

## **ANALISIS MANAJEMEN RISIKO DALAM MENGATASI PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS BRI SYARIAH CABANG BOGOR)**

**Maya Andriani**

Alumni Program Studi Ekonomi Syari'ah FAI-UIKA Bogor

**Hendri Tanjung**

Wakil Dekan Fakultas Pascasarjana UIKA Bogor

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses manajemen risiko pembiayaan yang dijalankan oleh bank BRI Syariah Cabang Bogor terhadap pembiayaan KPR, baik itu pada tahap analisis calon debitur sebelum persetujuan pembiayaan, proses manajemen setelah diberikan pembiayaan KPR, serta pada saat terjadinya pembiayaan bermasalah ataupun kemacetan pelunasan pembiayaan dari debitur.

Manajemen risiko didefinisikan sebagai suatu metode logis dan sistematis dalam identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktivitas atau proses (Ferry N. Indroes; 2008). Terdapat 5 tahap dalam proses manajemen risiko, yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko, mitigasi risiko, *monitoring* risiko serta pengendalian dan pelaporan risiko (Imam, Wahyudi, *et al.*: 2013).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. jenis penelitian yang penulis gunakan adalah studi lapangan (*Field Research*) dilakukan dengan penelitian secara langsung pada kantor BRI Syariah Cabang Bogor.

Hasil dari penelitian ini adalah Manajemen risiko pembiayaan KPR yang diterapkan BRI Syariah Cabang Bogor meliputi identifikasi yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi calon debitur adalah dengan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition of Ekonomi*). Mitigasi risiko pembiayaan yang diterapkan BRI Syariah adalah dengan pengikatan agunan

murni yaitu rumah yang dijadikan sebagai objek KPR itu sendiri, menyiapkan pencadangan modal, kebijakan mengutamakan pemberian pembiayaan KPR hanya kepada calon nasabah yang memiliki *fix income* yaitu nasabah yang berstatus karyawan tetap. Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang telah mencapai kolektabilitas V (macet) khusus pembiayaan KPR di BRI Syariah, pihak bank tidak melakukan langkah-langkah penyelamatan dengan skema *rescheduling*, *reconditioning*, maupun *restructuring*, penyelamatan yang dilakukan adalah dengan langsung menjual atau melelang agunan yang tersedia yaitu objek KPR itu sendiri.

Pembiayaan KPR sebaiknya pembiayaan juga disediakan lebih luas untuk kalangan profesional dan pengusaha dikarenakan prospek dari kalangan tersebut sangat besar dan meningkatkan perluasan alur penyaluran dari bank ke masyarakat dan peningkatan profit kepada bank BRI tentunya.

**Kata Kunci:** manajemen risiko, pembiayaan bermasalah, KPR, BRI Syariah Cabang Bogor

## ABSTRACT

This study aims to determine the risk management process of financing run by BRI Syariah Branch Bogor on housing financing, whether it's at the stage of analysis of prospective borrowers before the approval of the financing, management processes after being given housing financing, as well as upon the occurrence of financing problems or congestion repayment of the financing of debtor.

Risk management is defined as a logical and systematic method in the identification, quantification, take a stand, set of solutions, as well as to monitor and report the risks that goes on every activity or process (N. Ferry Indroes; 2008). There are five stages in the process of risk management, ie risk identification, risk assessment, risk mitigation, risk monitoring and control and risk reporting (Imam Wahyudi, et al: 2013).

The method used in this research is qualitative method with descriptive analysis approach. Qualitative research is research that aims to understand the phenomenon of what is experienced by the subject of the study such behavior, perception, motivation, action, and others in a holistic manner and by way of description in the form of words and language, in a specific context that is natural and by utilizing a variety of natural methods. The kind of research that I use is a field study (Field Research) conducted by the research directly on BRI Syariah Branch office Bogor.

Results from this study is the risk management that is applied to housing financing BRI Syariah Branch Bogor include the identification of the most important in selecting candidates running debtor is the analysis of 5C (Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition of Economy). Financing risk

mitigation applied BRI Syariah is the binding of collateral that is pure home housing that serve as the object itself, setting up a capital reserve, the policy priority to the provision of housing financing only to prospective customers who have a fixed income that the customer who is a permanent employee. Completion of financing problems that have reached kolektabilitas V (loss) of special housing financing in BRI Syariah, the bank does not undertake rescue measures with schemes rescheduling, reconditioning, or restructuring, rescue is carried out by direct selling or auctioning the collateral provided that the object of housing itself.

Housing financing should also be provided broader financing for the professionals and businessmen due to prospect from among the huge and increasing the distribution of the bank's expansion groove to the public and an increase in profit to BRI.

**Keywords:** risk management, financing problem, KPR, BRI Syariah Cabang Bogor

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manajemen risiko adalah proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolannya. Strategi yang dapat diambil antara lain adalah memindahkan risiko kepada pihak lain, menghindarkan risiko, mengurangi efek negatif risiko, dan menampung sebagian atau semua konsekwensi risiko tertentu.<sup>1</sup>

Sebagai sebuah lembaga intermediasi antara pihak yang surplus dana dengan pihak yang defisit dana, bank syariah memiliki tugas utama untuk mengelola dan mengatur dana yang didapatnya agar dapat berputar pada sektor ekonomi dan dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, serta bank syariah itu sendiri.

Pengelolaan dana yang dilakukan bank pada umumnya adalah dengan penghimpunan dana kemudian menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan berupa pembiayaan modal kerja, investasi, serta pembiayaan konsumtif.<sup>2</sup>

Setiap pembiayaan yang diberikan akan memberikan risiko tersendiri bagi pihak bank baik itu berupa risiko kredit, risiko likuiditas, maupun risiko fluktuasi tingkat bunga. Namun risiko yang dihadapi oleh bank syariah lebih

---

<sup>1</sup>Amir Machmud, Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, Jakarta: Erlangga, 2010, h..135

<sup>2</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Depok: Gema Insani, 2011, h..161

terfokus pada risiko likuiditas serta risiko kredit dan tidak akan pernah mengalami risiko karena fluktuasi tingkat bunga.<sup>3</sup>

Pada umumnya, risiko yang paling potensial dalam pembiayaan di perbankan adalah risiko kredit, yaitu terjadinya *nonperforming financing* (pembiayaan bermasalah) dan *non performing loan* (kredit macet). Risiko kredit muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjaman yang diberikan atau investasi yang sedang dilakukan.<sup>4</sup>

Menurut data statistik tahun 2007 – 2013 penyaluran dana bank syariah dalam bentuk pembiayaan masih didominasi oleh pembiayaan berbasis *murabahah* (jual beli) sebesar 86%, sedangkan pembiayaan berbasis *mudharabah* 11% dan sisanya *musyarakah* sebesar 3%.

Pembiayaan yang mendominasi akad berbasis *murabahah* adalah pembiayaan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor dan sektor properti seperti pembelian perumahan baik itu berupa rumah tinggal, ruko, rusun dan berbagai proyek *real estate* lainnya.

Data Statistik Moneter dan Fiskal Bank Indonesia menunjukkan pembiayaan yang diberikan oleh seluruh jenis bank yang ada di Indonesia di sektor properti khususnya pembiayaan KPR terus mengalami peningkatan yang signifikan yaitu sebesar Rp108,029 Triliun di tahun 2008 meningkat menjadi Rp276,957 Triliun pada Oktober tahun 2013.<sup>5</sup>

Pada akhir November 2014 pembiayaan di sektor properti khususnya KPR tumbuh sebesar 10% atau senilai Rp 314,6 Triliun. Menurut Deputy Gubernur Bank Indonesia Halim Alamsyah, terjadinya kenaikan penyaluran nilai kredit pada sektor properti secara bersamaan mengakibatkan kenaikan *non performing loan* (kredit macet) pada sektor tersebut.<sup>6</sup>

Pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut UU No. 10 Tahun 1998 pasal 8 dilakukan berdasarkan analisis dengan menerapkan prinsip kehati-hatian agar nasabah debitur mampu melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian sehingga risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan dapat dihindari.<sup>7</sup>

Hal tersebut tentunya tidak terlepas pada proses dan prosedur yang sesuai dengan manajemen risiko yang diterapkan oleh setiap bank syariah khususnya dalam manajemen risiko kredit dalam penyaluran pembiayaan kepada calon debitur.

Sebagai sebuah bank syariah ketiga terbesar berdasarkan asetnya, PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRI Syariah) tumbuh dengan pesat baik dari

---

<sup>3</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah* h.. 182

<sup>4</sup>Ibid, h..179

<sup>5</sup>[www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) diakses pada 12 Maret 2015

<sup>6</sup>[www.Bisnis.com](http://www.Bisnis.com) diakses pada 20 April 2015

<sup>7</sup>Amir Machmud, Rukmana, *Bank Syariah Teori....*, h. 105

sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan. BRI Syariah tentunya telah berpengalaman dalam pengelolaan investasi dan pembiayaan khususnya dalam memenuhi kebutuhan nasabah akan produk pembiayaan perumahan.

Manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah dapat dilihat pada struktur organisasi Bank BRI Syariah dimana terdapat divisi Legal yang bertanggung jawab untuk proses penentuan legalitas pembiayaan serta bagian divisi administrasi pembiayaan yang bertanggungjawab dalam proses pencairan pembiayaan dan memastikan persyaratan telah sesuai dengan syariah dan ketentuan yang berlaku. Hal tersebut menarik untuk diteliti dan didalami

## B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui manajemen risiko kredit yang diterapkan BRI Syariah Cabang Bogor dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pada KPR
2. Untuk mengetahui strategi yang paling efektif dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pada KPR di BRI Syariah Cabang Bogor.

## C. Penelitian Terdahulu

Ghulam Radhiftha Gufron, 2012 dalam penelitiannya mengenai Penyelesaian Kredit Macet atau Kredit bermasalah pada perbankan syariah dan perbankan konvensional menggunakan metode analisis kualitatif, menyimpulkan bahwa penyelesaian kredit bermasalah dan kredit macet pada perbankan konvensional dan syariah pada dasarnya sama, perbedaannya terletak pada perbankan syariah dimana penyelesaiannya disesuaikan dengan akad yang disepakati diawal pemberian pembiayaan.

Dian Rosalia, 2011 dalam penelitiannya Manajemen Risiko Pembiayaan dan Pengaruhnya Terhadap Laba, menggunakan analisis korelasi *Pearon Product Moment*, menyimpulkan bahwa pembiayaan memberikan pengaruh positif terhadap laba dengan koefisien 0,0257, yang berarti setiap kenaikan pembiayaan sebesar 1milyar rupiah akan menaikkan perolehan laba sebesar 0,0257 milyar rupiah. Sedangkan kenaikan NPF sebesar 1% akan menurunkan perolehan laba sebesar 2,147 milyar rupiah.

Dewi Indah, 2009 dalam penelitian Analisis Manajemen Risiko Gagal Bayar Debitur KPR Non Subsidi (Studi Kasus BTN Cabang Jakarta Harmoni) dengan menggunakan metode *CreditRisk+ Portfolio*, menunjukkan bahwa Perhitungan Resiko menghasilkan *expexted loss* (kerugian yang diperkirakan) sebesar Rp 20.935.000.000,00 maka dana cadangan yang harus disediakan untuk mengantisipasi kerugian tersebut adalah sebesar Rp 8.827.175.543,46.

Dwi Karina, 2007 dalam penelitiannya mengenai Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Berdasarkan Peraturan dan Surat Edaran Bank Indonesia di PT. BPRS Amanah Ummah Leuwiliang, dengan menggunakan

metode pendekatan kualitatif menyatakan bahwa proses pembiayaan PT BPRS Amanah Ummah sesuai dengan Panduan Sistem dan Prosedur PT BPRS Amanah Ummah tentang pembiayaan. Dalam struktur organisasi manajemen PT.BPRS Amanah Ummah tidak terdapat Satuan Kerja Audit Internal (SKAI) seperti yang telah ditetapkan dalam peraturan dan Surat Edaran Bank Indonesia.

Ruslan, 2007 penelitian mengenai Manajemen Risiko Kredit Sepeda Motor Honda, menyimpulkan bahwa peringkat risiko kredit di PT.PQR Finance tergolong *low to moderate* yang berarti dengan kualitas manajemen risiko kredit yang kuat maka PT.PQR Finance masih dapat dengan baik mengelola risiko kredit yang terjadi.

## II. KERANGKA TEORITIS

### A. Pembiayaan Bank Syariah

#### 1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Perbankan N0. 10 Tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.*<sup>8</sup>

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah.<sup>9</sup>

Berdasarkan PBI No. 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :<sup>10</sup>

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah* ;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik* ;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna* ;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam piutang *qard* ; dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberikan fasilitas dana untuk

---

<sup>8</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2013, h.. 106

<sup>9</sup> Ibid

<sup>10</sup> Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012, h..79

mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalah *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

## 2. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut.<sup>11</sup>

- a. **Pembiayaan produktif**, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. **Pembiayaan konsumtif**, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut.

- 1) **Pembiayaan modal kerja**, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- 2) **Pembiayaan investasi**, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Pembiayaan dilihat dari jumlahnya dapat dibagi menjadi :<sup>12</sup>

Tabel 1. Jenis-Jenis Pembiayaan

Jenis Pembiayaan	Jumlah pembiayaan	Debitur
Retail	< Rp350.000.000,-	Individu atau pengusaha dengan skala usaha sangat kecil.
Menengah	Rp350.000.000,- sampai Rp5.000.000.000	Diberikan kepada pengusaha menengah
Korporasi	> Rp5.000.000.000	Diperuntukan kepada nasabah besar (korporasi)

## 3. Produk Pembiayaan

<sup>11</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah* ...., h.160,161

<sup>12</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*...., h.. 118,119

Produk-produk pembiayaan bank syariah dapat menggunakan empat pola yang berbeda.<sup>13</sup>

- 1) Pola bagi hasil, untuk *investment financing* :
  - *Musyarakah*
  - *Mudharabah*
- 2) Pola jual beli, untuk *trade financing* :
  - *Murabahah*
  - *Salam*
  - *Istishna*
- 3) Pola sewa, untuk *trade financing* :
  - *Ijarah*
  - *Ijarah muntahiya bittamlik*
- 4) Pola pinjaman, untuk dana talangan :
  - *Qardh*

Contoh produk-produk pembiayaan bank syariah dan akad yang digunakan dapat dilihat pada table berikut :

*Tabel 2. Produk-Produk Pembiayaan Bank Syariah<sup>14</sup>*

<b>No</b>	<b>Produk Pembiayaan</b>	<b>Prinsip</b>
1.	Modal Kerja	<i>Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Salam</i>
2.	Investasi	<i>Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Istishna, Ijarah, Ijarah muntahiya bittamlik</i>
3.	Pengadaan barang investasi, aneka barang	<i>Murabahah, Ijarah muntahiya bittamlik, musyarakah mutanaqisah</i>
4.	Perumahan, properti	<i>Murabahah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Musyarakah mutanaqisah</i>
5.	Proyek	<i>Mudharabah, musyarakah</i>
6.	Ekspor	<i>Mudharabah, Musyarakah, Murabahah</i>
7.	Produksi agribisnis/sejenis	<i>Salam, salam parallel</i>
8.	Manufaktur, konstruksi	<i>Istishna, Istishna parallel</i>
9.	Penyertaan	<i>Musyarakah</i>
10.	Surat Berharga	<i>Mudharabah, Qardh</i>
11.	Sewa beli	<i>Ijarah muntahiya bittamlik</i>
12.	Akuisisi aset	<i>Ijarah muntahiya bittamlik</i>

Tiga produk utama pembiayaan bank syariah yang paling mendominasi portofolio pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan aneka barang dan properti.

#### **4. Prinsip-Prinsip Penilaian Pembiayaan**

<sup>13</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, h.. 123

<sup>14</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank.....*, h.. 124

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C dan analisis 6 A.<sup>15</sup>

#### a. Analisis 5 C

##### 1) *Character*

Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaan.

##### 2) *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan.

##### 3) *Capital*

Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.

Dalam penilaian terhadap modal yang dimiliki calon nasabah penerima fasilitas, bank syariah dan/atau UUS harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang. Sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah penerima fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan.<sup>16</sup>

##### 4) *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sumber pembiayaan kedua untuk melunasi pembiayaannya.

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan.

---

<sup>15</sup>Ismail, *Perbankan Syariah...*, h. 120

<sup>16</sup>Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan...*, h. 97

### **5) Condition of Economy**

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

## **b. Analisis 6A<sup>17</sup>**

### **1) Analisis Aspek Hukum**

Analisis aspek hukum perlu dilakukan oleh bank syariah untuk evaluasi terhadap legalitas calon nasabah. Seperti surat tanda penduduk (KTP), surat izin usaha jika nasabah tersebut adalah badan usaha, dan hal-hal lain yang dapat dijadikan syarat-syarat hukum pengajuan pembiayaan.

### **2) Analisis Aspek Pemasaran**

Analisis pemasaran perlu dilakukan oleh bank untuk menghitung kemungkinan penjualan produk setiap tahun. Kemudian bank syariah akan memperkirakan berapa jumlah uang yang akan diterima atas hasil penjualan produk. Dengan mengetahui hasil penjualan, maka bank akan dapat menghitung arus kas masuk dan kas keluar, sebagai dasar perhitungan kemampuan calon nasabah untuk membayar angsuran.

### **3) Analisis aspek Teknis**

Merupakan analisis yang dilakukan bank syariah dengan tujuan untuk mengetahui fisik dan lingkungan usaha perusahaan calon nasabah serta proses produksinya. Dengan menganalisis aspek teknis bank syariah dapat menyimpulkan apakah perusahaan (calon nasabah) menjalankan aktivitas produksinya secara efisien.<sup>18</sup> Analisis aspek teknis ini dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap lokasi pabrik, layout pabrik, proses produksi, ketersediaan bahan baku, ketersediaan tenaga kerja dan kualitasnya.

### **4) Analisis Aspek Manajemen**

Faktor yang perlu dilakukan penilaian terhadap aspek manajemen antara

lain:

- ✓ Struktur Organisasi
- ✓ *Job description*
- ✓ Sistem dan prosedur
- ✓ Penataan sumber daya manusia
- ✓ Pengalaman usaha
- ✓ *Management skill*

### **5) Analisis Aspek Keuangan**

Analisis aspek keuangan diberikan oleh bank untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang.

### **6) Analisis Aspek Sosial- Ekonomi**

---

<sup>17</sup>Ismail, *Perbankan Syariah...*, h..126

<sup>18</sup>Ismail, *Perbankan Syariah...*, h..129

Merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan informasi tentang lingkungan terkait dengan usaha calon nasabah. Antara lain meliputi:

- a) Dampak yang ditimbulkan oleh perusahaan terhadap lingkungan
- b) Pengaruh perusahaan terhadap lapangan kerja
- c) Pengaruh perusahaan terhadap pendapatan negara, contohnya pajak.
- d) Debitur melakukan kegiatan yang tidak bertentangan dengan kondisi lingkungan sekitar.

## B. Risiko

### 1. Pengertian Risiko

Risiko adalah ancaman atau kemungkinan suatu tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai.<sup>19</sup>

Menurut peraturan Bank Indonesia PBI No 13/23/PBI/2011, risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu.<sup>20</sup>

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa risiko adalah kemungkinan terjadinya penyimpangan dari harapan yang dapat menimbulkan kerugian.<sup>21</sup>

### 2. Jenis-Jenis Risiko

Jenis-jenis risiko dapat dibagi berdasarkan faktor penyebabnya, dan berdasarkan dampaknya.<sup>22</sup> Berdasarkan penyebab terjadinya, risiko dibagi menjadi dua, yakni risiko non bisnis dan risiko bisnis. Risiko non bisnis muncul dari berbagai faktor yang tidak terkait dari bisnis yang dijalankan, namun dampaknya akan mempengaruhi bisnis, seperti kebakaran, banjir, polusi, gempa bumi, dan sebagainya. Sedangkan risiko bisnis muncul karena proses bisnis yang dilakukan bank, seperti kesalahan saat membuat perencanaan, kurangnya informasi saat pengambilan keputusan, atau kurang optimalnya pengelolaan aset bank.

Sementara itu, berdasarkan dampaknya, risiko dibagi menjadi dua, *pertama*, risiko yang dampaknya hanya ditanggung oleh proyek atau bank atau institusi tertentu, terisolasi dan tidak merembet pada proyek atau institusi lain disebut risiko unik. *Kedua*, adalah risiko yang dampaknya menyebabkan terjadinya efek domino, yakni menyeret proyek atau institusi atau sektor atau bahkan negara lain untuk terkena dampak risiko tersebut, atau berdampak pada keseluruhan pasar atau sistem yang ada, risiko ini disebut juga risiko pasar. Jenis-jenis risiko dapat digambarkan sebagai berikut:

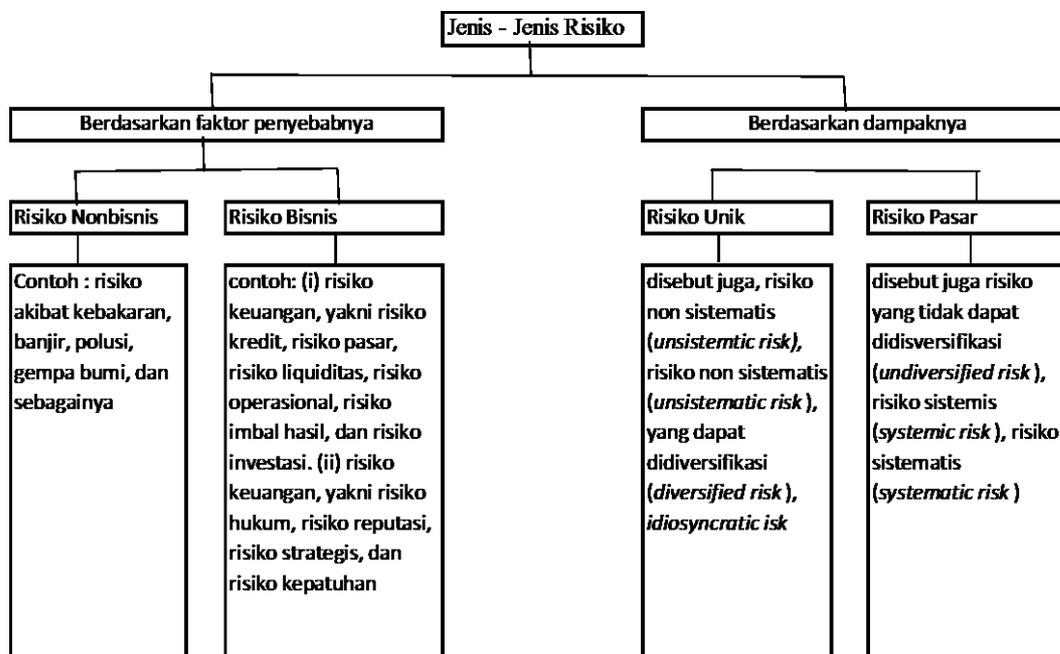
---

<sup>19</sup> Ferry N. Indroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, h..4

<sup>20</sup> [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) diakses pada tanggal 17 April 2015

<sup>21</sup> Kasidi, *Manajemen Risiko*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010, h.. 4

<sup>22</sup> Imam Wahyudi, *et al.*, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h.. 4, 5



**Gambar 1. Jenis Risiko Bank Syariah**

Menurut PBI No 13/23/PBI/2011, terdapat sepuluh jenis risiko yang dihadapi bank syariah yaitu Risiko Kredit, Risiko Pasar, Risiko Likuiditas, Risiko Operasional, Risiko Hukum, Risiko Reputasi, Risiko Strategis, Risiko Kepatuhan, Risiko Imbal Hasil (*rate of return risk*), dan Risiko Investasi (*equity investment risk*).

**Tabel 3. Jenis-Jenis Risiko Bank Syariah<sup>23</sup>**

Jenis Risiko	Uraian
Risiko Kredit	Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Risiko kredit muncul akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi liabilitas kepada bank Islam sesuai kontrak. Risiko ini disebut juga risiko gagal bayar ( <i>default risk</i> ), risiko pembiayaan ( <i>financing risk</i> ), risiko penurunan rating ( <i>down grading rating risk</i> ), dan risiko penyelesaian ( <i>sattlement risk</i> ). Termasuk dalam kelompok risiko kredit yaitu risiko konsentrasi pembiayaan <sup>24</sup> .
Risiko pasar	Risiko pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain risiko berupa perubahan nilai dari aset yang

<sup>23</sup>Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h.. 36, 37

<sup>24</sup>Imam Wahyudi, *et al.*, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h.. 25

	dapat diperdagangkan atau disewakan.
Risiko Liquiditas	Risiko akibat ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau aset liquid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.
Risiko Operasional	Risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.
Risiko Hukum	Risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis. Risiko ini timbul antara lain karena ketiadaan peraturan undang-undang yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.
Risiko Reputasi	Risiko reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan para pemangku kepentingan yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank
Risiko Strategis	Risiko strategis adalah risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan strategis serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis
Risiko kepatuhan	Adalah risiko akibat bank tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku serta prinsip syariah
Risiko Imbal Hasil	Risiko imbal hasil ( <i>rate of return risk</i> ) Adalah risiko akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah karena terjadi perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyalur dana, yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah dana pihak ketiga bank
Risiko Investasi	Risiko investasi ( <i>equity investment risk</i> ) adalah risiko akibat bank ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil berbasis bagi hasil.

### 3. Teknik Pengelolaan Risiko

Empat teknik pengelolaan risiko secara klasik, yaitu penghindaran risiko, pengurangan risiko, pemindahan risiko, dan penanganan risiko.<sup>25</sup>

#### a. Penghindaran Risiko

Penghindaran risiko (*risk avoidance*) adalah tindakan perusahaan untuk tidak melakukan bisnis atau kegiatan tertentu yang mengandung risiko yang tidak diinginkan. Pada dasarnya, tidak ada manusia di muka bumi yang bisa

<sup>25</sup>Bramantyo Djohanputro, *Manajemen Risiko Korporat Terintegrasi*, Jakarta: PPM, 2006 h.. 210,

menghindari semua risiko. Demikian juga dengan bank. Oleh karena itu, bank dapat menghindari beberapa risiko dengan tidak memasuki wilayah bisnis atau kegiatan tertentu saja. Yang terpenting adalah bagaimana bank melakukan studi dan identifikasi jenis risiko tertentu dari suatu bisnis atau kegiatan yang ingin dihindari.

#### **b. Pengurangan Risiko**

Pengurangan risiko penting dilakukan oleh bank agar dapat menekan besarnya risiko. Pengurangan risiko dapat dilakukan dengan pengurangan kemungkinan terjadinya peril, yaitu penyebab langsung terjadinya kerugian dan menakar besarnya dampak bila terjadi kerugian.

#### **c. Pemindahan Risiko**

Cara pemindahan atau pengalihan risiko tidak bertujuan untuk menghilangkan risiko. Yang dilakukan adalah memindahkan risiko dari perusahaan ke pihak lain yang bersedia atau ke perusahaan yang membisniskan risiko,<sup>26</sup> contohnya perusahaan asuransi. Akibat pemindahan risiko tersebut, maka bank harus menanggung dua macam biaya, *pertama*, biaya premi yang dibayarkan kepada mereka yang bersedia menanggung risiko.

*Kedua*, berupa hilangnya kesempatan (*oportunity loss*) untuk mendapatkan keuntungan atau manfaat ekstra dengan menanggung risiko.

#### **d. Penanganan Risiko**

Ada dua sebab mengapa risiko tersebut diputuskan untuk ditangani. Sebab *pertama*, perusahaan dengan sadar ingin mempertahankan risiko dan mengelolanya sendiri karena pertimbangan efektivitas biaya, dan manajemen memiliki kemampuan untuk mengelolanya. *Kedua*, adalah perusahaan tidak mengetahui risiko tersebut.

### **C. Manajemen Risiko**

#### **1. Pengertian Manajemen Risiko**

Manajemen risiko didefinisikan sebagai *suatu metode logis dan sistematis dalam identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktivitas atau proses.*<sup>27</sup>

Menurut PBI No 13/23/PBI/2011 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, manajemen Risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan Risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup>Bramantyo Djohanputro, *Manajemen Risiko*.....h.. 215

<sup>27</sup> Ferry N. Indroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, h.. 5, 6.

<sup>28</sup>[www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) diakses pada 17 April 2015

## 2. Prinsip Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah

Menurut *Islamic Financial Services Board* (IFSB), dalam menerapkan manajemen risiko lembaga keuangan syariah termasuk bank syariah harus memiliki prinsip manajemen risiko yaitu:<sup>29</sup>

- a. [*Institusi Finansial Islam*] harus memiliki proses yang sehat untuk menjalankan semua elemen manajemen risiko, termasuk identifikasi risiko, tindakan mitigasi, *monitoring*, pelaporan dan kontrol.
- b. [*Institusi Finansial Islam*] harus memastikan sistem kontrol yang baik dengan *check and balance* yang tepat.
- c. [*Institusi Finansial Islam*] memastikan kualitas dan kesegeraan pelaporan risiko yang tersedia bagi otoritas regulasi.
- d. [*Institusi Finansial Islam*] harus membuat pemaparan informasi yang akurat dan segera kepada pemilik rekening investasi sehingga para investor dapat menilai potensi resiko dan imbalan investasi mereka.

## 3. Proses Manajemen Risiko

Terdapat lima tahap dalam proses manajemen risiko, yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko, mitigasi risiko, *monitoring* risiko serta pengendalian dan pelaporan risiko.<sup>30</sup>

### a. Identifikasi dan Pemetaan Risiko

Proses identifikasi risiko merupakan sebuah proses untuk menentukan apa yang dapat terjadi, mengapa risiko tersebut terjadi dan bagaimana risiko itu terjadi. Proses identifikasi risiko terdiri dari beberapa tahap diantaranya.<sup>31</sup>

- 1) Menetapkan kerangka kerja untuk implementasi strategi risiko secara keseluruhan
- 2) Menentukan definisi kerugian
- 3) Menyusun dan melakukan implementasi mekanisme pengumpulan data
- 4) Membuat pemetaan kerugian ke dalam kategori risiko yang dapat diterima dan tidak dapat diterima.

### b. Pengukuran, Penilaian, dan Melakukan Peringkat Risiko

Setelah dapat diidentifikasi, maka risiko-risiko tersebut harus dinilai untuk mengetahui tingkat keparahan kerugian yang akan diakibatkan dan tingkat kemungkinan keterjadian risiko tersebut. Hasil dari penilaian risiko tersebut akan berguna untuk melakukan prioritasasi risiko bank yang nantinya akan dimitigasi.

Risiko kredit bisa diidentifikasi dengan metode *credit scoring*. Apabila nilai skor nasabah pembiayaan rendah, maka probabilitas akan mengalami gagal bayar tinggi. Jika nasabah seperti ini diterima proposalnya, dampaknya adalah tingginya NPF (*Non-performing financing*) dan akhirnya menyebabkan penurunan modal.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup>Zamir Iqbal, Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam*, Jakarta: Kencana, 2008, h.. 310, 311.

<sup>30</sup>Imam, Wahyudi, *et al*, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h.. 59

<sup>31</sup>Ferry N.Indroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011, h.. 8

<sup>32</sup>Imam, Wahyudi, *et al*, *Manajemen Risiko...*, h.. 67

### c. Mitigasi Risiko

Ketika risiko yang dihadapi mustahil untuk dihindari ataupun ditransfer kepada pihak ketiga, maka bank dapat melakukan mitigasi risiko. Proses mitigasi risiko merupakan proses penyusunan berbagai pilihan dan aksi yang dapat digunakan bank untuk menetralisasi, mengurangi, atau menghilangkan kerugian yang mungkin ditimbulkan dari suatu risiko.<sup>33</sup>

Mitigasi risiko (*mitigate risk*): menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses, serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya. Misalnya pengikatan pinjaman dan agunan pada bank.<sup>34</sup> Untuk menghindari kemungkinan terjadinya kerugian akibat gagal bayar debitur dari penyaluran pembiayaan yang diberikan oleh bank maka bank harus membuat alokasi presentasi penyisihan tertentu untuk berjaga-jaga jika terjadi gagal bayar debitur.

### d. *Monitoring* risiko, Pengendalian dan Pelaporan Risiko<sup>35</sup>

- a) Seluruh entitas organisasi harus yakin bahwa strategi manajemen risiko telah diimplementasikan dan berjalan dengan baik
- b) Lakukan pengkinian dengan mengevaluasi dan menindaklanjuti hasil evaluasi terhadap implementasi kerangka manajemen risiko yang terintegrasi ke dalam strategi risiko keseluruhan.

## 4. Manajemen Risiko Kredit

Istilah risiko kredit digunakan sesuai Peraturan Bank Indonesia mengenai Manajemen Risiko untuk perbankan syariah yang berlaku. Syariah membedakan antara dua jenis gagal bayar, yaitu yang mampu (gagal bayar sengaja), gagal bayar karena bangkrut yaitu tidak mampu membayar kembali utangnya karena alasan-alasan yang diakui syariah.<sup>36</sup>

Tujuan utama manajemen risiko kredit adalah untuk memastikan bahwa aktivitas penyediaan dana bank tidak terekspos pada risiko kredit yang dapat menimbulkan kerugian pada bank.

Manajemen risiko bank syariah di Indonesia berpatokan pada standar prinsip IFSB (*Islamic Financial Services Board*)<sup>37</sup> mengenai risiko kredit yaitu:<sup>38</sup>

**Pinsip 2.1 [Lembaga Keuangan Syariah]** harus memiliki strategi untuk pendanaan, menggunakan berbagai instrumen-instrumen syariah sesuai dengan syariah, dimana potensi eksposur<sup>39</sup> kredit yang mungkin timbul pada tahap-tahap yang berbeda dalam berbagai perjanjian pendanaan diakui.

---

<sup>33</sup>Ibid, h.. 74

<sup>34</sup>Ferry N.Indroes, *Manajemen Risiko...*, h..10

<sup>35</sup> Ferry N.Indroes, *Manajemen Risiko...*, h..11

<sup>36</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, h.. 55

<sup>37</sup>Yaitu Organisasi Internasional yang memberikan peraturan mengenai manajemen Lembaga Keuangan Islam internasional.

<sup>38</sup> Hennie van Greuning, Zamir Iqbal, *Analisis Risiko Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2011, h.. 117

<sup>39</sup>Eksposur adalah objek yang rentan terhadap resiko dan berdampak pada kinerja perusahaan apabila resiko yang diprediksikan benar-benar terjadi. Eksposur yang paling umum berkaitan dengan ukuran keuangan, misalnya harga saham, laba, pertumbuhan penjualan dan sebagainya.

**Prinsip 2.2 [Lembaga keuangan syariah]** harus melaksanakan tinjauan *due diligence* (uji kelayakan) mengenai pihak rekanan sebelum menentukan pilihan instrumen keuangan syariah yang sesuai.

**Prinsip 2.3 [Lembaga keuangan syariah]** harus memiliki metodologi yang tepat untuk mengukur dan melaporkan eksposur risiko kredit yang timbul dalam setiap instrumen pendanaan syariah

**Prinsip 2.4 [Lembaga keuangan syariah]** harus memiliki teknik mitigasi risiko sesuai syariat yang tepat untuk setiap instrumen pendanaan syariah.

Menurut Peraturan Bank Indonesia No 13/23/PBI/2011, Manajemen risiko untuk risiko kredit (risiko pembiayaan) di perbankan syariah mencakup hal-hal diantaranya :<sup>40</sup>

- a. Pengawasan aktif dewan komisaris, direksi, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Semua bank syariah wajib menerapkan manajemen risiko melalui pengawasan aktif dewan komisaris, direksi, dan DPS untuk risiko kredit. Bank harus dikelola oleh sumber daya manusia yang memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keahlian di bidang Manajemen Risiko sesuai dengan kompleksitas usaha Bank.

- b. Kebijakan prosedur dan penetapan limit

Bank harus memiliki kebijakan dan prosedur untuk memastikan bahwa seluruh penyediaan dana dilakukan secara terkendali (*arm's length basis*).<sup>41</sup> Bank perlu menerapkan strategi manajemen risiko untuk risiko kredit yang mencakup seluruh eksposur risiko kredit yang signifikan. Strategi tersebut harus memuat secara jelas arah penyediaan dana yang akan dilakukan, antara lain berdasarkan jenis pembiayaan, lapangan usaha, wilayah geografis, mata uang, jangka waktu, dan sasaran pasar.

Bank menetapkan limit penyediaan dana secara keseluruhan untuk seluruh aktivitas bisnis bank yang mengandung risiko kredit, baik untuk pihak terkait maupun pihak tidak terkait, serta untuk individual maupun kelompok debitur.

- c. Proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko, serta sistem informasi manajemen (SIM) risiko kredit.
- d. Sistem Pengendalian Internal yang menyeluruh

Sistem kaji ulang dan berkelanjutan terhadap efektivitas penerapan proses manajemen risiko kredit setidaknya memuat evaluasi proses administrasi pembiayaan, penilaian akurasi penerapan pemeringkat internal. Sistem kaji ulang internal oleh individu yang independen dari unit bisnis, sistem pelaporan yang efisien dan efektif untuk menyediakan informasi yang memadai kepada dewan komisaris, direksi, dan komite audit.<sup>42</sup>

Bank syariah perlu memiliki cadangan modal untuk menghindari dari potensi kegagalan bisnis jika debitur benar-benar gagal bayar. Provisi diistilahkan sebagai Penyisihan Penghapusan aset Produktif (PPAP). PPAP merupakan cadangan modal yang harus dibentuk berdasarkan penggolongan

---

<sup>40</sup>Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko* ..., h..72, 73

<sup>41</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko* ..., h.. 73

<sup>42</sup> Ibid, h.. 79

kualitas pembiayaan. Berdasarkan peraturan Bank Indonesia Nomor 5/9/PBI/2003 PPAP ditetapkan sebagai berikut .<sup>43</sup>

Kategori Kualitas Pembiayaan	PPAP yang diminta
Lancar	1% dari total pembiayaan berkategori lancar
Dalam perhatian khusus	5% dari total pembiayaan berkategori kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan
Diragukan	50% dari pembiayaan berkategori diragukan setelah dikurangi nilai agunan
Macet	100% dari pembiayaan berkategori macet setelah dikurangi nilai agunan
Khusus untuk pembiayaan <i>ijarah</i>	Minimal 50% dari kewajiban pembentukan PPAP untuk kategori dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

## 5. Manajemen Risiko dalam Perspektif Islam

Keuntungan hanya bisa diakui kehalalannya bila disertai dengan adanya risiko, usaha dan kewajiban yang dilakukan.<sup>44</sup>

Risiko merupakan fitrah dalam berbisnis, karena tidak ada satupun dari pihak yang terlibat dalam bisnis mengetahui apakah usaha tersebut akan mendatangkan keuntungan atau kerugian. Hal tersebut sesuai dengan ayat al-Quran Surat Lukman ayat 34 sebagai berikut:

*“Sesungguhnya Allah, hanya pada sisi-Nya sajalah pengetahuan tentang hari Kiamat; dan Dia-lah yang menurunkan hujan, dan mengetahui apa yang ada dalam rahim. dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok. dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui di bumi mana Dia akan mati. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal”.*<sup>45</sup>

Maksud dari ayat diatas adalah manusia itu tidak dapat mengetahui dengan pasti apa yang akan diusahakannya besok atau yang akan diperolehnya, Namun demikian mereka diwajibkan berusaha.

Para ulama telah bersepakat bahwa terdapat dua kaidah fiqh yang harus diperhatikan dalam menjalankan bisnis dan setiap transaksi usaha, yaitu kaidah *al-kharaj bidh dhaman* (pendapatan adalah imbalan atas tanggungan yang diambil) Sesuai dengan Sabda Rosulullah SAW yaitu

<sup>43</sup>Imam Wahyudi, *et al.*, *Manajemen Risiko*...., h..119

<sup>44</sup>Ibid, h.. 13

<sup>45</sup>Al-Quran dan Terjemahannya, Diponegoro: CV Penerbit Diponegoro, 2006, h.. 331

أخبرنا إسحاق بن إبراهيم قال: حدثنا عيسى بن يوسف و وكيع قالوا : حدثنا ابن أبي ذئب عن مخلد بن خفاف, عن عروة, عن عائشة قالت : قضى رسول الله ﷺ أن الخراج بالضمنان.<sup>46</sup>

*"Ishak ibn Ibrahim telah mengabarkan kepada kami dia berkata: telah berkata kepada kami Isa ibn Yusuf dan Wakii mereka berkata telah berkata kepada kami ibn Abi Dzibin dari Mukholad dari Khofaaf dari Urwah dari Aisyah ra berkata; Rasulullah SAW telah menakdirkan atau menentukan bahwasannya hak memperoleh keuntungan (pendapatan/manfaat) adalah imbalan dari liabilitas [kesediaan menanggung kerugian]"*

Terkait risiko yang tidak didapat diduga oleh siapapun, Islam juga sangat menganjurkan untuk melakukan sistem kehati-hatian dalam setiap tindakannya tidak terkecuali dalam hal berbisnis, termasuk manajemen risiko yang dilaksanakan sebagai suatu sistem dalam mencegah ataupun mengelola risiko yang ada dan sebagai bentuk kehati-hatian dikemudian hari, semua itu berkaitan dengan firman Allah SWT Surat *Al Hasyr* ayat 18:

*"Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah Setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan".<sup>47</sup>*

## D. Pembiayaan Bermasalah

### 1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah salah satu risiko pembiayaan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang berkaitan dengan proses pembiayaan. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan keuangan yang dihadapi oleh nasabah.

Ketidak lancar nasabah dalam membayar angsuran pokok maupun bagi hasil/profit margin pembiayaan menyebabkan adanya kolektabilitas pembiayaan. Kolektabilitas pembiayaan adalah gambaran kesehatan pembiayaan dari nasabah.

Secara umum kolektabilitas pembiayaan dikategorikan menjadi lima macam yaitu lancar (kolektabilitas I), dalam perhatian khusus (kolektabilitas II), tidak lancar (Kolektabilitas III), diragukan (kolektabilitas IV), dan macet (kolektabilitas V).<sup>48</sup>

Pembiayaan dengan angsuran untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah dapat digolongkan menjadi<sup>49</sup> :

- a. Kolektabilitas 1 Lancar  
Yaitu tidak terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau margin atau 0 hari
- b. Kolektabilitas 2 Dalam Perhatian Khusus  
Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau margin dari 1 sampai 89 hari
- c. Kolektabilitas 3 Tidak Lancar

---

<sup>46</sup>Syariul Amir Abdul Aziz bin Jalawi, *Sunan Nasa 'i*, juz al-buyu, No hadits: 4495, Saudi Arab, 1420 H/1999 M, h. 621

<sup>47</sup>Al-Quran dan Terjemahannya..., h.. 437

<sup>48</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005, h.. 165

<sup>49</sup>Hasil wawancara dengan pihak BRI Syariah *Collection Officer* pada tanggal 1 Juni 2015

- Terdapat tunggakan pokok dan/atau margin selama 90 sampai 179 hari
- d. Kolektabilitas 4 Diragukan  
Terdapat tunggakan pokok dan/atau margin dari 180 – 279 hari
- e. Kolektabilitas 5 Macet  
Terdapat tunggakan pokok dan/atau margin 280 sampai tidak terhingga.

## 2. Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank karena faktor-faktor intern nasabah, faktor-faktor intern bank, dan atau karena faktor-faktor ekstern bank dan nasabah.

### a. Faktor-Faktor Intern Bank<sup>50</sup>

- 1) Kemampuan dan naluri bisnis analis pembiayaan belum memadai
- 2) Analisis pembiayaan tidak memiliki integritas yang baik
- 3) Para anggota komite pembiayaan tidak mandiri
- 4) Pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai
- 5) Bank tidak mempunyai perencanaan pembiayaan yang baik
- 6) Pejabat bank, baik yang melakukan analisis pembiayaan maupun yang terlibat dalam keputusan pembiayaan, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha atau proyek yang dimintakan pembiayaan oleh calon nasabah.

### b. Faktor-Faktor Intern Nasabah<sup>51</sup>

- 1) Penyalahgunaan pembiayaan oleh nasabah (*side streaming*) yang tidak sesuai dengan tujuan perolehan
- 2) Perpecahan diantara para pemilik/pemegang saham
- 3) *Key person* dari perusahaan sakit atau meninggal dunia yang tidak dapat digantikan oleh orang lain dengan segera
- 4) Tenaga ahli yang menjadi tumpuan proyek/perusahaan meninggalkan perusahaan
- 5) Perusahaan tidak efisien, yang terlihat dari *overhead cost* yang tinggi sebagai akibat pemborosan.

### c. Faktor-Faktor Ekstern Nasabah dan Bank<sup>52</sup>

- 1) *Feasibility Study* yang dibuat konsultan, yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian pembiayaan, telah dibuat tidak benar
- 2) Laporan yang dibuat oleh akuntan publik yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian pembiayaan, tidak benar.
- 3) Kondisi ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu pemberian pembiayaan berubah
- 4) Terjadi perubahan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku menyangkut proyek atau sektor ekonomi nasabah
- 5) Terjadi perubahan politik di dalam negeri
- 6) Terjadi perubahan di negara tujuan ekspor dari nasabah
- 7) Perubahan teknologi dari proyek yang dibiayai dan nasabah tidak menyadari terjadinya perubahan tersebut atau nasabah tidak melakukan penyesuaian

---

<sup>50</sup>Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan....*, h..92,93

<sup>51</sup>Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan....*, h..93

<sup>52</sup>Ibid, h.. 63,64

- 8) Munculnya produk pengganti yang dihasilkan oleh perusahaan lain yang lebih baik dan murah
- 9) Terjadinya musibah terhadap proyek nasabah karena keadaan (*force Majeure*)
- 10) Kurang kooperatifnya pihak perusahaan asuransi, yang tidak cepat memenuhi tuntutan ganti rugi nasabah yang mengalami musibah.

### 3. Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah

Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).<sup>53</sup>

#### a. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

Yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk atas pembiayaan mudharabah atau musyarakah yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

#### b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank<sup>54</sup>, antara lain meliputi:

- 1) Perubahan jadwal pembayaran
- 2) Perubahan jumlah angsuran
- 3) Perubahan jangka waktu
- 4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*
- 5) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*
- 6) Pemberian potongan.

#### c. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS
- 2) Konversi akad pembiayaan ; contohnya konversi piutang *murabahah* sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiya bittamlik* atau *musyarakah*.
- 3) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah
- 4) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertakan dengan *rescheduling* atau *recondition*.

### 4. Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Bermasalah

#### a. Jalur Non- Litigasi

Penyelesaian sengketa pembiayaan dengan jalur non-litigasi adalah penyelesaian tanpa melalui jalur hukum atau pengadilan, diantaranya melalui

---

<sup>53</sup>Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan...*, h.447

<sup>54</sup>Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan...*, h.449

musyawarah, Lembaga Pengaduan Nasabah, Mediasi Perbankan dan Mediasi Asuransi Indonesia (BMAI), dan Badan Arbitrase Syariah Nasional.<sup>55</sup>

### 1) Musyawarah

Intinya adalah penyelesaian permasalahan secara dialogis antara kedua belah pihak yang bersengketa dengan mengutamakan asas kekeluargaan.<sup>56</sup>

### 2) Lembaga Pengaduan Nasabah

Pengaduan dapat didefinisikan sebagai ungkapan ketidakpuasan nasabah yang disebabkan oleh adanya potensi kerugian finansial pada nasabah yang diduga karena kesalahan atau kelalaian bank. Dalam pasal 10 PBI No.7/7/PBI/2005 menyatakan bahwa bank wajib menyelesaikan pengaduan paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja setelah tanggal penerimaan pengaduan tertulis, kecuali terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan bank dapat memperpanjang jangka waktunya.

### 3) Mediasi Perbankan dan Badan Mediasi Asuransi Indonesia (BMAI)

Yakni proses penyelesaian sengketa yang melibatkan mediator dalam membantu para pihak yang bersengketa guna mencapai penyelesaian dalam bentuk kesepakatan sukarela terhadap sebagian ataupun seluruh permasalahan yang bersengketa (pasal 1 angka 5 PBI No.8/5/PBI/2006 tentang mediasi perbankan).

### 4) Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Basyarnas merupakan lembaga permanen yang didirikan oleh MUI berfungsi menyelesaikan kemungkinan terjadinya sengketa muamalat yang timbul dalam hubungan perdagangan, industry keuangan, dan jasa. Badan ini dapat memberikan suatu rekomendasi atau pendapat hukum (*bindend Advice*), yaitu pendapat yang mengikat tanpa adanya suatu persoalan tertentu yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian yang sudah barang tentu atas permintaan para pihak yang mengadakan perjanjian untuk diselesaikan.<sup>57</sup>

### b. Jalur Litigasi Peradilan Agama

Yaitu proses penyelesaian sengketa melalui jalur hukum pengadilan. Jalur ini biasanya ditempuh saat proses non-litigasi sudah tidak bisa menemukan kata sepakat. Menurut pasal 49 huruf i UU Nomor 3 Tahun 2006, kewenangan absolut pengadilan agama diperluas, termasuk kewenangan untuk menyelesaikan sengketa dibidang Ekonomi Syariah.<sup>58</sup>

## E. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

### 1. Pengertian KPR

---

<sup>55</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Penerapan Prinsip Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, h..216

<sup>56</sup> Ibid, h..216

<sup>57</sup> Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009, h.. 173

<sup>58</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Penerapan Prinsip Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajaar, 2008, h..256

Menurut Bank Indonesia dalam lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP (2010), KPR yaitu:

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Di Indonesia saat ini dikenal dua jenis KPR :<sup>59</sup>

**a. KPR Subsidi**

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Untuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batas yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

**b. KPR Non Subsidi**

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit atau pembiayaan maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Adapun pengertian mengenai kredit Pemilikan Rumah itu sendiri merupakan pinjaman yang diberikan karena adanya penghasilan yang diharapkan bisa menjamin kelancaran pembayaran hutang. Pengertian kredit perumahan adalah fasilitas pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah (di dalam maupun diluar *real estate*)

### III. METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.<sup>60</sup>

Metode analisis deskriptif adalah prosedur pemecahan masalah dengan menggambarkan keadaan subjek (seseorang, lembaga, masyarakat, dll) pada saat sekarang, berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya.

---

<sup>59</sup>[www.bi.go.id](http://www.bi.go.id), diakses pada tanggal 16 Juni 2015

<sup>60</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2011, h..6

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah studi lapangan (*Field Research*) dilakukan dengan penelitian secara langsung pada Kantor BRI Syariah Cabang Bogor.

## **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

### **1. Tempat Penelitian**

Tempat penelitian ini adalah PT. BRI Syariah Kantor Cabang Bogor di Jl. Ahmad Yani No.19 Kota Bogor.

### **2. Waktu Penelitian**

Penelitian ini berlangsung dari tanggal 12 Maret sampai 7 Juni 2015.

## **C. Definisi Operasional dan Variabel Penelitian**

Variabel yang diteliti dalam penelitian ini terdiri dari manajemen risiko, pembiayaan, dan pembiayaan KPR.

Manajemen Risiko menurut Peraturan Bank Indonesia No 13/23/PBI/2011 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan Risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank.<sup>61</sup>

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>62</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartement (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Penelitian ini memfokuskan pada proses manajemen risiko pembiayaan yang diterapkan oleh BRI Syariah dalam pemberian pembiayaan KPR berikut kendala kendala yang sering dihadapi dalam pengelolaan pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR.

Data diperoleh dari hasil wawancara serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan proses pembiayaan KPR di BRI Syariah Cabang Bogor.

## **D. Teknik Pengambilan Data**

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan beberapa instrumen sebagai berikut :

### **a. Studi Kepustakaan**

Yaitu mempelajari teori-teori yang ada atau literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang

---

<sup>61</sup>[www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) diakses pada 17 April 2015

<sup>62</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2013, h.. 106

relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain.<sup>63</sup>

#### **b. Wawancara**

Wawancara merupakan teknik pengambilan data di mana peneliti langsung berdialog dengan responden untuk menggali informasi langsung dari responden. Wawancara merupakan alat yang baik untuk meneliti pendapat, keyakinan, motivasi, perasaan dan proyeksi seseorang terhadap masa depannya.<sup>64</sup> Wawancara dilaksanakan langsung kepada *Collection Officer* Pembiayaan BRI Syariah Cabang Bogor yaitu Bapak Ahmad Tamamuddin

#### **c. Dokumentasi**

Dokumentasi merupakan teknik pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penulisan skripsi. Dokumentasi diambil dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan KPR di BRI Syariah Cabang Bogor.

### **E. Metode Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis untuk dianalisa secara kualitatif untuk memberikan penjelasan tentang masalah yang dibahas. Penelitian kualitatif merupakan bentuk penelitian yang memerlukan proses yang disebut "reduksi data" yang berasal dari hasil wawancara, observasi, atau dari sejumlah dokumen.

Metode analisis deskriptif merupakan teknik analisis di mana data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Data tersebut mungkin berasal dari naskah wawancara, catatan-catatan lapangan, foto, video tape, dokumen pribadi, catatan atau memo, dan dokumen resmi lainnya.<sup>65</sup>

Dalam hal ini, penulis menggambarkan dan melukiskan bagaimana sistem dan prosedur manajemen risiko kredit di BRI Syariah Cabang Bogor dalam pengelola pembiayaan KPR yang disalurkan baik dalam antisipasi pembiayaan bermasalah maupun dalam proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR yang diperoleh dari hasil wawancara, kuisisioner, serta dokumen-dokumen terkait.

Proses analisis juga merujuk pada beberapa buku utama manajemen risiko yaitu buku Manajemen Risiko Bank Islam yang ditulis oleh Imam Wahyudi, dkk, Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia karangan

---

<sup>63</sup><http://www.perkuliahan.com/apa-pengertian-studi-kepustakaan/#ixzz3fmDR8wyb>, diakses pada tanggal 13 Juli 2015

<sup>64</sup>Hendri Tanjung, Abrista Devi, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, Bekasi: Gramata Publishing, 2013, h..83

<sup>65</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian.....*, h.. 11

Bambang Rianto Rustam, Analisis Risiko Perbankan Syariah yang ditulis oleh Hennie Van Greuning dan Zamir Ikbal.

#### IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Profil BRI Syariah

###### 1. Sejarah BRI Syariah<sup>66</sup>

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditanda tangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses *spin off*-) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup><http://www.brisyariah.co.id/>, diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>67</sup><http://www.brisyariah.co.id/>, diakses pada tanggal 14 Juni 2015

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.

## 2. Visi dan Misi BRI Syariah<sup>68</sup>

### Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

### Misi

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

## 3. Tujuan Nilai Budaya Kerja BRI Syariah

- a. Optimisme yang diawali dengan doa yang sungguh-sungguh dimanifestasikan dengan upaya yang sungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai
- b. Integritas kesesuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga dapat dipercaya dan senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya
- c. Antusias semangat atau dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja
- d. Professional kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai standar teknis dan etika yang telah ditentukan
- e. Kepuasan pelanggan memiliki kesadaran, sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal dilingkungan perusahaan
- f. Berorientasi bisnis, tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berfikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaannya
- g. Penghargaan terhadap SDM menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal

---

<sup>68</sup><http://www.brisyariah.co.id/>, diakses pada tanggal 14 Juni 2015

mulai dari perencanaan, perekrutan, pengembangan, dan pemberdayaan SDM yang berkualitas.<sup>69</sup>

#### 4. Struktur Organisasi BRI Syariah<sup>70</sup>

Organisasi PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bogor memiliki unit kegiatan yang tertuang dalam struktur organisasi. Tugas dan fungsi struktur organisasi diantaranya:

- a. Manajer Operasional
  - 1) Bertanggung jawab dalam mengkoordinasi pelaksanaan operasional bank di kantor cabang dan kantor cabang pembantu
  - 2) Memberikan dukungan kepada kepala cabang dan group operasional
- b. Supervisor Operasional
  - 1) Mengkoordinasikan pelaksanaan operasional bank di kantor cabang atau kantor cabang pembantu
  - 2) Memberikan dukungan kepada manajer operasional atau pimpinan cabang serta seluruh jajaran bisnis dan support di cabang
  - 3) Bertanggung jawab terhadap pelaksanaan *customer service*, *teller*, dan *operation support*
- c. Operasional Suport
  - 1) Melayani transaksi operasional terkait dengan pembiayaan dan pemindah bukuan
  - 2) Melayani transaksi setor dan penarikan kliring
  - 3) Mengkoordinasi dengan kantor pusat dan penerbitan laporan bank umum
  - 4) Memberikan dukungan kepada supervisor operasional, manajer operasional, pimpinan cabang, dan seluruh karyawan di kantor cabang
- d. Administrasi Pembiayaan<sup>71</sup>
  - 1) Melakukan proses pencairan pembiayaan dengan memastikan telah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku
  - 2) Membuat ceklis berdasarkan format standar yang berlaku sebelum dilakukan proses realisasi
  - 3) Memberikan kembali kebenaran penyusunan dokumen dalam file pembiayaan dan memeriksa kelengkapan file tersebut
  - 4) Menyusun file pembiayaan dan membuat data master untuk penyimpanannya
  - 5) Melakukan pengadministrasian, pengiriman dokumen-dokumen nasabah berdasarkan data dari *account officer*
  - 6) Melakukan pencatatan, pemisahan dan penyimpanan file yang telah lunas
  - 7) Melakukan penutupan asuransi, perpanjangan asuransi, dan monitoring klaim asuransi
  - 8) Monitoring atas cover note asuransi
  - 9) Membuat memonitor laporan secara berkala
- e. *Legal Officer*<sup>72</sup>
  - 1) Membuat analisa yuridis atas permintaan unit bisnis
  - 2) Pemeriksaan kelengkapan dokumen calon nasabah

---

<sup>69</sup><http://www.brisyariah.co.id/>, diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>70</sup> Dokumen BRI Syariah Cabang Bogor

<sup>71</sup> Dokumen BRI Syariah Cabang Bogor

<sup>72</sup> Dokumen BRI Syariah Cabang Bogor

- 3) Mempersiapkan draft akad pembiayaan
  - 4) Merencanakan jadwal peningkatan pembiayaan dan mengkoordinasikan dengan *account officer* dan notaries
  - 5) Monitoring *cover note* notaries
  - 6) Membuat laporan tertulis
- f. *Reporting dan Custody*
- 1) Melakukan pengelolaan data dan membuat laporan pembiayaan untuk kebutuhan internal maupun eksternal sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku.

## 5. Kegiatan Perusahaan dan produk BRI Syariah<sup>73</sup>

Kegiatan Bank BRI Syariah Cabang Bogor melaksanakan pengumpulan dana dan penyaluran dana serta jasa perbankan sebagai berikut:

- a. Melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi, berupa :
  - 1) Tabungan Faedah BRI Syariah iB
  - 2) Tabungan haji BRI Syariah iB
  - 3) Tabungan Impian<sup>74</sup>
  - 4) Giro BRI Syariah
  - 5) Deposito IDR
- b. Melakukan penyaluran Dana berupa :<sup>75</sup>
  - 1) Pembiayaan *Murabahah*  
Murabahah yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga awal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, jenis-jenisnya :
    - a) KKB BRI Syariah iB : Kredit Kendaraan Bermotor
    - b) KPR BRI Syariah iB : Kredit Pemilikan Rumah
    - c) KMG BRI Syariah iB: Produk untuk memenuhi kebutuhan karyawan Khususnya karyawan dari perusahaan yang bekerjasama dengan PT. Bank BRI Syariah dalam program kesejahteraan karyawan
  - 2) Pembiayaan *Musyarakah*  
Musyarakah yaitu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan kegiatan usaha masing-masing pihak berkontribusi dana sesuai dengan porsi yang disepakati. Keuntungan atau kerugian dibagi secara proporsional atau sesuai dengan kesepakatan bersama. Contohnya pembiayaan mikro, pembiayaan koperasi, pembiayaan BPRS, Pembiayaan SME<sup>76</sup>
  - 3) Jasa Perbankan yang disediakan oleh BRI Syariah  
Contohnya giro syariah, tabungan Syariah, deposito syariah, produk pendanaan Bank BRI Syariah, kliring nasabah, pembiayaan umrah BRI Syariah iB, sukuk ritel.

---

<sup>73</sup> Dokumen BRI Syariah Cabang Bogor

<sup>74</sup> Tabungan Impian BRISyariah iB adalah tabungan berjangka dari BRISyariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian Anda dengan terencana.

<sup>75</sup> Dokumen BRI Syariah Cabang Bogor

<sup>76</sup> Pembiayaan diberikan kepada sektor riil dengan plafond pembiayaan diatas Rp 500 juta sampai dengan Rp 5 milyar.

## 6. Produk-Produk BRI Syariah<sup>77</sup>

Ada beberapa jenis produk perbankan syariah yang ditawarkan oleh BRI Syariah untuk menjamin kebutuhan nasabah di Indonesia, diantaranya :

### Produk Penyimpanan Dana/ Investasi Dana pihak ketiga<sup>78</sup>

#### a. Tabungan Faedah BRI Syariah iB

Tabungan BRI Syariah iB merupakan tabungan dari BRI Syariah bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan, dipersembahkan bagi yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan.

#### b. Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan haji BRI Syariah iB merupakan tabungan yang ditujukan untuk perencanaan pelaksanaan ibadah haji yang dikelola sesuai prinsip syariah.

#### c. Tabungan Impian Syariah iB

Tabungan Impian BRI Syariah iB adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian Anda dengan terencana. Tabungan Impian BRI Syariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah serta dilindungi asuransi.

#### d. Giro BRI Syariah iB

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yad dhamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro.

#### e. Deposito BRI Syariah iB

Deposito BRI Syariah iB adalah produk investasi berjangka kepada Deposan dalam mata uang tertentu.<sup>79</sup>

#### f. Treasury

Yaitu penjualan sukuk ritel negara dengan minimal Rp 5 juta.

### Produk Pembiayaan yang tersedia di BRI Syariah adalah :

#### a. Qardh Beragun Emas BRI Syariah iB (d.h Gadai)

Gadai BRI Syariah iB hadir untuk memberikan solusi memperoleh dana tunai untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak ataupun untuk keperluan modal usaha.

#### b. KKB BRI Syariah iB

Kredit Kendaraan Bermotor dengan skim pembiayaan adalah jual beli (*Murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (*fixed margin*).

#### c. KPR BRI Syariah iB<sup>80</sup>

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan

---

<sup>77</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>78</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>79</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>80</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

**d. Pembiayaan Modal Kerja**

Merupakan skim pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja perusahaan, baik modal kerja regular maupun musiman.

**e. Pembiayaan investasi**

Merupakan skim pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan investasi perusahaan.

**f. Pembiayaan Koperasi**

Pembiayaan yang diberikan melalui Koperasi Karyawan atau Koperasi Pegawai Republik Indonesia dengan mekanisme *executing*, yang ditujukan kepada karyawan suatu perusahaan atau Pegawai Negeri Sipil (PNS) suatu instansi yang memiliki pendapatan tetap bulanan berupa gaji dan menjadi anggota koperasi. Target market adalah Koperasi Karyawan / Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KPRI) dengan akad *Mudharabah* dengan jangka waktu pembiayaan s.d 60 bulan.

**g. Pembiayaan BPRS**

Pembiayaan yang diberikan kepada BPRS dengan tujuan untuk disalurkan lebih lanjut kepada para nasabahnya dengan mekanisme *executing*. Akad yang digunakan adalah *Mudharabah*, Jangka waktu pembiayaan s.d 36 bulan.<sup>81</sup>

**h. Pembiayaan Auto**

Pembiayaan diberikan kepada sektor yang terkait dengan otomotif dalam 2 (dua) pola, yaitu pembiayaan secara kemitraan (*linkage*) dan pembiayaan secara langsung (*direct*).

**i. Pembiayaan SME**

Pembiayaan diberikan kepada sektor riil dengan plafond pembiayaan diatas Rp 500 juta sampai dengan Rp 5 milyar.

**j. Pembiayaan Mikro**

Pembiayaan untuk sektor riil dengan plafond pembiayaan dari Rp 5 juta sampai dengan Rp 500 juta.

## **B. Pembahasan**

### **1. Pembiayaan KPR BRI Syariah<sup>82</sup>**

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

#### **a. Manfaat Pembiayaan KPR<sup>83</sup>**

---

<sup>81</sup>[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>82</sup>[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>83</sup> Dokumen BRI Syariah Cabang Bogor

- 1) Skim pembiayaan jual beli (*Murabahah*) adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (*fixed margin*)
- 2) Jangka waktu maksimal 15 tahun
- 3) Cicilan tetap selama jangka waktu yang telah ditentukan
- 4) Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo

**b. Tujuan Pembiayaan KPR**

**1) Pembelian Property, terdiri dari pembelian sebagai berikut**

Rumah *ready stock* atau dalam proses pembangunan oleh *developer (indent)*, rumah bekas/second, Rumah Toko (Ruko) dengan syarat tertentu, Rumah kantor (Rukan) dengan syarat tertentu, apartemen *strata title* dengan syarat tertentu, tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik developer atau non developer.

**2) Pembangunan/Renovasi Rumah**

BRI Syariah dapat memberikan pembiayaan untuk pembangunan rumah yakni berupa pembelian bahan bangunan untuk pembangunan atau pembelian bahan bangunan untuk perbaikan/renovasi rumah.

**3) Take Over/ Pengalihan Pembiayaan KPR**

BRI Syariah juga melayani pengalihan pembiayaan KPR atau *take over* dari Lembaga Keuangan Konvensional ke BRI Syariah

**c. Syarat dan Ketentuan<sup>84</sup>**

**1) Persyaratan Umum Nasabah**

Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR harus berstatus Warga Negara Indonesia (WNI), merupakan karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun, wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun atau seorang profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun, usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional, tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah, memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis asuransi jiwa, memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada Bank BRI Syariah.

**2) Persyaratan Dokumen Nasabah**

a) Karyawan dengan penghasilan tetap :

Melampirkan Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah, slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji, rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta.

b) Wiraswasta :

Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, laporan keuangan 2 tahun terakhir, legalitas usaha (Akte pendirian berikut perubahan terakhir), NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta.

c) Profesional :

---

<sup>84</sup>[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

Kartu Tanda Pengenal (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah, Rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir, izin praktek yang masih berlaku, NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta.

**d. Persyaratan Jaminan<sup>85</sup>**

Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), PBB terakhir.

**e. Fitur**

Plafon Pembiayaan yang diberikan minimal Rp.25.000.000,- dan maksimal Rp.3.500.000.000,- .

**f. Bank *Finance* (Pembiayaan Bank)<sup>86</sup>**

**1) Pembelian Rumah :**

a) Baru, maksimum 90% dari penawaran developer atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank atau Harga Jual Rumah, mana yang lebih rendah

b) Bekas, maksimum 80% dari nilai pasar (ditetapkan penilai jaminan Bank)

c) Pembangunan Rumah :

Untuk pembangunan rumah maksimum 80% dari rencana anggaran biaya, selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminan, Penarikan secara bertahap sesuai progres, maksimal selama 6 bulan.

d) Renovasi Rumah

Maksimum 100% dari rencana anggaran biaya selama tidak lebih besar dari nilai tanah yang dijaminan, serta penarikan secara bertahap berdasarkan progress, maksimal 6 bulan.

e) Take Over Pembiayaan Rumah

Dapat ditentukan dari 100% dari *Outstanding* pembiayaan bank konvensional/ bank Syariah dan/ atau 80% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank (mana yang terendah).

**2) Pembiayaan Tanah<sup>87</sup>**

Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (*developer*) atau nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank dengan pembatasan bahwa untuk tanah *real estate* harus dengan developer yang sudah bekerjasama dengan Bank BRI Syariah, atau maksimum 50% dari nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank untuk tanah yang di luar perumahan/RE.

**3) Pembiayaan Apartemen**

Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (*developer*) yang sudah bekerjasama dengan Bank atau maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank.

**4) Pembelian Ruko/Rukan**

---

<sup>85</sup>[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>86</sup>[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

<sup>87</sup>[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), diakses pada tanggal 14 Juni 2015

Maksimum 70% dari harga penawaran pengembang (developer) yang sudah bekerjasama dengan Bank atau maksimum 80% nilai pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank.

**g. Jangka Waktu**

Minimum 12 bulan maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan untuk Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau *indent*) dan rumah bekas pakai (*second*), pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah Baru.

Maksimum 10 tahun untuk pembelian apartemen, pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor, pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah, *take over* pembiayaan rumah.

**h. Biaya yang dibebankan kepada Nasabah**

Biaya administras, biaya notaris, biaya asuransi, asuransi jiwa pembiayaan, premi asuransi di bayar di muka sesuai jangka waktu pembiayaan, asuransi kebakaran premi asuransi di bayar di muka, sesuai jangka waktu pembiayaan, biaya materai.

**2. Faktor- Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah KPR di BRI Syariah**

Dari hasil wawancara mendalam (*deep interview*) yang telah dilakukan didapat bahwa faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada KPR di BRI Syariah cabang Bogor dapat berupa<sup>88</sup> :

a) *Side Streaming*

Yaitu terjadinya penyalahgunaan dana pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah. Walaupun demikian, *Side streaming* yang terjadi di bank BRI Syariah jarang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah.<sup>89</sup>

b) Analisis awal dari bank (internal bank)

Tahap analisis kelayakan calon debitur merupakan tahap awal dari bank dalam memutuskan nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan dimana pihak bank menganalisa dan meninjau berbagai aspek yang menjadi syarat untuk dipenuhi calon debitur sebelum diberikan pembiayaan.

Dalam tahap ini terkadang pihak bank melakukan kesalahan analisis (*human eror*) yaitu tidak mendeteksi hal-hal yang akan menjadi hambatan pelunasan pembiayaan dari nasabah kedepannya, baik itu dari segi *character*, usaha atau pekerjaan nasabah, maupun dari berbagai dokumen yang dipersyaratkan bank.

c) *Maintenance* dari pihak bank

*Maintenance* atau pemeliharaan yaitu kontroling yang dilakukan oleh pihak bank secara berkala kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR sekali waktu mengalami *missing link* dimana bank

---

<sup>88</sup>Hasil wawancara mendalam dengan *Collection Officer* Bapak Ahmad Tamamuddin, tanggal 1 Juni 2015

<sup>89</sup>Hasil wawancara mendalam dengan *Collection Officer* Bapak Ahmad Tamamuddin, tanggal 1 Juni 2015

tidak dapat mendeteksi adanya unsur-unsur yang mengindikasikan timbulnya pembiayaan bermasalah. Hal ini contohnya berupa *side streaming* (Jarang terjadi dalam KPR) yang dilakukan nasabah atas dana yang diberikan untuk renovasi rumah misalnya, dengan pemalsuan kwitansi dan sejenisnya, semua diluar control dari pihak bank sendiri.

d) Terjadinya hal-hal diluar dugaan terkait kondisi debitur KPR

Pada beberapa kasus pembiayaan KPR BRI Syariah bermasalah adalah disebabkan oleh hal-hal diluar perkiraan kedua belah pihak, seperti misalnya nasabah terkena PHK, musibah seperti kebakaran, nasabah yang bersangkutan meninggal dunia, usaha nasabah bangkrut, dan sebagainya yang menyebabkan gangguan atau bahkan berhentinya pembayaran cicilan dan/atau margin pembiayaan KPR yang sedang berjalan.

Dari beberapa faktor di atas menurut narasumber yang bersangkutan bahwa faktor yang paling mendominasi terjadinya pembiayaan bermasalah KPR di BRI Syariah Cabang Bogor adalah lebih banyak disebabkan oleh faktor internal nasabah yang sifatnya tidak dapat diduga seperti pendapatan debitur yang menurun, debitur terkena PHK, debitur mengalami masalah kesehatan, debitur meninggal dunia dan keluarga tidak dapat menyelesaikan cicilan, serta faktor eksternal bencana alam dan sejenisnya.

### 3. Penerapan Manajemen Risiko BRI Syariah dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah KPR

#### a. Analisis Sebelum Pemberian pembiayaan KPR<sup>90</sup>

Penyaluran pembiayaan KPR di BRI Syariah Cabang Bogor dikhususkan untuk nasabah yang memiliki *fix income* di mana nasabah tersebut memiliki penghasilan tetap tiap bulan atau terkategori karyawan tetap, hal ini ditujukan untuk menjamin cicilan yang dibayarkan nasabah setelah mendapatkan pembiayaan KPR dari bank memiliki jaminan dapat dibayarkan tiap bulan. Adapun untuk nasabah yang memiliki penghasilan terkategori tidak tetap atau memiliki profesi sebagai pengusaha dan professional contohnya dokter dan sejenisnya, bank BRI Syariah tetap memberikan pelayanan pembiayaan KPR, hanya saja pihak bank akan menganalisa secara khusus terkait usaha nasabah serta profit dan pendapatan nasabah dari usaha tersebut apakah usaha nasabah tersebut sudah terkategori memiliki *take record* yang bagus atau belum. Hal ini untuk menjamin stabilnya pembayaran pembiayaan KPR yang akan menjadi kewajiban nasabah tiap bulan.

Dalam manajemen pemberian pembiayaan KPR bank syariah telah menetapkan prosedur sesuai dengan aturan yang telah berlaku seperti pemberlakuan 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*. Dari hasil wawancara yang dilakukan kepada tiga narasumber semua sepakat bahwa *Character* merupakan hal utama yang paling diperhitungkan pada saat

---

<sup>90</sup>Hasil wawancara mendalam dengan *Collection Officer* Bapak Ahmad Tamamuddin, tanggal 1 Juni 2015

penilaian nasabah sebelum diberikan pembiayaan KPR setelah itu baru kemudian dinilai 4C.<sup>91</sup> Selengkapnya dijabarkan sebagai berikut:

### 1) Penilaian *Character*

*Character* adalah hal yang paling menentukan seseorang dalam melunasi hutangnya, walaupun nasabah memiliki kecukupan modal, kapasitas keuangan yang memenuhi syarat, jaminan yang memadai, kondisi perekonomian yang stabil, semua itu tidak akan ada hasilnya jika *character* nasabah tersebut tidak jujur dan bertanggung jawab dalam melunasi pembiayaan yang telah didapatkannya.

Diakui bahwa *character* merupakan hal yang sulit sekali diukur dan dinilai pada saat penilaian kelayakan nasabah, apalagi mayoritas nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR terbilang belum dikenal secara dekat oleh pihak bank. Untuk mengantisipasi risiko kesalahan penilaian *character* nasabah tersebut maka BRI Syariah menggunakan cara-cara penilaian *character* nasabah dengan melalui beberapa caradiantaranya *BI cheking* dan penilaian pihak lain.

*BI cheking* merupakan penilaian nasabah yang dilakukan melalui chek langsung ke data-data nasabah yang ada di Bank Indonesia dengan menggunakan sistem computer *online* yang terhubung langsung dengan Bank Indonesia,<sup>92</sup> jika seseorang sudah pernah menjadi nasabah suatu bank baik itu konvensional maupun syariah data nasabah tersebut sudah terdaftar di database BI, dari *BI Cheking* itulah akan terlihat bagaimana riwayat seorang nasabah yang telah melakukan kerjasama dengan BI apakah kualitas pembiayaan yang telah dijalaninya berlangsung baik pada saat dia menjadi seorang debitur atau pernah mengalami masalah penunggakan pembayaran dan kemacetan dalam transaksi yang pernah dilakukannya bersama bank-bank yang bersangkutan. Jika calon nasabah tersebut memiliki riwayat kualitas pembiayaan yang kurang baik atau masih memiliki masalah hutang piutang dengan pihak bank, maka nama nasabah tersebut di *black list* dan tidak diizinkan untuk diberikan pembiayaan oleh bank selama jangka waktu yang telah ditentukan dan/atau sampai masalah nasabah tersebut selesai.

Jika calon nasabah tersebut belum pernah mempunyai riwayat pembiayaan dengan bank maka cara kedua yang dapat dilakukan oleh

---

<sup>91</sup> Data hasil wawancara dan kuisioner yang diberikan kepada Narasumber Bapak Ahmad Tamamudin

Collection Officer, Bapak Iwan Hermawan Finance Support Manager dan Bapak Desi Arfadila

Marketing Manager BRI Syariah Cabang Bogor.

<sup>92</sup> Ismail, Perbankan Syariah..., h.. 121

pihak bank BRI Syariah adalah dengan informasi dari pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah. Misalnya, mencari informasi tentang karakter calon nasabah melalui tetangga, teman kerja, atasan langsung, dan rekan usahanya. Informasi dari pihak lain tentang calon nasabah, akan lebih meyakinkan bagi bank untuk mengetahui *character* calon nasabah. *Character* merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah.<sup>93</sup>

## 2) Penilaian *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Cara yang ditempuh oleh BRI Syariah yaitu melalui:

### a) Melihat Laporan Keuangan

Dalam laporan keuangan calon nasabah, maka akan dapat diketahui sumber dananya, dengan melihat laporan arus kas.

### b) Memeriksa Slip Gaji dan Rekening Tabungan Calon Nasabah

Nasabah yang merupakan pegawai, maka bank dapat meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dan didukung oleh rekening tabungan sekurang-kurangnya untuk tiga bulan terakhir. Dari data-data slip gaji dan fotocopy rekening tabungan tiga bulan terakhir, maka akan dapat dianalisis tentang sumber dana dan penggunaan dana calon nasabah. Data keuangan tersebut digunakan sebagai asumsi dasar tentang kondisi keuangan calon nasabah setelah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah. Pendapatan yang menjadi acuan dalam hal ini adalah *salary* yang bersifat tetap bukan *temporary* seperti pendapatan bonus, uang makan dan sebagainya, namun lebih dilihat dari gaji pokok yang dibayarkan perusahaan kepada calon nasabah yang bersangkutan.

## 3) Penilaian *Capital*

Penelitian mengenai *capital* antara lain:

### a) Laporan Keuangan Calon Nasabah

Dalam hal calon nasabah adalah perusahaan, maka struktur modal ini penting untuk menilai tingkat *debt to equity ratio*. Perusahaan dianggap kuat dalam menghadapi berbagai macam risiko apabila jumlah modal sendiri yang dimiliki cukup besar.<sup>94</sup>

### b) Uang Muka

Uang muka untuk nasabah perorangan, dan tujuan untuk pembiayaan pemilikan rumah, maka analisis *capital* dapat diartikan sebagai jumlah uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah kepada pengembang atau uang muka yang telah disiapkan. Semakin besar

---

<sup>93</sup>Ismail, Perbankan Syariah..., h.. 121

<sup>94</sup> Ismail, Perbankan Syariah..., h.. 123

uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah untuk membeli rumah, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan yang akan disalurkan kemungkinan akan lancar.

#### 4) **Penilaian *Collateral***

Terkhusus untuk pembiayaan Pemilikan Rumah KPR murni, *collateral* atau agunan yang digunakan BRI Syariah adalah rumah yang dijadikan sebagai objek KPR itu sendiri dengan syarat jaminan tersebut memiliki sertifikat tanah, izin pendirian bangunan (IMB), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir.<sup>95</sup> Sehingga jika terjadi pembiayaan macet maka yang dilakukan bank adalah dengan melelang rumah yang dibiayai tersebut.

#### 5) **Penilaian *Condition of Economy***

Pada pembiayaan konsumsi seperti pembiayaan KPR bank akan mengkaitkan antara tempat kerja calon nasabah dan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang, sehingga dapat diestimasikan tentang kondisi perusahaan calon nasabah bekerja. Kelangsungan hidup perusahaan dan pekerjaan calon nasabah menjadi bahan pertimbangan penting dalam pengambilan keputusan pembiayaan.

Untuk memastikan keaslian status pegawai calon nasabah, pihak bank melakukan cek langsung ke tempat kerja atau perusahaan nasabah terkait dan mengumpulkan informasi yang dibutuhkan seperti status pegawai, lama bekerja, serta hal-hal yang mendukung keabsahan informasi pekerjaan dan pendapatan nasabah. Hal yang sama juga diberlakukan untuk calon debitur yang berprofesi sebagai pengusaha ataupun profesional.

### **b. Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah KPR BRI Syariah<sup>96</sup>**

Pembiayaan KPR di BRI Syariah terkategori bermasalah ketika telah memasuki kolektabilitas dua atau dalam perhatian khusus yaitu antara 1 hari sampai dengan 89 hari.<sup>97</sup> Hal-hal yang dilakukan dalam menangani pembiayaan tersebut adalah yang *pertama*, Penagihan intensif melalui *telephone* Jika dalam batas dua hari tidak memberikan respon pembayaran kemudian dilakukan kunjungan langsung ke nasabah.

Setelah itu jika batas dua hari tidak menunjukkan respon juga maka akan dikirimkan surat pemberitahuan terkait tunggakan pembayaran nasabah dengan diberikan batas waktu empat hari, jika tidak ada respon juga, maka dikeluarkan Surat Peringatan (SP) 1, dengan batas waktu tempo 4 hari. Jika dalam 4 hari tidak menunjukkan itikad baik dari nasabah maka dikeluarkan SP 2 dengan batas waktu 7 hari, selanjutnya SP 3 dengan batas waktu tempo sama yaitu 7 hari.

Dalam fase diatas, pemeriksaan juga termasuk dengan menggali sumber-sumber informasi keuangan nasabah apakah mengalami kendala atau tidak, misalnya terjadinya penurunan pendapatan, atau nasabah terkena PHK dan sebagainya. Setelah dilakukan analisa tersebut dan didapat bahwa

---

<sup>95</sup>Hasil wawancara mendalam dengan *Collection Officer* Bapak Ahmad Tamamuddin, tanggal 1 Juni 2015

<sup>96</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Ahmad Tamamudin *Collection Officer*, Bapak Desi Arfadila *Marketing Manager* BRI Syariah Cabang Bogor. Tgl 1 Juni dan 7 Juni 2015

<sup>97</sup>Hasil wawancara dengan pihak BRI Syariah *Collection Officer* pada tanggal 1 Juni 2015

nasabah sudah tidak dapat lagi melakukan pembayaran pembiayaan KPR maka langkah yang dapat diambil oleh pihak bank dan nasabah adalah dengan jalan musyawarah setelah keluar SP 1- 3 dan dari musyawarah tersebut akan ada beberapa pilihan penyelesaian yaitu sebagai berikut <sup>98</sup>:

1) *Take Over*

Yaitu pengalihan pembiayaan dari Bank BRI Syariah ke Bank lain, biasanya untuk pembiayaan yang dijamin oleh pihak ketiga dari nasabah. Ketika terjadi kemacetan maka pembiayaan KPR akan diambil alih oleh pihak ketiga tersebut dan dilunasi oleh pihak bank yang bersangkutan ke bank BRI Syariah, sehingga beban hutang nasabah di bank BRI Syariah lunas namun dialihkan ke bank lain.

2) Pinjaman Pihak ke-3

Tindakan ini dilakukan oleh nasabah sendiri dimana nasabah melakukan peminjaman dana kepada pihak lain seperti sodara atau rekannya untuk melunasi pembiayaan KPR yang telah menunggak di BRI Syariah.

3) Penjualan Jaminan Sukarela

Penjualan yang dilakukan berdasarkan kesadaran sendiri dari nasabah dan tanpa paksaan dari pihak bank.

4) Eksekusi Lelang

Ini adalah cara paling akhir yang dapat dilakukan bank saat pembiayaan telah mengalami kemacetan dimana langkah-langkah yang telah dipaparkan diatas menemui jalan buntu. Lelang biasanya dilakukan melalui lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Jalur yang paling efektif untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah yang telah memasuki kolektabilitas V (lima) di BRI Syariah adalah jalur non litigasi yaitu dengan musyawarah setelah dikeluarkannya SP 1- 3, dari hasil musyawarah jika pembiayaan sudah tidak dapat diselamatkan maka dapat dilakukan dengan penjualan jaminan secara sukarela atau melalui eksekusi lelang ke lembaga.<sup>99</sup>

#### 4. Analisa Hasil Penelitian

Dari pemaparan hasil wawancara yang telah disampaikan diatas, dapat dianalisis bahwa:

Menurut pasal 3 PBI No 13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, penerapan manajemen risiko paling kurang mencakup (a) pengawasan aktif Dewan Komisaris, direksi dan Dewan Pengawas Syariah, (b) kecukupan kebijakan, prosedur dan penetapan limit manajemen risiko, (c) kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko serta sistem informasi manajemen risiko, (d) sistem pengendalian intern yang menyeluruh.<sup>100</sup>

---

2015 <sup>98</sup>Hasil wawancara mendalam dengan *Collection Officer* Bapak Ahmad Tamamuddin, tanggal 1 Juni

2015 <sup>99</sup>Hasil wawancara mendalam dengan *Collection Officer* Bapak Ahmad Tamamuddin, tanggal 1 Juni

<sup>100</sup>Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko* ....., h..72, 73

BRI Syariah Cabang Bogor telah menjalankan prosedur manajemen risiko sesuai Peraturan Bank Indonesia yaitu pengawasan aktif yang dilakukan oleh dewan komisaris dan dewan direksi serta Dewan Pengawas Syariah yang dilakukan secara *continue* dan menyeluruh kepada semua jenis risiko yang ada di bank termasuk manajemen risiko pada pembiayaan KPR.

Tahap identifikasi risiko yang dilakukan Bank BRI Syariah pada proses pembiayaan KPR diantaranya adalah dengan melakukan tahap-tahap analisis 5C (*character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economic*), dimana dalam tahap ini hal yang paling penting dianalisis adalah karakter calon debitur pembiayaan apakah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak.

Analisis 5'C yang diterapkan dilakukan secara teliti hal ini terlihat dari adanya tindakan dan upaya bank dalam menganalisis secara langsung baik dari keaslian dokumen-dokumen maupun fakta-fakta kondisi ekonomi, pekerjaan calon debitur yang ada di lapangan secara riil.

Menurut standar prinsip IFSB mengenai risiko kredit no 2.2 yang menyatakan bahwa lembaga keuangan syariah harus melaksanakan tinjauan *due diligence* (uji kelayakan) mengenai pihak rekanan sebelum menentukan pilihan *instrument* keuangan syariah yang sesuai.<sup>101</sup>

Analisis prinsip tersebut dapat dilihat pada kebijakan BRI Syariah yang lebih mengutamakan pemberian pembiayaan KPR kepada calon nasabah yang berstatus sebagai karyawan tetap, hal tersebut merupakan langkah untuk menjamin dana pembiayaan yang disalurkan kepada pihak luar (debitur KPR) dapat dibayarkan secara lancar tiap bulan dan untuk menghindari kemacetan angsuran dikemudian hari.

Dilihat dari satu sisi, kebijakan tersebut memberikan langkah aman bagi BRI Syariah agar terhindar dari risiko kerugian, tapi disisi lain, kebijakan tersebut dinilai tidak memihak kepada calon debitur yang berstatus bukan karyawan tetap, seperti pengusaha atau professional. Walaupun dalam prakteknya pembiayaan KPR juga disediakan untuk kalangan professional dan pengusaha, namun hal tersebut memiliki syarat-syarat yang lebih spesifik dinilai dari jenis usaha, lama usaha, serta laporan keuangan perusahaan calon debitur, begitu pula untuk professional harus memenuhi standarisasi khusus kebijakan BRI Syariah. Selain itu, kebijakan tersebut sebenarnya dapat menghilangkan peluang keuntungan penyaluran pembiayaan KPR dari sumber-sumber yang dapat diambil BRI Syariah dari kalangan professional dan pengusaha yang relatif berjumlah banyak.

Prinsip no 2.3 IFSB menyatakan lembaga keuangan syariah harus memiliki metodologi yang tepat untuk mengukur dan melaporkan risiko kredit yang timbul dalam setiap *instrument* pendanaan syariah.<sup>102</sup>

Setelah menyatakan persetujuan pembiayaan KPR, kemudian BRI Syariah melakukan pengukuran risiko kerugian dan keparahannya yang kemungkinan akan dihadapi apabila terjadi pembiayaan bermasalah di kemudian hari dari tiap-tiap pembiayaan KPR yang telah disalurkan.

Tahap mitigasi risiko, proses mitigasi risiko merupakan proses penyusunan berbagai pilihan dan aksi yang dapat digunakan bank untuk

---

<sup>101</sup>Hennie van Greuning, Zamir Iqbal, Analisis Risiko..., h.. 117

<sup>102</sup>Hennie van Greuning, Zamir Iqbal, Analisis Risiko..., h.. 117

menetralisasi, mengurangi, atau menghilangkan kerugian yang mungkin ditimbulkan dari suatu risiko.<sup>103</sup>

Mencermati definisi di atas, dapat dilihat pada proses mitigasi yang dilakukan BRI Syariah dalam pembiayaan KPR antara lain berupa kebijakan agunan yang digunakan adalah agunan murni dari objek pembiayaan yaitu rumah yang dibiayai oleh pembiayaan KPR tersebut. Kebijakan ini sebenarnya tidak memberikan pilihan kepada nasabah dalam masalah aset apa yang akan dijadikan jaminan dalam pembiayaan, namun disisi lain hal ini efektif bagi kedua belah pihak karena jika sewaktu-waktu terjadi kemacetan maka prosedur penyelesaian pembiayaan akan lebih mudah yaitu dengan menjual objek KPR itu sendiri, serta agunan tersebut memiliki liquiditas yang tinggi.

Selain itu, mitigasi yang dilakukan adalah dengan membuat pencadangan modal sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/9/PBI/2003 yang dikenal dengan istilah Penyisihan Penghapusan Aset produktif (PPAP), yaitu sebagai berikut<sup>104</sup> :

<b>Kategori Kualitas Pembiayaan</b>	<b>PPAP yang Diminta</b>
Lancar	1% dari total pembiayaan berkategori lancar
Dalam perhatian khusus	5% dari total pembiayaan berkategori kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan
Diragukan	50% dari pembiayaan berkategori diragukan setelah dikurangi nilai agunan
Macet	100% dari pembiayaan berkategori macet setelah dikurangi nilai agunan

Pemantauan dan pelaporan risiko dilakukan secara berkala oleh bank dilihat dari kedisiplinan debitur dalam melunasi kewajibannya tiap bulan apakah lancar atau tidak, apabila suatu waktu terjadi keterlambatan pembayaran, pihak bank akan langsung melakukan tindakan baik itu berupa telpon ke debitur atau langsung mendatangi debitur yang bersangkutan untuk mencari kejelasan dan solusi dari keterlambatan pembayaran.

Penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR di BRI Syariah langsung melakukan tahap-tahap yang telah dipaparkan di atas dengan pemberian SP (Surat Peringatan) dengan jalan paling akhir yaitu melakukan lelang, langkah tersebut diambil setelah dilakukan musyawarah secara kekeluargaan terlebih dahulu kepada nasabah dan ini dinilai sangat efisien dibandingkan harus melalui jalur litigasi badan hukum seperti pengadilan.

<sup>103</sup> Imam, Wahyudi, *et al*, *Manajemen Risiko..*, h.. 67

<sup>104</sup>Imam, Wahyudi, *et al*, *Manajemen Risiko..*, h..119

Dengan jalur ini maka akan tercipta prinsip saling *ridho* dan suka sama suka (*antaradhinmingkum*) tanpa ada paksaan dari salah satu pihak.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang telah mencapai kolektabilitas V (macet) khusus pembiayaan KPR di BRI Syariah, pihak bank tidak melakukan langkah-langkah penyelamatan dengan skema *rescheduling*, *reconditioning*, maupun *restructuring* seperti tertuang dalam pasal 1 angka 7 PBI No. 13/09/PBI/2011 tanggal 8 Februari 2011, dikarenakan KPR merupakan skim pembiayaan konsumsi bukan pembiayaan produksi. Penyelamatan yang dilakukan adalah dengan langsung menjual atau melelang agunan yang tersedia yaitu objek KPR itu sendiri.

Walaupun langkah-langkah tersebut tidak sesuai dengan prosedur penyelamatan pembiayaan yang berlaku secara umum, Langkah ini adalah langkah yang efektif dikarenakan pembiayaan dengan skema *murabahah* (jual beli) untuk konsumsi, pada saat terjadi kemacetan maka kerugian ada pada pihak bank saja bukan nasabah, serta pembiayaan yang disalurkan tidak diputar untuk menghasilkan keuntungan dari sebuah usaha debitur.

KPR BRI Syariah diprioritaskan untuk karyawan tetap, maka ketika terjadi kemacetan angsuran, penyebab umumnya adalah karena kondisi ekonomi nasabah seperti sakit, PHK, atau meninggal dunia, jika dilakukan restrukturisasi pembiayaan tidak akan memberikan jaminan bahwa cicilan angsuran debitur dapat kembali berjalan baik.

Berbeda dengan pembiayaan yang berbasis *mudharabah* atau *musyarakah* seperti pembiayaan mikro ketika terjadi kemacetan, kerugian berada pada kedua belah pihak baik bank maupun nasabah, sehingga dapat dilakukan jalur restrukturisasi penyelamatan pembiayaan. Setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan, usaha nasabah tersebut masih memiliki kemungkinan bangkit lagi dan memberikan keuntungan sehingga dari keuntungan tersebut nasabah dapat melunasi hutangnya kepada pihak bank beserta margin bagi hasilnya.

Dari analisa secara keseluruhan analisis karakter nasabah merupakan hal yang sangat sulit dinilai dalam manajemen risiko, penemuan baru yang diteliti adalah bahwa segi karakter emosional seseorang dapat dilihat dari segi spiritual orang yang bersangkutan seperti bagaimana dia menjalankan ibadah sholatnya apakah disiplin atau tidak, jika kedisiplinan dari segi ibadah terlihat baik maka hal tersebut dapat menjadi salah satu nilai tambah nasabah untuk dipertimbangkan diterimanya proposal pengajuan pembiayaan oleh bank syariah. Begitupun sebaliknya jika ibadah seseorang itu terlihat kurang baik dan disiplin hal itupun dapat menjadi acuan karakter seseorang baik atau tidak.

## V. PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari hasil olah data dan penelitian yang telah dilakukan maka secara menyeluruh dapat disimpulkan:

1. Manajemen risiko pembiayaan KPR yang diterapkan BRI Syariah Cabang Bogor meliputi tahap-tahap identifikasi risiko, pengukuran risiko, mitigasi risiko dan monitoring risiko. Dalam proses identifikasi yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi calon debitur adalah dengan analisis 5C, dimana karakter calon debitur

adalah indikator yang diperhitungkan. Mitigasi risiko pembiayaan yang diterapkan BRI Syariah adalah dengan pengikatan agunan murni yaitu rumah yang dijadikan sebagai objek KPR itu sendiri. Pengukuran risiko dengan menyiapkan pencadangan modal untukantisipasi kerugian jika terjadi kredit macet, serta kebijakan mengutamakan pemberian pembiayaan KPR hanya kepada calon nasabah yang memiliki pendapatan tetap yaitu karyawan tetap. Monitoring risiko dilakukan dengan pengawasan secara berkala pada tiap-tiap pembiayaan KPR yang disalurkan dan pengawasan aktif direksi dan PDS.

2. Strategi paling efektif untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah pada KPR yang telah memasuki kolektabilitas V (lima) di BRI Syariah adalah jalur non litigasi yaitu dengan musyawarah setelah dikeluarkannya SP 1- 3, dari hasil musyawarah jika pembiayaan sudah tidak dapat diselamatkan maka dapat dilakukan dengan penjualan jaminan secara sukarela atau melalui eksekusi lelang ke lembaga KPKNL.

### **B. Saran**

1. Untuk pihak Manajemen BRI Syariah Cabang Bogor semoga dapat terus meningkatkan efektivitas manajemen risiko pengelolaan pembiayaan yang diterapkan agar semakin memberikan performa yang sehat dalam pengelolaan dana nasabahnya.
2. Pembiayaan KPR sebaiknya juga disediakan lebih luas untuk kalangan profesional dan pengusaha dikarenakan prospek dari kalangan tersebut sangat besar dan akan meningkatkan perluasan alur penyaluran dana dari bank ke masyarakat dan peningkatan profit kepada bank BRI tentunya.
3. Dari segi syariah, karakter calon debitur dapat dilihat dari sisi lain yaitu spiritualnya, BRI Syariah dapat menilai dan menanyakan dari segi kedisiplinan dan ketekunan calon debitur beribadah seperti misalnya sholat. Karena sholatnya seorang muslim itu dapat berbanding lurus dengan karakter yang dimilikinya dan juga dapat dilihat dari sisi ibadah-ibadah lainnya. Wallahu A'lam bissawab.
4. Penelitian ini terbatas hanya pada pembiayaan KPR secara umum, maka untuk para peneliti selanjutnya diharapkan dapat menganalisis lebih spesifik dan mendalam terkait manajemen Risiko pembiayaan KPR, dikarenakan beragamnya jenis pembiayaan KPR maka beragam pula jenis risiko yang akan dihadapi oleh perbankan sehingga memerlukan penanganan dan pengelolalan yang berbeda.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Al-Quran dan Terjemahannya, Diponegoro: CV Penerbit Diponegoro, 2006.  
Machmud, Amir dan Rukmana, *Bank Syariah Teori Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2010.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Depok: Gema Insani, 2011.

Andriani dan Tanjung -- ANALISIS MANAJEMEN RISIKO DALAM MENGATASI PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS BRI SYARIAH CABANG BOGOR)

AL-INFAQ: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 6 No. 2, September 2015 pp. 217-261  
Penerbit: Program Studi Ekonomi Syari'ah FAI-UIKA Bogor

Situs Resmi Bank Indonesia Data Statistik Moneter dan Fiskal Bank Indonesia [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id). [12 Maret 2015].

Hendri Tri Widi Asworo, 2015, Kredit Perumahan: Kualitas KPR Kelas Bawah Memburuk, *www.Bisnis.com*. [20 April 2015].

Ghulam RadhifthaGufron, *Penyelesaian Kredit Macet atau Kredit bermasalah pada perbankan syariah dan perbankan konvensional (Studi Kasus Bank Syariah Mandiri dan Bank Mandiri Cabang Bogor)*, Skripsi Sarjana Pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Islam Tazkia: Tidak diterbitkan, 2012.

Dian Rosalia Pradini, *Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan dan Pengaruhnya Terhadap Laba (Studi Kasus PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk)*, Skripsi Sarjana Pada Institut Pertanian Bogor: Tidak diterbitkan, 2011.

Dewi Indah Vebriyanti, *Analisis Manajemen Risiko Gagal Bayar Debitur KPR Non Subsidi (Studi Kasus BTN Cabang Jakarta Harmoni)*, Skripsi Sarjana Pada Institut Pertanian Bogor: Tidak diterbitkan, 2009.

Dwi Karina, *Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Berdasarkan Peraturan dan Surat Edaran Bank Indonesia (Studi Kasus PT. BPRS Amanah Ummah Leuwiliang)*, Skripsi Sarjana Pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Islam Tazkia: Tidak diterbitkan, 2007.

Ruslan Efendi, *Analisis Manajemen Risiko Kredit Sepeda Motor Honda Pada Perusahaan Multifinace di Indonesia (Studi Kasus PT.PQR Finance)*. Skripsi Sarjana Pada Institut Pertanian Bogor: Tidak diterbitkan, 2007.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2013.

Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Indroes, N. Ferry, *Manajemen Risiko Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Kasidi, *Manajemen Risiko*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.

Situs Resmi Otoritas Jasa Keuangan. *Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011*. [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id). [17 April 2015].

Wahyudi, Imam, *et al, Manajemen Risiko Bank Islam*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Rustam, Bambang Rianto, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Andriani dan Tanjung -- ANALISIS MANAJEMEN RISIKO DALAM MENGATASI PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (STUDI KASUS BRI SYARIAH CABANG BOGOR)

AL-INFAQ: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 6 No. 2, September 2015 pp. 217-261  
Penerbit: Program Studi Ekonomi Syari'ah FAI-UIKA Bogor

Djohanputro, Bramantyo, *Manajemen Risiko Korporat Terintegrasi*, Jakarta: PPM, 2006.

Greuning, Hennie van dan Zamir Iqbal, *Analisis Risiko Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2011.

Anshori, Abdul Ghofur, *Penerapan Prinsip Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

Sutedi, Adrian, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.

Bank Indonesia. Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/ 38 /DPNP tanggal 31 Desember 2010. Tentang SOP Kredit KPR.

Tanjung, Hendri dan Abrista Devi, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, Bekasi: Gramata Publishing, 2013.

Iqbal, Zamir dan Abbas Mirakhor, *Pengantar keuangan Islam Teori dan praktik*, Jakarta: Kencana, 2008.

Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005.

Syariul Amir Abdul Aziz bin Jalawi, *Sunan Nasa'i*, Saudi Arab, 1420 H/1999 M.

<http://www.perkuliahan.com/apa-pengertian-studikepustakaan/#ixzz3fmDR8wyb>, [13 Juli 2015]  
[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id), [4 Juni 2015]