

# MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) GRIYA IB HASANAH PADA BANK BNI SYARIAH

Syepry Maulana Husain<sup>1</sup>, Ari Asmawati<sup>2</sup>

Universitas Muhammadiyah Tangerang / Fakultas Teknik,  
Program Studi Informatika

Jl. Perintis Kemerdekaan 1/33 Cikokol Kota Tangerang TLP. 55793251, 55772949, 55793802, 55736926  
e-mail: syepry.maulana@ft-umt.ac.id, ariasmawati@raharja.info

## ABSTRAK

Bank BNI Syariah merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah, yang berperan penting dalam penyimpanan dan penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Dalam menyalurkan pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) bank BNI Syariah harus selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan oleh debitur. Penilaian ini dilakukan agar bank BNI Syariah terhindar dari risiko atau kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya kredit yang disalurkan. Dengan demikian dalam melakukan pemberian kredit atau pembiayaan bank BNI Syariah harus melakukan penilaian berdasarkan prosedur atau mekanisme pemberian kredit serta pengendalian intern agar tidak terjadi kredit macet. Hasil Penelitian ini menunjukkan, untuk mengantisipasi risiko yang muncul pada produk KPR IB Griya Hasanah, BNI Syariah memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko kredit atau pembiayaan. Bank BNI Syariah menerapkan beberapa cara dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia no 13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen Risiko pada bank umum syariah dan unit usaha syariah, diantaranya yaitu proses penilaian risiko dengan langkah awal yang dilakukan adalah mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko menurut PBI dengan menggunakan metode scoring dilakukan berdasarkan pada data historis nasabah dan menggunakan analisis 5C yaitu *character* (watak atau kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (barang jaminan), dan *condition of economic* setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko.

**Kata kunci:** Penerapan, Manajemen Risiko, KPR IB Griya, BNI Syariah

## ABSTRACT

*Bank BNI Syariah is one of the Islamic Financial Institutions, which plays an important role in the storage and distribution of funds to communities in need. In the finance portfolio Ownership (KPR) Bank BNI Syariah must be selective in assessing the feasibility filed by the debtor. This assessment is done so that the bank BNI Syariah avoid risks or losses can not be a return to lending. Thus the conduct of credit or bank financing BNI Syariah must make an assessment based on the procedure or crediting mechanisms and internal control in order to avoid bad credit. The results of this study indicate, to anticipate emerging risks on mortgage products IB Griya Hasanah, BNI Syariah has application in anticipation of the risk occurring particularly the risk of credit or financing. Bank BNI Syariah apply multiple ways based on the regulations of Bank Indonesia No. 13/23 / PBI / 2011 regarding the implementation of Risk Management in Islamic banks and Islamic business units, among which the risk assessment process with the first step taken is to identify risk, then the risk assessment by PBI using the scoring method is based on historical data of customers and uses analytics 5C character (character or personality), capacity (ability), capital (capital), collateral (collateral), and the condition of economic afterwards risk monitoring and measures The latter is a risk control.*

**Keywords:** Implementation, Risk Management, KPR Griya iB, BNI Syariah

## **1. PENDAHULUAN**

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan kredit atau pembiayaan sebagai produk jasa perbankan yang paling banyak diminati oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik. Perkembangan manusia yang semakin bertambah menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga, pengembangan melalui pembiayaan kepemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dalam menyalurkan KPR Bank BNI Syariah harus selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan oleh debitur. Penilaian ini dilakukan agar bank BNI Syariah terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya kredit yang disalurkan. Dengan demikian dalam melakukan pemberian kredit atau pembiayaan bank BNI Syariah harus melakukan penilaian berdasarkan prosedur atau mekanisme pemberian kredit serta pengendalian intern agar tidak terjadi kredit macet.

Pemberian kredit yang secara otomatis akan menyusung risiko kredit atau pembiayaan macet atau kemungkinan tidak terbayarnya kewajiban-kewajiban oleh debitur. Disamping itu apabila suatu bank memberikan kredit atau pembiayaan, tentu harus diperhatikan pula tentang risiko-risiko yang akan dihadapi oleh bank BNI Syariah. Risiko kredit atau risiko pembiayaan menjadi suatu permasalahan tersendiri yang cukup penting untuk diperhatikan. Demikian pula bank BNI Syariah sebagai salah satu badan usaha perbankan juga harus mengevaluasi secara baik dan tepat. Untuk mengantisipasi hal itu bank BNI Syariah harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah kepada debitur. Bank BNI syariah wajib memberikan keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan sesuai dengan perjanjian atau akad (Sulhan, 2008:15- 16). Dimana sikap kehati-hatian merupakan prinsip yang harus diterapkan dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan. Tujuannya adalah untuk mencegah risiko yang mungkin terjadi. Teknik-teknik yang digunakan oleh bank BNI syariah untuk mengurangi risiko pembiayaan adalah sama dengan yang digunakan oleh bank-bank konvensional. Namun, karena tidak adanya lembaga pemeringkat kredit, bank BNI Syariah hanya mengandalkan catatan sejarah nasabah dengan bank tersebut dan mengumpulkan informasi tentang kelayakan kredit dari nasabah melalui

sumber-sumber informal dan jaringan masyarakat lokal.

Manajemen risiko kredit atau pembiayaan bagi Bank BNI Syariah lebih diperumit dengan adanya eksternalitas tambahan. Terutama dalam kasus rekanan tidak melakukan pembayaran, Bank BNI syariah dilarang untuk menagih bunga tertunggah atau mengenakan denda, kecuali dalam kasus penundaan yang disengaja. Klien dapat mengambil keuntungan dengan menunda pembayaran, dengan mengetahui bahwa bank tidak akan mengenakan denda atau meminta pembayaran tambahan. Selama penundaan itu, modal bank tertahan pada kegiatan yang tidak produktif dan deposita-nasabah bank tidak mendapatkan penghasilan apapun. Contoh: nasabah menggunakan agunan dan janji sebagai jaminan terhadap risiko kredit adalah hal yang umum bagi Bank Syariah. Bank dapat meminta klien untuk menyerahkan agunan sebelum memulai transaksi murabahah. Dalam beberapa kasus, subyek murabahah diterima sebagai agunan. Menggunakan agunan sebagai jaminan bukan berarti tanpa kesulitan, terutama di Negara-negara berkembang. Masalah yang umum termasuk likuiditas dari agunan atau ketidakmampuan bank untuk menjual agunan tersebut, kesulitan dalam menentukan harga pasar wajar secara periodik, dan kendala hukum serta hambatan dalam menguasai agunan tersebut. Lemahnya lembaga-lembaga hukum dan lambatnya proses menyulitkan bank untuk menguasai agunan tersebut. Kolektibilitas kredit merupakan kredit yang

terdiri dari lancar, kredit dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan hingga macet. Dalam pengelompokan ini kredit lancar adalah kredit yang selalu tepat waktu dalam melunasi hutangnya, kredit dalam perhatian khusus adalah kredit yang terlambat pembayarannya dalam jangka waktu 1-3 bulan, kredit kurang lancar adalah kredit yang terlambat pembayarannya hingga jangka waktu 4 bulan, dan dikatakan diragukan jika pembayaran kredit terlambat hingga 5 bulan, dan jika dikatakan kredit macet hingga tunggakan dalam jangka waktu 6 bulan keatas tidak melunasi hutangnya.

#### **A. PERMASALAHAN**

Sesuai dengan latar belakang yang telah dikemukakan, maka secara umum rumusan masalah pada penelitian ini. maka dapat dirumuskan bahwa pokok-pokok permasalahan yang dibahas sebagai berikut :

- 1) Bagaimana mekanisme operasional Pembiayaan KPR iB Griya Hasanah KPR Griya iB Hasanah ?
- 2) Bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di Bank BNI syariah ?

#### **B. METODE PENELITIAN**

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan 2 metode, yaitu :

## 1) Observasi

Adalah metode pengumpulan data melalui pengamatan atau peninjauan secara langsung di lapangan atau lokasi penelitian. Penelitian ini dilakukan pada BNI Syariah KC Fatmawati-Jakarta selatan yang menjadi lokasi penelitian guna memperoleh data dan keterangan yang berhubungan dengan jenis penelitian.

## 2) Studi Pustaka

Adalah segala upaya yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh dan menghimpun segala informasi tertulis yang relevan dengan masalah yang diteliti. Pada metode ini penulis mendapatkan informasi dengan mempelajari buku-buku dan literature yang ada.

## 2. LITERATURE REVIEW

Banyak penelitian yang sebelumnya dilakukan berkenaan dengan *Literature Review* mengenai konsep Manajemen Resiko Bank. Dalam upaya pengembangan keamanan sistem database server ini perlu dilakukan studi pustaka sebagai salah satu dari penerapan metode penelitian yang akan dilakukan. Diantaranya adalah mengidentifikasi kesenjangan (*identify gaps*), menghindari pembuatan ulang (*reinventing the wheel*), mengidentifikasi metode yang pernah dilakukan, meneruskan penelitian sebelumnya, serta mengetahui orang lain yang spesialisasi dan area penelitiannya sama dibidang ini. Beberapa *literature review* tersebut adalah sebagai berikut:

- A. Ahmad Syukri. Dalam penelitiannya yang berjudul "Analisis Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah BNI iB Griya (studi pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Syariah Jakarta Selatan)". Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2010. Penelitian skripsinya membahas mengenai hasil analisa swot yaitu Kekuatan (Strength), Kelemahan (Weaknes), Peluang (Opportunity) dan Tantangan (Threat) serta ancangan strategi sehingga dapat diaplikasikan untuk peningkatan pembiayaan produk KPR BNI IB Griya. Perbedaan dengan penulis teliti adalah membahas mengenai Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan rumah (KPR) IB Griya Hasanah yang terdiri dari bagaimana cara Mengidentifikasi Risiko, Mengukur risiko, Memantau Risiko dan Mengendalikan Risiko dari produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) Griya Hasanah BNI Syariah.
- B. Fitri, wulandari. "Manajemen Risiko pada Produk Dirham Card Danamon Syariah". Skripsi S1 Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011. Skripsi ini membahas risiko yang ada didalam produk Dirham Card Danamon Syariah. Perbedaan yang penulis teliti adalah mengenai Penerapan manajemen risiko yang

- ada di produk KPR iB Griya Hasanah pada Bank BNI syariah KC fatmawati.
- C. Nursyamsiyah. Dalam penelitiannya yang berjudul "Peran Manajemen Risiko Dalam Pembiayaan Murabahah (studi kasus pada Bank BNI Syariah Sudirman)". Program Studi Muamalat (ekonomi islam) konsentrasi Perbankan Syariah. Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009. Skripsi ini membahas mengenai penyebab pembiayaan murabahah bermasalah pada bank BNI Syariah Sudirman. Perbedaan dengan penulis teliti adalah membahas mengenai Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan rumah (KPR) IB Griya Hasanah yang terdiri dari bagaimana cara Mengidentifikasi Risiko, Mengukur risiko, Memantau Risiko dan Mengendalikan Risiko dari produk pembiayaan KPR iB Griya Hasanah.
- D. Jurnal Hukum dan Bisnis. Volume 23-No. 3 Tahun 2004. Kegunaan Penerapan Manajemen Risiko untuk perbankan. Penulis : Rudjito. Jurnal ini membahas mengenai kegunaan Penerapan Manajemen Risiko untuk perbankan. Perbedaan dengan penulis teliti adalah membahas mengenai Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan rumah (KPR) IB Griya Hasanah yang terdiri dari bagaimana cara Mengidentifikasi Risiko, Mengukur risiko, Memantau Risiko dan Mengendalikan Risiko dari produk pembiayaan KPR iB Griya Hasanah.
- E. Jurnal Ekonomi Islam La\_Riba Manajemen Risiko Perbankan Syariah. Penulis : Rahmani Timorita Yulianti. Vol. III, no. 2, Desember 2009. Jurnal ini membahas mengenai Fungsi dan peran DPS di bank Syari'ah, memiliki relevansi yang kuat dengan manajemen risiko perbankan Syari'ah, yakni risiko reputasi, yang selanjutnya berdampak pada risiko lainnya seperti risiko likuiditas. Perbedaan dengan penulis teliti adalah membahas mengenai Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan rumah (KPR) IB Griya Hasanah yang terdiri dari bagaimana cara Mengidentifikasi Risiko, Mengukur risiko, Memantau Risiko dan Mengendalikan Risiko dari produk pembiayaan KPR iB Griya Hasanah.

### 3. PEMECAHAN MASALAH

Munculnya komputasi awan harus dipertimbangkan sebuah acara di lingkungan operasi program ERM organisasi .

Seperti usaha apapun , menentukan tujuan dan program tindakan di muka meningkatkan peluang keberhasilan .

Akibatnya, rencana berkembang dengan baik yang jelas mendefinisikan tujuan organisasi dan spesifik peran *cloud computing* akan memungkinkan manajemen untuk membuat keputusan yang tepat. Beberapa prasyarat ERM yang harus menjadi faktor dalam rencana mutu komputasi awan, dan akhirnya solusi cloud, adalah model yang kuat pemerintahan, struktur pelaporan suara, pemahaman yang akurat tentang kemampuan IT internal dan kemampuan, dan *risk appetite* yang ditetapkan.

Beberapa tim manajemen melihat penilaian resiko dan program pemerintahan sebagai opsional. Hal ini tidak biasa bagi organisasi untuk mengadopsi solusi komputasi awan tanpa menerapkan evaluasi resiko formal maupun pengeluaran setiap usaha untuk menyesuaikan ERM nya atau program pemerintahan. Ini adalah praktek terbaik untuk

menggabungkan tata awan pada tahap awal (ketika strategi komputasi awan sedang didefinisikan) sebelum solusi cloud diadopsi. Untuk organisasi yang sudah mengadopsi komputasi awan tanpa mengikuti praktik ERM terbaik, masih bijaksana untuk melakukan penilaian resiko dan membangun tata kelola awan.

Dalam kasus di mana solusi cloud telah dilaksanakan, kerangka ERM COSO dapat digunakan untuk membangun, memperbaiki, atau melakukan pemeriksaan jaminan kualitas dari program tata kelola awan dengan memastikan bahwa semua aspek utama dari program (misalnya, tujuan, penilaian resiko, dan

respon resiko) telah ditangani sehubungan dengan persyaratan manajemen. Sebuah program tata kelola awan yang efektif masih dapat dicapai dengan menerapkan kerangka ERM COSO setelah pelaksanaan solusi cloud.

Situasi praktek terbaik adalah ketika manajemen menggunakan kerangka ERM COSO untuk mengidentifikasi konfigurasi yang ideal pilihan solusi cloud (yaitu, proses bisnis, model penyebaran, dan model pengiriman layanan) yang sesuai dengan *risk appetite* manajemen. Dengan mengevaluasi kandidat solusi cloud dalam konteks masing-masing komponen dari kerangka ERM COSO, manajemen singkat dapat mengidentifikasi resiko yang terkait dan strategi penerimaan resiko atau mitigasi yang diinginkan dengan setiap skenario solusi cloud (sebagai resiko akan bervariasi dengan masing-masing kombinasi pilihan). Evaluasi ini akan memungkinkan manajemen untuk melakukan manajemen resiko dan tata kelola keputusan yang bijaksana dalam memilih set yang ideal pilihan solusi cloud dan menciptakan program pemerintahan awan dipikirkan dengan baik - out- sebelum solusi cloud diimplementasikan. Bahan sisa bagian ini menguraikan beberapa konsep kunci sehubungan dengan mengevaluasi kandidat solusi cloud melalui masing-masing komponen dari kerangka COSO ERM :

Lingkungan internal - Komponen lingkungan internal berfungsi sebagai dasar untuk mendefinisikan dan *risk appetite* organisasi dalam hal bagaimana resiko dan

kontrol yang dilihat . Misalnya , jika manajemen memiliki kebijakan Tidak Outsourcing salah satu operasi (yaitu ada budaya penghindaran resiko ), kebijakan ini akan membatasi pilihan yang layak untuk penyebaran awan dan layanan model pengiriman sehingga solusi awan swasta mungkin satu-satunya alternatif yang dapat diterima .

#### 4. KESIMPULAN

Manajemen perlu mengevaluasi bagaimana komputasi awan sejalan dengan tujuan organisasi . Tergantung pada keadaan ,

komputasi awan mungkin memberikan kesempatan bagi organisasi untuk meningkatkan kemampuannya untuk mencapai tujuan yang ada , atau mungkin memberikan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan kompetitif , yang akan membutuhkan tujuan baru yang akan ditetapkan.

#### 5. REFERENSI

- [1] Ahmed Mohamed Gamaleldin "An Introduction to Cloud Computing Concepts" Software Engineering Competence Center 2013
- [2] Alex Budiyanto Komunitas "Pengantar Cloud Computing"Cloud Computing Indonesia 2012
- [3] Alexa Huth and James Cebula "The Basics of Cloud Computing" Carnegie Mellon University 2011
- [4] Berkah I. Santoso," Cloud Computing dan Strategi TI Modern" Komunitas Cloud Computing Indonesia, 2012
- [5] Cisco "Cisco Cloud Computing -Data Center Strategy, Architecture, and Solutions Point of View White Paper
- [6] Cloud U "Understanding the Cloud Computing Stack: PaaS, SaaS, IaaS" Diversity Limited, 2011
- [7] Crowe Horwath, "Enterprise Risk Management for Cloud Computing" COSO Juni 2012
- [8] David Chappell "A short Introduction into Cloud Platform, an Enterprise Oriented View", David Chappell and Asosiated 2008