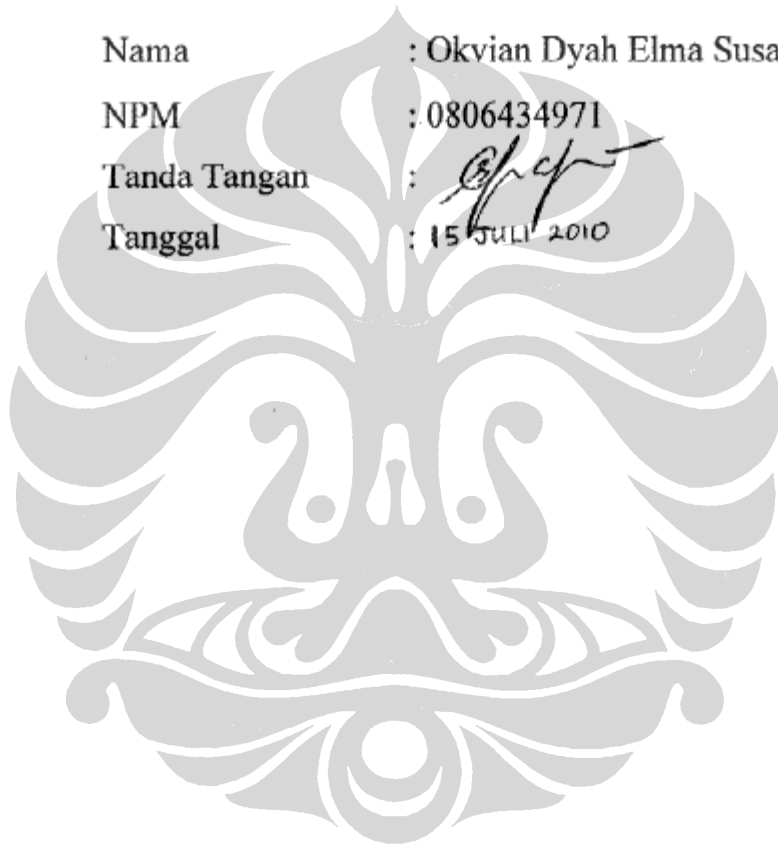
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Okvian Dyah Elma Susanti

NPM : 0806434971

Tanda Tangan : 

Tanggal : 15 JULI 2010



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Okvian Dyah Elma Susanti
NPM : 0806434971
Program Studi : Magister Akuntansi
Judul Tesis : Analisis Dampak Pemilihan Pendanaan Antara Obligasi dan Sekuritisasi Aset Terhadap Laporan Keuangan Perusahaan (Studi Kasus pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Akuntansi pada Program Studi Magister Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ancella A. Hermawan

Penguji : Dr. Chaerul D. Djakman

Penguji : Dr. M. Muslich

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 15 Juli 2010

Mengetahui,
Ketua Program

Dr. Lindawati Gani
NIP. 196205041987012001

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

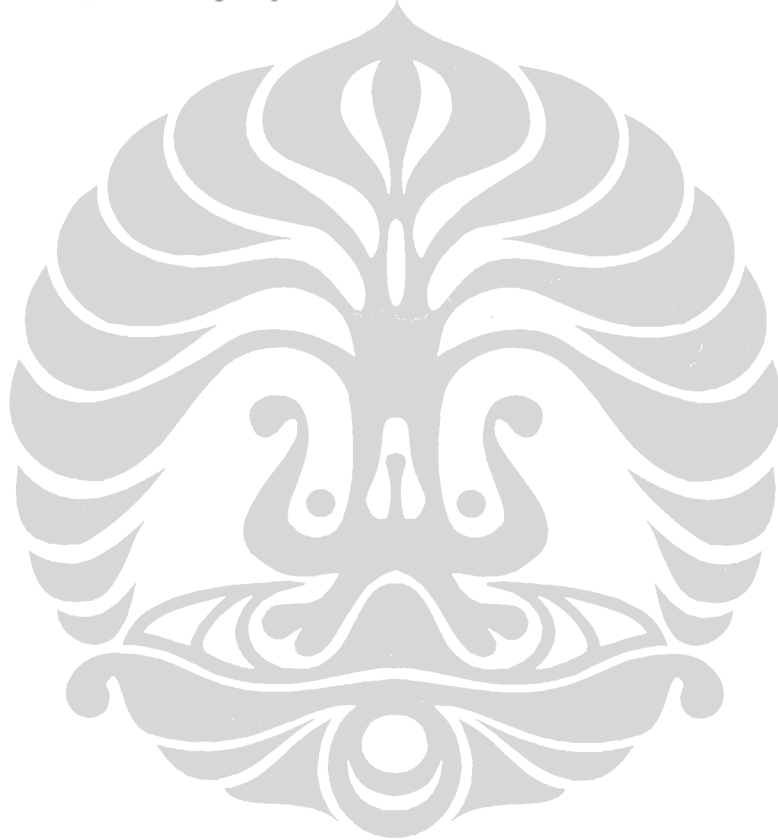
Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayahnya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya akhir ini, yang merupakan salah satu prasyarat untuk mencapai gelar Magister Akuntansi pada Program Studi Magister Akuntansi Universitas Indonesia.

Dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis sehingga terselesaikannya karya akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Dr. Lindawati Gani selaku Ketua Program Magister Akuntansi Universitas Indonesia, beserta seluruh staf pengajar Magister Akuntansi Universitas Indonesia yang telah mendidik dan membimbing penulis selama menjalani proses perkuliahan.
2. Ibu Dr. Ancella A. Hermawan selaku Dosen Pembimbing yang telah penuh dengan kesabaran dan bijaksana memberikan arahan penulisan karya akhir kepada penulis.
3. Bapak, Ibu dan Kakak adikku tersayang yang telah dengan tulus memberikan dukungan dalam bentuk do'a, semangat, bimbingan dan kasih sayangnya selama ini.
4. Suamiku tersayang yang dengan tulus selalu memberikan dukungan dalam bentuk do'a serta semangat yang tiada henti dan dengan penuh kesabaran mendampingi penulis menyelesaikan studi ini.
5. Rekan-rekan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk khususnya Finance and Accounting Division yang selalu memberikan dukungan dalam segala hal sehingga penulis banyak mendapat masukan untuk penulisan karya akhir ini.
6. Rekan-rekan Maksi G/2008-1 sore, terima kasih atas persahabatan kalian selama masa perkuliahan.
7. Pihak-pihak lain yang membantu selama masa perkuliahan di MAKSI-PPAk FEUI sampai akhirnya bisa menyelesaikan tesis ini yang tidak dapat saya disebutkan satu persatu

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya akhir ini masih jauh dari sempurna, mengingat pengetahuan dan pengalaman penulis yang terbatas. Oleh sebab itu, tanggapan yang positif dan saran-saran serta kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati.

Akhir kata saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.



Jakarta, Juni 2010

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Okvian Dyah Elma Susanti
NPM : 0806434971
Program studi : Magister Akuntansi
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Dampak pemilihan Pendanaan Antara Obligasi dan Sekuritisasi Aset terhadap Laporan Keuangan Perusahaan (Studi Kasus pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal :
Yang menyatakan



(Okvian Dyah Elma Susanti)

ABSTRAK

Nama : Okvian Dyah Elma Susanti
Program studi : Magister Akuntansi
Judul : Analisis Dampak pemilihan Pendanaan Antara Obligasi dan Sekuritisasi Aset terhadap Laporan Keuangan Perusahaan (Studi Kasus pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk)

Tesis ini membahas pilihan atas alternatif pendanaan yang lebih baik antara Obligasi dan Sekuritisasi Aset untuk PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Saat ini permasalahan *maturity mismatch* yang dihadapi oleh perusahaan menyebabkan bank menghadapi risiko likuiditas yang tinggi, untuk itu tulisan ini akan menganalisis melalui rasio keuangan bagaimana dampak terhadap pos-pos laporan keuangan setelah menggunakan alternatif dari pendanaan tersebut. Penelitian ini merupakan studi kasus pada perusahaan dengan desain deskriptif. Hasil penelitian menyarankan bahwa perusahaan lebih baik menggunakan dan mempertahankan pendanaan melalui Sekuritisasi Aset selain dapat menghindari perusahaan terhadap resiko kredit namun juga secara kontinyu dapat meningkatkan *fee based income*.

Kata kunci: pendanaan bank, Sekuritisasi Aset, Obligasi, rasio keuangan

ABSTRACT

Name : Okvian Dyah Elma Susanti
Study programs : Master of Accounting
Title : Impact Analysis Financing Election between Bonds and Asset Securitization of Financial Report (A Case Study in PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk)

This thesis explores a better alternative funding options between Bond and Asset Securitization for PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Presently maturity mismatch problems faced by the company led to banks facing high risk liquidity, for that reason this paper will analyze how the impact of the financial ratios of the financial statements of the posts after using of the said alternative financing. This research is studying the case in companies with a descriptive design. The results suggest that the company is better to use and maintain the financing through Asset Securitization in order to not only avoid credit risk but also can continuously improve the fee-based income.

Key Words : Bank Financing, Asset Securitization, Bond, Financial Ratios

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABLE.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Metodologi Penelitian.....	4
1.6 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1.Strategi Pendanaan.....	7
2.2.Obligasi.....	9
2.2.1 Definisi Obligasi.....	9
2.2.2 Persyaratan Penerbitan Obligasi.....	10
2.2.3 Jenis Obligasi.....	11
2.3.Efek Beragun Aset.....	13
2.3.1 Definisi Sekuritisasi.....	13
2.3.2 Proses dan pihak-pihak yang terlibat dalam Sekuritisasi.....	15
2.3.3 Kontrak Investasi Kolektif.....	16
2.4.Perbedaan Obligasi dan Efek Beragun Aset.....	18
2.5.Laporan Keuangan Bank.....	18
2.6.Jenis Rasio Keuangan Bank.....	20
2.6.1 Rasio Likuiditas.....	20
2.6.2 Rasio Solvabilitas.....	21
2.6.3 Rasio Rentabilitas.....	21
2.7.Implementasi PSAK 50/55 pada perbankan.....	24
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
3.1. Sejarah Perusahaan.....	26
3.2. Kegiatan Operasional Perusahaan.....	28
3.3. Penerapan dan Sasaran Strategi.....	29
3.4. Kondisi Perusahaan saat ini.....	33
3.5. Produk Bank BTN.....	35
3.6. Penerapan Ketentuan PSAK 50 dan PSAK 55.....	38

AB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
4.1. Analisis Pendanaan Melalui Obligasi.....	42
4.1.1 Obligasi yang diterbitkan oleh Bank.....	42
4.1.2 Analisis Laporan Keuangan Tahun 2007.....	43
4.1.3 Analisis Laporan Keuangan Tahun 2008.....	47
4.2. Analisis Pendanaan Melalui Sekuritisasi Aset.....	50
4.2.1 Penerbitan Sekuritisasi Aset oleh Bank BTN.....	50
4.2.2 Kasus Subprime Mortgage di Luar Negeri.....	54
4.2.3 Perbandingan Subprime Mortgage yang dilakukan di Luar Negeri Dengan Sekuritisasi Aset di BTN.....	56
4.2.4 Analisis Laporan Keuangan Tahun 2009.....	58
4.3. Perbandingan Alternatif Pendanaan Melalui Obligasi Dan Sekuritisasi Aset.....	60
4.4 Analisis Future Performance dengan Pemilihan Salah Satu Alternatif Pendanaan.....	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	66
DAFTAR REFERENSI.....	71



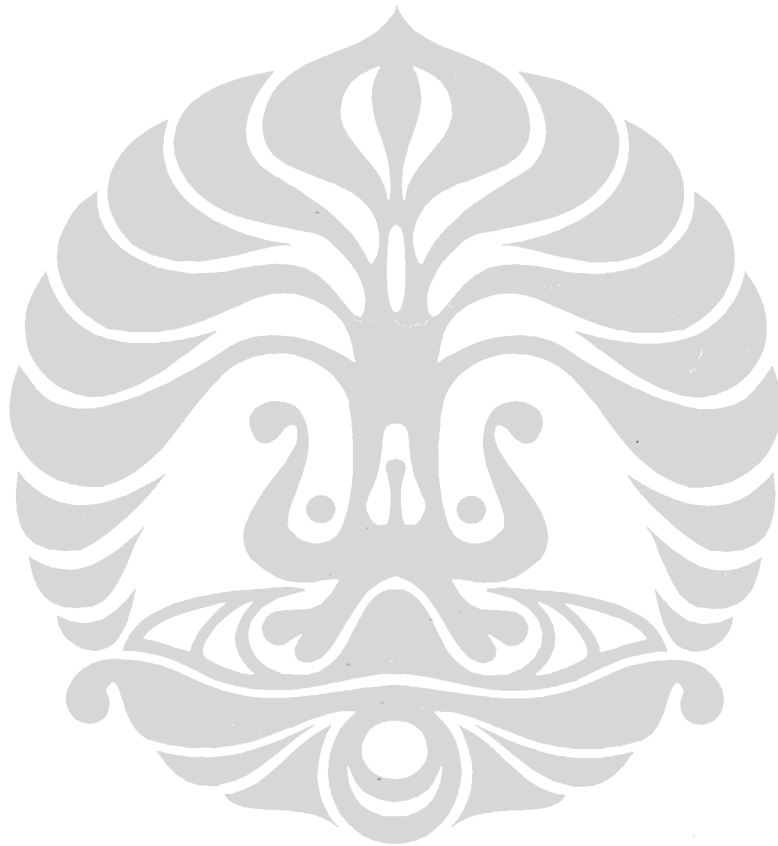
DAFTAR TABEL

Table 2.1	Biaya Pencatatan Obligasi.....	11
Table 2.2	Perbedaan Obligasi dan Sekuritisasi Aset.....	18
Table 3.1	Ringkasan Kondisi Perusahaan.....	33
Table 3.2	Perkembangan Usaha Bank – Perkreditan.....	34
Table 3.3	Perkembangan Usahan Bank – Dana Pihak Ketiga.....	35
Table 3.4	Implikasi Penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006).....	39
Table 4.1	Ringkasan Penerbitan Obligasi.....	42
Table 4.2	Komponen Beban Bunga Tahun 2007.....	44
Table 4.3	Perbandingan Laporan Laba Rugi Tahun 2006, 2007 & 2008.	47
Table 4.4	Komponen Beban Bunga Tahun 2008.....	48
Table 4.5	RKAP Tahun 2008.....	47
Table 4.6	Komposisi Kantor Cabang yang kreditnya dilakukan Sekuritisasi..	52
Table 4.7	Komponen Beban Bunga Tahun 2009, 2008.....	58
Table 4.8	Rasio Keuangan Triwulanan sesuai Publikasi.....	60



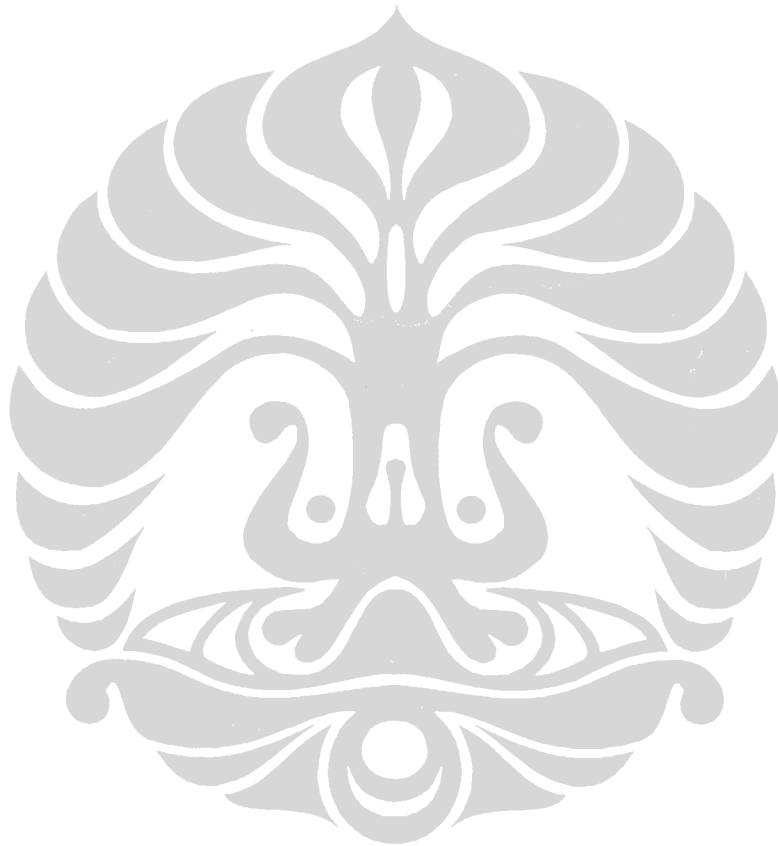
DAFTAR GAMBAR

gambar 2.1	Ilustrasi Mekanisme Sekuritisasi Aset.....	16
gambar 2.2	Mekanisme KIK EBA.....	18



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Perhitungan Rasio Keuangan NIM, LDR, ROA, DER Tahun 2007
- Lampiran 2 Perhitungan Rasio Keuangan NIM, LDR, ROA, DER Tahun 2008
- Lampiran 3 Perhitungan Rasio Keuangan NIM, LDR, ROA, DER Tahun 2009
- Lampiran 4 Tantangan dalam Penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006)
- Lampiran 5 Dampak Penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006)



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan ekonomi pasca krisis moneter, telah terjadi pertumbuhan yang cukup signifikan dalam proses penyaluran kredit khususnya kredit perumahan. Hal tersebut dikarenakan kepemilikan rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mutlak harus dipenuhi oleh setiap keluarga. Oleh karena itu, peran lembaga keuangan yang dapat membantu penyediaan fasilitas pendanaan mutlak dibutuhkan oleh masyarakat. Selama ini Bank merupakan lembaga keuangan yang berperan dalam membantu masyarakat memiliki rumah secara kredit, karena pada kenyataannya sangatlah sulit dan tidak setiap keluarga mampu membeli rumah secara tunai. Berdasarkan data statistik perbankan Indonesia, Pada tahun 2001 total jumlah realisasi pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh seluruh perbankan masih dibawah Rp.20 Triliun, namun pada akhir tahun 2008 jumlah realisasi KPR mampu menembus angka Rp 122 Triliun (perhitungan *coumpounded annual growth rate* telah tumbuh sekitar 30 persen). Rata rata pertumbuhan kredit di Bank Swasta sebesar 41 persen per tahun dan peranannya mencapai 46 persen dari total KPR di Indonesia. LDR (*Loan to Deposit Ratio*) juga meningkat dari 38 persen pada 2003 menjadi 75 persen pada Desember 2008. Sebagian besar Bank, terutama Bank Swasta memiliki LDR hingga 80-90 persen, rasio LDR yang tinggi mengindikasikan adanya *maturity mismatch*. *Maturity mismatch* timbul karena pembiayaan KPR yang diberikan oleh perbankan kepada debitur merupakan suatu pembiayaan jangka panjang, akan tetapi didanai oleh sumber pendanaan yang merupakan dana jangka pendek seperti giro, tabungan dan deposito. Sehingga apabila hal ini dibiarkan terus menerus dapat meningkatkan risiko likuiditas bank.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut perlu dilakukan mobilisasi dana jangka panjang guna memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan yang berjangka panjang pula. Dapat dipastikan bahwa pengaturan Pendanaan oleh

perusahaan akan menentukan bagaimana nilai perusahaan ditentukan (Ross *et al*, 2008). Untuk itu terdapat beberapa alternatif pendanaan jangka panjang dalam Pasar Modal yang dapat dipilih oleh perusahaan di antaranya adalah Penerbitan Saham melalui IPO (*Initial Public Offering*) dan Obligasi, namun baru-baru ini terdapat sumber pendanaan yang dilakukan dalam pasar modal dan berjangka panjang yaitu Transaksi Sekuritisasi Aset atau *Asset Backed Securities*.

Asset Backed Securities atau Efek Beragun Aset yang selanjutnya akan disebut EBA merupakan proses pencairan dana (*raising fund*) melalui penerbitan efek yang di *back up* oleh cash flow di masa depan yang berasal dari kumpulan (*pool*) aset yang menghasilkan revenue terhadap efek yang dapat diperdagangkan (Norton, Joseph J.*et al*, 1993) atau dengan kata lain perusahaan melakukan penambahan modal dengan cara mengubah asetnya berupa tagihan yang tidak likuid menjadi likuid. Untuk mendapatkan aset yang likuid, perusahaan dapat mensekuritisasi asetnya dengan cara menjualnya kepada suatu lembaga keuangan atau manajer investasi dan untuk membayar aset tersebut, dan pihak Manajer Investasi akan menerbitkan Surat Berharga Beragun Aset yang diperdagangkan dipasar modal.

Perkembangan Efek Beragun Aset di Indonesia terbilang sangat baru yakni dimulai penerbitan sekuritisasi aset kartu kredit oleh Citibank pada tahun 1995 dan transaksi ini pun dilakukan diluar negeri. Di Pasar Modal Indonesia, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merupakan Bank pertama yang melakukan transaksi sekuritisasi aset dimana transaksi pertamanya dilakukan pada tanggal 11 Februari 2009 dan yang kedua 10 November 2009. Sebelumnya PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selalu melakukan pendanaan untuk kegiatan operasi perusahaannya melalui Obligasi, tercatat hingga tahun 2009 PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk telah menerbitkan Obligasinya yang ke 13. Sebenarnya ditinjau dari pelaksanaan transaksinya, transaksi EBA ini merupakan salah satu transaksi yang cukup menarik, karena telah diatur dalam peraturan Bapepam yang mencakup proses penerbitan dan pihak-pihak yang terkait dalam proses penerbitannya. Namun disisi lain masih banyak pihak yang belum melakukan transaksi tersebut, mungkin dikarenakan masih belum dikenal secara

umum oleh entitas dan masih belum adanya kajian atas dampak dari pelaksanaan transaksi sekuritisasi aset ini terhadap perusahaan yang melakukan transaksi. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalam penelitian ini akan dilakukan kajian atau analisis lebih lanjut secara komprehensif terkait implementasi transaksi sekuritisasi aset dan dampaknya terhadap Laporan Keuangan perusahaan pasca transaksi Sekuritisasi Aset, dibandingkan saat perusahaan memilih pendanaan lainnya seperti melalui penerbitan Obligasi. Sehubungan dengan hal tersebut maka tujuan penelitian ini akan mengulas lebih dalam terkait proses transaksi Sekuritisasi Aset serta proses penerbitan obligasi yang dilakukan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai pilihan pendanaannya dan kemudian dilihat dampaknya pada Laporan Keuangan yang ditinjau dari Rasio Keuangan dan pos-pos Laporan Keuangannya.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini, perumusan masalah hanya spesifik terhadap alternatif pilihan pendanaan yang dipilih oleh perusahaan dari sisi debt (obligasi) dan Efek Beragun Aset (EBA) atau Sekuritisasi Aset. Sebagaimana diketahui Obligasi mempengaruhi sisi Pasiva (Debt) Laporan Keuangan Perusahaan karena merupakan hutang kepada investor secara langsung, sebaliknya alternatif pendanaan melalui transaksi Sekuritisasi Aset secara sekilas tidak mempengaruhi sisi Aktiva maupun Passiva dari Laporan Keuangan Perusahaan, karena pada prinsipnya hanya mengubah tagihan yang tidak likuid (kredit) menjadi dana yang likuid (kas). Berdasarkan uraian tersebut di atas, rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah dampak penggunaan dua alternatif pendanaan yang berbeda tersebut pada Laporan Keuangan Perusahaan yang ditinjau dari Rasio Keuangan dan pos-pos Laporan Keuangan?
2. Dalam setiap kondisi perusahaan yang bagaimana pilihan atas kedua alternatif pendanaan tersebut menjadi lebih optimal?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dampak atas pilihan pendanaan di antara penerbitan obligasi dan Transaksi Efek Beragun Aset pada Laporan Keuangan perusahaan yang dianalisis melalui rasio-rasio keuangan maupun pos-pos laporan keuangan.
2. Untuk mengetahui pilihan pendanaan yang lebih baik di antara alternatif pendanaan tersebut pada setiap kondisi tertentu yang dialami oleh perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan berbagai manfaat sebagai berikut:

1. Bagi regulator, menjadi salah satu bahan kajian terhadap kelebihan dan kekurangan atas alternatif transaksi pendanaan yang berbeda antara Obligasi dan EBA yang sebelumnya telah diimplementasikan secara nyata oleh perusahaan
2. Bagi perusahaan, merupakan masukan dan bahan pertimbangan dalam menentukan dampak atas pendanaan yang telah dipilihnya sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan profitabilitas perusahaan dalam dunia bisnis secara nyata.
3. Bagi investor atau kreditur, dapat memberikan gambaran dan wawasan yang lebih luas terhadap pilihan alternatif pendanaan yang menguntungkan

1.5 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini menggunakan metode analisis deskriptif yaitu suatu metode yang mengungkapkan suatu keadaan, permasalahan yang terjadi pada saat ini.

Menurut Irawan yang dikutip Tampubolon (2005) penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan sesuatu hal seperti apa adanya. Dengan demikian, penelitian deskriptif tidak dimaksudkan

untuk menguji hipotesis tertentu, tetapi hanya menggambarkan apa adanya tentang suatu variable, gejala dan keadaan.

Sehubungan dengan metode tersebut, penelitian dalam penulisan ini akan difokuskan untuk menganalisis dampak pada Laporan Keuangan perusahaan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk setelah melakukan transaksi sekuritisasi aset maupun penerbitan obligasi dalam rangka mengatasi *mismatch* pendanaan dimana penilaiannya akan diukur melalui rasio-rasio keuangan dan pos-pos Laporan Keuangan sebelum dan setelah pelaksanaan transaksi tersebut.

Adapun dalam pelaksanaan penelitian, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Dengan penelitian pustaka akan ditelaah berbagai macam *literature* seperti buku-buku, jurnal, majalah, peraturan perundang-undangan dan artikel untuk menghimpun sebanyak mungkin informasi yang dianggap relevan dengan pokok bahasan.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dengan menempuh penelitian lapangan, akan dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi melalui observasi/pengamatan dan wawancara. Wawancara dilakukan dengan pihak-pihak yang berkompeten dan berhubungan langsung seperti Tim Sekuritisasi Treasury Division, Finance and Accounting Division atau pihak yang secara tidak langsung juga terkait dengan pelaksanaan transaksi Sekuritisasi Aset dalam PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

1.6 Sistematika Penulisan

Penyusunan sistematika penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang tesis ini sehingga dapat mempermudah dalam memahami isi tesis ini. Tesis ini akan terbagi dalam lima bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang pengertian-pengertian dan teori-teori yang digunakan untuk mendukung penelitian yang meliputi gambaran terhadap alternatif pendanaan, Penjelasan terkait transaksi Obligasi dan EBA, Laporan Keuangan Bank dan Rasio Keuangan yang digunakan untuk menganalisis kedua transaksi dimaksud

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada Bab ini menjelaskan serta menguraikan sejarah singkat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Disamping itu juga akan dijelaskan struktur organisasi, kondisi keuangan, strategi perusahaan dan kegiatan operasi perusahaan.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada Bab ini berisikan analisis data yang merupakan usaha untuk mencapai tujuan penelitian tentang gambaran umum objek penelitian dan permasalahan inti yaitu terkait analisis Laporan Keuangan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk setelah melakukan transaksi Sekuritisasi Aset dan penerbitan Obligasi.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bahan terakhir didalam tesis ini, memuat kesimpulan-kesimpulan berdasarkan hasil analisis dan juga memuat saran-saran yang diharapkan yang dapat bermanfaat bagi perusahaan maupun pihak-pihak yang terkait atas alternatif pilihan pendanaan yang terbaik pada suatu kondisi tertentu yang dialami oleh perusahaan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Strategi Pendanaan

Kebutuhan dunia usaha terhadap permodalan, setiap saat cenderung menunjukkan jumlah yang semakin bertambah. Terjadinya pertambahan permodalan ini dikarenakan semakin meningkatnya kebutuhan operasi perusahaan. Keputusan pendanaan usaha merupakan keputusan yang bersifat strategis bagi manajemen perusahaan. Dikatakan strategis karena keputusan ini berdampak pada kelangsungan usaha, daya saing perusahaan, pengelolaan keuangan dan aliran kas, *image* perusahaan dan lainnya.

Pada dasarnya terdapat beberapa pilihan yang dapat ditempuh perusahaan ketika memerlukan dana dalam jumlah besar, seperti melalui pinjaman dari berbagai lembaga keuangan maupun melalui mekanisme penempatan modal secara langsung (*Private Placement*), namun pada umumnya pendanaan melalui pasar modal merupakan mekanisme pendanaan yang banyak ditempuh perusahaan karena memiliki beberapa kelebihan yang sesuai dengan kebutuhan perusahaan khususnya untuk perusahaan dengan skala usaha menengah dan besar. Fungsi pasar modal sebagai sarana pendanaan usaha semakin signifikan mengingat keterbatasan pendanaan yang disediakan oleh Lembaga Keuangan. Adapun karakteristik utama yang harus dipenuhi saat memutuskan melakukan pendanaan melalui pasar modal yaitu prinsip keterbukaan (*full disclosure*), dengan prinsip ini maka perusahaan yang telah masuk kedalam pasar modal dituntut untuk melakukan keterbukaan informasi kepada publik. (Hendy, 2008).

Pendanaan melalui pasar modal dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu: melalui Hutang (*debt*) dan Modal Sendiri (*equity*). Saham merupakan instrumen keuangan yang mewakili kelompok ekuitas, sedangkan obligasi mewakili pendanaan kelompok hutang. Pasar modal juga menyediakan berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang bisa diperjualbelikan selain kedua instrumen yang telah disebutkan di atas, di antaranya yaitu reksadana, *instrumen*

derivatif maupun instrumen lainnya. Didalam penelitian ini akan lebih fokus pilihan alternatif pendanaan melalui penerbitan Obligasi dan Penerbitan Efek Beragun Aset.

Penerbitan obligasi sebagai pendanaan usaha merupakan hal yang lazim diputuskan manajemen perusahaan karena terdapat beberapa kelebihan yang diperoleh dengan menerbitkan obligasi seperti: tidak mengurangi kontrol perusahaan karena pada umumnya motivasi untuk tidak kehilangan kendali atas perusahaan umumnya menjadi latar belakang perusahaan menerbitkan obligasi, selain itu perusahaan dapat memperoleh dana segar dalam jumlah besar dan diterima secara sekaligus (tidak melalui termin-termin), biaya pendanaan obligasi yang termasuk ringan (*low cost of fund*) jika dibandingkan dengan sumber pendanaan lainnya, merupakan instrumen jangka panjang sehingga memudahkan perusahaan dalam mengatur pembayaran kupon dan pengembalian pokok obligasi, proses penerbitannya yang relatif lebih mudah terlebih lagi dengan adanya dukungan dari penjamin emisi yang akan membantu emiten dari proses awal hingga berjalannya proses penawaran umum secara tuntas dan lain sebagainya.

Berdasarkan Studi EBA Bapepam di tahun 2003, kenyataan adanya trauma terhadap krisis ekonomi yang dampaknya masih bisa dirasakan sampai saat ini yang dilanjutkan adanya fenomena pertumbuhan investasi dana reksa yang sangat pesat menunjukkan sikap kehati-hatian para investor yang tersirat melalui *diversifikasi portofolio*. Kenyataan tersebut yang akhirnya mendukung munculnya alternatif investasi baru yaitu Efek Bergun Aset. Dari istilahnya sudah dapat dipahami bahwa efek yang diterbitkan dijamin dengan adanya agunan aset, lebih tepatnya adalah efek yang menggunakan agunan aset keuangan (*financial assets*). Para pemegang efek akan mendapatkan pelunasan atas efek yang dipegangnya berasal dari pelunasan atas aset keuangan yang menjadi agunannya. Dengan demikian efek beragun aset dapat dikategorikan sebagai *fixed income instrument*. Efek Beragun Aset dapat mempunyai kedua kriteria tersebut yaitu adanya agunan aset keuangan dan banyaknya jumlah obligor (debitur awal). Belum lagi jika ditinjau dari bentuk penerbitnya yang berdasarkan ketentuan pasar modal di

Indonesia diharuskan melalui suatu bentuk Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset.

2.2 Obligasi

2.2.1. Definisi Obligasi

Menurut Ross *et al* (2008), “A bond is a certificate showing that a borrower owes a specified sum” (p.129). Sedangkan menurut Kasmir (2001), “Obligasi merupakan instrumen hutang bagi perusahaan yang hendak memperoleh modal” (hal 197). Tujuan utama dari obligasi adalah untuk meminjam dalam jangka panjang apabila jumlah modal yang diperlukan terlalu besar untuk disediakan oleh satu pemberi pinjaman.

Sebagai instrumen utang atau *debt securities*, obligasi mempunyai beberapa karakteristik, antara lain:

1. **Nilai Pokok Utang.** Besarnya nilai obligasi yang dikeluarkan sebuah perusahaan telah ditetapkan sejak awal obligasi tersebut ditetapkan.
2. **Memiliki masa jatuh tempo**
3. **Kupon Obligasi.** Besarnya kupon yang dibayar perusahaan penerbit obligasi dapat berupa: Kupon dengan tingkat bunga tetap dan kupon dengan tingkat bunga mengambang, artinya tingkat bunga yang diberikan tidak tetap atau tergantung tingkat suku bunga yang sedang berlaku. Biasanya yang dijadikan patokan adalah suku bunga SBI.
4. **Peringkat Obligasi.** Dalam dunia investasi selalu terdapat kemungkinan harapan investor tidak sesuai dengan kenyataan atau selalu terdapat risiko. Risiko dalam berinvestasi di obligasi adalah perusahaan penerbit obligasi tidak mampu memenuhi janji yang telah ditetapkan, yaitu risiko perusahaan tidak mampu membayar kupon maupun tidak mampu mengembalikan pokok obligasi. Agar investor memiliki gambaran tingkat risiko ketidakmampuan perusahaan dalam membayar, maka didalam dunia surat utang atau obligasi dikenal suatu tingkat yang menggambarkan kemampuan bayar perusahaan penerbit obligasi atau yang dikenal peringkat obligasi. Peringkat obligasi dikeluarkan oleh lembaga yang secara khusus bertugas memberikan peringkat atas semua obligasi yang diterbitkan perusahaan.

Terdapat beberapa faktor yang harus dipertimbangkan dalam hal penerbitan obligasi antara lain:

1. Tujuan Penerbitan Obligasi.
2. Ekspansi Usaha, pembayaran utang (*refinancing*), atau untuk memenuhi kebutuhan dana jangka pendek atau jangka panjang.
3. Nilai penerbitan obligasi.
4. Pada dasarnya ada dua hal yang menjadi pertimbangan jumlah nilai obligasi yaitu (1) kemampuan *cash flow* perusahaan, dan (2) kinerja usaha.
5. Jangka waktu, tingkat suku bunga, jenis kupon, jadwal pembayaran bunga.
6. Jaminan.

2.2.2. Persyaratan Penerbitan Obligasi

Jika dilihat dari prosesnya, pada dasarnya penerbitan obligasi memiliki persyaratan yang lebih ringan dibanding dengan penerbitan saham. Adapun ketentuan persyaratan penerbitan obligasi di Bursa Efek Indonesia adalah sebagai berikut:

- Badan Hukum
- Beroperasi minimal 3 tahun
- Ekuitas minimal 20 miliar
- Menghasilkan laba usaha untuk 1 tahun terakhir
- Pernyataan pendaftaran telah efektif
- Laporan Keuangan telah diaudit untuk 3 tahun terakhir berturut-turut dengan sekurang-kurangnya memperoleh pendapat wajar dengan pengecualian.
- Hasil pemeringkatan efek sekurang-kurangnya BBB (*investment grade*)

Adapun biaya pencatatan obligasi (*listing fee*) diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

Tabel 2.1 Biaya Pencatatan Obligasi

Nominal Obligasi	Biaya Pencatatan
≤ Rp. 200 Miliar	0.025 % x nominal
>Rp 200 Miliar – Rp 400 Miliar	0.024 % x nominal
>Rp 400 Miliar – Rp 600 Miliar	0.023 % x nominal
>Rp 600 Miliar	0.022 % x nominal

Sumber: Bapepam.go.id

2.2.3. Jenis Obligasi

Menurut Ross *et al* (2008) terdapat beberapa jenis obligasi, dari sisi pihak yang menerbitkan obligasi, maka obligasi dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Obligasi Korporasi (*Corporate bonds*), yaitu obligasi yang diterbitkan perusahaan, baik perusahaan public maupun perusahaan *non public*.
- b. Obligasi Pemerintah (*government bonds*), yaitu obligasi atau surat utang yang dikeluarkan pemerintah suatu Negara. Di Indonesia jenis obligasi ini terbagi atas obligasi rekap, obligasi penjaminan dan Surat Utang Negara (SUN),

Dari sisi tingkat suku bunga atau kupon yang ditawarkan, obligasi dapat dibedakan menjadi:

- a. *Fixed rate*, yaitu obligasi yang memberikan kupon dengan persentase yang tetap.
- b. *Floating rate*, yaitu obligasi yang besarnya kupon tidak dipatok tetap, melainkan berdasarkan ukuran tertentu.
- c. *Combination*, yaitu besarnya kupon yang merupakan kombinasi antara *fixed* dan *floating*.
- d. *Zero Coupon*, yaitu jenis obligasi yang tidak memberikan kupon secara periodik. Bunga dan pokok obligasi diberikan sekaligus ketika jatuh tempo.

Penerbitan obligasi terkadang dilengkapi dengan opsi/pilihan tertentu baik opsi tersebut berada pada sisi penerbit atau pemegang obligasi. Dari sisi ini, obligasi dapat dibedakan menjadi:

- a. *Convertible bonds* atau obligasi konversi, yaitu obligasi yang memberikan hak kepada pemegang obligasi mengkonversi atau menukar obligasi ke sejumlah saham pihak penerbit.
- b. *Exchangeable bonds* atau yaitu obligasi dimana penerbitan menyertakan opsi call pada perjanjian obligasi. Opsi tersebut memberikan hak kepada investor (*bondholders*) untuk menukar obligasi menjadi sejumlah saham biasa (perusahaan lain)
- c. *Callable bonds*, obligasi yang memberikan hak kepada penerbit atau emiten untuk membeli kembali obligasi pada harga tertentu sepanjang umur obligasi tersebut.
- d. *Putable bonds*, obligasi yang memberikan hak kepada investor (*bondholders*) yang mengharuskan penerbit untuk membeli kembali obligasi pada harga tertentu (*strike price*) sepanjang umur obligasi tersebut.

Sebagai sebuah instrumen investasi, obligasi memiliki sejumlah risiko yang potensial dapat diterima pemegang obligasi. Salah satu faktor yang memberikan keamanan pemodal atas investasi pada obligasi adalah berupa jaminan atau *collateral* dari penerbit (Hendy,2008). Dilihat dari sisi ini, obligasi dapat dibedakan menjadi *secured bonds* dan *unsecured bonds*:

- a. *Secured bonds*, obligasi yang dijamin dengan aset atau kekayaan tertentu dari penerbitnya atau jaminan lain dari pihak ketiga. Termasuk dalam kelompok ini:
 - *Guaranteed bonds*, yaitu obligasi yang pelunasan bunga dan pokoknya dijamin dengan penanggungan pihak ketiga.
 - *Mortgage bonds*, yaitu obligasi yang pelunasan bunga dan pokoknya dijamin dengan agunan hipotik atas property atau asset tetap penerbit.
 - *Collateral trust bonds*, yaitu obligasi yang dijamin dengan surat berharga yang dimiliki penerbit dalam portofolionya, misalnya saham-saham anak perusahaan.

- b. *Unsecured bonds*, obligasi yang tidak dijamin dengan aset atau kekayaan tertentu dari penerbitnya, namun dijamin dengan kekayaan penerbit secara umum.

2.3 Efek Beragun Aset

2.3.1. Definisi Sekuritisasi

Dasar hukum pelaksanaan Sekuritisasi Aset di Indonesia adalah Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum dan Peraturan Presiden No.19 tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Sekuritisasi Menurut PBI No.7/4/PBI/2005 adalah:

”Penerbitan surat berharga oleh Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari Kreditur Asal yang diikuti pembayaran yang berasal dari hasil penjualan Efek Beragun Aset (EBA) kepada pemodal”

Securitization, menurut *Dictionary of Financial Risk Management* (1992) adalah:

The process of converting assets which would normally serve as collateral for a bank loan into securities which are more liquid and can be traded at a lower cost than the underlying assets. The largest category of securitized assets is real estate mortgage loans which serve as collateral for mortgaged-backed securities (p.223)

Dari kedua definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa sekuritisasi merupakan proses pengalihan hak tagih sejumlah aset keuangan yang dilakukan oleh Kreditur Asal (originator) kepada pemilik Modal (investor) dengan cara menjual kumpulan aset keuangan milik kreditur asal yang disertai dengan dikeluarkannya surat berharga atau efek oleh penerbit (yang merupakan suatu entitas atau badan hukum) atas kumpulan aset keuangan tersebut.

Dengan demikian esensi dasar transaksi sekuritisasi adalah upaya untuk mentransformasi aset yang awalnya tidak likuid menjadi aset yang likuid dalam bentuk surat berharga / *securities* yang dapat diperjualbelikan (disebut dengan *Asset Backed Securities* – ABS atau Efek Beragun Aset – EBA) dengan menggunakan mekanisme pasar modal. Proses penerbitan surat berharga atau efek oleh penerbit yang kemudian dijual kepada investor akan menghasilkan dana segar bagi kreditur asal.

Surat berharga ini biasanya diterbitkan oleh lembaga yang dikenal sebagai *conduit* atau *special purpose vehicle* atau entitas yang bertindak sebagai mediator antara pihak yang membutuhkan dana dengan investor (pihak-pihak yang bersedia menyerahkan dana). Pada prinsipnya aset tersebut dikeluarkan dari pencatatan aset kreditur asal sehingga hal ini dikenal dengan transaksi jual putus.

Pengertian Efek berdasarkan Undang-undang No.8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal adalah:

“Surat berharga yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak berjangka atas efek, dan setiap derivatif dari efek”

Pengertian EBA berdasarkan Kep Bapepam No. Kep-28/PM/2003 adalah:

”Efek Beragun Aset adalah efek yang diterbitkan oleh Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset yang portofolionya terdiri dari aset keuangan berupa tagihan yang timbul dari surat berharga komersial, tagihan kartu kredit, tagihan yang timbul di kemudian hari (*future receivables*), pemberian kredit termasuk kredit pemilikan rumah atau apartemen, efek bersifat hutang yang dijamin oleh Pemerintah, Sarana Peningkatan Kredit (*credit Enhancement*)/ Arus Kas (*Cash Flow*), serta aset keuangan lain yang berkaitan dengan aset keuangan tersebut”.

EBA atau Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities-ABS*), merupakan sekuritas yang memiliki jaminan dalam bentuk aset tertentu (*pool of underlying asset*) yang dialihkan oleh kreditur asal kepada penerbit. Sumber pengembalian

EBA bagi investor berasal dari cashflow hasil koleksi yang diterima dari para debitur (antara lain cicilan pokok pinjaman dan cicilan bunga). Efek ini bersifat hutang yang dijamin oleh pemerintah, Sarana peningkatan kredit (*Credit Enhancement*) / Arus Kas (*Cashflow*), serta aset keuangan itu sendiri.

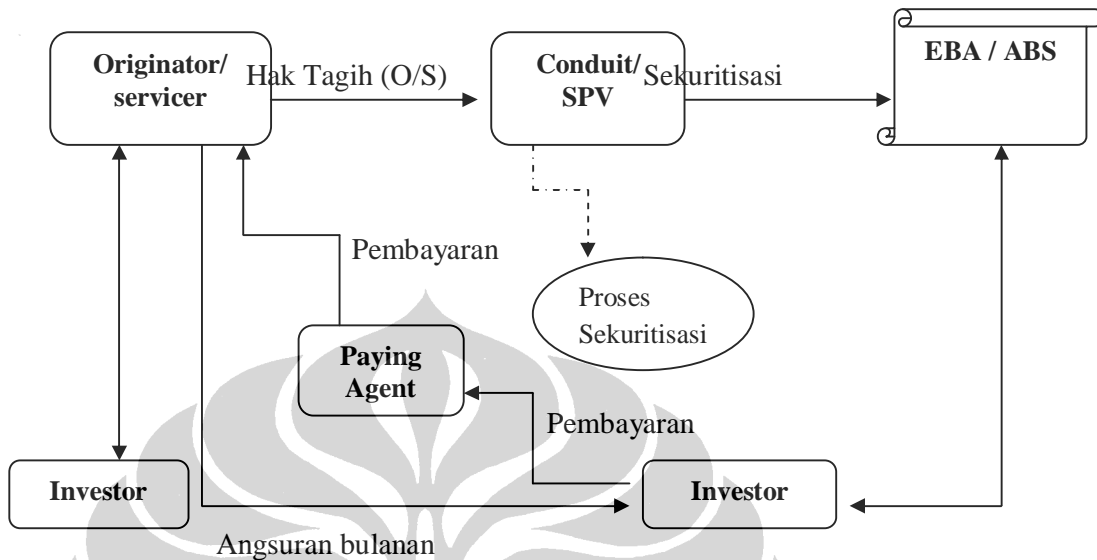
2.3.2. Proses dan Pihak-pihak yang terlibat dalam Sekuritisasi

Dalam proses Sekuritisasi, terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam penerbitan suatu KIK EBA dan diatur dalam PBI No.7/4/PBI/2005, yaitu:

1. **Originator** atau kreditur asal yaitu pihak yang mengalihkan aset tagihannya kepada para pemegang EBA secara kolektif dimana aset tersebut diperoleh originator karena adanya tagihan kepada pihak ketiga.
2. **Debitur** atau pelanggan yaitu pihak penerima kredit dari originator yang wajib memenuhi kewajiban pembayaran kepada kreditur baru atau investor.
3. **Servicer** atau **Penyedia jasa** yaitu pihak yang menyediakan jasa untuk memproses dan mengawasi pembayaran yang dilakukan debitur, melakukan tindakan awal berupa peringatan dan atau hal lain sesuai dengan kontrak.
4. **Bank kustodian** yaitu pihak yang diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif dan mencatat *underlying* KIK-EBA atas namanya untuk kepentingan investor.
5. **Manajer Investasi** (berdasarkan Keputusan Ketua Bapepam No.KEP-46/PM/1997 tentang fungsi Manajer Investasi berkaitan dengan Efek Beragun Aset – *Asset Backed Securities*), yaitu pihak yang diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif.
6. **SPV/SPC** yaitu pihak yang membeli sejumlah aset tagihan dari originator dan menerbitkan EBA untuk dijual kepada investor.
7. **Lembaga Peningkat Efek** yaitu pihak yang melakukan peneringkatan atas efek yang diterbitkan.
8. **Lembaga Sarana Peningkatan Kredit** atau *Credit Enhancer* yaitu pihak yang memberikan jaminan pembayaran guna mendukung peningkatan kualitas EBA.
9. **Investor** yaitu pihak yang membeli EBA

10. **Pihak Pendukung** seperti konsultan hukum, akuntan publik, notaris dll.

Gambar 2.1 Ilustrasi Mekanisme Sekuritisasi



Sumber: Buku Panduan Sekuritisasi KPR BTN

2.3.3. Kontrak Investasi Kolektif

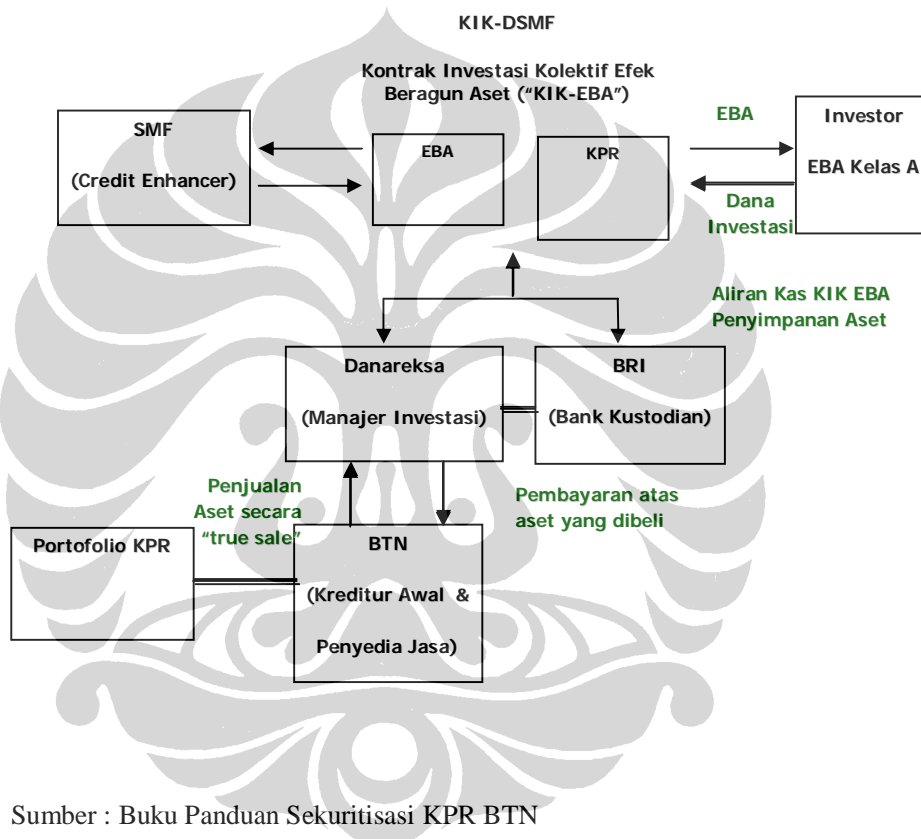
Kontrak Investasi kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA) menurut Keputusan Ketua Bapepam No. Kep-28 /PM/2003 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Beragun Aset adalah

”KIK EBA kontrak antara Manajer Investasi dengan Bank Kustodian yang mengikat pemegang EBA, dimana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan bank kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif”

Dalam kaitan dengan transaksi sekuritisasi, KIK merupakan salah satu jenis struktur transaksi sekuritisasi. KIK EBA atau kontrak antara Manajer Investasi dengan bank kustodian, bertindak sebagai pihak yang membeli kumpulan aset keuangan dari kreditur asal, untuk kemudian menerbitkan EBA (Efek Beragun Aset) yaitu aset yang lebih likuid yang dapat diperjualbelikan di pasar modal.

Sampai dengan saat ini bentuk Penerbit Efek Beragun didalam negeri yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia adalah Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA), sehingga penerbitan sekuritisasi aset KPR yang pertama di Indonesia yang dilakukan oleh Bank BTN menggunakan struktur transaksi sekuritisasi aset.

Gambar 2.2 Mekanisme KIK-EBA



Sumber : Buku Panduan Sekuritisasi KPR BTN

2.4 Perbedaan Obligasi dan Efek Beragun Aset

Sebagaimana pemaparan dalam bab 2.2 dan 2.3, maka dapat disimpulkan perbedaan obligasi dan Efek Bergun Aset sebagai berikut

Tabel 2.2 Perbedaan Obligasi dan Efek Beragun Aset

Keterangan	Obligasi	EBA KPR
Jaminan / <i>collateral</i>	Aset Perusahaan	Pool KPR
Sumber Pengembalian Pinjaman	<i>Cashflow</i> (likuiditas perusahaan)	<i>Cashflow Pool</i> KPR
<i>Credit Enhancement</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Over Collaterrized</i> ▪ <i>Replacement</i> KPR Macet/lunas ▪ Asuransi 	Tidak bisa N/A Tidak bisa	Bisa Bisa Bisa
Faktor Risiko bagi Investor	Tinggi	Tergantung
Jangka Waktu	Umurnya 5 tahun	Fleksibel sesuai <i>tranching</i> dari pool KPR
Fleksibilitas Design Produk	Tidak fleksibel /fixed	Fleksibel

Sumber: Materi Presentasi Iskandar Saleh

2.5 Laporan Keuangan Bank

Neraca sebuah bank secara garis besar dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Sisi Aset

- a. *Earning Asset* (Aset Produktif), yang dapat berupa kredit, penempatan pada bank lain, penempatan pada surat berharga serta pernyataan pada anak perusahaan
- b. *Non Earning Asset* (Aset Tidak Produktif) yang berupa kas, giro pada Bank Indonesia, Aset Tetap / inventaris serta rupa-rupa aset.

2. Sisi Pasiva

- a. Dana Pihak ketiga, yang berupa giro, tabungan, deposito, surat berharga yang diterbitkan serta pinjaman subordinasi

- b. Rupa-rupa pasiva yang dapat berupa beban yang masih harus dibayar, taksiran utang pajak serta kewajiban lain-lain
- c. Ekuitas yang terdiri dari Modal disetor, agio, disagio serta laba yang ditahan.

Sedangkan klasifikasi pendapatan dan beban dalam perhitungan Laba Rugi Bank adalah sebagai berikut:

1. Pendapatan

a. Pendapatan Operasional, yang terdiri dari:

- Pendapatan bunga, yang terdiri dari pendapatan bunga dan pendapatan lain yang berkaitan langsung dengan pemberian kredit seperti provisi dan komisi
- Pendapatan operasional lainnya yaitu pendapatan yang berupa pendapatan bukan bunga yang terdiri dari provisi dan komisi selain kredit, pendapatan valuta asing, serta pendapatan non bunga lainnya. Pendapatan operasional tersebut sebagian besar berupa pendapatan dari *fee based activity*.

b. Pendapatan Non Operasional yaitu pendapatan yang berasal dari kegiatan yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha bank misalnya pendapatan dari penjualan aset tetap.

2. Beban

a. Beban Operasional terdiri dari:

- Beban bunga yaitu beban bunga dan beban lain yang dikeluarkan secara langsung dalam rangka penghimpunan dana termasuk pemberian hadiah
- Beban operasional lainnya yaitu beban berupa beban bukan bunga yang terdiri dari beban administrasi dan umum, beban personalia, penyisihan dan penurunan atas aset produktif serta beban operasional non bunga lainnya. Beban operasional lainnya disebut pula sebagai *overhead cost*.

- b. Beban Non Operasional yaitu beban yang diakibatkan dari kegiatan yang tidak berhubungan langsung dengan kegiatan usaha bank misalnya rugi dari penjualan aset tetap.

Selain Neraca dan Laporan Laba Rugi, sebuah bank diwajibkan untuk menyajikan laporan komitmen dan kontinjensi. Komitmen dan kontinjensi merupakan transaksi yang belum mengubah komposisi aset dan pasiva bank pada tanggal laporan, tetapi harus dilaksanakan oleh bank apabila persyaratan yang disepakati dengan nasabah terpenuhi. Contoh komitmen adalah penyaluran kredit, sedangkan contoh kontinjensi adalah pemberian bank garansi.

2.6 Jenis Rasio Keuangan Bank

2.6.1 Rasio Likuiditas

Suatu bank dikatakan likuid apabila bank bersangkutan dapat memenuhi kewajiban utang-utangnya, dapat membayar kembali semua depositonya, serta dapat memenuhi permintaan kredit yang diajukan tanpa terjadi penangguhan. Oleh karena itu, bank dapat dikatakan likuid apabila: 1) bank tersebut memiliki cash assets sebesar kebutuhan yang digunakan untuk memenuhi likuiditasnya, 2) bank tersebut memiliki cash assets yang lebih kecil dari kebutuhan likuiditasnya, tetapi mempunyai aset atau aset lainnya (misal surat berharga) yang dapat dicairkan sewaktu-waktu tanpa mengalami penurunan nilai pasarnya, dan 3) bank tersebut mempunyai kemampuan untuk menciptakan cash asset baru melalui berbagai bentuk hutang.

Dalam rasio likuiditas, rasio yang dapat diukur antara lain: *quick ratio*, *Loan to Deposit Ratio*, dan *Loan to Assets ratio*. (Muchdarsyah, 2001)

- *Quick Ratio*, Rasio ini untuk mengetahui kemampuan dalam membiayai kembali kewajibannya kepada para nasabah yang menyimpan dananya dengan aset lancar yang lebih likuid yang dimilikinya
- *Loan to Deposit Ratio*, Rasio ini untuk mengetahui kemampuan bank dalam membayar kembali kewajiban kepada para nasabah yang telah menanamkan

dana dengan kredit-kredit yang telah diberikan kepada para debiturnya. Semakin tinggi rasionya semakin tinggi tingkat likuiditasnya.

- *Loan to Assets Ratio*, Rasio ini untuk mengukur kemampuan bank dalam memenuhi permintaan para debitur dengan aset bank yang tersedia. Semakin tinggi rasionya semakin rendah tingkat likuiditasnya

2.6.2 Rasio Solvabilitas

Rasio permodalan sering disebut juga rasio-rasio solvabilitas atau *capital adequacy ratio*. Analisis solvabilitas digunakan untuk: 1) ukuran kemampuan bank tersebut untuk menyerap kerugian-kerugian yang tidak dapat dihindarkan, 2) sumber dana yang diperlukan untuk membiayai kegiatan usahanya sampai batas tertentu, karena sumber-sumber dana dapat juga berasal dari hutang penjualan aset yang tidak dipakai dan lain-lain, 3) alat pengukuran besar kecilnya kekayaan bank tersebut yang dimiliki oleh para pemegang sahamnya, dan 4) dengan modal yang mencukupi, memungkinkan manajemen bank yang bersangkutan untuk bekerja dengan efisiensi yang tinggi, seperti yang dikehendaki oleh para pemilik modal pada bank tersebut yang dapat diukur antara lain melalui *capital adequacy ratio*. (Muchdarsyah, 2001)

Capital adequacy ratio. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan permodalan yang ada untuk menutup kemungkinan kerugian didalam kegiatan perkreditan dan perdagangan surat-surat berharga.

2.6.3 Rasio Rentabilitas

Rasio rentabilitas selain bertujuan untuk mengetahui kemampuan bank dalam menghasilkan laba selama periode tertentu, juga bertujuan untuk mengukur tingkat efektifitas manajemen dalam menjalankan operasional perusahaannya. Pada rasio rentabilitas yang dapat diukur antara lain: *return on assets*, Biaya operasi / pendapatan operasi (BOPO), *gross profit margin*, *net profit margin*, *Net Interest Margin*. (Muchdarsyah, 2001)

- *Return on Assets (ROA)*, rasio ini mengukur kemampuan bank didalam memperoleh laba dan efisiensi secara keseluruhan.
- *Biaya Operasional / Pendapatan Operasional (BOPO)*, rasio ini digunakan untuk mengukur perbandingan biaya operasi atau biaya intermediasi terhadap pendapatan operasi yang diperoleh bank. Semakin kecil angka rasio BOPO maka semakin baik kondisi bank tersebut.
- *Gross Profit Margin*, rasio ini untuk mengetahui kemampuan bank dalam menghasilkan laba dari operasi usahanya yang murni. Semakin tinggi rasionya, semakin baik hasilnya.
- *Net Profit Margin*, rasio ini untuk mengukur kemampuan bank dalam menghasilkan laba bersih sebelum pajak (*net income*) ditinjau dari sudut pendapatannya.
- *Net Interest Margin*, rasio ini untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam mengelola aset produktifnya untuk menghasilkan pendapatan bunga bersih.

Adapun rasio yang dapat dikaitkan dengan strategi pendanaan suatu bank di antaranya:

- a. *Net Interest Margin (NIM)*. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam mengelola aset produktifnya untuk menghasilkan pendapatan bunga bersih. Pendapatan bunga bersih diperoleh dari pendapatan bunga dikurangi beban bunga. Semakin besar rasio ini maka menunjukkan meningkatnya pendapatan bunga atas aset produktif yang dikelola bank sehingga kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin kecil. Rasio ini dirumuskan sebagai berikut (SE BI No.3/30 DPNP tanggal 14 Desember 2001):

$$\text{NIM} = \frac{\text{Pendapatan Bunga bersih}}{\text{Aset Produktif}} \times 100 \%$$

- b. *Loan to Deposit Ratio (LDR)*. Rasio ini digunakan untuk menilai likuiditas suatu bank dengan cara membagi jumlah kredit yang diberikan oleh bank terhadap dana pihak ketiga. Semakin tinggi rasio ini, semakin rendahnya

kemampuan likuiditas bank yang bersangkutan sehingga kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah akan semakin besar. Kredit yang diberikan tidak termasuk kredit kepada bank lain sedangkan untuk dana pihak ketiga adalah giro, tabungan, simpanan berjangka, sertifikat deposito. Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut (SE BI No.3/30 DPNP tanggal 14 Desember 2001):

$$\text{LDR} = \frac{\text{Jumlah pembiayaan yang diberikan}}{\text{Jumlah dana yang diterima oleh bank}} \times 100 \%$$

Yang termasuk jumlah dana yang diterima oleh bank pada kriteria ini adalah, terdiri atas:

- Kredit likuiditas Bank Indonesia (jika ada)
 - Giro/Deposito dan tabungan masyarakat
 - Deposito dan pinjaman dari bank lain yang berjangka waktu lebih dari 3 bulan
 - Surat berharga yang diterbitkan oleh bank yang berjangka waktu lebih dari 3 bulan
 - Modal Pinjaman
 - Modal Inti.
- c. *Return on Assets (ROA)*. Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam memperoleh keuntungan (laba sebelum pajak) yang dihasilkan dari rata-rata total aset bank yang bersangkutan. Semakin besar ROA, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai bank sehingga kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin kecil. Laba sebelum pajak adalah laba bersih dari kegiatan operasional sebelum pajak. Sedangkan rata-rata total aset adalah rata-rata volume usaha atau aset. Rasio ini dirumuskan sebagai berikut (SE BI No.3/30 DPNP tanggal 14 Desember 2001):

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba sebelum pajak}}{\text{Rata-rata total asset}}$$

d. *Debt to Equity Ratio* (DER). Rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan bank dalam menutup sebagian atau seluruh hutang-hutangnya, baik jangka panjang maupun jangka pendek, dengan dana yang berasal dari dana bank sendiri. Dengan kata lain, rasio ini mengukur seberapa besar total pasiva yang terdiri atas persentase modal bank sendiri dibandingkan dengan besarnya hutang.

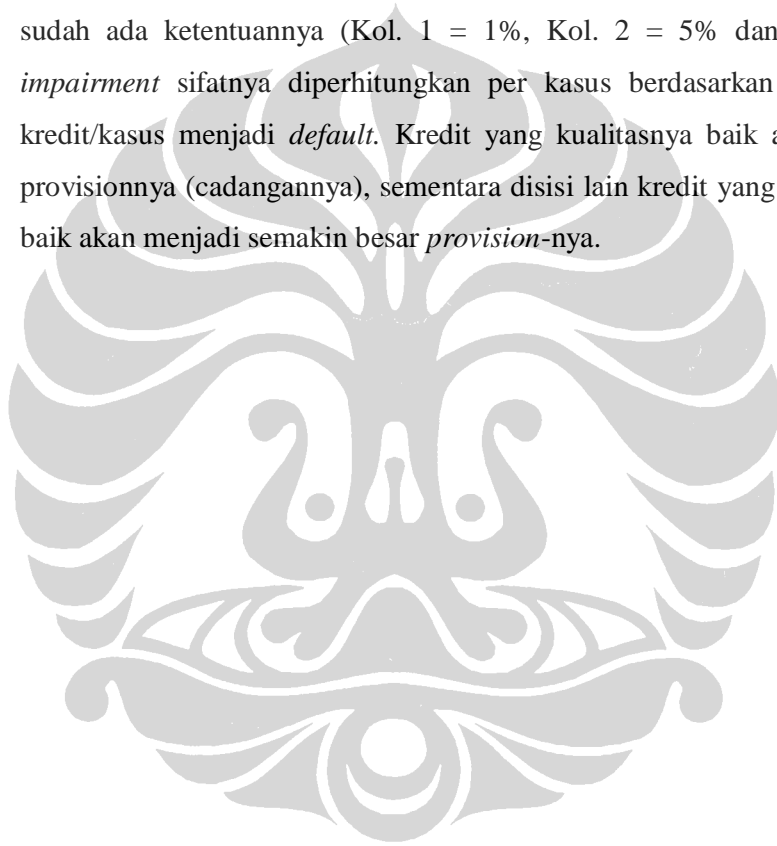
$$\text{DER} = \frac{\text{Jumlah utang}}{\text{Jumlah Modal Sendiri}}$$

2.7. Implementasi PSAK 50/55 Pada Perbankan

Dengan pesatnya pertumbuhan dan kompleksitas transaksi di industri perbankan, serta besarnya tuntutan masyarakat akan transparansi laporan keuangan bank, perbankan dituntut untuk menyajikan laporan keuangan yang berkualitas tinggi sehingga dapat memberikan informasi yang akurat dan transparan bagi seluruh pihak yang berkepentingan untuk menggunakan laporan keuangan bank. Untuk mencapai tujuan ini, standar dan pedoman akuntansi yang berlaku telah disempurnakan, sejalan dengan harmonisasi dengan standar akuntansi keuangan internasional.

Seperti kita ketahui bersama, PSAK 50 (Revisi 2006) tentang Penyajian dan Pengungkapan Instrumen Keuangan (“PSAK 50 r2006”) dan PSAK 55 (Revisi 2006) tentang Pengakuan dan Pengukuran Instrumen Keuangan (“PSAK 55 r2006”), yang berbasis pada *International Accounting Standards (IAS) No. 32 and 39* akan berlaku efektif untuk semua laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2010. PSAK 50 (r2006) dan PSAK 55 (r2006) yang mengatur mengenai instrumen keuangan tentu saja mempunyai dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan bank. Terkait dengan penerapan PSAK 50 dan PSAK 55 (r2006), maka Bank Indonesia bersama-sama dengan Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) juga telah menyempurnakan Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI 2008).

Hal yang cukup krusial dari kedua PSAK tersebut bagi bank adalah bahwa, kredit sebagai asset bank digolongkan pada “*Loan and Receivables*” yang mana valuasinya adalah dengan cara *amortized cost*, hal ini membawa konsekuensi bahwa nilai kredit (dalam hal ini asset bank) akan dipengaruhi oleh proyeksi *cashflow* dari asset tersebut, sehingga kredit yang dikenakan bunga dibawah bunga pasar akan terdiskon menjadi lebih kecil dari harga perolehannya (kredit yang dikucurkan); Selain itu sistem akuntansi baru ini memperkenalkan “*Impairment*” sebagai padanan PPAP/Provisi kredit, hanya saja jika pada PPAP sudah ada ketentuannya (Kol. 1 = 1%, Kol. 2 = 5% dan seterusnya) disini *impairment* sifatnya diperhitungkan per kasus berdasarkan probabilitas suatu kredit/kasus menjadi *default*. Kredit yang kualitasnya baik akan semakin kecil provisionnya (cadangannya), sementara disisi lain kredit yang kualitasnya kurang baik akan menjadi semakin besar *provision*-nya.



BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

3.1 Sejarah Perusahaan

Dengan maksud mendidik masyarakat agar gemar menabung, pemerintah Hindia Belanda pada tahun 1897 mendirikan *Postspaarbank*, yang kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki 4 (empat) cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya dan Makasar. Tahun 1942 Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan *Postspaarbank* dan mendirikan *Tyokin Kyoku* sebuah bank yang bertujuan untuk menarik dana masyarakat melalui tabungan. Usaha pemerintah Jepang ini tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan.

Bapak Darmosoetanto memprakarsai pengambilalihan *Tyokin Kyoku* dari pemerintah Jepang ke Pemerintah RI dan terjadilah penggantian nama menjadi Kantor Tabungan Pos. Bapak Darmosoetanto ditetapkan oleh Pemerintah RI menjadi Direktur yang pertama. Tugas pertama Kantor Tabungan Pos adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan Uang Republik Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan Kantor Tabungan Pos tidak berumur panjang, karena adanya agresi Belanda (Desember 1946). Saat Kantor Tabungan Pos dibuka kembali (1949), nama Kantor Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan RI. Sejak kelahirannya dan sampai berubah nama Bank Tabungan Pos RI, lembaga ini bernaung dibawah Kementerian Perhubungan.

Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang *substantive* bagi sejarah BTN adalah dikeluarkannya UU Darurat No.9 tahun 1950 yang mengubah nama "*Postspaarbank In Indonesia*" berdasarkan staatsblat No.295 tahun 1941 menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk kementerian dari Kementerian Perhubungan ke Kementerian Keuangan dibawah Menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun dengan UU Darurat tersebut masih bernama Bank Tabungan Pos, tetapi tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal lahir Bank Tabungan Negara.

Penegasan Status Bank Tabungan Negara sebagai bank milik Negara ditetapkan dengan UU No.20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968 yang sebelumnya (sejak tahun 1964) Bank Tabungan Negara menjadi BNI unit V, jika tugas utama saat pendirian Postspaarbank (1897) sampai dengan Bank Tabungan Negara (1968) adalah bergerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 Bank Tabungan Negara ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember selalu diperingati sebagai hari KPR bagi BTN.

Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkannya PP No.24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dari UU No.7 tahun 1992 bentuk hukum BTN menjadi Perusahaan Perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan pemilikan saham mayoritas oleh pemerintah cq Departemen Keuangan RI. Berdasarkan kajian Konsultan Independent Price Waterhouse Coopers, Pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat nomor S-554/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi. Tahun 2003, Bank BTN bersama-sama dengan konsultan PriceWaterhouseCoopers kemudian menyusun Kerangka Kerja Restrukturisasi dan Rencana Bisnis periode 2003-2007 yang menandai dimulainya proses restrukturisasi secara menyeluruh.

Adapun Visi dan Misi Bank BTN adalah sebagai berikut:

Visi Bank BTN

“Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan”

Misi Bank BTN

- Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil
- Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini

- Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, professional dan memiliki integritas tinggi
- Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder value*.
- Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

3.2 Kegiatan Operasional Perusahaan

Melalui pola konsolidasi internal yang komprehensif, Bank BTN telah membangun fondasi yang kokoh dan siap menjalankan langkah korporasi menjadi bank utama yang berfokus pada pembiayaan perumahan. Bank BTN yang sebelumnya dikenal sebagai penyedia dana KPR rumah murah kini memiliki portfolio kredit kepemilikan rumah yang beragam dengan cakupan pasar yang beragam. Keberagaman pasar membuat pertumbuhan jangka panjang dan kinerja perusahaan semakin tajam. Perusahaan mencatat pertumbuhan kredit maupun simpanan pihak ketiga yang positif, seiring dengan peningkatan perekonomian nasional. Perusahaan mampu mengimbangi pertumbuhan kredit dengan pertumbuhan dana pihak ketiga yang dihimpun. Pada tahun 2008, tingkat pertumbuhan kredit meningkat 43,34% sedangkan dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun naik 30,02% dibandingkan tahun 2007. Pada Tahun 2009, tingkat pertumbuhan kredit mencapai Rp. 40,73 Triliun meningkat sebesar 27,19 % dan dana pihak ketiga tumbuh 27,87% disbanding tahun 2009 menjadi Rp. 40,21 Triliun.

Dalam pelaksanaan kegiatan operasionalnya, Bank BTN menggunakan ukuran kinerja sesuai dengan Indikator Kinerja Kunci (KPI) yang sejalan dengan strategi bank melalui pendekatan *Balance Score Card*. *Feed back* yang didapatkan akan digunakan untuk melakukan penyempurnaan prosedur dan kebijakan SDM untuk mengalirkan kinerja individual sejalan dengan pencapaian tujuan bank dan imbal jasa individual. Implementasi program-program tersebut, selain telah memberikan hasil positif pada kinerja kuantitatif, Bank BTN juga memperoleh pengakuan dari berbagai pihak independen. Untuk pertama kali pada tahun 2008, Bank BTN mendapatkan sertifikat ISO dari lembaga internasional, berupa ISO

9001:2000 untuk sistem audit internal service. Bank BTN untuk kedua kalinya memperoleh sertifikat ISO 9001:2000 untuk Sistem Layanan Kredit Menengah Atas (Kredit Komersial). Keistimewaannya adalah Sertifikat ISO untuk layanan kredit komersial (KPR/KPA) ini merupakan yang pertama di Indonesia.

Adapun saat ini Bank BTN tengah merumuskan kebijakan pengembangan kredit non perumahannya. Kebijakan pengendalian komposisi kredit perumahan dan non perumahan yang mengarah pada komposisi 75% : 25% tersebut bertujuan untuk meningkatkan NIM, mengurangi risiko *maturity mismatch*, meningkatkan *income* sekaligus mengurangi risiko konsentrasi. Sedangkan untuk penggalangan dana, Bank BTN menjalankan strategi substantial melalui inovasi produk dengan memberdayakan semaksimal mungkin kerjasama dengan Kantor Pos di Seluruh Indonesia, dalam bentuk Tabungan e'Batara Pos. Dengan potensi jaringan kantor pos, yang berjumlah lebih dari 1.540 kantor di seluruh Indonesia, diharapkan mampu menunjang peningkatan yang signifikan dalam penggalangan dana, khususnya dana yang berbiaya murah.

Adapun langkah strategis yang telah dilakukan adalah penggalangan dana melalui penjualan "*Asset Backed Securitization*" (ABS). Bank BTN telah berhasil merealisasikan pada awal tahun baru 2009. Pada tahap awal penggalangan dana yang kelak bisa digunakan untuk mengurnagi risiko *maturity mismatch*, instrument sekuritas ABS yang kemudian disebut Kredit Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA) berhasil dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. BTN menerbitkan efek ini hingga sebesar Rp.500 Miliar. Untuk jangka panjang komposisi pendanaan dari KIK-EBA ditargetkan mencapai kisaran 10-20% dari seluruh pendanaan bank.

3.3 Penerapan dan Sasaran Strategi

Menghadapi kondisi persaingan yang meningkat semakin ketat dalam industri perbankan, Bank BTN telah mempersiapkan diri dengan menetapkan serangkaian langkah antisipatif. Salah satu langkah strategis yang ditempuh adalah melaksanakan *re-positioning*. *Positioning* Bank BTN dalam dunia perbankan tidak terlepas dari Arsitektur Perbankan Indonesia (API) yang menjadi

blueprint tatanan industri perbankan kedepan. Oleh karena itu Bank BTN berupaya keras untuk memenuhi dan mendukung semua ketentuan yang ditetapkan dalam API. Bank BTN telah menetapkan visi menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan.

Untuk mewujudkan visinya Bank BTN telah menyusun serangkaian strategi yang direncanakan untuk diimplementasikan secara bertahap, yaitu dalam jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Strategi baru tersebut disusun secara seksama dan telah memperhitungkan kondisi usaha yang sering mengalami perubahan. Secara keseluruhan, formulasi strategi baru tersebut mencakup pembenahan dan penetapan sasaran atas seluruh sendi-sendi operasional Bank BTN.

Kerangka strategi yang ditetapkan menyangkut bidang-bidang tertentu didalam organisasi Bank BTN, dengan garis besar sasaran sebagai berikut:

1. Bidang Kredit

- a. Diversifikasi jenis pinjaman untuk menekan risiko konsentrasi, *maturity mismatch* dan meningkatkan profit margin dengan menetapkan rasio pinjaman KPR 75% dan Non KPR sebesar 25%
- b. Menetapkan segmen pasar secara jelas, yakni kelas menengah bawah untuk pasar pinjaman komersial (baik berupa KPR maupun Non KPR) dan Kredit Usaha Kecil maupun Kredit Investasi (berupa KPR maupun Non KPR)
- c. Meningkatkan jumlah pinjaman secara *organic* melalui penetrasi pasar yang intensif.
- d. Meningkatkan jumlah pinjaman secara *non organic* melalui kerjasama strategis, pembelian asset bank lain maupun melalui akuisisi.

2. Bidang Pendanaan

- a. Memperbaiki komposisi pendanaan untuk mengurangi risiko *mismatch* dan risiko terkonsentrasinya sumber pendanaan melalui: (i) peningkatan porsi

dana jangka panjang (*wholesale*), (ii) peningkatan jumlah depositan, (iii) mengurangi porsi deposito berjangka dari perusahaan-perusahaan besar.

b. Melakukan Asset Securitization (*mortgage securitization*)

3. Strategi Pelayanan

Dilaksanakan dengan sasaran meningkatkan *fee-based income*, melalui : (i) penambahan lini produk jasa baru dan fitur baru, (ii) mengembangkan produk perbankan prioritas (*wealth management*) untuk nasabah berpenghasilan tinggi / *affluent customers*.

4. Strategi Organisasi

Menciptakan struktur organisasi yang lebih efisien, dengan cara: (i) memfungsikan Kantor Pusat sebagai SSU dan SBU, serta Kantor Cabang sebagai *Hub & Spoke*. Selain itu,

a. Mendirikan *Change Management Office (CMO)*.

b. Membentuk *Area Manager* yang khusus mendukung *management collection*.

5. Strategi HRD

Untuk meningkatkan kompetensi dan etos kerja sumber daya manusia yang selaras dengan perkembangan industri perbankan saat ini, Bank BTN telah menyusun strategi pengelolaan HRD dengan cara:

a. Implementasi nilai-nilai utama Perseroan yang baru sebagai Budaya Perseroan.

b. Mempercepat implementasi SDM berbasis kompetensi

c. Implementasi pengukuran kinerja SDM berdasarkan *Key Performance Indicator (KPI)* dengan *tools Balance Score Card*

6. Strategi Pengendalian

Peningkatan *system control* yang harus disesuaikan, dilaksanakan dengan cara:

a. Percepatan pembangunan infrastruktur, SDM, organisasi dan seluruh sumber daya yang dibutuhkan.

- b. Optimalisasi fungsi logistic/dukungan dan fungsi IT melalui fungsi manajemen yang efektif dan efisien.
- c. Implementasi *Good Corporate Governance* pada setiap level organisasi.
- d. Melengkapi setiap organ perusahaan yang diperlukan agar berfungsi secara optimal.

7. Strategi Manajemen Risiko

Bank BTN juga telah mempersiapkan system pengelolaan risiko yang lebih baik untuk mengantisipasi perkembangan usaha dan lingkungan usahanya di masa depan, dengan:

- a. Mulai mengimplementasikan Basel II.
- b. Mengembangkan dan Mengimplementasikan *Risk Information Management*.

Pada tahap awal sasaran dari implementasi strategi baru tersebut mencakup dua aspek fundamental, yakni transformasi bisnis dan transformasi SDM. Dalam jangka pendek, proses transformasi bisnis yang telah dilakukan meliputi dua bidang pokok, yaitu peningkatan layanan dan pengembangan fungsi teknologi informasi. Dalam bidang peningkatan layanan, langkah penyempurnaan yang dilakukan adalah pada segi proses pemberian kredit, melalui *Credit Scoring Model (CSM)*, layanan 151 (layanan pemrosesan KPR kepada debitur dimana proses permohonan kredit dapat diketahui pada hari itu (1hari), akad kredit dilakukan paling lambat 5 (lima) hari setelah dokumen lengkap dan dana hasil realisasi kredit akan dikreditkan ke rekening pengembang atau penjual paling lambat 1 (satu) hari setelah akad kredit) dan pembinaan debitur per wilayah atau *Area Collection*.

Untuk bidang TI, Bank BTN telah menjalankan serangkaian langkah penting. Diantaranya adalah dengan:meningkatkan kemampuan SDM dan penyempurnaan fungsi-fungsi yang berada dalam organisasi TI untuk mendukung pengembangan dan penerapan TI, memperbaiki infrastruktur TI melalui investasi dalam jumlah yang signifikan untuk memperoleh *hardware* dan *software* terbaik, mengembangkan dan menerapkan system pengelolaan dan pengembangan

aplikasi untuk mendukung kegiatan bisnis/non bisnis guna mempercepat dan memastikan *delivery*-nya.

Pada bidang pendanaan sebagaimana ditetapkan sebelumnya, Bank BTN telah selesai menerbitkan obligasi. Untuk sekuritisasi KPR telah terlaksana sesuai dengan target dengan total Rp.500 Miliar. Pada awal tahun 2009 telah terlaksana dengan nilai penerbitan perdana sebesar Rp.100 Miliar dengan mendapat rating AAA dari (Moody's Indonesia).

3.4 Kondisi Perusahaan Saat ini

Berikut ini merupakan gambaran kondisi keuangan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan data Laporan Keuangan yang telah diaudit 2009, secara umum mengalami pertumbuhan yang cukup baik dari tahun 2008. Adapun kondisi keuangan selengkapnya dapat dilihat dalam Lampiran Tesis ini.

Tabel 3.1 Ringkasan Kondisi Perusahaan

Dalam jutaan rupiah

Uraian	31 Dec 2009 (yang telah diaudit)	31 Dec 2008 (yang telah diaudit)
Total Aset	58.516.058	44.992.171
Kredit& Pembiayaan Syariah	40.732.954	32.025.231
Dana Pihak Ketiga		
▪ Giro	7.364.272	2.853.230
▪ Tabungan	8.740.326	7.248.467
▪ Deposito	23.909.718	21.220.416
Laba Rugi Sebelum Pajak	745.817	665.533
Laba Rugi Bersih	490.453	430.474

Sumber : Laporan Keuangan yang telah diaudit per 31 Desember 2009

Dari uraian tabel di atas dapat dijelaskan total aset yang dimiliki perusahaan secara signifikan mengalami kenaikan sebesar 30% dari tahun sebelumnya. Untuk komponen dana pihak ketiga yang tumbuh secara signifikan adalah Giro dengan kenaikan sebesar 158% dari tahun sebelumnya, peningkatan Simpanan Pihak Ketiga Giro tersebut sebagian besar berasal dari Simpanan Lembaga yang bekerjasama dengan pihak Bank BTN. Adapun posisi Laba Rugi sebelum pajak

juga mengalami pertumbuhan sebesar 12% serta Laba Rugi Bersih mengalami kenaikan sebesar 14%.

Tabel 3.2 Perkembangan Usaha Bank – Perkreditan –

(dalam jutaan rupiah)

Jenis Kredit	Realisasi 31 Desember		Naik (turun) Realisasi 2009 terhadap Realisasi 2008)	
	2009	2008	Rp	%
Kredit Konsumsi				
1. Kredit Perumahan				
1.1 KPR				
▪ Subsidi	18.832.374	14.656.064	4.176.310	28,50
▪ Non Subsidi	11.608.702	10.051.162	1.557.540	15,50
1.2 Non KPR	2.863.023	2.648.787	214.236	8,09
2. Kredit Non Perumahan	714.229	469.346	244.883	52,18
Kredit Komersial				
1. Kredit Perumahan	3.641.263	2.473.026	1.168.237	47,24
2. Kredit Non Perumahan				
▪ UMKM	1.028.729	426.728	602.001	141,07
▪ Korporasi	48.882	48.882	-	0,00

Sumber: Laporan hasil evaluasi kinerja per 31 Desember 2009

Dari table yang ada, terjadi peningkatan jumlah kredit yang diberikan pada tanggal 31 Desember 2009 sebesar Rp. 7.963.207 juta atau 25,88% dibandingkan dengan jumlah tanggal 31 Desember 2008. Hal ini terjadi karena pada tahun 2009 BI rate secara kontinu mengalami penurunan dan Bank telah beberapa kali menurunkan tingkat suku bunga kreditnya. Selain itu Bank juga melakukan penyempurnaan produk dalam upaya meningkatkan daya saing, hal tersebut tentu menyebabkan permintaan terhadap Bank BTN mengalami peningkatan.

Tabel 3.3 Perkembangan Usaha Bank – Dana Pihak Ketiga –

(dalam jutaan rupiah)

Keterangan	Realisasi 31 Desember		Naik (turun) Realisasi 2009 terhadap Realisasi 2008)	
	2009	2008	Rp	%
Giro	7.256.559	2.794.155	4.462.404	159,70
Giro wadiah	107.713	59.075	48.638	82,33
Tabungan	8.740.326	7.248.467	1.491.859	20,58
Tabungan Wadiah	76.326	43.005	33.321	77,48
Tabungan Mudharabah	124.312	83.626	40.686	48,65
Deposito Berjangka	22.771.119	20.719.803	2.051.316	9,90
Deposito Berjangka Mudharabah	1.138.599	500.613	637.986	127,44

Sumber: Laporan hasil evaluasi kinerja per 31 Desember 2009

Dari table di atas terjadi kenaikan realisasi dana masyarakat pada tanggal 31 Desember 2009 dibandingkan dengan realisasi pada tanggal 21 Desember 2009 sebesar Rp. 8.776.210 juta atau naik sebesar 27,78%. Hal ini terutama disebabkan adanya kenaikan pada giro sebesar Rp. 4.462.404 juta atau naik sebesar 159,70%, deposito berjangka sebesar Rp. 2.051.316 juta naik sebesar 9,90%, hal ini disebabkan adanya peningkatan suku bunga yang cukup tinggi terutama hingga triwulan III 2009 serta pembinaan yang lebih kepada nasabah prima. Selain itu kenaikan tabungan sebesar Rp. 1.491.859 juta atau naik sebesar 20,58% disebabkan adanya peningkatan tabungan e'batara pos dan Batara Prima yang masing-masing naik sebesar 62,60% dan 9,87% dari tahun 2008. Peningkatan Tabungan e'batara pos dikarenakan adanya penambahan jaringan online Kantor Pos dan adanya program pemerintah yang disalurkan melalui Kantor Pos, sedangkan peningkatan Tabungan Batara Prima terutama adanya program promosi yang gencar dilakukan pada akhir Tahun 2009 seperti program bonus suka-suka. Kenaikan pada produk giro yang signifikan disebabkan adanya penempatan giro dari Kementerian Keuangan sebesar Rp. 3.837.822 juta pada akhir tahun 2009.

3.5 Produk Bank BTN

Adapun produk perbankan yang dimiliki oleh Bank BTN diantaranya:

a. Produk Simpanan Dana Pihak Ketiga

Produk tabungan Bank BTN saat ini terdiri atas:

- Tabungan Batara, Tabungan umum untuk perorangan atau lembaga dengan fasilitas diantaranya: ATM, asuransi jiwa bebas premi, Auto transfer dll.
- Tabungan Batara Prima, Tabungan yang menawarkan beberapa kelebihan diantaranya: bonus bunga apabila tidak menarik selama 2 bulan, fasilitas point reward untuk dapat ditukarkan dengan hadiah langsung, asuransi jiwa bebas premi dll.
- Tabungan e'Batara Pos, Tabungan yang diselenggarakan bekerjasama dengan kantor pos online, nasabah juga mendapat fasilitas yang sama dengan tabungan Batara.
- Tabungan Haji Nawaitu, Tabungan yang diperuntukkan bagi nasabah yang ingin melakukan keberangkatan haji.
- Giro, simpanan dana pihak ketiga yang diperuntukkan untuk menunjang aktivitas kebutuhan keluarga/pribadi/usaha, dimana sarana penarikannya dapat menggunakan cek atau bilyet giro.
- Deposito Berjangka, simpanan yang jangka waktu penempatannya bervariasi mulai dari 1, 3, 6, 12 hingga 24 bulan dan dapat digunakan untuk jaminan kredit di Bank BTN.

Tabungan Batara menjadi produk tabungan dengan saldo rekening terbesar, yaitu sebesar Rp 4,67 triliun atau sekitar 65,2% atas jumlah keseluruhan rekening tabungan diakhir tahun 2008.

b. Produk Kredit

- KPR Bersubsidi, Kredit bagi masyarakat berpenghasilan rendah (maks Rp.2.500.000) untuk pembelian rumah yang dibeli dari pengembang dan baru pertama kali memiliki rumah dan menerima subsidi, dengan jangka waktu maksimal 20 tahun.
- Kredit Griya Utama, Kredit dengan peruntukan pembelian rumah, baik rumah baru, rumah lama, ready stock maupun indent dengan jangka waktu maksimal 15 tahun.
- KPR Platinum, kredit dengan peruntukan pembelian rumah, baik rumah baru, rumah lama, ready stock maupun indent dengan maksimal kredit lebih dari Rp.150 Juta.
- Kredit Pemilikan Apartemen, kredit dengan peruntukan pembelian apartemen jadi (baru/bekas), apartemen indent dan pengambilalihan dari bank lain (take over) dengan nilai kredit bebas jangka maksimal 15 tahun.
- Kredit Pemilikan Ruko (KP Ruko), kredit dengan peruntukan pembelian rumah toko, rumah usaha, rumah kantor dan kios dengan nilai kredit bebas jangka waktu maksimal 15 tahun.
- Kredit Griya Multi,
- Kredit Swa Griya, Kredit untuk membangun rumah di atas tanah milik sendiri dengan jangka waktu maksimal 10 tahun.
- Kredit Swadana, Kredit bagi nasabah yang memerlukan dana segera sementara nasabah tidak menginginkan posisi deposito/tabungannya berkurang untuk jangka waktu tertentu atau depositonya belum jatuh tempo, jangka waktu minimal 1 bulan dan maksimal 1 tahun
- Kredit Pendukung Perumahan, Kredit bagi perseroan terbatas, CV, koperasi, Firma dan Perorangan dalam rangka pembiayaan modal kerja dan atau investasi bagi industri dan perdagangan yang terkait dengan perumahan.
- Real Cash, penyediaan dana tunai bagi nasabah untuk berbagai keperluan dan dapat ditarik sewaktu-waktu (*stand by loan*), jangka waktu 12 bulan dapat diperpanjang.

- Kredit Ringan Batara (KRB), Kredit bagi karyawan dari perusahaan/instansi pengguna jasa payroll BTN.
- Kredit Usaha Mikro & Kecil (KUMK), kredit untuk meningkatkan akses usaha mikro dan kecil terhadap dana pinjaman guna pembiayaan investasi dan modal kerja dengan persyaratan ringan dan terjangkau.
- Kredit Yasa Griya, kredit bagi pengembang (perorangan atau perusahaan) untuk membantu modal kerja pendanaan pembangunan proyek perumahan, yang meliputi rumah/bangunan berikut sarana dan prasana
- Kredit Modal Kerja Kontraktor, Kredit untuk membiayai pelaksanaan pekerjaan fisik, pengadaan barang maupun fasilitas untuk keperluan pembiayaan modal kerja bagi kontraktor/pemborong penyerahan jasa sesuai dengan kontrak kerja/perintah kerja (SPK)
- Kredit Investasi, Kredit bagi perseroan terbatas, CV, Koperasi, Yayasan dan Perorangan dalam rangka pembiayaan investasi, baik investasi baru, perluasan, modernisasi atau rehabilitasi.
- Kredit Usaha Rakyat, Kredit modal kerja atau investasi kepada debitur yang bergerak dalam bidang usaha yang menurut skalanya berstatus sebagai usaha mikro, kecil dan menengah guna pembiayaan usaha produktif.

3.6 Penerapan Ketentuan PSAK 50 dan PSAK 55

Terkait Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) 50 dan 55 (revisi 2006) mengenai instrument keuangan (pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan) dan tidak diberlakukannya lagi PSAK 31 mengenai Akuntansi Perbankan maka terhadap seluruh kegiatan operasional, manajemen Bank akan menyesuaikan dengan aturan yang berlaku. Di Indonesia pernyataan-pernyataan tersebut diterapkan secara prospektif untuk laporan keuangan yang mencakup periode yang dimulai pada atau setelah 01 Januari 2010.

Sebagaimana diketahui bahwa penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006) membutuhkan adanya dan/atau modifikasi terhadap infrastruktur yang meliputi antara lain strategi dan kebijakan proses, model dan juga sistem. Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam penerapannya, PT Bank Tabungan Negara

(Persero) Tbk menunjuk Kantor Akuntan Publik Osman Bing Satrio dan Rekan (OBS) (Deloitte) untuk membantu BTN dalam mengimplementasikan Penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006).

Tabel 3.4 Implikasi Penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006)

Keterangan		Implikasi
1. Klasifikasi	<p>Aset Keuangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fair Value Through Profit and Loss (FVTPL) • HTM • Loan & Receivable • Available For Sale (AFS) <p>Kewajiban Keuangan</p> <ul style="list-style-type: none"> • FVTPL • Other Liabilities 	<p>Bank harus me-<i>review</i> klasifikasi seluruh instrumen keuangan yang dimiliki per tanggal 31 Desember 2009 sesuai dengan intensi dan kemampuan finansial Bank. Hal ini menentukan perlakuan akuntansi yang tepat untuk masing-masing instrumen keuangan tersebut.</p>
2. <i>Effective Interest Rate</i>	<p>Berdasarkan PSAK 50 dan 55 (Revisi 2006), pendapatan bunga dan biaya bunga instrumen keuangan diakui sebesar <i>effective interest rate</i> (EIR)</p> <p>Apabila dalam suatu perolehan instrumen keuangan terdapat biaya transaksi dan/atau <i>fee</i> yang terkait langsung (<i>attributable</i>) dengan perolehan tersebut, maka EIR instrumen keuangan harus dihitung dengan memasukkan komponen biaya transaksi dan/atau <i>fee</i> tersebut</p> <p><u>Biaya transaksi</u> Biaya transaksi dan <i>fee</i>, antara lain adalah sebagai berikut:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bank Harus mengidentifikasi biaya dan <i>fee</i> yang dapat dikategorikan sebagai biaya transaksi. • Bank harus menentukan tingkat materialitas biaya transaksi dan <i>fee</i> yang terkait langsung (<i>attributable</i>) yang harus diamortisasi dengan metode EIR.

Keterangan		Implikasi
	<ul style="list-style-type: none"> • Pendapatan Provisi Kredit • Denda/penalti atas opsi pelunasan sebelum jatuh tempo • Fee kepada karyawan atas aplikasi kredit yang disetujui • Biaya hadiah yang diberikan atas setiap aplikasi deposito 	
3. <i>Fair Value</i>	<p>Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga kuotasi di pasar yang aktif yaitu <i>bid price</i> untuk aset keuangan dan <i>ask price</i> untuk kewajiban keuangan. Apabila pasar untuk suatu instrumen keuangan tidak aktif entitas menetapkan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bank harus melakukan <i>mark to market</i> aset keuangan yang di kategorikan sebagai FVTPL atau AFS dengan menggunakan <i>bid price</i> dan kewajiban keuangan yang di kategorikan sebagai FVTPL dengan menggunakan <i>ask price</i> • Bank perlu menyesuaikan sistem yang dimiliki
4. <i>Impairment</i>	<p>Perbedaan perhitungan PPA / CKPN</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ PPA berdasarkan PBI: <ul style="list-style-type: none"> • PPA Umum wajib di bentuk sebesar 1% dari baki debit • PPA Khusus wajib dibentuk berdasarkan tingkat kolektibilitas dengan memperhatikan prinsip 3 pilar ➢ CKPN Berdasarkan PSAK 50 & 55 (Revisi 2006) <ul style="list-style-type: none"> • Tidak terdapat ketentuan pembentukan PPA Umum • Harus mengidentifikasi 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Implikasi Bukti Obyektif Bank perlu menggunakan <i>judgement</i> internal, dalam menentukan kriteria tersebut perlu di-<i>review</i> oleh auditor/konsultan yang independen agar dapat di yakini telah sesuai dengan <i>best practice</i> ➢ Implikasi <i>Individual Impairment</i> perlu adanya unit independen yang melakukan verifikasi atas keandalan informasi arus kas yang di susun unit bisnis ➢ Implikasi <i>Collective Impairment</i> <ul style="list-style-type: none"> • Bank perlu

Keterangan		Implikasi
	<p>adanya bukti obyektif penurunan nilai dan melakukan <i>impairment test</i> untuk menentukan kerugian penurunan nilai aset.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Impairment test</i> untuk aset keuangan yang individual signifikan, dilakukan secara individual dan aset keuangan yang tidak individual signifikan dilakukan secara kolektif 	<p>memperbaiki kualitas data historis yang dimiliki, terutama untuk menghitung <i>Recovery Rate (RR)</i> yang akan dipakai dalam menentukan angka LGD ($LGD=1 - RR$)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bank perlu mengembangkan <i>internal rating</i> yang dimiliki, agar tersedia untuk seluruh segmen kredit dan dapat digunakan untuk perhitungan <i>impairment</i> secara triwulanan
5. Laporan Keuangan		Berdampak signifikan pada laporan keuangan perbankan karena terdapat perubahan cara pengakuan dan pengukuran instrumen keuangan

Sumber: Presentasi Diskusi Penerapan PSAK 50/55 antara BUMN dan Tim IFRS

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Pendanaan Melalui Obligasi

4.1.1 Obligasi yang diterbitkan oleh Bank

Surat-surat berharga yang diterbitkan oleh bank merupakan kewajiban dalam bentuk obligasi yang diperdagangkan dipasar modal. Obligasi yang diterbitkan oleh Bank BTN dinyatakan sebesar nilai nominal dikurangi dengan biaya emisi yang belum diamortisasi.

Sampai dengan saat ini Bank BTN telah menerbitkan sebanyak 13 kali penerbitan instrumen obligasi sejak tanggal 25 Juli 1989, dan saat ini posisi Surat Berharga yang diterbitkan oleh Bank BTN pada tahun 2009 adalah sebesar Rp 3.221,89 Miliar berupa obligasi rupiah. Pada tahun 2009 Bank BTN menerbitkan Obligasi XIII seri A dan B masing-masing sebesar Rp 300 miliar, serta Obligasi seri C dengan nilai nominal sebesar Rp 900 Miliar. Sementara itu obligasi X Bank BTN Tahun 2004 senilai Rp. 700 miliar jatuh tempo pada tanggal 25 Mei 2009. Adapun rincian Obligasi yang telah diterbitkan adalah sebagai berikut:

Table. 4.1 Ringkasan Penerbitan Obligasi BTN

Nama Obligasi	Jumlah Nominal	Jangka Waktu	Jatuh Tempo	Tingkat Bunga
Obligasi BTN I	50.000	5 Tahun	25 Juli 1994	18,75% tetap
Obligasi BTN II	50.000	5 Tahun	1 Juni 1995	16,25% tetap
Obligasi BTN III	50.000	5 Tahun	11 November 1996	20,00% tetap
Obligasi BTN IV	100.000	5 Tahun	23 Januari 1998	17,00% tetap
Obligasi BTN V	150.000	5 Tahun	31 Juli 1998	15,25% tetap untuk tahun pertama dan kedua, mengambang untuk tahun berikutnya

Nama Obligasi	Jumlah Nominal	Jangka Waktu	Jatuh Tempo	Tingkat Bunga
				hingga jatuh tempo
Obligasi BTN VI	350.000	5 Tahun	21 Desember 2000	17,25% tetap untuk tahun pertama, mengambang untuk tahun berikutnya hingga jatuh tempo
Obligasi BTN VII	200.000	5 tahun	22 Juli 2001	17,25% tetap untuk tahun pertama, mengambang untuk tahun berikutnya hingga jatuh tempo
Obligasi BTN VIII	400.000	5 Tahun	18 Juli 2002	14,15% tetap
Obligasi BTN IX	750.000	5 Tahun	2 Oktober 2008	12,50% tetap
Obligasi BTN X	750.000	5 Tahun	25 Mei 2009	12,20% tetap
Obligasi BTN XI	750.000	5 Tahun	6 Juli 2010	12,00% tetap
Obligasi BTN XII	1.000.000	5 Tahun	19 September 2016	12,75% tetap
Obligasi BTN XIII A	300.000	3 Tahun	29 Mei 2012	11,75% tetap
Obligasi BTN XIII B	300.000	4 Tahun	29 Mei 2013	12,00 % tetap
Obligasi BTN XIII C	900.000	5 Tahun	29 Mei 2014	12,25% tetap

4.1.2 Analisis Laporan Keuangan Tahun 2007

Pada akhir tahun 2007, posisi surat berharga BTN tercatat sebesar Rp. 1,9 Triliun, meningkat dari Rp. 1,8 Triliun pada akhir tahun 2006. Penerimaan bersih dari penerbitan obligasi tersebut digunakan sebagai sumber pembiayaan kredit yang diberikan. Obligasi tersebut tidak dijamin dengan agunan khusus, maupun oleh pihak ketiga manapun dan tidak termasuk dalam program jaminan pemerintah terhadap kewajiban pembayaran umum.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) memperoleh pendapatan dari bunga atas aktiva produktif yang dimilikinya, serta dalam skala yang lebih kecil dari

hasil imbal jasa (fee) atas transaksi perbankan atau layanan yang diberikan, sebaliknya Bank BTN menanggung beban usaha yang terdiri dari beban bunga atas dana simpanan maupun surat berharga yang diterbitkan, serta biaya operasi yang menyertai kegiatan usaha bank. Adapun Beban bunga atas surat berharga yang diterbitkan pada tahun 2007 sebesar Rp. 393,655 miliar. Namun beban bunga BTN yang terbesar berasal dari Deposito Berjangka yang sebesar Rp.1,2 Triliun. Berikut komponen beban bunga yang ditanggung oleh Bank:

Table 4.2 komponen Beban Bunga Tahun 2007 *dalam jutaan rupiah*

No	Keterangan	Jumlah
1	Deposito Berjangka	1.202.059
2	Surat-surat berharga yang diterbitkan	393.655
3	Tabungan	273.078
4	Pinjaman yang diterima	121.375
5	Giro	70.148
6	Efek yang dijual dengan janji dibeli kembali	66.036
7	Pinjaman Subordinasi	31.500
8	Simpanan dari bank lain	15.063

Sumber: Laporan Keuangan Tahunan 2007

a. Tinjauan Sisi Rentabilitas

- *Rasio Net Interest Margin (NIM)*

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam mengelola aktiva produktifnya untuk menghasilkan pendapatan bunga bersih. Pendapatan bunga bersih diperoleh dari pendapatan bunga dikurangi beban bunga. Semakin besar rasio ini maka menunjukkan meningkatnya pendapatan bunga atas aktiva produktif yang dikelola bank sehingga kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin kecil.

Pada tahun 2007, terdapat pertumbuhan total aktiva produktif (termasuk kredit) menjadi Rp.32,9 triliun meningkat 10% dari Rp.29,8

Triliun. Meskipun suku bunga Bank Indonesia (BI rate) menurun pada tahun 2007, dari 9,5% diawal tahun menjadi 8% diakhir tahun, namun sebaliknya BTN berhasil mempertahankan marjin bunga bersih dikisaran 5% bahkan meningkat dari 5,13% pada tahun 2006 menjadi 5,31% pada tahun 2007, sehingga memastikan target pendapatan bunga bersih dalam rangka memenuhi target perseroaan terpenuhi.

- *Return on Assets*

Rasio ini digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam memperoleh keuntungan (laba sebelum pajak) yang dihasilkan dari rata-rata total aset bank yang bersangkutan. Semakin besar ROA, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai bank sehingga kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin kecil. Laba sebelum pajak adalah laba bersih dari kegiatan operasional sebelum pajak. Sedangkan rata-rata total aset adalah rata-rata volume usaha atau aset. Dengan mengetahui rasio ini, kita bisa menilai apakah perusahaan ini efisien dalam memanfaatkan asetnya dalam kegiatan operasional perusahaan.

Dengan menggunakan laba sebelum pajak, imbal hasil terhadap aset (ROA) meningkat dari 1,78% pada akhir tahun 2006 menjadi 1,89% pada akhir tahun 2007. Hal ini menunjukkan adanya pergerakan yang positif atas aset yang dimiliki oleh BTN. Selama tahun 2007 BTN melakukan belanja modal sebesar Rp 54,7 miliar terutama untuk pembelian aset tetap berupa tanah dan bangunan dalam rangka pengembangan jaringan kantor cabang. Namun belanja modal ditahun 2007 tersebut masih lebih kecil dari pembelian aset tetap selama tahun 2006 sebesar Rp. 66,9 miliar.

- b. Tinjauan sisi Likuiditas (*Loan to Deposit Ratio*)

Rasio ini digunakan untuk menilai likuiditas suatu bank dengan cara membagi jumlah kredit yang diberikan oleh bank terhadap dana pihak ketiga. Semakin tinggi rasio ini, semakin rendahnya kemampuan likuiditas bank yang

bersangkutan sehingga kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah akan semakin besar.

Pada tahun 2007 komposisi dana murah yang dimiliki oleh BTN sebesar 38,9% dari seluruh jumlah simpanan sedangkan porsi dana mahal (deposito berjangka) sebesar 61,1%. Dari sini terlihat komponen dana yang dimiliki oleh BTN masih bersumber dari dana dengan *cost of fund* yang tinggi. Namun sisi positifnya terdapat peningkatan jumlah dana simpanan pihak ketiga sebesar 12% pada tahun 2007 berada di atas pertumbuhan rata-rata simpanan perbankan nasional sebesar 8% pada tahun yang sama.

Adapun selama tahun 2007, rasio kredit terhadap simpanan (LDR) Bank BTN meningkat dari 90,4% di awal tahun menjadi 92,38% di akhir tahun. Selain mencerminkan peningkatan aktiva produktif, perkembangan ini juga menunjukkan upaya Bank BTN dalam meningkatkan fungsi intermediasi yang selama ini telah dijalankan dapat terpenuhi.

c. Tinjauan sisi Solvabilitas (*Debt To Equity Ratio*)

Rasio ini untuk mengukur kemampuan bank dalam menutup sebagian atau seluruh hutang-hutangnya, baik jangka panjang maupun jangka pendek, dengan dana yang berasal dari dana bank sendiri. Dengan kata lain, rasio ini mengukur seberapa besar total pasiva yang terdiri atas persentase modal bank sendiri dibandingkan dengan besarnya hutang.

Melihat kondisi perusahaan tahun 2007 melalui rasio *Debt to equity Ratio* (DER), maka dapat dilihat komposisi hutang lebih tinggi 15-16 kali dibanding dengan komposisi ekuitas (dana yang berasal dari bank sendiri). Tentu saja hal ini mencerminkan kondisi yang sangat rawan bagi bank mengingat seluruh sumber pendanaan sebagian besar berasal dari hutang (obligasi) perusahaan.

4.1.3 Analisis Laporan Keuangan Tahun 2008

Sumber pendanaan Bank BTN terdiri atas lima kelompok besar, yakni Dana Pihak Ketiga (DPK), pinjaman diterima, surat berharga yang diterbitkan (obligasi), kewajiban lainnya (repo) dan pinjaman sub-ordinasi. Dari keempat jenis sumber dana tersebut porsi Dana Pihak Ketiga adalah yang terbesar. Pada 2008 menempati porsi sebesar 80,12% diikuti oleh porsi pinjaman 8,36%, Surat Berharga 6,36 %, kewajiban repo 4,52% sisanya pinjaman subordinasi. Apabila memperhatikan komponen sumber dana terbesar yang dimiliki bank masih mengandalkan dana-dana jangka pendek, maka hal ini tidak terlalu mendukung kegiatan *intermediasi* bank yaitu penyaluran kredit.

a. Tinjauan sisi Rentabilitas

- *Net Interest Margin (NIM).*

Tabel 4.3 Perbandingan Laporan Laba-Rugi Tahun 2006, 2007 dan 2008

Keterangan Descriptions	2006	2007 (a)	2008 up to Sept (b)	(b : a)	2008 (c)	(c : a)
Dalam miliar Rupiah In Rupiah billions						
Pendapatan Laba (Rugi) Return Income (Loss)						
Pendapatan Bunga & Bagi Hasil Interest Income & Share	4,083	3,931	3,200	-18.60%	4,567	16.18%
Beban Bunga Interest Expense	2,536	2,178	1,720	-21.03%	2,607	19.70%
Pendapatan Bunga Bersih Net Interest Income	1,624	1,753	1,480	-15.57%	1,960	11.81%
Pendapatan Operasional Lainnya Other Operating Income	181	227	51	-77.53%	217	4.40%
Beban Operasional Lainnya Other Operating Expenses	1,176	1,391	1,103	-20.70%	1,502	7.98%
Laba (Rugi) Operasional Net Operating Income (Loss)	539	592	478	-19.26%	670	13.18%
Pendapatan (Beban) Non Operasional Non Operating Income (Expense)	4	9	29	222.22%	(4)	-144.44%
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Net Income Before Tax	543	601	507	-15.64%	665	10.65%
Pendapatan (Beban) Pajak Tangguhan Deferred Tax Income/Expenses	(23)	(39)	-	0.00%	(57)	-46.15%
Taksiran Pajak Penghasilan Provision for Income Tax	155	238	191	-19.75%	292	22.66%
Laba (Rugi) Setelah Pajak Net Income (Loss) After Tax	365	402	316	-21.39%	430	7.03%

Seperti dijelaskan pada tabel di atas, tingkat pertumbuhan pendapatan bunga adalah lebih kecil dibandingkan tingkat pertumbuhan beban bunga. Akibatnya Bank BTN hanya berhasil membukukan pendapatan bunga bersih sebesar Rp.1,96 triliun yang berarti meningkat sebesar 11,81% atau naik sebesar Rp. 207 miliar, dari Rp 1,75 triliun pada tahun 2007. Dilihat dari perkembangannya peningkatan pendapatan bunga selama 2008 menyebabkan perolehan laba sebelum pajak meningkat 10,65% atau bertambah sebesar Rp.64 miliar dari Rp.601 miliar pada 2007 menjadi Rp.665 miliar diakhir 2008. Namun demikian, peningkatan ini lebih rendah dari peningkatan beban dana yang mencapai 19,70 %. Ketidakseimbangan peningkatan pendapatan bunga dan beban bunga, membuat *Net Interest Margin* (NIM) Bank BTN menurun menjadi 5.08 % pada akhir tahun 2008.

Table 4.4 Komponen Beban Bunga Tahun 2008 *dalam jutaan rupiah*

No	Keterangan	Jumlah
1	Deposito Berjangka	1.456.403
2	Surat-surat berharga yang diterbitkan	379.200
3	Tabungan	313.796
4	Efek yang dijual dengan janji dibeli kembali	146.590
5	Pinjaman yang diterima	122.013
6	Giro	91.641
7	Pinjaman Subordinasi	31.500
8	Simpanan dari bank lain	18.555
9	Kewajiban swap suku bunga	40.362

Sumber: Laporan Keuangan Tahunan 2008

- *Return on Asset* (ROA).

Dengan menggunakan laba sebelum pajak, imbal hasil terhadap aset (ROA) turun dari 1,89% pada 2007 menjadi 1,80 % pada akhir 2008. Meskipun mengalami penurunan, namun secara signifikan rasio ROA mengalami kenaikan yang stabil dari bulan Januari 2008 sampai dengan

Desember 2008. Namun untuk menilai kinerja, *rasio return on asset* akan dibandingkan dengan rata-rata suku bunga simpanan. Misalkan suku bunga simpanan rata-rata sebesar 2,5% untuk tahun 2008, bisa disimpulkan bahwa kinerja perusahaan untuk tahun 2008 kurang baik karena tingkat pengembalian yang lebih rendah atas aset yang diinvestasikan.

b. Tinjauan sisi Likuiditas (*Loan to Deposit Ratio* (LDR))

Tabel 4.5 RKAP Bank Tahun 2008

	Target	Aktual Actual	% Pencapaian % Achievement
Total Aktiva Total Asset	Rp40,46 triliun	Rp44,99 triliun	111,19%
Total DPK Total Third Party Fund	Rp25,77 triliun	Rp31,45 triliun	122,04%
Total Kredit Total Loan	Rp26,16 triliun	Rp32,02 triliun	122,40%
Laba Operasional Operating Profit	Rp713,5 miliar	Rp669,83 miliar	93,88%
Laba Bersih Net Profit	Rp472,28 miliar	Rp430,47 miliar	91,15%
NPL-Gross	4,36%	3,20%	Lebih Kecil Semakin Baik The Lower, the Better
LDR	105,05%	101,83%	

Sumber: RKAP tahun 2008

Pada tahun 2008 BTN mencatat pertumbuhan dari sisi aset maupun pasiva yang cukup baik. Total kredit yang disalurkan meningkat 43,34 % dari posisi Rp. 22,34 triliun menjadi Rp 32,02 triliun. Pertumbuhan ini berarti melampaui angka rata-rata pertumbuhan kredit perbankan nasional sebesar 27%. Sedangkan total dana pihak ketiga yang dihimpun mencapai Rp. 31,45 triliun, naik 30,02% dari posisi Rp. 24,19 triliun ditahun sebelumnya. Posisi tersebut menunjukkan semakin efektifnya peran *intermediary* yang dijalankan Bank BTN yang artinya seluruh dana pihak ketiga yang dihimpun senilai Rp. 31,45 triliun berhasil disalurkan menjadi aktiva produktif, pendapatan bunga

naik 16,18% mencapai Rp. 4,6 triliun. Sehingga LDR meningkat dari 92,4% ditahun 2007 menjadi 101,8 % diakhir tahun 2008.

c. Tinjauan sisi Solvabilitas (*Debt to Equity Ratio (DER)*)

Rasio ini menunjukkan persentase penyediaan dana oleh pemegang saham terhadap pemberi pinjaman. Semakin tinggi rasio, semakin rendah pendanaan perusahaan yang disediakan oleh pemegang saham. Dari hasil perhitungan pada lampiran 1 rasio *debt equity ratio* sangatlah besar dan hal ini menunjukkan pada tahun 2008 sebagian besar investasi yang dilakukan oleh perusahaan didanai dari dana pinjaman. Sebagaimana diketahui bahwa selama ini BTN mengandalkan sumber pendanaan bagi perusahaannya berasal dari Obligasi yang merupakan sumber pendanaan yang *cost of fund* nya sangatlah mahal.

Memperhatikan ulasan kinerja keuangan perusahaan pada tahun 2008, dimana dalam periode tersebut BTN memperoleh sumber pendanaan melalui obligasi yang diterbitkan maka terlihat kinerja perusahaan sudah cukup baik dan stabil. Namun yang perlu menjadi perhatian adalah rasio DER yang dimiliki perusahaan, karena terlihat komponen hutang yang dimiliki sangat tinggi dibandingkan dengan ekuitas perusahaan. Hutang yang tinggi dapat mengakibatkan likuiditas perusahaan terancam apabila banyak debitur yang mengalami gagal bayar.

4.2 Analisis Pendanaan Melalui Sekuritisasi Aset

4.2.1 Penerbitan Sekuritisasi Aset oleh Bank BTN

Bank BTN sebagai bank yang memiliki *core bisnis* pada sektor pembiayaan perumahan, pada bulan Januari 2009 Bank melakukan sekuritisasi atas tagihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang pertama di Indonesia dengan menunjuk PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai Koordinator Global dan Pembeli Siaga serta Pendukung Kredit. Tagihan ini oleh Bank, dijual dan dialihkan ke Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa SMFI-

KPR BTN (KIK-DSMF-I). KIK DSMF-I dibentuk berdasarkan kontrak Investasi Kolektif antara PT Danareksa Investment Manajemen sebagai Manajer Investasi dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Bank Kustodian. Nilai pokok KPR yang dijual dan dialihkan yang merupakan Kumpulan Tagihan terseleksi Tahap I adalah sebesar Rp.111.111.108.501,- (seratus milyar seratus sebelas juta seratus delapan ribu lima ratus satu rupiah) yang terdiri atas 5.060 debitur per posisi 7 Januari 2009 dan dilanjutkan dengan sekuritisasi Tahap II sebesar Rp.391.305.329.159,- (Tiga ratus Sembilan puluh satu milyar tiga ratus lima juta tiga ratus dua puluh Sembilan ribu seratus lima puluh Sembilan rupiah). Transaksi sekuritisasi Tahap II tanggal 10 November 2009 tersebut menggenapkan transaksi Tahap I sehingga total nilai transaksi sekuritisasi mencapai target RKAP sebesar Rp. 500 Milyar.

Struktur transaksi sekuritisasi menggunakan skema Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK EBA) yang sesuai dengan Peraturan Bapepam LK No.IX.K.I tanggal 21 Juli 2003 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities*). Bank BTN sebagai pihak originator mengalihkan tagihan hak KPR BTN kepada KIK antara pihak Manajer Investasi PT Danareksa Investment Management dan pihak Bank Kustodian PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, sehingga efek Beragun Aset yang kemudian diterbitkan oleh KIK diberi nama KIK Efek Beragun Aset Danareksa SMF II-KPR BTN. Aset KPR terpilih dari seleksi sangat ketat yang menggunakan 32 *selection criteria* di 10 Kantor Cabang.

Berdasarkan Kumpulan Tagihan di atas, KIK DSMF-I menerbitkan EBA kelas A dan ditawarkan dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA kelas A dengan tingkat bunga tetap sebesar 13 % pertahun, jatuh tempo tanggal 10 Maret 2018. Efek ini mendapatkan peringkat Aaa-id (triple A; Stable Outlook) dari PT Moody's Indonesia. Surat pernyataan efektif ini dari Bapepam-LK didapatkan pada tanggal 29 Januari 2009.

Atas Transaksi sekuritisasi aset tersebut Bank bertindak sebagai Penyedia Jasa dan pendukung kredit, dengan peran utama antara lain mengumpulkan

pembayaran pokok dan bunga dari para debitur untuk setiap periode penagihan dan mengadministrasikannya dengan baik, aman dan teratur serta professional untuk kepentingan KIK DSMF-I yang merupakan representasi dari para pemegang EBA.

Para pihak dan profesi penunjang yang mendukung transaksi ini adalah:

- Kreditur Awal : PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
- Koordinator Global : PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
- Manajer Investasi : PT Danareksa Investment Management
- Bank kustodian : PT Bank Rakyat Indonesia (Persero)
- Arranger & Penjamin Emisi : PT Standard Chartered Securities Indonesia

Untuk membentuk *Eligible Pool of Asset* (EPA) atau pool KPR yang layak untuk disekuritisasi, aset KPR BTN telah diseleksi dengan 32 kriteria seleksi sehingga akhirnya diperoleh 15.114 unit KPR dari 10 cabang dengan kualitas sangat prima pada tanggal *cut off* final tanggal 06 Oktober 2009. Rincian underlying asset/portofolio KPR per cabang pada tanggal *cut off* final tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 4.6 Komposisi Kantor Cabang yang kreditnya yang dilakukan Sekuritisasi Aset

Berdasarkan Lokasi Cabang	Jumlah KPR	Saldo KPR berjalan per 06 Oktober 2009
Jakarta Kuningan	738	24,187,978,714
Surabaya	1324	34,411,390,413
Makasar	717	21,232,526,171
Bandung	927	21,348,540,428
Jakarta Harmoni	1095	30,246,876,748
Bogor	1549	34,778,818,674
Bekasi	4930	118,921,536,633
Batam	885	24,001,563,777

Tangerang	2037	55,294,421,534
Ciputat	912	26,881,676,067
Nilai Total	15,114	391,305,329,159

Sumber: Laporan Pelaksanaan Pengalihan Aset Keuangan Dalam Rangka Sekuritisasi Tagihan KPR BTN.

Total penerbitan KIK EBA DSMF II-KPR BTN sebesar Rp. 391.305.329.159,- terdiri atas 2 (dua) kelas EBA yaitu:

- EBA kelas A dengan total nominal sebesar Rp.360.000.000.000,- (Tiga ratus enam puluh miliar rupiah), mewakili \pm 92 %; dan
- EBA kelas B (*junior piece*) dengan total nominal sebesar Rp.31.305.329.159,- (Tiga puluh satu miliar tiga ratus lima juta tiga ratus dua puluh Sembilan ribu seratus lima puluh Sembilan rupiah), mewakili \pm 8%.

EBA kelas A ditawarkan kepada masyarakat dalam bentuk surat utang teramortisasi sedangkan EBA kelas B ditawarkan kepada para pemodal (secara terbatas) dengan member kesempatan kepada Kreditur Awal untuk terlebih dahulu (*preference*) membeli EBA kelas B. Sejak tanggal 11 November 2009 KIK EBA DSMF II-KPR BTN telah tercatat di Bursa Efek Indonesia dan Kustodian Sentral Efek Indonesia, sehingga dapat diperdagangkan diantara Investor melalui mekanisme transaksi yang disediakan di bursa efek.

Adapun pemeringkatan EBA kelas A dilakukan oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo) dengan hasil peringkat idAAA, sedangkan EBA kelas B tidak memiliki rating. Tingkat bunga kupon EBA kelas A ditetapkan sebesar 11.00 % p.a yang dibayarkan secara 3 bulanan bersamaan dengan amortisasi pokok utang, sedangkan tingkat bunga kupon EBA kelas B bersifat tidak tetap dengan indikasi kupon sebesar 39,05% p.a.

4.2.2 Kasus *Subprime Mortgage* di Luar Negeri

Subprime mortgage adalah paket kredit kepemilikan rumah yang ditujukan untuk orang-orang ‘miskin’ Amerika. Orang ‘miskin’ yang dimaksud adalah orang-orang yang memiliki rating kredit buruk – antara lain para penunggak tagihan kartu kredit dan tagihan kredit kendaraan bermotor dan memang secara ekonomi dianggap kurang mampu namun memiliki keinginan dapat mempunyai rumah sebagaimana warga pada umumnya. Adapun pemberi kredit KPR ini yang menyebabkan *subprime mortgage* adalah Perusahaan kredit perumahan yang sebagian dananya didapat dari pinjaman dari pihak ketiga dalam jangka waktu pengembalian yang pendek (1-5 tahun). Sementara, *subprime mortgage* sendiri merupakan kredit jangka panjang yang bisa berkisar 10-20 tahun. Sehingga menyebabkan *maturity mismatch*.

Selanjutnya, perusahaan kredit perumahan juga berbisnis melalui margin penjualan *mortgage backed securities* atau efek beragun aset (EBA). EBA merupakan kumpulan kredit-kredit yang kemudian dijual kepemilikannya kepada investor. Dalam kaitannya dengan EBA yang berasal dari *subprime mortgage*, investor mendapatkan bukti kepemilikannya dalam bentuk saham yang *diback-up* oleh properti yang diagunkan dalam proses *subprime mortgage* tadi. Karena EBA yang berasal dari *subprime mortgage* ini cukup berisiko, maka return EBA ini juga tinggi. Return EBA didapatkan dari cicilan pembayaran kreditor-kreditor *subprime mortgage* – yang mana seperti disebutkan sebelumnya adalah orang-orang ‘miskin’ di AS. Selanjutnya, karena EBA tipe *subprime mortgage* ini berkarakteristik *high risk high return*, maka cukup banyak investor *hedge fund* dan investment bank yang meminatinya. *Hedge Fund* sendiri terdiri kumpulan dana investor raksasa yang investasinya lintas negara dan cenderung beraksi spekulatif.

Fenomena *Subprime Mortgage market meltdown* yang terjadi semenjak pertengahan tahun 2006 telah memberikan dampak sentimen negatif di pasar modal termasuk Indonesia. Hal ini disebabkan *Subprime mortgage loan* di Amerika diberikan kepada konsumen yang memiliki kelayakan kredit kurang

dari cukup. Salah satu cara mengukur kelayakan kredit konsumen dilakukan dengan cara melihat *credit score*. Sistem pemberian KPR di Amerika sangat bergantung terhadap *credit score* yang dikeluarkan oleh perusahaan *credit scoring* seperti yang menggunakan metode FICO. Sebagai informasi, konsumen dapat memiliki FICO score mulai dari 300 s/d 850 tergantung dari hasil perhitungan yang dilakukan oleh perusahaan penyedia jasa *credit score* dengan melihat 5 kategori utama seperti dibawah ini:

1. Payment history (35%)
2. Amounts owed (30%)
3. Length of credit history (15%)
4. New credit (10%)
5. Types of credit used (10%).

Walau berubah secara periodik, rata-rata *credit score* untuk konsumen di Amerika berkisar 620. Semakin rendah *credit score* (FICO<620), semakin kurang kelayakan dari konsumen tersebut mendapatkan KPR. Subprime mortgage *borrower* diberikan kepada konsumen yang memiliki FICO score < 620. Selain *credit score*, *subprime mortgage loan* juga bisa terlihat dari beberapa hal:

1. Tingginya rasio *Loan-to Value* hingga 100%
2. Agunan KPR yang tidak memenuhi fundamental perhitungan *value*-nya.
3. Ketidak lengkapan dokumentasi KPR (*low-doc*) atau tidak ada verifikasi terhadap pendapatan (*stated income*), sumber *downpayment* & sejarah bekerja.
4. Tingginya *Debt-to-Income* (DTI) dan *Payment to Income* (PTI)

Karakteristik diatas secara langsung menaikan risiko terhadap penyalur KPR. Dari satu sisi, meningginya risiko dikompensasikan dengan suku bunga tinggi dan fitur khusus lainnya. Disisi lain, tingginya suku bunga menyebabkan ketidak mampuan konsumen untuk mendapatkan KPR. Dalam hal ini, penyalur KPR membuat produk KPR yang tetap mengkompensasikan tingginya risiko akan tetapi dapat dijangkau oleh konsumen, paling tidak agar dapat dioriginasi.

Produk *subprime mortgage loan* yang terkenal adalah 2/28 ARMS (bunga yang harus dibayar peminjam selama 2 tahun pertama sangat rendah dan setelahnya (mungkin 28 tahun) bunga yang dibayar langsung melonjak naik). Jenis KPR ini cukup berkembang dimana mencakup hampir 75% dari adjustable subprime mortgage loan dioriginasi. Produk ini memiliki fitur dua tahun pertama *fix rate* yang bersifat *Fixed Rate* dan akan berubah pada akhir tahun kedua menjadi *adjustable rate* dan setiap tahun berikutnya. Yang menjadi permasalahan adalah penyalur KPR dalam mengoriginasi KPR mengukur kemampuan membayar konsumen dengan menggunakan *Fixed Rate* yang rendah. Pada saat suku bunga KPR berubah pada akhir tahun kedua menjadi *adjustable rate*, pembayaran bulanan konsumen dapat meningkat secara drastis karena margin untuk konsumen dengan risiko profil tinggi dapat mencapai 300-500 basis poin. Hal ini menyebabkan konsumen yang memang kurang layak kredit mengalami kesusahan membayar cicilan KPR, dan kemudian gagal bayar. Selain itu, terjadi *Predatory Lending practice* yang dilakukan oleh penyalur KPR nakal. Segmen konsumen diatas dibohongi dengan bermacam taktik seperti secara sengaja memberikan jumlah pinjaman tinggi dengan suku bunga tinggi kepada kepada konsumen yang jelas tidak mampu membayar. Diharap jika terjadi gagal bayar maka agunan akan eksekusi dan penyalur KPR mendapat keuntungan dari penjualan rumahnya.

4.2.3 Perbandingan *Subprime Mortgage* yang dilakukan di Luar Negeri dengan Pelaksanaan Sekuritisasi Aset di BTN

Pada dasarnya konsep pasar sekunder pembiayaan perumahan (*secondary mortgage facility*/SMF) berbeda dengan subprime mortgage yang telah menyebabkan kekacauan ekonomi di AS bahkan di pasar global. SMF menekankan prinsip kehati-hatian, sementara subprime mortgage mengabaikan hal itu. Terjadinya krisis subprime mortgage di AS tidak semestinya membuat para pelaku pasar finansial nasional ketakutan dan surut dalam mempersiapkan SMF. Sebab, melalui SMF justru masalah *mismatch* pembiayaan perumahan dapat dijembatani. Produk KPR di AS perlu dibedakan menjadi dua, yakni *subprime mortgage* yang merupakan KPR skala menengah bawah dan *prime*

mortgage yang merupakan KPR dengan skala lebih besar serta lebih *prudent*. "Berdasarkan portofolio perumahan AS, pasar subprime sekitar 20%. Dari persentase itu, setengahnya mengalami masalah karena *underwriting* yang dilakukan tidak memperhatikan risiko. Peran *underwriter* yang tidak memperhatikan kelayakan konsumen dan justru memberi kompensasi merupakan titik awal terjadinya krisis *subprime mortgage* di AS. *Subprime mortgage* yang tidak layak disekuritisasi menjadi *mortgage backed securities* (MBS) dan *dicollateralized debt obligation* (QDO). Ketika produk sekuritisasi itu gagal bayar, pihak yang paling dirugikan adalah para investor. Sementara terhadap portofolio *prime mortgage*, tidak akan mengalami krisis. Karena itu, terkait sekuritisasi aset KPR oleh PT SMF, prinsip kehati-hatian menjadi kata kunci utama. "Sepanjang kualitas KPR diperhatikan, krisis seperti di AS tidak terjadi di Indonesia. Sehingga dalam proses Sekuritisasi Aset dilakukan dengan *due diligence* portofolio KPR BTN. Adapun pelaksanaan sekuritisasi aset hanya dilakukan untuk KPR yang berkualitas. Kualitas ini di antaranya akan dinilai dari kesiapan rumah untuk dihuni, kemampuan bayar' konsumen, dan dampak kenaikan bunga terhadap kemampuan konsumen. KPR yang lolos dapat dimasukkan ke *Eligible Pool of Asset* (EPA) dan akan memperoleh rating atau *investment grade* yang layak.

Selain itu *subprime mortgage* yang dilakukan di Amerika dilakukan oleh Perusahaan kredit perumahan yang sebagian dananya didapat dari pinjaman dari pihak ketiga dalam jangka waktu pengembalian yang pendek (1-5 tahun). Sementara, *subprime mortgage* sendiri merupakan kredit jangka panjang yang bisa berkisar 10-20 tahun. Sebaliknya sekuritisasi aset yang dilakukan di Indonesia oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk merupakan lembaga perbankan Indonesia yang secara pengalaman memang bergerak dalam pembiayaan perumahan dengan kecukupan modal yang memadai dan telah banyak berubah terutama terkait aspek manajemen risiko dan tata kelola yang baik { *good corporate governance/GCG*).

Disamping itu terjadinya krisis *subprime mortgage* dikarenakan pembiayaan yang diberikan kepada debitur merupakan kredit dengan suku

bunga skim 2/28 dimana pada 2 tahun pertama tingkat suku bunga rendah dan selanjutnya suku bunga yang dikenakan sangat tinggi dan secara fundamental nasabah *subprime mortgage* merupakan nasabah yang secara financial memiliki *track record* yang buruk sehingga tentu saja hal ini membuat resiko gagal bayar sangat besar. Sebaliknya, Sekuritisasi Aset KPR dilakukan dengan proses *due diligence* yang ketat karena ini merupakan tahap awal sehingga benar-benar hanya EPA yang berkualitas baik yang dapat disekuritisasi, yang mempunyai catatan pembayaran yang baik. Dan Bank BTN juga menerapkan suku bunga yang tetap kepada debitur yang disekuritisasi sehingga resiko gagal bayar atau resiko suku bunga dapat dihindari.

4.2.4 Analisis Laporan Keuangan Tahun 2009

Tahun 2009 BTN berupaya menekankan peningkatan porsi penghimpunan dana berbiaya rendah seperti giro dan tabungan dengan penyeimbangan dana *wholesale* dan sekuritisasi aset untuk meminimalisasi *maturity mismatch*. Pada tahun 2009 BTN melakukan penerbitan obligasi sebesar Rp. 1,5 Triliun serta sekuritisasi aset KIK EBA sebesar Rp. 500 Miliar untuk menyiasati kesenjangan jatuh tempo antara aset dan kewajiban.

Saat BTN melakukan proses sekuritisasi aset pada tahun 2009, berikut perubahan komponen beban bunga:

Table 4.7 komponen Beban Bunga Tahun 2009, 2008 (dalam jutaan rupiah)

No	Keterangan	Tahun 2009	Tahun 2008
1	Deposito Berjangka	2.267.720	1.456.403
2	Surat-surat berharga yang diterbitkan	358.777	379.200
3	Tabungan	286.731	313.796
4	Efek yang dijual dengan janji dibeli kembali	257.604	146.590
5	Pinjaman yang diterima	111.655	122.013
6	Giro	90.047	91.641
7	Pinjaman Subordinasi	12.600	31.500

No	Keterangan	Tahun 2009	Tahun 2008
8	Simpanan dari bank lain	35.211	18.555
9	Kewajiban swap suku bunga	-	40.362

Sumber: Laporan Tahunan 2009

a. Tinjauan sisi Rentabilitas

▪ *Net Interest Margin (NIM)*

BTN melaporkan peningkatan laba bersih sebesar 13,93% menjadi Rp. 490,45 miliar ditahun 2009 dibanding pencapaian sebesar Rp. 430,47 miliar ditahun 2008. Kenaikan tersebut terutama disebabkan oleh peningkatan yang signifikan pada pinjaman yang diberikan sebesar 27,19 % menjadi Rp. 40,73 triliun ditahun 2009 dari Rp. 32,03 triliun ditahun 2008 hal ini salah satunya adanya penambahan pendanaan yang diperoleh bank melalui sekuritisasi aset dan dikarenakan keberhasilan Bank BTN dalam mengelola komposisi dana pihak ketiga untuk mengoptimalkan biaya dana (*Cost of fund*) meskipun sebaliknya terjadi penekanan pada margin bunga bersih yang dihasilkan bank (NIM) dari 5,08% menjadi 4,65 % yang disebabkan penurunan rata-rata suku bunga acuan Bank Indonesia.

▪ *Return on Asset (ROA)*

Rasio imbal hasil terhadap aset (*return on asset* – ROA rasio) sedikit turun ke level 1,47% pada tahun 2009, dibandingkan dengan 1,8% pada tahun 2008, hal ini dikarenakan pertumbuhan aset lebih tinggi dibanding pertumbuhan pendapatan yang mengalami tekanan akibat penurunan suku bunga acuan dari Bank Indonesia.

b. Tinjauan sisi Likuiditas *Loan To Deposit Ratio (LDR)*

Ditahun 2009 BTN masih dapat menjaga LDR tetap dilevel sekitar 100%. LDR Bank BTN bertahan 101,29% per akhir 2009, atau sedikit lebih rendah

dibanding 2008 yang sebesar 101,83% namun masih tetap di atas LDR bank-bank pemerintah yang sebesar 69,55%. LDR bank BTN sempat naik berada dikisaran 113,07% pada triwulan ke III yang kemudian turun secara drastic menjadi 101,29%. Hal ini disebabkan adanya penurunan jumlah kredit yang diberikan oleh bank karena adanya sekuritisasi aset untuk memenuhi likuiditas bank pada bulan November 2009.

c. Tinjauan sisi Solvabilitas *Debt to Equity Ratio* (DER)

Sebagaimana dapat kita lihat pada lampiran 3 Ekuitas bank BTN naik sebesar 75,21% ditahun 2009 menjadi Rp. 5,39 triliun, dari 3,08 triliun pada Desember tahun 2008 hal ini sebagai hasil dari pencatatan saham perdana di Bursa Efek Indonesia – IPO. BTN menerima dana sekitar Rp. 1.88 triliun (sebelum dikurangi biaya emisi saham) pada bulan Desember 2009 sebagai hasil dari IPO tersebut. Akibat dari hal tersebut terlihat Debt to equity ratio bank berubah secara signifikan menjadi sebesar 9,84 kali yang mana hal ini berarti komponen investasi yang dilakukan oleh perusahaan tidak lagi didanai dari dana pinjaman dengan cost of fund yang tinggi dan menyebabkan DER menjadi tinggi namun telah diimbangi dengan pendanaan yang berasal dari komponen saham sehingga DER pun dapat turun.

4.3 Perbandingan Alternatif Pendanaan Melalui Obligasi dan Sekuritisasi Aset.

4.3.1 Sisi Financial

Memperhatikan ulasan kondisi perusahaan pada tahun 2007, 2008, dan 2009 sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka dapat digambarkan sebagai berikut:

Tabel 4.8 Rasio Keuangan Triwulanan sesuai Publikasi

Keterangan	Tahun 2007 (dalam %)			
	03	06	09	12
Net Interest Margin (NIM)	5.13	5.15	5.21	5.31
Loan to Deposit Ratio (LDR)	85.62	89.3	93.44	92.38
Return on Asset (ROA)	2.31	1.86	1.86	1.89
Debt to Equity Ratio (DER)	1765	1577	1595	1266
Keterangan	Tahun 2008 (dalam %)			
	03	06	09	12
Net Interest Margin (NIM)	5.42	5.29	5.48	5.08
Loan to Deposit Ratio (LDR)	96.33	99.60	107.43	101.83
Return on Asset (ROA)	1.67	1.89	1.73	1.80
Debt to Equity Ratio (DER)	1185	1235	1302	1361
Keterangan	Tahun 2009 (dalam %)			
	03	06	09	12
Net Interest Margin (NIM)	3.87	4.1	4.31	4.65
Loan to Deposit Ratio (LDR)	101.96	104.66	113.07	101.29
Return on Asset (ROA)	1.35	1.26	1.31	1.47
Debt to Equity Ratio (DER)	1369	1409	1405	984

Sumber: Laporan Keuangan Publikasi Tahun 2007, 2008, 2009

Melihat pergerakan Net Interest Margin dari tahun 2007, 2008 dan 2009 terjadi penurunan ditahun 2009 dibanding tahun sebelumnya yang cenderung stabil, hal tersebut salah satunya dikarenakan pada tahun 2009 Bank BTN menjual (melakukan transaksi sekuritisasi aset) salah satu komponen aktiva produktifnya (kredit yang diberikan) sehingga mengakibatkan pendapatan bunga bersih juga mengalami penurunan. Namun sebaliknya posisi LDR bank BTN justru mengalami kenaikan di tahun 2009, memperhatikan adanya sisi yang berlawanan antara NIM dan LDR maka dimungkinkan kenaikan jumlah kredit yang diberikan dikarenakan adanya realisasi terhadap debitur baru.

Pada tahun 2009 dari sisi *Debt to Equity Ratio*, menunjukkan bank BTN tidak lagi memiliki hutang yang cukup banyak untuk pendanaannya, selain karena

telah adanya hutang yang jatuh tempo tetapi juga dikarenakan BTN melakukan IPO untuk sumber pendanaannya dan hal tersebut terbukti cukup efektif untuk mengurangi ketergantungan likuiditas bank atas hutang jangka panjangnya.

Apabila dilihat perbandingan kinerja keuangan perusahaan pada tahun 2008 dengan 2009, Secara sekilas tidak terdapat perubahan yang signifikan di tahun 2009 dimana saat itu BTN mencoba suatu alternatif sumber pendanaan yang baru yaitu melalui Sekuritisasi Aset dengan harapan secara berkesinambungan dapat meningkatkan kapasitas pemberian kredit tanpa tanpa peningkatan di sisi pasiva, dan disisi lain pendapatan yang diperoleh akan semakin besar. Hal ini secara langsung diharapkan akan memperbaiki rasio-rasio yang dimiliki oleh bank, baik itu *Return on Asset (ROA)*, *Return on Equity (ROE)* maupun *Capital Adequacy Ratio (CAR)*. Sebagaimana dapat dibuktikan pada lampiran 3 ketika bank melakukan sekuritisasi pada bulan Februari 2009, saat itu posisi ROA bank sebesar 0.97 % namun di bulan Maret secara drastis berubah menjadi 1,35% meskipun persentase ROA tersebut tidak sebaik tahun sebelumnya.

Pada saat penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006), pemilihan alternatif pendanaan melalui Obligasi maupun sekuritisasi Aset tidak akan merubah secara signifikan komponen rasio dari laporan keuangan perusahaan, karena dampak dari penerapan atas PSAK 50/55 (revisi 2006) diantaranya terkait hal-hal sebagai berikut: pengukuran, klasifikasi instrumen keuangan dan penyajian. Adapun yang akan berubah diantaranya:

- Sebelum penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006), BTN masih mengamortisasi premium/diskonto dan biaya transaksi dari aset keuangan HTM, surat berharga yang diterbitkan dengan metode garis lurus (*straight line*). Seharusnya dengan metode bunga efektif (EIR).
- BTN menggunakan *mid-price* pada saat penutupan (*closing*) untuk mengukur nilai wajar aset keuangan di kelompok FVTPL dan AFS. Seharusnya, menggunakan *bid price* terakhir pada saat penutupan (*closing*).
- BTN melakukan penyisihan penurunan nilai untuk aset keuangan sesuai dengan ketentuan BI (*general provision*) termasuk untuk tagihan derivatif dan

obligasi korporasi yang diperdagangkan. Berdasarkan PSAK 55 (r2006), aset keuangan dalam kelompok FVPTL bukan merupakan subyek penurunan nilai. Terdapat potensi kenaikan laba akibat reversal penurunan nilai dari tagihan derivatif dan obligasi korporasi yang diperdagangkan.

- Ketentuan *tainting rule* apabila perusahaan mereklasifikasi instrument keuangan dari HTM menjadi klasifikasi lainnya dalam jumlah yang cukup signifikan, kecuali dilakukan saat mendekati jatuh tempo, entitas telah menagih hampir seluruh jumlah pokok aset keuangan, terkait dengan kejadian tertentu yang berada diluar kendali entitas, tidak berulang dan tidak dapat diantisipasi secara wajar oleh entitas.
- Terkait transaksi Sekuritisasi Aset, yang menjadi isu utama saat penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006) adalah ketentuan *Derecognition* apakah *risk and reward* benar-benar telah berpindah ke pihak lain, jika memang betul telah berpindah maka aset keuangan kredit dapat dihilangkan dari pembukuan perusahaan.

4.3.2 Sisi Non Financial

a. Obligasi

Penerbitan Obligasi sebagai pendanaan usaha merupakan hal yang lazim diputuskan manajemen karena terdapat beberapa kelebihan diantaranya:

- Tidak mengurangi kontrol perusahaan, umumnya motivasi untuk tidak kehilangan kendali menjadi latar belakang utama perusahaan.
- Dapat memperoleh dana segar dalam jumlah besar dan diterima secara sekaligus tidak melalui termin-termin.
- Obligasi merupakan instrumen dana jangka panjang sehingga memudahkan mengatur pembayaran kupon dan pengembalian pokok obligasi.
- Beban bunga sebagai pengurang pajak. Beban bunga obligasi atau kupon yang dibayarkan secara periodik dapat mengurangi pajak penghasilan yang dibayarkan oleh perusahaan.

Namun demikian terdapat beberapa kelemahan atau konsekuensi ketika memutuskan pendanaan melalui Obligasi diantaranya:

- Beban bunga obligasi. Kewajiban membayar beban bunga atau kupon secara periodik kepada para pemegang obligasi merupakan beban yang harus diperhitungkan secara cermat kaitannya dengan proyeksi kinerja perusahaan kedepan.
- Kewajiban untuk melakukan pemeringkatan obligasi setiap tahun. (Peraturan Bapepam-LK No.IX.C.11 tentang pemeringkatan atas efek bersifat utang poin 5, yang mulai berlaku tanggal 14 Desember 2006.
- Secara periodik melakukan penyisihan dana untuk pelunasan pokok obligasi atau yang dikenal *sinking fund*. Hal ini penting untuk menghindari terjadinya gagal bayar (default) yang berdampak buruk bagi *kredibilitas* perusahaan.

b. Sekuritisasi Aset

Manfaat utama dilakukannya sekuritisasi aset KPR terutama karena kebutuhan likuiditas, manfaat lain yang dapat diperoleh diantaranya:

- Memitigasi risiko, diantaranya risiko likuiditas, risiko kredit serta risiko suku bunga.
- Adanya perubahan pada struktur Laporan Keuangan, dengan diterapkannya sekuritisasi aset, komposisi neraca akan mengalami perubahan dimana bank tidak lagi mengharapkan pertumbuhan aset yang terlalu besar, karena aset yang dimilikinya dapat dijual dan terus bergulir menjadi aset yang kembali likuid.
- Diversifikasi sumber pembiayaan bukan hanya bisa dilakukan oleh perusahaan besar tetapi juga oleh perusahaan kecil atau perusahaan non-investasi.
- Sumber likuiditas khususnya untuk perusahaan menengah kecil yang sering menghadapi masalah peminjaman secara tradisional maka sekuritisasi sangat membantu perkembangan perusahaan tersebut.
- Biaya yang dikeluarkan relatif lebih rendah (*low cost of fund*)

Adapun kelemahan alternatif pendanaan Sekuritisasi Aset ini adalah:

- Belum populernya alternatif sumber pendanaan ini, sehingga secara sumber daya dan pengetahuan masih banyak yang meragukan penggunaan alternatif pendanaan ini.
- Penerimaan sumber pendanaan hanya terbatas dari aset yang akan dilakukan sekuritisasi, mengingat prinsip pendanaan ini adalah mengubah tagihan yang tidak likuid menjadi lebih likuid.
- Risiko *prepayment* atau pelunasan yang dipercepat. Adanya *prepayment risk* akan mempengaruhi yield yang diterima oleh investor, dan pelunasan yang dilakukan lebih awal akan menyebabkan kerugian bagi kreditur, dan
- *Default* yaitu risiko yang harus ditanggung oleh pemegang EBA, apabila debitur dari aset jaminan tidak mampu membayar bunga dan pinjaman tepat pada waktunya.

4.4 Analisis *Future Performance* dengan pemilihan salah satu alternatif Pendanaan

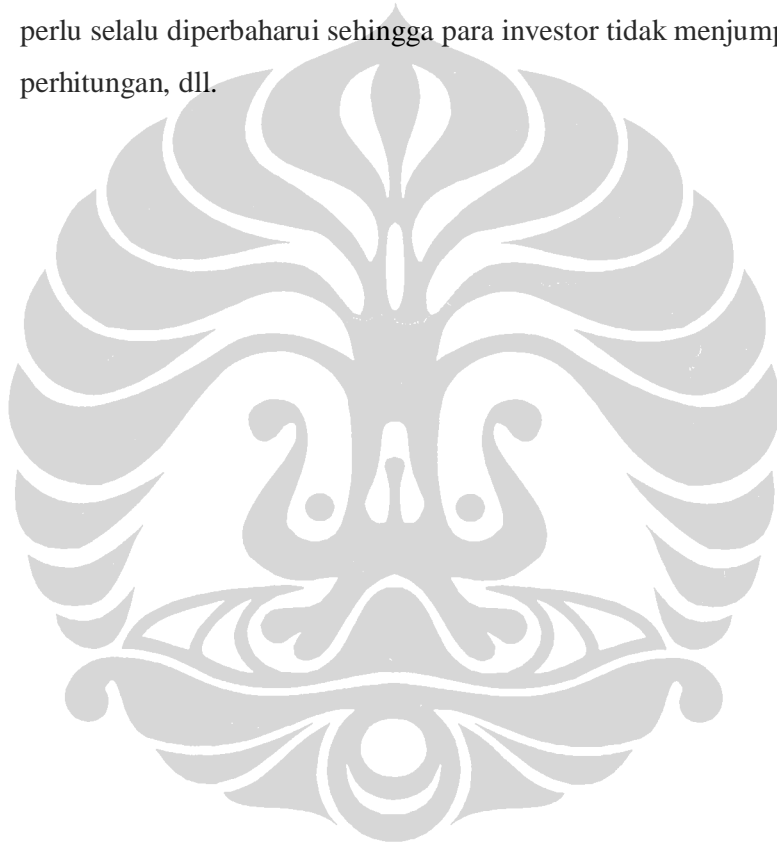
4.4.1 Penerbitan Obligasi

Dari *past performance* perusahaan, Bank BTN tidak memiliki masalah yang signifikan pada kondisi keuangannya apabila melakukan penerbitan obligasi. Beban bunga untuk penerbitan obligasi pun masih sejumlah 10% dari seluruh beban bunga yang ditanggung perusahaan. Namun yang perlu menjadi perhatian apabila kedepan Bank tetap menerbitkan obligasi adalah komponen Debt to Equity Ratio yang masih tinggi. Sehingga perusahaan perlu menjaga likuiditas untuk cash flow pembayaran pokok maupun bunga.

4.4.2 Sekuritisasi Aset

Apabila diyakini setiap tahun kredit yang diberikan dapat tumbuh sekitar 30 % setiap tahunnya, maka paling tidak jumlah kredit yang disekuritisasi juga dapat ditingkatkan, sehingga bank dapat mengubah aset kredit yang semula tidak likuid menjadi lebih likuid dan kembali dapat menyalurkan kredit/pembiayaan

kepada nasabah yang membutuhkan KPR atau kredit lainnya. Apabila secara konsisten perusahaan menerapkan struktur pendanaan ini melalui proses *due diligence* yang baik maka akan lebih mudah dalam perusahaan meningkatkan perusahaan dan sekaligus kemungkinan kerugian resiko yang diakibatkan oleh NPL dapat diminimalisir. Namun kegiatan sekuritisasi lebih rumit dibandingkan dengan menerbitkan obligasi atau surat utang lainnya karena adanya proses kehati-hatian dan *due diligence* serta Bank harus memperhatikan pendukung teknis dalam sekuritisasi seperti banyaknya pihak yang terkait, data yang tersedia perlu selalu diperbaharui sehingga para investor tidak menjumpai persoalan dalam perhitungan, dll.



BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diulas dalam bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Alternatif pendanaan melalui obligasi ini dapat dikatakan efektif ketika perusahaan secara ekuitas/modal perusahaan yang dimiliki kuat. Meskipun pendanaan melalui Obligasi yang dilakukan oleh Bank BTN selama ini terlihat mampu mempertahankan kondisi keuangan perusahaan yang cukup stabil. Namun apabila perusahaan tetap mempertahankan pendanaan melalui Obligasi maka yang dikhawatirkan komposisi *Debt* perusahaan yang lebih tinggi dibandingkan ekuitas yang dimiliki oleh perusahaan. Berikut ulasan rasio keuangan saat bank memilih sumber alternatif pendanaan melalui obligasi.

1.1. Sisi *Net Interest Margin* (NIM)

Ditengah kondisi perekonomian yang berubah secara dinamis, Bank BTN telah berhasil mencatat angka pertumbuhan yang cukup baik. Walaupun ditengah ketatnya likuiditas, tingginya tingkat inflasi yang membuat suku bunga rujukan sempat meningkat dari 8% diawal tahun menjadi 9,25% diakhir 2008 sehingga akibat peningkatan BI rate yang terjadi sepanjang tahun 2008 telah menimbulkan dampak meningkatnya suku bunga kredit, tetapi kinerja Bank BTN menggembirakan karena mampu mempertahankan margin bunga bersih pada kisaran 5% yakni 5,08%.

1.2. Sisi *Return on Asset* (ROA)

Dibandingkan dengan tahun 2008, pertumbuhan ROA tahun 2007 masih lebih baik. Namun dapat dibilang pertumbuhan ROA pada tahun 2008 pun masih stabil sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi perubahan yang cukup signifikan antara pertumbuhan ROA tahun 2007 dengan 2008.

1.3. Sisi *Debt to Equity Ratio* (DER)

Mengingat BTN menggunakan pendanaan melalui Obligasi sejak 1989, rasio DER sangat tinggi dimana komponen *Debt* lebih tinggi antara 11 hingga 12 kali dari sisi ekuitas yang dimiliki perusahaan. Terlihat saat BTN kembali menerbitkan Obligasi yang ke 13 sejumlah 1,5 Triliun, maka rasio DER semakin tinggi hingga 13 kali dari ekuitas perusahaan.

1.4. Sisi *Loan to Deposit Ratio* (LDR)

Perseroan mencatat pertumbuhan kredit maupun simpanan pihak ketiga yang positif untuk tahun 2008 dibanding dengan tahun 2007. Perseroan mampu mengimbangi pertumbuhan kredit dengan pertumbuhan dana pihak ketiga yang dihimpun. Pada tahun 2008, tingkat pertumbuhan kredit meningkat 43,34% sedangkan dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun naik 30,02% dibandingkan tahun 2007. Akibat dari itu rasio LDR pun meningkat dari tahun 2007 yang sebesar 92,83% menjadi 101,83% pada tahun 2008.

2. Alternatif Pendanaan melalui sekuritisasi aset KPR pada prinsipnya dapat dilakukan pada setiap kondisi, dengan syarat seluruh proses *due diligence* dilakukan dengan sempurna dan memperhatikan prinsip kehati-hatian. Adapun Sekuritisasi Aset memiliki manfaat untuk BTN di antaranya:

2.1. Dapat memenuhi kebutuhan likuiditas. BTN selama ini mengalami permasalahan *maturity mismatch* yang cukup mengkhawatirkan, karena ketentuan kesehatan bank LDR yang dianggap cukup adalah sekitar 75% s/d 90%, sehingga hal inilah yang menjadi faktor utama dilakukannya sekuritisasi aset. Permasalahan tersebut timbul karena karakter umum pembiayaan perumahan (KPR) adalah berjangka waktu panjang, akan tetapi didanai oleh sumber pembiayaan yang berjangka pendek. Sehingga bank perlu memitigasi risiko kredit tersebut melalui sekuritisasi aset sebagai akibat kegagalan debitur memenuhi kewajibannya, karena kredit yang telah dialihkan dengan konsep jual putus (*true sale*) secara otomatis

risiko yang akan timbul akibat gagal bayar (*default*) dari debitur akan beralih kepada investor.

2.2. Peningkatan *Lending Capacity*. Kegiatan sekuritisasi tidak akan menambah sisi Pasiva walaupun kredit yang diterbitkan akan terus meningkat karena dana yang diterima dari hasil penjualan aset melalui sekuritisasi akan menjadi sumber dana bergulir bagi bank untuk melakukan pembiayaan kredit.

3. Dilihat dari rasio keuangan yang telah diulas pada bab IV bahwa transaksi sekuritisasi aset pada prinsipnya tidak mempengaruhi kondisi keuangan secara signifikan, dengan rincian ulasan sebagai berikut:

3.1. Sisi *Net Interest Margin* (NIM).

Meskipun dapat meningkatkan jumlah pembiayaan yang diberikan, dan diharapkan dapat meningkatkan jumlah pendapatan bunga bersih, namun yang terjadi adalah sebaliknya NIM pada tahun 2009 justru cenderung menurun dibanding tahun sebelumnya. Hal ini disebabkan adanya faktor eksternal yaitu penurunan suku bunga yang dilakukan oleh Bank Indonesia. Sehingga berdampak beban bunga yang dikeluarkan oleh perusahaan lebih besar dibanding pendapatan bunga yang diterima mengingat pendanaan yang bersumber dari obligasi memiliki *cost of fund* yang tinggi. Dan sebaliknya apabila dikondisikan perusahaan tidak lagi memiliki kewajiban (baik bunga maupun pokok) dari obligasi tetapi mencari sumber pendanaan melalui Sekuritisasi Aset maka dapat dipastikan pendapatan bunga yang diterima dapat lebih tinggi dibanding dengan beban bunga yang harus dikeluarkan oleh perusahaan.

3.2. Sisi *Return on Asset* (ROA)

Rasio ROA bank sebagaimana terlihat dalam table 4.5, justru mengalami penurunan yang cukup signifikan pada tahun 2009 dibandingkan dengan tahun sebelumnya, hal ini dikarenakan pertumbuhan aset lebih tinggi

dibanding pertumbuhan pendapatan yang mengalami tekanan akibat penurunan suku bunga acuan dari Bank Indonesia.

3.3. Sisi *Debt to Equity Ratio* (DER)

Pada saat bank memutuskan alternatif pendanaan melalui Sekuritisasi Aset, pada prinsipnya tidak terjadi penurunan rasio *Debt to Equity Ratio* karena komponen sekuritisasi aset tidak mempengaruhi komponen debt maupun ekuitas dari laporan keuangan. Hal ini disebabkan pendanaan melalui sekuritisasi hanya merubah fungsi tagihan yang semula tidak liquid menjadi lebih liquid sehingga bank dapat memperoleh dana segar, sehingga faktor inilah yang tidak dapat menyebabkan perubahan pada DER perusahaan. Namun sebaliknya saat bank menggunakan alternatif sumber pendanaan melalui penerbitan saham, langsung merubah komponen rasio DER menjadi lebih rendah karena ekuitas perusahaan semakin tinggi.

3.4. Sisi *Loan to Deposit Ratio* (LDR)

Sebagaimana telah diulas pada butir 2 di atas, memang benar saat bank melakukan sekuritisasi aset bank akan dapat memperoleh dana segar untuk dapat kembali disalurkan menjadi aset produktif. Namun yang terjadi justru sebaliknya bank memang dapat memperoleh dana segar tetapi rasio LDR tidak turun sebagaimana yang diharapkan karena bank tidak dapat mengimbangi perolehan dana pihak ketiganya, sehingga saat jumlah kredit ditingkatkan posisi dana pihak ketiga kenaikannya tidak dapat mengimbangi jumlah kredit.

5.2 Saran

Melihat komponen rasio atas Laporan Keuangan dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2009, maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Pada prinsipnya alternatif pendanaan melalui obligasi maupun sekuritisasi aset keduanya memiliki manfaat maupun risiko masing-masing bagi

perusahaan, namun melihat rasio DER yang begitu tinggi maka perusahaan sebaiknya tidak lagi mengandalkan pendanaan melalui obligasi dikarenakan komponen hutang jauh lebih tinggi dibanding ekuitas yang dimiliki, selain itu biaya perusahaan untuk menerbitkan obligasi pun lebih tinggi dibanding melakukan alternatif pendanaan melalui sekuritisasi.

2. Perusahaan agar secara kontinyu melakukan proses sekuritisasi aset untuk alternatif pendanaannya serta meningkatkan jumlah kredit yang akan dilakukan sekuritisasi, meskipun tergambar kondisi perusahaan pada tahun 2009 tidak begitu baik dibanding tahun-tahun sebelumnya, tetapi pada prinsipnya hal tersebut bukan dikarenakan faktor pendanaan yang dipilih namun karena faktor eksternal yang tidak dapat dihindari oleh perusahaan.
3. Selain dapat menghindari risiko kredit maupun risiko suku bunga dikarenakan konsep sekuritisasi aset merupakan konsep jual putus, pendanaan sekuritisasi aset apabila dilakukan secara kontinyu akan meningkatkan *fee based income* dari pengelolaan kredit yang telah dilakukan sekuritisasi.
4. Perusahaan juga harus dapat mengontrol dan membuat strategi yang baik untuk meningkatkan dana pihak ketiga mengingat kebutuhan kredit untuk perumahan sangat tinggi serta mengatur strategi penyaluran kredit sehingga rasio LDR dapat terkontrol sesuai ketentuan Bank Indonesia dan bank terhindar dari risiko likuiditas maupun rentabilitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Anoraga, Pandji dan Piji Pakarti. 2003. *Pengantar Pasar Modal*. Jakarta: PT Rineka Jakarta
- Eko Widodo Lo. 2001. *Rasio Keuangan Untuk Mengukur Asosiasi Likuiditas, Struktur Modal, dan Kualitas Aktiva Dengan Profitabilitas Bank: Analisis Korelasi Kanonikal*. Jurnal Bisnis dan Akuntansi Vol.3, No.1, 315-334.
- Fakhrudin, Hendy.2008. *Go Public Strategi Pendanaan dan Peningkatan Nilai Perusahaan*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kelompok Kompas – Gramedia.
- Gary L. Gastineau.1992. *Swiss Bank Corporation - Dictionary of Financial Risk Management*. Kuala Lumpur: Golden Books Center SDN BHD)
- Gusliana Muis, Rimi.2005. Pengaruh Rasio-Rasio Keuangan Utama Perusahaan terhadap Harga Saham Perusahaan yang terdaftar di Jakarta Islamic Index Tahun 2004. Jurnal Ekonomi STIE. Vol 1 No.3, 27-45
- Haymans, Eko. 2007. *Investasi Sekuritisasi Aset*. Jakarta:Penerbit PT Elex Media Komputindo.
<http://www.absresearch.com/>
- Irawan, Prasetya. 2006. *Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta : Penerbit Departemen Ilmu Administrasi FISIP-UI
- Joseph Norton J, et al. 1993. *International Finance in the 1990s*. USA: Blackwell Publisher.
- Kasmir.2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Keputusan Bapepam No. Kep-28/PM/2003 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Beragun Aset
- Laporan Keuangan Publikasi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tahun 2007
- Laporan Keuangan Publikasi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tahun 2008
- Laporan Keuangan Publikasi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tahun 2009
- Muchdarsyah.2000. *Manajemen Dana Bank*.Jakarta.Bumi Aksara.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tentang *Prinsip Kehati-hatian Dalam Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum*. Jakarta 20 Januari 2005.

Peraturan Bapepam Nomor IX.K.1 tentang *Pedoman kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (Asset Backed Securities)*, lampiran Keputusan Ketua Bapepam Nomor Kep-28/PM/2003 tanggal 21 Juli 2003.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 50 (revisi 2006)

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.55 (revisi 2006)

Prihadi, Toto. 2009. *Deteksi Cepat Kondisi Keuangan 7 Analisis Rasio Keuangan (Studi Kasus Perusahaan Indonesia)*. Jakarta:Penerbit PPM.

Ratih, Dyah. 2002. *Saham & Obligasi*. Yogyakarta:UAJY

Sjahrial, Dermawan.2007. *Manajemen Keuangan Lanjutan*. Jakarta: Mitra Wacana Media

Statistik Bank Indonesia, Desember 2008

Studi Tentang Perdagangan Efek Beragun Aset, 2003, Bapepam

Sugiyono. 2004. *Metode Penelitian Bisnis*.Bandung : Penerbit CV Alfabeta.

Surat Edaran Bank Indonesia No.3/30 DPNP tanggal 14 Desember 2001

Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995

Perhitungan Rasio Keuangan NIM, LDR, ROA, DER Tahun 2007

Keterangan	Jan 07	Feb 07	Mar 07	Apr 07	Mei 07	Jun 07	Jul 07	Agst 07	Sep 07	Okt 07	Nov 07	Des 07
Net Interest Margin (NIM) = $\frac{\text{Pendapatan bunga bersih}}{\text{Aktiva Produktif}}$	$\frac{1.491.478}{31.392.390}$ = 4.75%	$\frac{1.580.572}{31.120.905}$ = 5.08%	$\frac{1.599.689}{31.169.218}$ = 5.13%	$\frac{1.589.217}{31.292.512}$ = 5.08%	$\frac{1.591.393}{31.403.549}$ = 5.07%	$\frac{1.619.725}{31.464.318}$ = 5.15%	$\frac{1.617.190}{31.568.855}$ = 5.12%	$\frac{1.622.282}{31.648.015}$ = 5.13%	$\frac{1.655.993}{31.769.381}$ = 5.21%	$\frac{1.662.427}{31.899.305}$ = 5.21%	$\frac{1.678.158}{32.036.633}$ = 5.24%	$\frac{1.710.745}{32.227.445}$ = 5.31%
Loan to Deposit Ratio = $\frac{\text{Jml Pembiayaan yg diberikan}}{\text{Jml dana yg diterima Bank}}$	$\frac{18.121.305}{21.481.312}$ = 84.36%	$\frac{18.293.479}{21.385.576}$ = 85.54%	$\frac{18.538.815}{21.652.735}$ = 85.62%	$\frac{18.811.855}{21.652.748}$ = 86.88%	$\frac{19.107.118}{21.790.511}$ = 87.69%	$\frac{19.473.668}{21.806.053}$ = 89.30%	$\frac{19.847.210}{21.800.056}$ = 91.04%	$\frac{20.292.354}{21.872.792}$ = 92.77%	$\frac{20.792.770}{22.252.547}$ = 93.44%	$\frac{21.131.597}{22.859.305}$ = 92.44%	$\frac{21.608.145}{23.003.117}$ = 93.94%	$\frac{22.354.763}{24.187.095}$ = 92.38%
Return on Asset = $\frac{\text{Laba sebelum pajak}}{\text{Rata-rata total asset}}$	$\frac{574.871}{33.032.224}$ = 1.74 %	$\frac{586.710}{32.775.570}$ = 1.79 %	$\frac{758.939}{32.807.329}$ = 2.31%	$\frac{725.728}{32.899.889}$ = 2.21%	$\frac{654.244}{32.974.731}$ = 1.98%	$\frac{614.727}{33.158.532}$ = 1.86%	$\frac{602.259}{33.128.456}$ = 1.82%	$\frac{560.599}{33.158.357}$ = 1.69%	$\frac{618.167}{33.347.529}$ = 1.86%	$\frac{628.114}{33.457.829}$ = 1.88%	$\frac{607.525}{33.635.977}$ = 1.81%	$\frac{613.423}{33.888.716}$ = 1.89%
Debt to Equity Ratio = $\frac{\text{Jumlah Utang}}{\text{Jumlah Modal Sendiri}}$	$\frac{31.261.379}{1.770.844}$ = 17.65 x	$\frac{30.717.030}{1.801.886}$ = 17.04 x	$\frac{30.972.562}{1.898.327}$ = 16.32 x	$\frac{31.242.528}{1.935.041}$ = 16.15 x	$\frac{31.370.207}{1.903.892}$ = 16.47 x	$\frac{31.437.947}{1.922.830}$ = 15.77 x	$\frac{31.716.936}{1.947.820}$ = 16.28 x	$\frac{31.404.264}{1.963.399}$ = 15.99 x	$\frac{32.129.674}{2.014.473}$ = 15.95 x	$\frac{32.398.915}{2.051.613}$ = 15.79 x	$\frac{32.666.757}{2.750.704}$ = 11.88 x	$\frac{33.882.969}{2.785.869}$ = 12.16 x

Sumber: Hasil data yang diolah dari Laporan Keuangan Tahun 2007

Perhitungan Rasio NIM, LDR, ROA dan DER Tahun 2008

Keterangan	Jan 08	Feb 08	Mar 08	Apr 08	Mei 08	Jun 08	Jul 08	Agst 08	Sep 08	Okt 08	Nov 08	Des 08
Net Interest Margin (NIM) = $\frac{\text{Pendapatan bunga bersih}}{\text{Aktiva Produktif}}$	$\frac{1.730.930}{34.925.275}$ = 4,96%	$\frac{1.850.154}{34.821.522}$ = 5,31%	$\frac{1.893.023}{34.937.659}$ = 5,42%	$\frac{1.941.651}{35.270.492}$ = 5,51%	$\frac{1.958.528}{35.605.444}$ = 5,50%	$\frac{1.996.578}{35.936.809}$ = 5,29%	$\frac{2.004.475}{36.312.959}$ = 5,53%	$\frac{2.026.032}{36.726.706}$ = 5,52%	$\frac{2.039.562}{37.237.626}$ = 5,48%	$\frac{2.003.034}{37.723.165}$ = 5,31%	$\frac{1.984.722}{38.231.513}$ = 5,19%	$\frac{1.963.750}{38.698.121}$ = 5,08%
Loan to Deposit Ratio = $\frac{\text{Jml Pembiayaan yg diberikan}}{\text{Jml dana yg diterima Bank}}$	$\frac{22.552.937}{24.335.952}$ = 92,67%	$\frac{23.025.105}{24.130.179}$ = 95,42%	$\frac{23.557.638}{24.464.450}$ = 96,30%	$\frac{24.314.050}{25.384.131}$ = 95,78%	$\frac{25.191.638}{26.160.830}$ = 96,30%	$\frac{26.190.651}{26.324.760}$ = 99,60%	$\frac{27.304.703}{26.951.084}$ = 101,31%	$\frac{28.590.845}{27.063.319}$ = 105,64%	$\frac{30.077.197}{27.998.870}$ = 107,43%	$\frac{30.571.749}{28.584.894}$ = 106,95%	$\frac{31.192.839}{29.370.836}$ = 106,20%	$\frac{32.025.231}{31.507.442}$ = 101,83%
Return on Asset = $\frac{\text{Laba sebelum pajak}}{\text{Rata-rata total asset}}$	$\frac{662.797}{37.034.186}$ = 1,79%	$\frac{613.458}{36.941.444}$ = 1,66%	$\frac{619.046}{37.121.060}$ = 1,67%	$\frac{593.078}{37.263.163}$ = 1,59%	$\frac{601.735}{37.545.325}$ = 1,60%	$\frac{717.498}{37.825.301}$ = 1,89%	$\frac{661.696}{38.150.823}$ = 1,73%	$\frac{678.690}{38.517.043}$ = 1,76%	$\frac{675.906}{38.992.799}$ = 1,73%	$\frac{654.026}{39.379.941}$ = 1,66%	$\frac{666.479}{39.812.154}$ = 1,67%	$\frac{722.409}{40.249.844}$ = 1,80%
Debt to Equity Ratio = $\frac{\text{Jumlah Utang}}{\text{Jumlah Modal Sendiri}}$	$\frac{34.207.343}{2.826.843}$ = 12,11 x	$\frac{33.988.879}{2.859.824}$ = 11,88 x	$\frac{34.231.659}{2.889.401}$ = 11,85 x	$\frac{35.154.780}{2.893.924}$ = 12,15 x	$\frac{35.785.676}{2.888.294}$ = 12,39	$\frac{36.287.107}{2.938.075}$ = 12,35 x	$\frac{37.128.066}{2.975.890}$ = 12,47 x	$\frac{38.053.963}{3.026.624}$ = 12,57 x	$\frac{39.747.991}{3.050.849}$ = 13,02 x	$\frac{39.792.117}{3.072.101}$ = 12,95 x	$\frac{41.021.267}{3.113.026}$ = 13,17 x	$\frac{41.913.701}{3.078.470}$ = 13,61 x

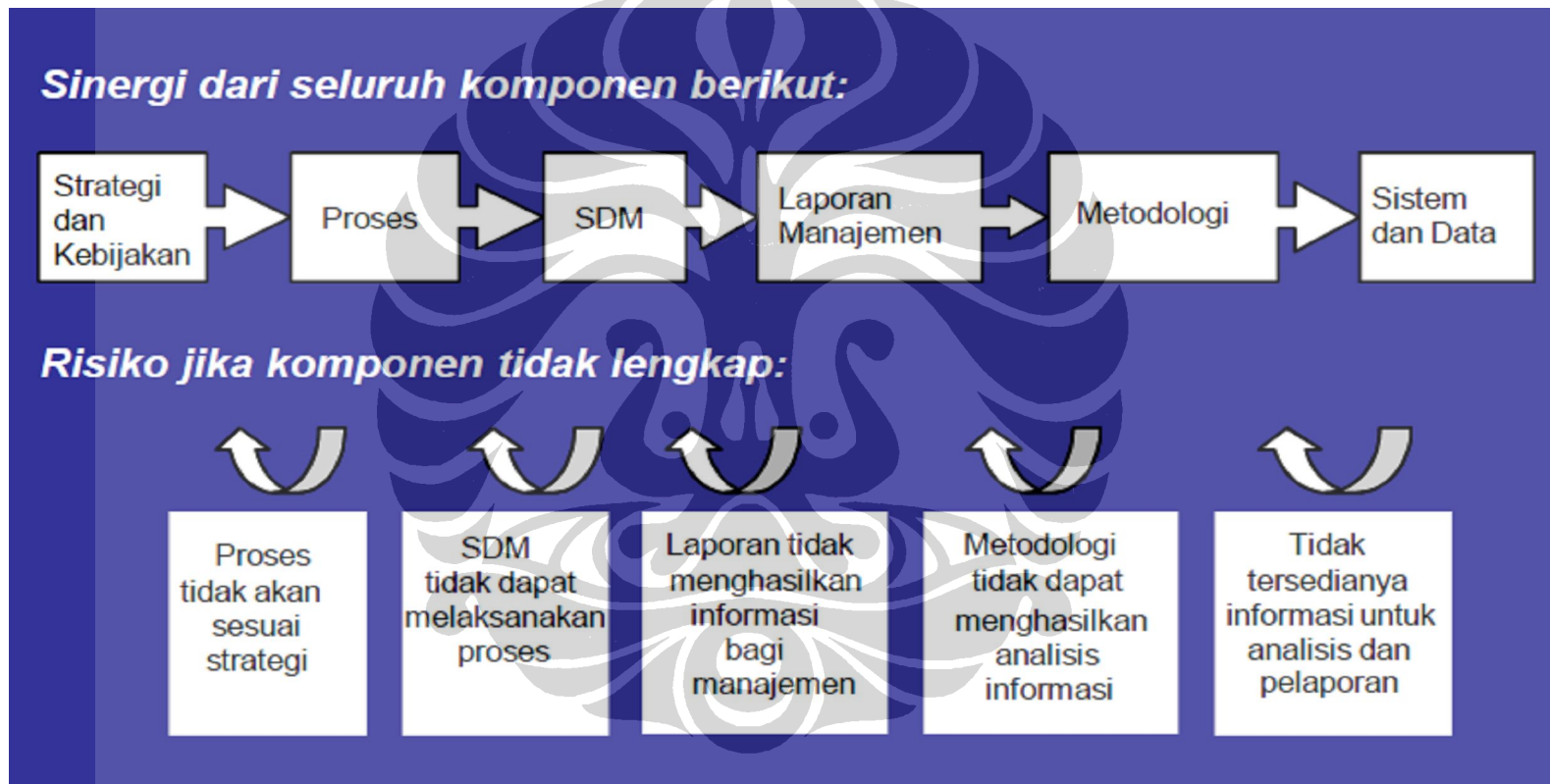
Sumber: Hasil data yang diolah dari Laporan Keuangan Tahun 2008

Perhitungan Rasio NIM, LDR, ROA dan DER Tahun 2009

Keterangan	Jan 09	Feb 09	Mar 09	Apr 09	Mei 09	Jun 09	Jul 09	Agst 09	Sep 09	Okt 09	Nov 09	Des 09
Net Interest Margin (NIM) = $\frac{\text{Pendapatan bunga bersih}}{\text{Aktiva Produktif}}$	$\frac{1.510.160}{44.988.643}$ = 3.36%	$\frac{1.690.372}{44.872.258}$ = 3.77%	$\frac{1.741.314}{44.961.477}$ = 3.87%	$\frac{1.791.282}{45.333.941}$ = 3.95%	$\frac{1.832.546}{45.716.240}$ = 4.01%	$\frac{1.888.706}{46.066.021}$ = 4.10%	$\frac{1.907.227}{46.366.321}$ = 4.11%	$\frac{1.953.101}{46.796.116}$ = 4.17%	$\frac{2.033.645}{47.217.373}$ = 4.31%	$\frac{2.111.645}{47.661.831}$ = 4.43%	$\frac{2.165.520}{48.054.102}$ = 4.51%	$\frac{2.271.405}{48.818.603}$ = 4.65%
Loan to Deposit Ratio = $\frac{\text{Jml Pembiayaan yg diberikan}}{\text{Jml dana yg diterima Bank}}$	$\frac{32.343.632}{33.020.397}$ = 97.95%	$\frac{32.859.129}{32.495.215}$ = 101.12%	$\frac{33.552.878}{32.908.674}$ = 101.96%	$\frac{34.324.602}{33.945.016}$ = 101,12%	$\frac{35.002.484}{34.142.645}$ = 102,52%	$\frac{35.809.773}{34.217.782}$ = 104,66%	$\frac{36.533.865}{33.485.785}$ = 109.10%	$\frac{37.348.336}{34.318.352}$ = 108.83%	$\frac{38.123.456}{33.717.574}$ = 113.07%	$\frac{38.784.342}{35.178.274}$ = 110.25%	$\frac{39.346.583}{35.434.901}$ = 111.04%	$\frac{40.732.953}{40.216.073}$ = 101.29%
Return on Asset = $\frac{\text{Laba sebelum pajak}}{\text{Rata-rata total asset}}$	$\frac{326.646}{46.580.199}$ = 0.70%	$\frac{449.356}{46.283.160}$ = 0.97%	$\frac{624.584}{46.303.829}$ = 1.35%	$\frac{584.382}{46.593.021}$ = 1.25%	$\frac{591.627}{46.916.501}$ = 1.26%	$\frac{595.032}{47.213.718}$ = 1.26%	$\frac{618.579}{47.471.819}$ = 1.30%	$\frac{606.350}{47.866.290}$ = 1.27%	$\frac{633.192}{48.266.478}$ = 1.31%	$\frac{695.400}{48.656.316}$ = 1.43%	$\frac{738.832}{49.005.032}$ = 1.51%	$\frac{730.266}{49.794.672}$ = 1.47%
Debt to Equity Ratio = $\frac{\text{Jumlah Utang}}{\text{Jumlah Modal Sendiri}}$	$\frac{43.397.448}{3.182.750}$ = 13.64 x	$\frac{42.765.710}{3.220.411}$ = 13.28 x	$\frac{43.152.803}{3.151.027}$ = 13.69 x	$\frac{44.312.209}{3.189.724}$ = 13.89 x	$\frac{45.026.880}{3.183.540}$ = 14.14 x	$\frac{45.473.643}{3.226.162}$ = 14.09 x	$\frac{45.748.836}{3.271.588}$ = 13.98 x	$\frac{47.328.449}{3.299.139}$ = 14.34 x	$\frac{48.063.760}{3.396.509}$ = 14.15 x	$\frac{48.688.276}{3.476.582}$ = 14.00 x	$\frac{48.938.699}{3.553.491}$ = 13.77 x	$\frac{53.086.196}{5.394.523}$ = 9.84 x

Sumber: Hasil data yang diolah dari Laporan Keuangan Tahun 2009

Lampiran 4 Tantangan dalam Penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006)



Sumber Deloitte, 2008

Lampiran 5 Dampak Penerapan PSAK 50/55 (revisi 2006)

Fungsi	Strategi dan Kebijakan	Proses	SDM	Laporan	Metodologi	Sistem dan Data
Akuntansi dan Pelaporan	<ul style="list-style-type: none"> - Klasifikasi asset dan kewajiban keuangan - Ketentuan mengenai pengakuan dan penghentian pengakuan. - Kebijakan akuntansi lindung nilai yg komprehensif 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifikasi - Penetapan dan dokumentasi - Efektivitas lindung nilai - Ayat jurnal baru - Pelaporan keuangan - Nilai wajar dalam rekonsiliasi ekuitas. - Proyeksi laba rugi 	<ul style="list-style-type: none"> - Penunjukan pihak yang bertanggung jawab - Training - Deskripsi Tugas 	<ul style="list-style-type: none"> - Lindung nilai-nilai wajar - Lindung nilai- arus kas - Inefektivitas - Penilaian - Inventory of FV di ekuitas - Laba rugi karena lindung nilai 	<ul style="list-style-type: none"> - Efektivitas lindung nilai - Dokumentasi - Pemisahan - Proyeksi laba rugi 	<ul style="list-style-type: none"> - Akun-akun GL baru - Inventory of FV di ekuitas - Dokumentasi/modul akuntansi lindung nilai. - Pengujian efektivitas
Perpajakan	<ul style="list-style-type: none"> - Strategi perpajakan - Penentuan kebijakan perpajakan 	<ul style="list-style-type: none"> - Akuntansi Pajak 	<ul style="list-style-type: none"> - Penunjukan pihak yang bertanggung jawab. - Training 	<ul style="list-style-type: none"> - Perbedaan akuntansi dan pajak - Inventory of FV di ekuitas 	<ul style="list-style-type: none"> - Efektivitas - Pemisahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistem akuntansi pajak

Fungsi	Strategi dan Kebijakan	Proses	SDM	Laporan	Metodologi	Sistem dan Data
	- Akuntansi Pajak		- Deskripsi tugas			
Treasury & Manajemen Risiko	- Strategi lindung nilai - Kebijakan manajemen resiko - Kebijakan dokumentasi	- Analisis efektifitas - Penetapan dan dokumentasi - Penghentian	- Penunjukan pihak yang bertanggung jawab	- Ketidakefektifan - Laba rugi karena lindung nilai - Penilaian portofolio	- Efektivitas lindung nilai - Pemisahan	- Penilaian portofolio - Analisis lindung nilai - <i>Data feeds</i> - <i>Hedge tracker</i>
Kredit	- Update kebijakan pembentukan cadangan - Redesign model untuk mengevaluasi akun berdasarkan ketentuan akuntansi baru	- Redesign atas system - Penyusunan laporan	- Tim Proyek PSAK 50 & 55 (revisi 2006) - Perwakilan dari bagian kredit	- Otomatisasi seluruh laporan utama untuk mendapatkan tingkat bunga efektif	- Pembentukan metodologi kerugian atas cadangan. - Pembentukan model kredit untuk diterapkan pada penurunan nilai secara kolektif.	- Modul kredit untuk mendapatkan informasi yang relevan - Sistem untuk menghitung penurunan nilai secara kolektif
Sistem	- Strategi Implementasi sistem	- Redesign system - Penyusunan	- Tim Proyek PSAK 50 & 55 (revisi	- Otomatisasi seluruh laporan utama	- Analisis Persyaratan - Spesifikasi	- Akuntansi dan pelaporan - Dokumentasi /

Fungsi	Strategi dan Kebijakan	Proses	SDM	Laporan	Metodologi	Sistem dan Data
		laporan	2006)		sistem	modul lindung nilai - Perhitungan cadangan penurunan nilai - Penilaian
<i>Stakeholder relations</i>	- Strategi komunikasi eksternal	- <i>Press release</i>		- Dampak terhadap neraca - Analisis laba-rugi	- Mekanisme pemahaman PSAK 50 & 55 (revisi 2006)	- Sistem akuntansi pajak
Operasi	- Penilaian	- <i>Valuation process</i> - <i>Cash reconciliation</i>	- Sumber daya yang ditunjuk	- Model penilaian	- Penilaian - Pemisahan	- Penilaian portofolio - <i>Data feeds</i> nilai pasar

Sumber : Deloitte, 2008