
ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH INDONESIA (STUDI PADA KANTOR CABANG CIRENDEU)

MUHAMMAD HIJAZ MUBARAQ

Manajemen Keuangan dan Perbankan Syariah, STIE Indonesia Banking School
hijaz.20181311014@ibs.ac.id

PUSPITA*

Manajemen Keuangan dan Perbankan Syariah, STIE Indonesia Banking School
puspita@ibs.ac.id

Abstrak

Bisnis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah banyak dilakukan oleh bank syariah. Hal ini dikarenakan Indonesia merupakan negara dengan jumlah umat muslim terbanyak di dunia sehingga mengakibatkan peningkatan permintaan jumlah pembiayaan syariah termasuk KPR dengan prinsip syariah. Namun, masih terdapat terjadinya pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh nasabah. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan KPR Syariah dan penerapan manajemen risiko di salah satu bank syariah yaitu PT. Bank Syariah Indonesia KC Cirendeui. Adapun metode pada penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif-deskriptif eksploratif dengan pengumpulan data berupa wawancara dan dengan teknik validitas berupa triangulasi sumber data. Hasil penelitian ini adalah bahwa hanya sedikit nasabah yang berpotensi gagal bayar. Hal ini dimungkinkan karena penerapan *prudential banking* dan manajemen risiko yang dilakukan oleh BSI KC Cirendeui sudah baik disamping itu terdapat strategi yang dilakukan oleh BSI agar pembayaran yang dilakukan oleh nasabah tergolong lancar sehingga hanya perlu mempertahankan konsistensi dalam menerapkan manajemen risiko untuk menghindari risiko kredit pada pembiayaan KPR.

Kata Kunci: KPR syariah, manajemen risiko, murabahah, musyarakah mutanaqisah

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok (*primer*) bagi manusia untuk mendapatkan kehidupan yang layak dan keberlangsungan hidup. Namun, memiliki rumah tidaklah mudah diperlukan finansial yang bisa dikatakan mahal dikarenakan terbatasnya pasokan tanah dan juga perumahan. Didukung dengan peningkatan jumlah penduduk sebesar 32,56 juta jiwa menurut hasil perbandingan dari Sensus Penduduk (SP) 2020 dengan Sensus Penduduk (SP) 2010 (BPS, 2021).

Di Indonesia masih terdapat selisih antara jumlah keluarga dengan jumlah rumah yang ada (*backlog*), sehingga masih terdapat keluarga yang belum memiliki rumah. Maka dari itu, bank berperan sebagai jembatan dalam menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penawaran KPR ini muncul dikarenakan kebanyakan masyarakat belum mampu membeli rumah secara tunai.

*) Corresponding Author

Indonesia merupakan negara dengan umat muslim terbanyak di dunia yaitu sekitar 231 juta masyarakat muslim atau 86,7% dari populasi Indonesia dan hampir menyentuh angka 13% dari total populasi muslim dunia (World Population Review, 2021). Dengan melihat kondisi tersebut minat masyarakat dalam menggunakan jasa bank syariah juga meningkat termasuk permintaan pembiayaan akan perumahan. Peluang tersebut dimanfaatkan oleh bank syariah untuk menyalurkan pembiayaan KPR dengan prinsip syariah yang menerapkan konsep profit and loss sharing sebagai pengganti dari sistem bunga yang diterapkan pada bank konvensional (Haris, 2007).

Implementasi produk KPR pada bank syariah menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah (MMQ). Penggunaan akad murabahah sesuai dengan prinsip jual beli antara pihak bank dengan nasabah. Sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* menjadi salah satu alternatif dikarenakan harga dan *Down Payment* (DP) yang ditawarkan relatif lebih rendah dibanding dengan akad murabahah (Andriani, 2019).

Sebagaimana pembiayaan lainnya, pembiayaan KPR Syariah perlu memperhatikan manajemen risiko untuk menghindari atau meminimalisir potensi kerugian akibat terjadinya pembiayaan bermasalah. Dalam upaya menerapkan manajemen risiko tersebut, bank harus dapat mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan seluruh risiko yang melekat (*inherent risk*), termasuk risiko yang bersumber dari aktivitas cabang-cabang dan perusahaan anak.

Pembiayaan bermasalah atau dikenal dengan *Non Performing Financing* (NPF) menjadi ukuran yang penting terhadap kesehatan suatu bank syariah sehingga seluruh bank akan berusaha untuk menekan angka NPF ini. Kontribusi NPF yang tinggi menjadi salah satu penyebab krisis ekonomi karena memperburuk kinerja bank syariah. Maka dari itu, perlu diimbangi dengan pengelolaan pembiayaan yang baik (Maidalena, 2014).

Salah satu bank syariah yang menyediakan pembiayaan KPR syariah yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Adapun pembiayaan KPR Syariah yang disalurkan sebesar 38 triliun (bersubsidi dan non-subsidi). KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia mengalami pertumbuhan yaitu sebesar 13,93% di masa pandemi. Dengan melihat pertumbuhan ini diharapkan dapat menyuburkan bisnis perumahan nasional (Bank Syariah Indonesia, 2021).

Dengan adanya pertumbuhan pada pembiayaan KPR Syariah di BSI, penerapan manajemen risiko harus tetap dilakukan untuk menghindari atau meminimalisir potensi kerugian akibat terjadinya pembiayaan bermasalah dikarenakan tingkat pembiayaan yang semakin tinggi maka akan semakin tinggi juga tingkat risikonya sehingga mempengaruhi kinerja BSI.

KAJIAN LITERATUR

Risiko

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, risiko adalah potensi kerugian akibat suatu peristiwa (*events*) tertentu. Risiko perbankan menurut Adiwarman A. Karim (2010) adalah potensi yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank, baik yang dapat diperkirakan maupun tidak dapat diperkirakan (Pratama, 2018).

Dalam POJK Nomor 65/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, terdapat sepuluh jenis risiko yang harus dikelola oleh bank syariah, antara lain:

1. **Risiko Kredit;** risiko kerugian akibat kegagalan/ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya.
2. **Risiko Pasar;** risiko perubahan harga pasar yang menyebabkan penurunan nilai suatu investasi pada posisi portofolio dan rekening administratif.
3. **Risiko Likuiditas;** risiko ketidakmampuan bank dalam memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dikarenakan kesulitan menyediakan sumber dana arus kas.
4. **Risiko Operasional;** risiko yang diakibatkan tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau peristiwa eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

5. **Risiko Hukum;** risiko yang timbul dikarenakan kelalaian bank sehingga munculnya permasalahan dalam menghadapi tuntutan hukum.
6. **Risiko Reputasi;** risiko yang dapat memberikan kesan negatif terhadap suatu bank yang mengakibatkan menurunnya tingkat kepercayaan *stakeholder*.
7. **Risiko Strategik;** risiko yang timbul akibat kurang tepatnya pengambilan keputusan strategik, serta kegagalan dalam penyesuaian pada perubahan lingkungan bisnis.
8. **Risiko Kepatuhan;** risiko akibat bank tidak mematuhi serta tidak melaksanakan ketentuan pada perundang-undangan yang berlaku.
9. **Risiko Imbal Hasil;** risiko akibat perubahan tingkat imbal hasil yang mengakibatkan perubahan perilaku nasabah Dana Pihak Ketiga.
10. **Risiko Investasi;** risiko yang timbul akibat bank terlibat untuk menanggung kerugian nasabah pada pembiayaan bagi hasil.

Manajemen Risiko pada Bank Syariah

Manajemen risiko sudah diterapkan pada kisah Nabi Yusuf dalam mentakbirkan mimpi-Nya pada masa itu. Kemudian diturunkan surah yang menjelaskan hal tersebut pada QS. Yusuf: 43:

"Raja berkata (kepada orang-orang terkemuka dari kaumnya): "Sesungguhnya aku bermimpi melihat tujuh ekor sapi betina yang gemuk-gemuk di makan oleh tujuh ekor sapi sapi betina yang kurus- kurus dan tujuh bulir (gandum) yang hijau dan tujuh bulir lainnya yang kering."

Hai orang-orang yang terkemuka: "Terangkanlah kepadaku tentang ta"bir mimpiku itu jika kamu dapat mena"birkan mimpi." (QS. Yusuf: 43).

Dalam POJK Nomor 65 /POJK.03/2016, manajemen risiko adalah serangkaian metode dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengelola risiko yang timbul dari semua aktivitas komersial.

Menurut (Fasa, 2016) manajemen risiko pada bank syariah dengan konvensional mempunyai karakteristik yang berbeda, terutama pada jenis-jenis risikonya. Perbedaan tersebut akan terlihat pada proses manajemen risiko operasional bank syariah, antara lain:

1. **Identifikasi risiko;** dalam melakukan identifikasi risiko, tidak hanya risiko yang mencakup pada bank secara umum. Melainkan risiko-risiko yang hanya pada bank syariah, yaitu proses transaksi pembiayaan, teknologi, proses manajemen, lingkungan eksternal, sumber daya manusia, dan kerusakan (Karim, 2013).
2. **Penilaian risiko;** menentukan tingkat kerugian, membentuk model dalam mengukur risiko.
3. **Antisipasi risiko;** antisipasi risiko diperlukan untuk melakukan pencegahan kekeliruan transaksi (*preventive*), mendapatkan pengawasan (*detective*), dan pemulihan (*recovery*) (Karim, 2013).
4. **Monitoring risiko,** melakukan pemantauan dan mengontrol untuk dapat mengevaluasi serta menindaklanjuti risiko-risiko yang muncul.

Produk Bank Syariah

KPR syariah merupakan salah satu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah oleh bank syariah dalam memenuhi keinginan mereka untuk memperoleh rumah tinggal baik baru maupun bekas. Melalui fasilitas tersebut bank membantu nasabah untuk memperoleh rumah dengan cara dicicil dalam kurun waktu yang fleksibel disesuaikan dengan kemampuan nasabah dalam membayarnya.

KPR syariah yang ditawarkan oleh bank syariah menggunakan prinsip syariah (bebas riba). Hal yang membedakan dengan KPR konvensional yaitu terletak pada transaksinya dimana KPR konvensional melalui transaksi uang sedangkan KPR syariah melalui transaksi barang. Berikut jenis-jenis produk KPR syariah berdasarkan akad yang umum digunakan di Indonesia, antara lain:

Produk KPR Syariah Murabahah

Menurut fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 akad Murabahah adalah perjanjian jual beli barang, di mana penjual memberi tahu harga pokok barang dan margin/keuntungannya sehingga

angsurannya tetap hingga akhir periode. Dalam karakteristiknya bahwa ketentuan akad *Murabahah* hanya menggunakan akad *Al-Ba'i* (jual-beli). Mengingat firman Allah QS. Al-Nisa': 29:

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu..."

Pada produk KPR Syariah dengan akad murabahah memiliki profil risiko yang berbeda-beda oleh nasabah. Pembiayaan yang diberikan oleh bank Syariah kepada nasabah memiliki beberapa jenis risiko antara lain: risiko kredit, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategik, dan risiko kepatuhan (Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, 2016).

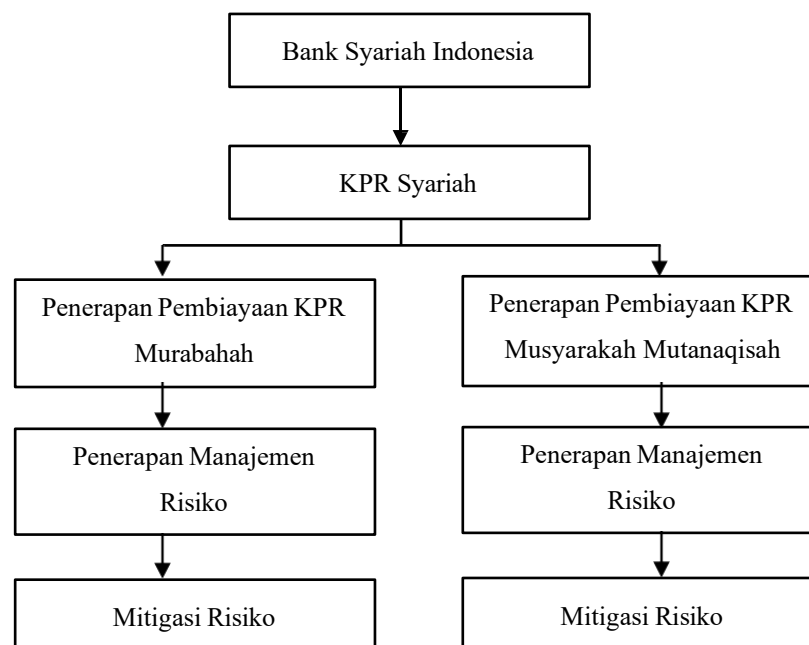
Produk KPR Syariah Musyarakah Mutanaqisah

Menurut fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 bahwa akad Musyarakah Mutanaqisah adalah kerja sama antara dua pihak atau lebih di mana kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang karena pembelian bertahap oleh pihak lain. Dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) memperbolehkan akad Musyarakah Mutanaqisah. Mengingat firman Allah SWT dalam QS. Shad: 24:

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh; dan amat sedikitlah mereka ini"

Ketentuan akad yang ada didalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* yaitu akad *Musyarakah* (kerjasama) dan *Al-Ba'i* (jual-beli). Namun, terdapat ketentuan khusus bahwa aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di *ijarahkan* sehingga nasabah dapat menyewa aset/porsi kepemilikan tersebut.

Kerangka Pemikiran



METODOLOGI PENELITIAN

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif eksploratif dengan pendekatan kualitatif sebagai dasar dalam melakukan penelitian. Objek pada penelitian ini adalah pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Cirendeu dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Metode yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yaitu menggunakan observasi, wawancara, dan metode pustaka pada Bank Syariah Indonesia Kantor

Cabang Cirendeu. Jenis triangulasi pada penelitian ini adalah triangulasi sumber data melalui beragam sumber sehingga data yang didapatkan akan lebih valid kebenarannya. Berikut partisipan-partisipan untuk mendukung validitas dalam penelitian ini.

1. **Bapak Egin Ginanjar**, selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia KC Cirendeu.
2. **Bapak Gunawan Setyo Utomo**, selaku Deputy Direktur Direktorat Pengaturan dan Perizinan Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan.
3. **Bapak Mohammad Bagus Teguh**, selaku Wakil Sekretaris BPH DSN- MUI.
4. **Bapak Edi Setiadi**, selaku Mantan Konsultan KPR Syariah (Kementrian PUPR Direktorat Pembiayaan Perumahan dan Konsultan SOP KPR Syariah PT. Sarana Multigriya Finance (Persero)).
5. **Bapak Ramzi Ahmad Zuhdi**, Mantan Direktur Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dan Mantan Komisaris Independen Bank Syariah Mandiri.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengaplikasian Penerapan Pembiayaan Perumahan dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Cirendeu

Akad murabahah pada KPR syariah merupakan perjanjian jual beli di mana margin yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah telah ditentukan di awal akad sehingga nasabah telah mengetahui besaran angsuran yang harus di bayarkan kepada bank (Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000). Penyerahan Rumah dari Bank Syariah ke nasabah dapat di wakikan (Akad wakalah) oleh Developer/Pengembang.

Pada pengaplikasiannya, pembiayaan perumahan dengan akad murabahah pada PT. Bank Syariah Indonesia digunakan untuk keperluan pembelian rumah baru/rumah bekas/ruko/rukan/apartemen, dan pembelian kavling siap bangun (Wawancara Bapak Egin).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Egin sebagai *Branch Manager* di BSI KC Cirendeu bahwa proses pengajuan pembiayaan perumahan pada PT. Bank Syariah Indonesia harus menentukan terlebih dahulu rumah yang akan dibeli seperti tipe, lokasi, dan harganya. Apabila terdapat perubahan maka akan merubah jaminan serta akadnya. Dalam hal ini, BSI juga dapat menawarkan rumah yang ingin dibeli oleh nasabah. Setelah rumah yang ingin dibeli nasabah telah diverifikasi oleh BSI maka nasabah perlu memenuhi beberapa persyaratan KPR baik umum maupun bersifat dokumen seperti KTP, KK, Surat nikah, NPWP, slip gaji, surat keterangan kerja dari perusahaan, dan terakhir objek pembelian yang akan dibeli.

Dalam memproses pembiayaan perumahan, di BSI menggunakan tiga pilar untuk menentukan kelayakan nasabah dalam memperoleh pembiayaan perumahan, yaitu:

1. **Pilar pertama**, melakukan analisis nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan di mana hal ini dilakukan oleh cabang.
2. **Pilar kedua**, melakukan verifikasi mengenai pendapatan, jaminan atau objek pembiayaannya apabila sudah dilakukan verifikasi maka diputuskan oleh komite untuk tindak lanjutnya.
3. **Pilar ketiga**, memastikan semua berkas, pelaksanaan akad, dan biaya- biaya telah dipenuhi sehingga dapat dilakukan pencairan.

Akad murabahah lebih sering ditawarkan oleh pihak bank apabila nasabah ingin mengajukan pembiayaan KPR. Dalam hal ini dikarenakan lebih mudah diterapkan dan kepemilikan rumahnya menjadi kepemilikan nasabah sepenuhnya. Hal ini serupa dengan pernyataan (Bapak Edi Setiadi selaku konsultan KPR Syariah) melalui wawancara bahwa akad murabahah kepemilikan rumah sudah langsung menjadi pemilik nasabah walaupun masih dijadikan jaminan sampai dengan angsuran lunas. Selain itu, akad yang digunakan hanya akad jual beli.

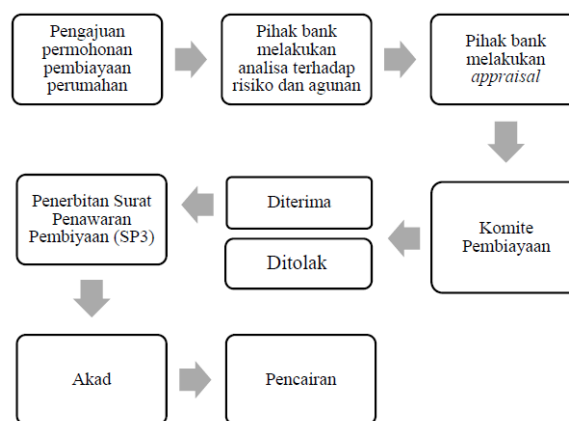
Pengaplikasian Penerapan Pembiayaan Perumahan dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Cirendeu

Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPR syariah merupakan akad kerja sama antara bank dengan nasabah yang nantinya akan disewakan kepada nasabah sehingga nantinya kepemilikan

rumah akan menjadi milik nasabah seluruhnya apabila nasabah telah lunas dalam pengangsurannya (Fatwa DSN No: 73/DSN- MUI/XI/2008 bahwa akad Musyarakah Mutanaqisah).

Pada pengaplikasiannya, pembiayaan perumahan dengan akad musyarakah mutanaqisah pada PT. Bank Syariah Indonesia digunakan untuk rumah yang sudah menjadi kepemilikan nasabah seperti *refinancing*, *takeover to up* (Wawancara Bapak Egin). Hal ini juga sesuai dengan berdasarkan Fatwa DSN No: 89/DSN- MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah bahwa akad yang digunakan salah satunya menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dikarenakan modal syirkah pada produk KPR berbentuk barang sehingga harus dilakukan *taqwim al- 'urudh* yaitu penaksiran harga barang/aset. Dan untuk *Take Over* berdasarkan Fatwa DSN No: 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang di mana Bank Syariah akan memberikan pinjaman kepada nasabah untuk melunasi utangnya sehingga asetnya akan dimiliki oleh nasabah sepenuhnya kemudian nasabah akan menjualnya kepada bank syariah untuk melunasi pinjamannya lalu bank syariah akan menyewakan aset tersebut kepada nasabah agar perolehan kepemilikan dimiliki penuh oleh nasabah.

Pada proses pengajuannya sama seperti dengan akad murabahah. Karena dalam hal ini yang diperhatikan adalah pembiayaannya bukan berdasarkan akad yang diberikan. Berikut skema pengajuan pembiayaan perumahan di PT. Bank Syariah Indonesia.



Sumber : Olahan penulis berdasarkan wawancara dengan Bapak Egin

Penjelasan:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan perumahan kepada bank sesuai dengan keperluan nasabah (pembelian, *refinancing*, *take over top up*)
2. Setelah itu, bank melakukan analisa mengenai risiko dan agunan nasabahnya serta mengecek kelengkapan dan kesesuaian dokumen nasabah
3. Setelah bank telah menganalisa nasabah, maka bank menentukan nilai jual (*appraisal*)
4. Apabila semua berkas telah diverifikasi maka keputusan selanjutnya dimiliki oleh komite mengenai kelayakan nasabah dalam memperoleh pembiayaan
5. Apabila diterima atau disetujui oleh komite maka BSI akan menerbitkan SP3 (Surat Penawaran Pembiayaan)
6. Apabila SP3 disetujui maka akan dijadwalkan untuk akad
7. Ketika semuanya telah dilaksanakan dan berkas telah dipenuhi maka dapat dilakukan pencairan

Dalam praktiknya, akad musyarakah mutanaqisah masih belum dimaksimalkan oleh BSI karena terbilang cukup rumit di mana terdapat dua akad, yaitu akad musyarakah mutanaqisah dan akad ijarah. Bank Syariah dan nasabah sepakat bahwa rumah yang dibiayai menjadi agunan yang nantinya akan disewakan kepada nasabah maka dari itu akan muncul akad ijarah sehingga nasabah akan membayar sewa setiap bulannya dan secara otomatis porsi kepemilikan nasabah akan bertambah. Namun, KPR syariah dengan akad MMQ dapat disekuritisasi atau menjual portofolio karena bank memiliki *hishah* atas rumah tersebut. Berdasarkan Fatwa DSN No: 120/DSN-MUI/IV/2018 Tentang Sekuritisasi Berbentuk Efek Beragun Aset Berdasarkan Prinsip Syariah,

sekuritisasi yang dimaksud yaitu merubah aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan menjual aset oleh korporasi yang bertindak sebagai *originator* (pemiliki awal aset sekuritisasi) kepada pemodal dengan menerbitkan Efek Beragunan Aset Syariah sehingga dapat digunakan untuk berbagai keperluan dana tanpa harus menaikan rasio utangnya. Maka dari itu, BSI dapat menjual aset KPR yang menggunakan akad MMQ selama nasabah masih melakukan pembayaran angsuran. Hal ini disampaikan juga oleh Bapak Edi selaku konsultan KPR Syariah, Bapak Bagus selaku DSN MUI, dan Bapak Gunawan selaku OJK bahwa syarat barang dapat disekuritisasi yaitu masih terdapat bagian kepemilikan bank.

Manajemen Risiko Pembiayaan Perumahan Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Cirendeu

Dalam menyalurkan pembiayaan, BSI lebih mengutamakan pada produk KPR dikarenakan lebih mudah dalam mengendalikan risikonya di mana rumah itu sendiri dapat dijadikan jaminan (Wawancara Bapak Egin). Berikut jumlah penyaluran KPR pada BSI KC Cirendeu.

Tabel 1.
Jumlah Penyaluran Pembiayaan KPR pada BSI KC Cirendeu

Jenis Pembiayaan	Tahun		
	2019	2020	2021
Pembelian Rumah	24	25	25
<i>Refinancing</i>	3	3	3
<i>Take Over Top Up</i>	3	2	3

Sumber: Laporan Tahunan BSI KC Cirendeu

Risiko yang timbul pada pembiayaan perumahan di BSI lebih dominan kepada risiko pembiayaan atau risiko kredit dikarenakan pembiayaan bermasalah sering terjadi akibat ketidakmampuan nasabah dalam membayar angsuran, (Wawancara Bapak Egin).

Hal ini diperkuat dengan pernyataan Bapak Gunawan selaku regulator bahwa risiko yang melekat pada pembiayaan KPR syariah yaitu risiko kredit, risiko pasar, dan risiko likuiditas. Pada prinsipnya bank tidak mengharapkan terjadinya pembiayaan bermasalah. Regulator mewajibkan bank memiliki kebijakan dan prosedur pembiayaan yang berfungsi mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah. Namun pada pelaksanaannya pembiayaan bermasalah, yang pada umumnya berkaitan dengan penurunan kemampuan pembayaran nasabah sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya yang tidak dapat dihindarkan.

KPR Syariah umumnya diberikan kepada nasabah individual, maka faktor- faktor yang mempengaruhi, antara lain:

1. Kondisi ekonomi makro secara umum, termasuk misalnya dampak dari pandemi
2. Turunnya kemampuan pembayaran, misalnya karena kehilangan pekerjaan/turunnya pendapatan usaha
3. Adanya permasalahan hukum.

Meskipun demikian BSI KC Cirendeu telah melakukan manajemen risiko yang baik selama tiga tahun terakhir dikarenakan terdapat penurunan rasio NPF. Berikut tingkat NPF di Bank Syariah KC Cirendeu.



Gambar 1. Tingkat NPF di Bank Syariah Indonesia KC Cirendeu

Sumber: Laporan Tahunan BSI KC Cirendeu

Penerapan manajemen risiko dapat memberikan gambaran mengenai potensi kerugian yang akan timbul, sehingga bank mampu membuat keputusan yang tepat dalam pengelolaan bank untuk mampu meningkatkan daya saing. Maka dari itu, BSI KC Cirendeu melakukan proses manajemen risiko yang meliputi:

1. Identifikasi risiko

Identifikasi risiko bertujuan untuk mengetahui risiko pada setiap aktivitas dan transaksi pada Bank Syariah Indonesia KC Cirendeu sehingga dapat membuat keputusan yang tepat dalam menyelesaikannya. Risiko yang dapat diidentifikasi seperti nasabah yang tidak mampu membayar kewajiban pada saat jatuh tempo yang sudah disepakati, dan membatalkan pembiayaan (Wawancara Bapak Egin).

Hal ini serupa yang disampaikan oleh Bapak Bagus dan Bapak Gunawan bahwa bank perlu melakukan analisis kemampuan membayar nasabah sebelum pembiayaan disetujui untuk menghindari risiko gagal bayar hal ini bisa dilengkapi dengan melakukan survei terlebih dahulu kepada nasabah.

Dalam melakukan analisis sebelum pembiayaan disetujui BSI menerapkan metode 5C dalam manajemen risiko karena merupakan bagian penting untuk meminimalisir kerugian risiko pembiayaan (Wawancara Bapak Egin). Hal ini diperkuat oleh pernyataan Bapak Ramzi di mana manajemen risiko untuk pembiayaan perumahan membutuhkan monitoring. Metode 5C yang dilakukan, antara lain:

a. *Character*

Untuk mengetahui karakter calon nasabah BSI melihat *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Sehingga BSI dapat mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaannya.

Cara yang dilakukan BSI untuk mengetahui *character* calon nasabah antara lain:

- **BI Checking**

BI Checking dilakukan untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah bila telah menjadi debitur bank lain. Apabila terdapat catatan yang kurang baik atau masih memiliki masalah pembayaran macet maka nama nasabah akan di *black list* dan tidak diizinkan untuk diberikan pembiayaan sampai waktu yang sudah

ditentukan oleh BSI.

- **Informasi dari Pihak Lain (profil calon nasabah, reputasi pekerjaannya, dan wawancara)**

Sebagai calon nasabah yang masih belum memiliki pinjaman di bank lain, BSI melakukan pencarian informasi melalui pihak-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 meyakini bagi bank untuk mengetahui karakter calon nasabah karena itu hal yang paling penting dalam mengevaluasi calon nasabah.

- **Karakter Syariahnya**

Seperti: menjalankan bisnis yang halal

b. Capacity

Dalam menilai kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya dengan jangka waktu yang telah disepakati (*Ability to Pay*) terdapat berbagai sumber data yang dianalisa meliputi:

- Slip Gaji,
- Penghasilan Tambahan,
- Jumlah Pengeluaran,
- Daftar Penjualan,
- Daftar Pembelian,
- Daftar Hutang/Piutang,
- *Cash Flow*, dan lain sebagainya.

c. Collateral

Aspek ini merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah di mana agunan ini digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk pelunasan pembiayaan KPR Syariah ketika calon nasabah tidak dapat membayar agunannya sehingga BSI dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Dalam hal ini ada beberapa tahapan dalam penjualan agunan ketika nasabah tidak mampu melunasi pembayarannya, antara lain:

- Penjualan sukarela oleh nasabah,
- Penjualan yang dilakukan oleh bank melalui *website* atau spanduk,
- Penjualan secara lelang melalui Balai Lelang Nasional.

d. Capital

Modal yang dimiliki oleh calon nasabah mempengaruhi kolektibilitas piutangnya. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon nasabah maka akan meningkatkan kepercayaan BSI dan keseriusan calon nasabah dalam pembiayaan KPR Syariah. Apabila calon nasabah berasal dari perusahaan maka modal yang dapat dinilai adalah rasio keuangannya sedangkan untuk calon nasabah perorangan maka jumlah uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah yang menentukan besaran modal yang dimilikinya. Semakin besar uang muka yang diberikan oleh calon nasabah semakin meningkat keyakinan BSI dalam menyalurkan kepada calon nasabah tersebut karena kecil kemungkinan calon nasabah tersebut macet (Wawancara Bapak Egin).

e. Condition of Economy

Menilai kelayakan nasabahnya melalui kondisi perekonomiannya. Aspek ini melihat dampak kondisi ekonomi terhadap tempat bekerja atau usaha calon nasabah. Maka dari itu, kondisi pasar serta kebijakan pemerintah perlu jadi pertimbangan.

2. Pengukuran

Untuk mengetahui besar atau kecilnya risiko yang terjadi maka perlu dilakukan pengukuran risiko. Selain itu, pengukuran risiko dapat melihat dampak dari risiko yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan sehingga dalam pengukuran risiko dapat dijadikan acuan untuk memutuskan perlu dilakukan proses pengendalian atau tidak.

Dalam mengukur tingkat risiko yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia perlu melihat sumber dari risiko. Maka dari itu, perlu ditetapkan terlebih dahulu objek pembiayaannya dan penganalisaan nasabah sehingga dapat meminimalisir risiko. Faktor yang menyebabkan kemunculan risiko lebih banyak berasal dari karakteristik nasabah dalam kemampuan membayar sehingga bank mengelompokkannya dalam kolektibilitas (Wawancara Bapak Egin).

Tabel 2.
Kolektibilitas pada BSI KC Cirendeu

Lama Tunggakan/Hari	Keterangan	Kolektibilitas
0	Lancar	1
1 s/d 90	Dalam Perhatian Khusus	2
91 s/d 120	Kurang Lancar	3
121 s/d 180	Diragukan	4
> 180	Macet	5

Sumber : Laporan Tahunan BSI KC Cirendeu

Di BSI KC Cirendeu hampir seluruh nasabah pembiayaan BSI Griya Mabur (murabahah) termasuk kategori kolektibilitas 1 atau lancar. Hal ini dikarenakan angsuran yang dibayarkan oleh nasabah selama dua tahun pertama harus tergolong lancar.

Tabel 3.
Jumlah Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Kolektibilitas pada BSI KC Cirendeu

Kolektibilitas	Tahun 2019-2021
1	91
2	-
3	-
4	-
5	2

Sumber : Laporan Tahunan BSI KC Cirendeu

3. Pemantauan

Monitoring atau pemantauan yang dilakukan oleh pihak BSI dilakukan secara berkala baik secara langsung atau tidak langsung. Seperti menelpon nasabah yang terlambat dalam membayar angsuran dan melakukan kunjungan langsung ke nasabah.

4. Pengendalian

Agar tidak munculnya lagi risiko maka perlu dilakukan pengendalian. Berdasarkan wawancara oleh Bapak Egin untuk pengendalian risiko yang dilakukan oleh BSI yaitu dengan menetapkan limit risikonya. Untuk penetapan limit ditentukan oleh cabang itu sendiri di mana limit risiko di BSI terbagi dalam beberapa kategori.

Tabel 4.
Penetapan Limit Risiko pada PT. Bank Syariah Indonesia

Kategori	Limit Risiko	Jenis Kantor
C1	s/d 5 Milyar	Wilayah
C2	500 juta s/d 5 Milyar	Area
C3	s/d 500 juta	Cabang

Sumber: Wawancara dengan Bapak Egin Ginanjar

Penyelesaian Pembiayaan Perumahan Bermasalah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Cirendeu

Pembiayaan bermasalah merupakan hal yang mempengaruhi kesehatan bank dikarenakan pembiayaan bermasalah di BSI lebih banyak disebabkan oleh ketidakmampuan nasabah dalam melakukan pembayaran (Wawancara Bapak Egin). Maka dari itu langkah-langkah yang dilakukan oleh BSI, antara lain:

1. **Revitalisasi**, untuk memberikan kemudahan dalam melakukan pembayaran oleh nasabah, maka BSI melakukan revitalisasi kepada nasabah yang memiliki pembiayaan perumahan. Dalam revitalisasi terdapat berbagai cara, yaitu:

- **Rescheduling**, BSI memberikan kemudahan untuk nasabah dengan melakukan penundaan pembayaran misalnya yang tadinya harus membayar 13 juta diperbolehkan membayar 8 juta terlebih dahulu. Nantinya akan dibuatkan jadwal angsuran baru atau menambah jangka waktu pembiayaan.
- **Restrukturisasi**, apabila nasabah merasa keberatan dalam pembayaran angsurannya, BSI memperbolehkan adanya perubahan skema angsurannya yang tadinya angsurannya tetap menjadi angsuran yang menurun.
- **Recondition**, pelaksanaan *recondition* di BSI yaitu dengan ditambahkannya modal baru atau persyaratan pembiayaan berupa pengikatan ulang jaminan.

Hal ini serupa yang disampaikan oleh Bapak Bagus dan Bapak Gunawan bahwa menyelesaikan pembiayaan bermasalah dapat melakukan *Rescheduling*, *Restrukturisasi*, dan *Recondition* dalam mempermudah pembayaran nasabah.

2. **Klaim Asuransi**, ketika nasabah tidak mampu membayar maka hal yang dilakukan BSI adalah melakukan klaim pada asuransi nasabah, namun tidak semua pembiayaan mempunyai klaim asuransi.
3. **Exit Strategy**, pada langkah ini BSI mempunyai hak untuk menjual jaminan nasabah yang dapat dilakukan secara sukarela oleh nasabah, dibantu oleh bank, atau dilelang melalui Balai Lelang Nasional.
4. **WO (Write Off)**, langkah ini merupakan langkah terakhir dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di mana bank melakukan penghapusan nama nasabah sehingga tidak tercatat sebagai nasabah BSI lagi. Namun, risiko yang akan dihadapi BSI yaitu mengurangi laba dan akan bisa kembali lagi ketika jaminan nasabah sudah dilelang atau dijual.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan untuk mengetahui penerapan dan manajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Cirendeui lebih banyak menggunakan akad murabahah dibandingkan akad musyarakah mutanaqisah hal ini dikarenakan sebagian besar kebutuhan nasabah yaitu melakukan pembelian rumah dibandingkan dengan merenovasi atau mengalihkan pembiayaan KPR yang menggunakan akad MMQ. Selain itu, penerapan akad MMQ juga terbilang sulit karena terdapat dua akad didalamnya yaitu akad musyarakah dan ijarah didasarkan pada Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008.
2. Proses pengajuan pembiayaan KPR Syariah di BSI KC Cirendeui harus memperhatikan tiga pilar. Pilar pertama mengenai analisis nasabah, pilar kedua terkait verifikasi pendapatan, jaminan atau objek pembiayaannya, pilar ketiga memastikan semua berkas, pelaksanaan akad, dan biaya-biaya telah dipenuhi.
3. Penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh BSI KC Cirendeui sudah baik dikarenakan tingkat NPF selama tahun 2019-2021 mengalami penurunan dan untuk menindaklanjuti pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh nasabah maka terdapat beberapa hal yang dilakukan oleh BSI KC Cirendeui, yaitu : revitalisasi, klaim asuransi, *exit strategy*, dan *WO (Write Off)*.

Berdasarkan kesimpulan dan keterbatasan dalam penelitian ini maka terdapat beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. Bagi PT. Bank Syariah Indonesia KC Cirendeui

- a. Memperluas pasar dari produk KPR Syariah dan melakukan inovasi produk pembiayaan

perumahan

- b. Mempertahankan dan menjaga konsistensi untuk penerapan *prudential banking* dan manajemen risiko yang dilakukan oleh BSI KC Cirendeu

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dapat melakukan penelitian serupa dengan mengganti objek penelitian yang tidak hanya berfokus pada pembiayaan KPR Syariah. Dan/atau juga dapat meneliti akad lain yang terdapat pada pembiayaan KPR Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, G., Mubarrok, D. H., & Aristhantia, I. T. (2020). Implementasi Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri (BSM) KCP Ciamis. *Syari'ah Economics*, 49.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az Zarqa*, 98.
- Andriani, M., & Tanjung, H. (2015). Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor). *AL-INFAQ*, 258-259.
- Bank Syariah Indonesia. (2021). *Dorong Pembiayaan Perumahan, BSI Salurkan Pembiayaan KPR Rp 38 triliun*. Retrieved from Bank BSI: <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/dorong-pembiayaan-perumahan-bsi-salurkan-pembiayaan-kpr-rp-38-triliun>
- BPS. (2021). *Hasil Sensus Penduduk 2020*. Retrieved from Badan Pusat Statistik: <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html>
- BSI. (2021). *Dorong Pembiayaan Perumahan, BSI Salurkan Pembiayaan KPR Rp 38 triliun*. Retrieved from Bank Syariah Indonesia: <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/dorong-pembiayaan-perumahan-bsi-salurkan-pembiayaan-kpr-rp-38-triliun>
- BSI. (n.d.). *Sejarah Perusahaan*. Retrieved from Bank Syariah Indonesia: <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Haris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah). *Jurnal La_Riba*, 115.
- Husain, S. M., & Asmawati, A. (2017). Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Kpr) Griya IB Hasanah pada Bank BNI Syariah. *Jurnal Teknik Informatika*, 78.
- Indrianawati, Lailah, N., & Karina, D. (2015). Manajemen Risiko Pembiayaan Mudharabah pada Perbankan Syariah. *Ekonomika-Bisnis*, 63.
- Khalid, S., & Amjad, S. (2012). Risk Management Practices in Islamic Banks of Pakistan. *The Journal of Risk Finance*, 157-158.
- Langi, G. P., & Mawardi, I. (2019). Manajemen Risiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, 195-196.
- Mardiana, P, P. E., & Diana, A. W. (2018). The Effect Of Risk Management on Financial Performance With Good Corporate Governance As a Moderation Variable. *Management and Economics Journal*, 259.
- Maryam, S. I., & Bahari, Z. (2018). Risk Management in Musyarakat Mutanaqisat Home Financing Contract: Analysis in Rhb Islamic Bank Berhad and Affin Islamic Bank Berhad. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 1075-1076.
- Mutiara, I. D., Wijaya, T., & Saepulloh, H. A. (2021). Analisis Manajemen Risiko Produk Pembiayaan Gadai Emas Syariah di Bank BJB Syariah KCP Sumedang. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 69.
- Nasution, L. Z. (2020). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Mikro Syariah Berbasis Karakteristik Masyarakat (Studi pada Koperasi Mitra Manindo, Kabupaten Mandailing Natal, Sumatera Utara). *Jurnal Islamic Circle*, 22- 24.
- OJK. (n.d.). *Kredit Pemilikan Rumah*. Retrieved from Otoritas Jasa Keuangan: <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65/POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah*. Retrieved from Otoritas Jasa Keuangan:

- <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/POJK-tentang-Penerapan-Manajemen-Risiko-bagi-Bank-Umum-Syariah-dan-Unit-Usaha-Syariah/pojk%2065-2016.pdf>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2018). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4/POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan*. Retrieved from Otoritas Jasa Keuangan: <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Perusahaan-Pembiayaan-Sekunder-Perumahan/POJK%204-2018.pdf>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2021). *Statistik Perbankan Syariah*. Retrieved from Otoritas Jasa Keuangan: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Agustus-2021/SPS%20Agustus%202021.pdf>
- Otoritas Jasa Keuangan. (n.d.). *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya*. Retrieved from Otoritas Jasa Keuangan: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-kelembagaan.aspx>
- Otoritas Jasa Keuangan. (n.d.). *Sejarah Perbankan Syariah*. Retrieved from Otoritas Jasa Keuangan: <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/pages/sejarah-perbankan-syariah.aspx>
- Perkim. (2020). *Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Retrieved from Perumahan dan Kawasan Permukiman: <https://perkim.id/pembiayaan-perumahan/pengertian-kredit-pemilikan-rumah-kpr/>
- PPDPP. (n.d.). *Data Backlog Kepemilikan Rumah*. Retrieved from Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan: <https://ppdpp.id/data-backlog/>
- Pratama, R. (2018). Penerapan Manajemen Risiko pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat & Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Ternate). *Jurnal Mitra Manajemen*, 600.
- Putri, M. D., W, A. J., & Utami, S. A. (2019). Analisis Pembiayaan Refinancing Dan Risiko pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) di Perbankan Syariah Kota Bandung. *Iqtishaduna*, 202.
- Rasid, S. Z., Rahman, A. R., & Ismail, W. K. (2011). Management Accounting and Risk Management in Malaysian Financial Institutions an Exploratory Study. *Managerial Auditing Journal*, 581-582.
- Rheza, P. (2018). Penerapan Manajemen Risiko pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat & Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Ternate). *Jurnal Mitra Manajemen*, 601-602.
- Santoso, I. R., Harsanto, M., Sulila, I., & Bahsoan, A. (2020). Risk Management of Musyarakah Mutanaqishah Contract in Sharia Banks in Indonesia: Legal and Operational Issues. *International Journal of Applied Business and International Management*, 48.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- Yusuf, M. (2014). *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: KENCANA.

