

BAB III

RISIKO PEMBIAYAAN

A. Konsep Dasar Risiko Pembiayaan

Perbankan mempunyai fungsi sebagai lembaga yang menyalurkan dananya dari pihak *surplus* ke pihak *defisit*. Bank Indonesia menetapkan *Founds-to-deposit ratio* (FDR) sebagai ukuran dama yang dibayarkan oleh bank syariah untuk menghimpun dana. Nilai dari FDR ini memperlihatkan bahwa bank syariah telah melaksanakan fungsinya sebagai intermediasi dengan baik.

Secara umum dana pihak ketiga yang telah dihimpun oleh perbankan bersifat jangka pendek, namun dana yang disalurkan kepada nasabah pembiayaan relative bersifat jangka menengah atau jangka panjang. Jika nilai dari FDR ini mendekati 100% atau bahkan lebih maka kondisi perbankan ini ada ketidaksesuaian antara waktu jatuh temponya dengan pembiayaannya. Sehingga perbankan butuh dana cadangan yang mana digunakan untuk berjaga-jaga apabila nasabah ingin menarik dananya sewaktu-waktu. Maka dalam hal ini sangatlah penting bank syariah harus mengelola portofolio pembiayaannya untuk meminimalisir hal tersebut.

Risiko gagal bayar selalu dikaitkan dengan risiko pembiayaan sehingga bisa memicu timbulnya potensi kerugian yang akan dialami oleh perbankan apabila dana yang telah disalurkan kepada nasabah pembiayaan mengalami gagal bayar atau kredit macet.

Pada pembiayaan bank syariah pada umumnya mengandung beberapa fungsi pokok diantaranya:⁵

1. Fungsi strategis serta penetapan kebijakan pembiayaan/kredit

Adanya tujuan strategis mengawali adanya penyaluran pembiayaan, mulai dari segmen pasar, sektor industri, target penumbuhan, serta risiko yang akan dihadapi. Tujuannya agar bisa memberi dampak pada tata cara, organisasi, serta infrastruktur

⁵ Muhammad Nur Riyanto dan Yuke Rahmawati, *Manajemen Risiko*..... hal 82-84.

penyaluran kredit sehingga dapat berdampak jangka panjang terhadap bisnis bank.

2. Fungsi marketing

Apapun kegiatan terutama dalam berbisnis selalu melibatkan yang namanya penjualan/sales. Hanya saja bagaimana cara sebuah perusahaan melakukan penjualannya. Begitu juga dengan perbankan syariah, bank melakukan penjualan terhadap produk-produk yang dimilikinya, bank membutuhkan unit-unit kerja yang terdiri atas tenaga-tenaga penjualan yang mana bertugas sebagai pencari nasabah potensial yang sesuai dan kriteria yang dibutuhkan.

3. Fungsi pengambilan keputusan

Setelah pembiayaan ini telah diajukan oleh bagian marketing akan selesai pada proses pengambilan keputusan disetujui atau tidak. Pengambilan keputusan tentang target mengenai pertumbuhan bisnis sekaligus pengelolaan risiko dilakukan oleh pihak pemegang peran bisnis.

4. Fungsi administrasi pembiayaan

Fungsi ini berlaku setelah adanya proses usulan pembiayaan pada saat *account officer* memberikan verifikasi data yang ada di lapangan serta jaminan.

5. Kebijakan pembiayaan serta fungsi monitoring

Unit kerja monitoring dan kebijakan pembiayaan mempunyai fungsi dan tugas diantaranya yaitu turut membantu dewan direksi dalam merumuskan kebijakan dan peraturan serta strategi pembiayaan, mengevaluasi permohonan pemberian fasilitas pembiayaan, dan masih banyak lagi.

Fungsi utama dari adanya perbankan yaitu mengghimpun dana dari masyarakat serta menyalurkannya kembali. Dalam proses penyaluran dana tentunya tidak bisa terhindarkan dari masalah. Berikut masalah-masalah ketika bank syariah menyalurkan dana dalam proses kegiatannya:

1. Adanya ketidakpastian dari kondisi pasar yang bisa mempengaruhi keputusan dari para debitur untuk mengembalukan dana tersebut.
2. Adanya potensi perbedaan nilai penjualan dari barang yang dijamin pada saat kontrak dengan jatuh temponya.

3. Calon nasabah memberikan informasi yang tidak benar ketika mengajukan proposal pembiayaan.
4. Masalah *granularity* disebabkan karena semakin banyak debitur yang dibiayai namun 70% debitur bank syariah merupakan sektor Usaha Kecil Mikro.
5. Ketidakmampuannya bank dalam menganalisis dari penyebab si nasabah gagal bayar debitur, karena dalam penyebab kegagalan bayar dari banyak sektor.

Dari adanya permasalahan-permasalahan tersebut maka dibutuhkan adanya tatacara pengelolaan risiko pembiayaan dengan baik diantaranya sebagai berikut:

1. Membentuk kondisi lingkungan risiko pembiayaan dengan baik yang merupakan lingkungan risiko diantaranya manajemen, petugas yang melaksanakan penyaluran dana, produk serta kebijakan.
2. Memastikan bahwa dana yang digunakan untuk pembayaran dijalankan dengan prosedur yang benar.
3. Melakukan administrasi pembiayaan, pengukuran, serta memantau proses pelaksanaannya.
4. Memastikan bahwa adanya pengendalian yang efisien terhadap risiko yang ada.

B. Risiko Akad Pembiayaan Syariah

Dalam proses penyaluran dana atau pembiayaan bank syariah tidak bisa terlepas dari yang namanya risiko, berikut diantaranya:

1. Akad pembiayaan Murabahah

Pembiayaan yang diberikan dalam akad Murabahah adalah pembiayaan yang diberikan melalui system perdagangan yang menginformasikan identitas dan spesifikasi objek, serta meninkatakan margin sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kurang bersaingnya imbal bagi hasil bagi pemilik modal dalam pembiayaan murabahah yang mempunyai jangka waktu yang cukup lama merupakan salah satu risiko dari pembiayaan ini. Ada beberapa hal yang menyebabkan kurang bersaingnya imbal bagi hasil akad murabahah ini:

- a. Kenaikan *direct competitor's market rate* (DCMR)
- b. Kenaikan *indirect competitor's market rate* (ICMR)
- c. Kenaikan *Expected competitive rate for investor* (ECRI)

Pemecahan masalah guna meminimalisir risiko yang terjadi dalam akad ini pada saat penandatanganan dimana jangka waktu maksimal dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tingkat keuntungan yang diambil serta prediksi perubahannya pada saat waktu yang akan datang yang ada di pasaran perbankan syariah (DCMR), jangka waktu maksimal pembiayaan semakin pendek apabila semakin cepat perubahannya.
 - b. Suku bunga kredit serta prediksi perubahannya tidak hanya berlaku di perbankan syariah saja melainkan di konvensional juga.
 - c. Pada DPK, adanya perkiraan bagi hasil yang kompetitif di pasar perbankan syariah (ECRI). Apabila perubahan ECRI tinggi maka semakin pendek jangka waktu maksimal pembayaran.
2. Akad pembiayaan mudharabah dan Musyarakah

Suatu akad transaksi yang bisa dikatakan sebagai transaksi investasi serta penanaman modal pada kekuatan pengusaha. Antara nasabah dan bank harus bersepakat bahwa dalam melakukan kerjasama pembagian hasil daripada keuntungan yang didapatkan didasarkan pada nisbah bagi hasil yang ditetapkan sebelumnya.

Penilaian dari adanya risiko yang bebas dengan akad bagi hasil meliputi:

- a. *Business risk*

Merupakan risiko yang terjadi pada bisnis yang dibiayai, yang disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

- 1) *Industry Risk*, yang mana bisa terjadi di jenis usaha yang mau diberi pembiayaan. Seperti pada sektor perusahaan manufaktur pasti risikonya berbeda dengan perusahaan pertambangan.

- 2) Kinerja keuangan dari jenis usaha
- 3) Factor negative yang bisa memberi pengaruh pada perusahaan. Seperti pada keadaan *force majeure* (misalnya bencana alam), permasalahan hukum, risiko pasar, pemogokan dan lain sebagainya.

b. *Shrinkin risk*

Yaitu pada pembiayaan mudharabah dan musyarakah terjadi pengurangan nilai Adapun factor yang mempengaruhinya sebagai berikut:

- 1) *Unusual business risk*, merupakan risiko luar biasa yang disebabkan :
 - a) Menurunnya tingkat penjualan secara signifikan pada usaha yang diberi pembiayaan.
 - b) Harga jual barang atau jasa menurun secara signifikan dari usaha yang diberi pembiayaan.
 - c) Pada usaha yang diberi pembiayaan, harga barang/jasa mengalami penurunan secara signifikan.
- 2) Bagi hasilnya berupa hasil rugi, dimana *shrinking risk* ini dapat terjadi jika usahanya mengalami *loss sharing* yang dibebankan atau ditanggung oleh perbankan. apabila terjadi *revenue sharing*, maka *shrinking risk* bisa saja terjadi apabila nasabah tidak bisa membayar biaya yang mana biaya tersebut merupakan tanggungan si nasabah sehingga usahanya tidak bisa dilanjutkan.

c. *Character risk*, yang artinya risiko karakter buruk mudharib. Adapun yang mempengaruhinya sebagai berikut:

- 1) Nasabah yang lalai dalam melakukan usahanya yang diberi pembiayaan.
- 2) Pelanggaran pada ketentuan-ketentuan yang telah disepakati.
- 3) Pengelolaan internal pada perusahaan yang tidak dilaksanakan dengan professional.

3. Akad Ijarah & IMBT

Akad transaksi yang memanfaatkan dari hak guna tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan merupakan jenis akad ijarah biasa / ijarah murni. Berbeda halnya dengan IMBT yang merupakan kepanjangan dari Ijarah muntahiya bit tamlik yang merupakan pemanfaatan dari hak guna yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan.

Adapun titik kritis yang timbul dari adanya akad pembiayaan pada ijarah diantaranya:

- a. Pada awal kontrak dilakukan penyerahan objek.
- b. Pembayarannya dilakukan dengan angsuran tetap dalam waktu jatuh temponya.
- c. Tidak diikuti dengan adanya perpindahan kepemilikan.

Adapun titik kritis yang ditimbulkan dari akad Ijarah muntahiya bit tamlik pada kemampuan dari si nasabah dalam membayar angsurannya dengan jumlah yang besar di akhir periode kontrak apabila metode yang digunakan adalah *balloon payment*.

Adapun beberapa risiko yang timbul diantaranya:

- a. Timbulnya risiko asset ijarah tidak produktif apabila objeknya milik perbankan sebab tidak adanya nasabah yang menyewa.
- b. Timbulnya risiko objek rusak oleh nasabah apabila objeknya bukan milik bank yang disebabkan pemakaian yang tidak normal
- c. Timbulnya risiko pemberi jasa tidak baik kinerjanya jika jasa tenaga kerja yang disewakan bank lalu disewakan ke nasabah.

Solusi dalam meminimalisir adanya risiko pembiayaan baik ijarah maupun IMBT diantaranya:

- a. Menetapkan *covenant* ganti rugi kerusakan yang disebabkan karena risiko timbul dari pemakaian diluar kewajaran/ pemakaian tidak normal
- b. Menetapkan *covenant* yang mana adalah tanggung jawab nasabah sebab pemberi jasa ditunjuk sendiri oleh nasabah apabila risiko ini timbul dari pemberi kerja tidak baik kinerjanya.
- c. Memperpanjang jangka waktu jatuh temponya untuk IMBT.

C. Evaluasi Risiko Pembiayaan

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai macam-macam metode serta teknik dalam mengembangkan model risiko pembiayaan yang ditimbulkan dari produk-produk keuangan syariah. Dalam perhitungan risiko pembiayaan terdapat dua alternatif pendekatan diantaranya:

1. *Standardised Approach (SA)*

Industri perbankan kali ini menggunakan metode penghitungan yang tergolong dalam kelas aset dan timbang besarnya risiko berdasarkan peringkat yang telah diberikan. Dengan cara ini, lembaga keuangan bank akan menetapkan risiko beban untuk setiap kelas aset, dan akhirnya item off-balance sheet akan menghasilkan total kekayaan tertimbang menurut risiko. Saat menentukan bobot risiko, ini didasarkan pada peringkat yang diberikan oleh lembaga pemeringkat eksternal (untuk kelas aset tertentu lainnya).

2. *Internal Rating Based Approach (IRB)*

Saat ini bank menggunakan metode internal untuk menghitung kebutuhan modal berdasarkan profil risiko bank. Dengan asumsi bahwa lembaga tersebut mengetahui karakteristik dan kondisi debitur lebih baik daripada lembaga pemeringkatan, metode ini lebih bersifat akurat.

Lembaga bank bisa jadi untuk menerapkan diferensiasinya tepat untuk setiap kategori asetnya. Berikut beberapa komponden parameter utamanya dalam menggunakan metode pendekatan IRB:

a. *Probability Of Default (PD)*

Merupakan kecenderungan terjadinya gagal bayar pada setiap kategori aset. Jadi lembaga harus menyiapkan komponen PD untuk setiap kelompok debitur sesuai dengan perhitungan internal.

b. *Loss Given Default (LGD)*

Merupakan jumlah prosentase kerugian yang diperkirakan akan terjadinya karena debitur gagal bayar.

c. *Exposure Default (EAD)*

Merupakan perkiraan dari nilai eksposur saat terjadinya gagal bayar.

d. *Maturit (M)*

Merupakan masa berlaku eksposur risiko bank.

Terdapat dua kategori pendekatan pada metode *Internal Rating Based Approach* diantaranya:

a. *Foundation Internal Rating Based*

Dengan melakukan perhitungan kemungkinan terjadinya gagal bayar yang berkaitan dengan setiap debitur serta komponen risiko yang lainnya seperti halnya *loss give default* serta *eksposure default* ditetapkan oleh otoritas pengawasan.

b. *Advanced Internal Rating Based*

Selain dengan menggunakan kemungkinan/potensi gagal bayar, lembaga memperhitungkan sendiri keseluruhan komponen risiko. Dengan syarat untuk pendekatan ini lebih ketat daripada *Foundation Internal_Rating Approach*.

Selain dari itu ada beberapa metode yang dipakai dalam evaluasi risiko pembiayaan diantaranya sebagai berikut:

1. Metode Kualitatif-Sistem para ahli

Metode ini merupakan metode yang berdasarkan pada penilaian para ahli dalam memproses pemberian persetujuan atas pembiayaan. Sistem para ahli ini menggabungkan analisis atas kelayakan untuk mendapatkan pendanaan/pembiayaan berdasarkan pengalaman dan pengamatan praktisi para ahli yang menerapkan analisis tersebut. Oleh sebab itu dalam analisis ini bergantung pada seberapa akurat pada model ini mendeskripsikan pengalaman subyektif para ahli keuangan. adapun factor yang dipertimbangkan pada umumnya dalam evaluasi dari menganalisis proses kelayakan untuk mendapatkan pendanaan ditentukan secara empiris. Selebihnya pengaruh serta bobot factor tersebut dalam keseluruhan proses evaluasi yang didasarkan pada pengalaman subyektif.

Tujuan adanya sistem ini yaitu merancang lalu menggabungkan aturan para ahli serta mempertimbangkan pengalaman yang sudah dilakukan oleh pelaku klien. Secara analisis secara umum, dengan didasarkannya pada pengalaman, menentukan lebih dahulu beberapa karakteristik layak terima pendanaan, yang memiliki peran penting pada perilaku debitur di

hari-hari kedepan. Berdasarkan skala rating yang sudah ditentukan terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan menentukan rating dari tingkat kelayakan menerima kredit., misalnya kriteria kualitatif yang berkaitan dengan pendidikan, latar belakang keluarga, dan profesi bisa digunakan untuk mengevaluasi dan menentukan tingkat ratingnya.

Misalkan dengan menerapkannya kontrak murabahah, para ahli dari lembaga keuangan syariah tersebut menghadapi tantangan dalam menentukan bagaimana cara mengidentifikasi kriteria yang bisa mengevaluasi klien, atau dengan kata lain pembeli dari objek tersebut akan menaati kewajiban membayarnya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.

Pada kontrak ijarah atau sewa menyewa, lembaga memegang peran sebagai pemberi sewa harus menentukan mengenai peraturan serta kriteria yang berhubungan dengan perilaku si penyewa di kemudian harinya yang bisa menyebabkan lembaga keuangan berhadapan dengan risiko pembiayaan.

Pada kontrak kerjasama seperti mudharabah musyarakah, lembaga menentukan kriteria kualitatif untuk mengevaluasi eksposur risiko pembiayaan yang bersifat subyektif. Kondisi gagal bayar pada arus kas yang diperoleh berkaitan dengan keuntungan laba actual usaha yang telah dihasilkan. Lembaga keuangan harus menjustifikasi jaminan apa yang klien berikan diluar barang, komoditas atau aset fisik yang dimuat dalam akad bisa menanggung kasus gagal bayar.

2. Metode Kuantitatif

Pokok dari metode ini yaitu berdasarkan pada model kuantitatif statistic. Terdapat dua jenis data informasi yang bisa dijadikan guna membuat model risiko yang dihadapi yaitu data yang merujuk pada perilaku nasabah pembiayaan serta data yang menentukan kerugian yang diakibatkan oleh risiko lainnya yang berkaitan.

Dengan metode kuantitatif ini, analisis risiko harus memiliki sejumlah asumsi sehingga adanya tingkat ketidakpastian yang bisa mempengaruhi hasil yang dicapainya. Asumsi yang salah dapat

mengakibatkan pengembangan model yang salah, yang bisa mengantarkan pada pengambilan keputusan yang salah pula.

Langkah-langkah dan proses yang bersifat konkret serta divalidasi secara memadai guna menghindarkan sifat *black box* dalam metode kuantitatif diantaranya sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi ketersediaan serta aksesibilitas data historis, kejelasan data, penyatuan, serta pilihan yang digunakan guna menganalisis risiko keuangan pembiayaan.
- b. Mensimulasikan data yang digunakan guna menganalisis risiko finansial dalam pembiayaan.
- c. Menentukan metodologinya
- d. Mengevaluasi parameter pada model
- e. Menvalidasi secara kualitatif dan kuantitatif
- f. Kesimpulan

3. Metode Model Hybrid

Metode ini merupakan metode gabungan antara empiris dengan kuantitatif yang membentuk model hybrid dari evaluasi risiko pembiayaan. Apabila hanya menggunakan salah satu dari metode empiris/kualitatif maupun metode kuantitatif hasilnya nanti kurang maksimal serta kurang memiliki prediksi yang menjangkau kedepannya. Objektifitas kuantitatif dalam mengolaborasi data kuantitatif yang digabung dengan kelebihan dari sistem empiris serta menganalisis kriteria kualitatif nantinya akan menghasilkan klasifikasi risiko yang lebih baik.

D. Pengendalian Risiko Pembiayaan

Dalam meminimalisir dari adanya risiko pembiayaan, pembuat regulasi menaruh 3 perhatian, yaitu diantaranya sebagai berikut:

1. Pemaparan kepada nasabah secara individu

Konsentrasi serta batasan pemaparan mengacu pada pemaparan maksimum yang telah diperbolehkan oleh satu nasabah. Suatu kebijakan pembiayaan dan pendanaan dengan syarat bahwa seluruh konsentrasi ditinjau serta dilaporkan dengan rutin. Sebagian besar Negara memberlakukan batas pemaparan nasabah tunggal dalam rentan 10% sampai 25% dari modal. Yang mendapat perhatian khusus adalah pemaparan yang berada diatas

ambang batas serta mengharuskan perbankan untuk mengambil tindakan pencegahan.

2. Pembiayaan pihak terkait

Pihak terkait (termasuk perusahaan induk bank, pemegang saham, anak perusahaan, perusahaan terkait, direktur dan pejabat eksekutif) adalah pihak terkait dan dapat melakukan control atas kebijakan dan keputusan (terutama keputusan keuangan).

3. Kelebihan pemaparan pada daerah geografis atau sektor ekonomi
Salah satu yang bisa menimbulkan tingginya risiko pembiayaan adalah hanya terfokus pada sektor ekonomi atau geografis daerah tertentu.

Adapun teknik yang digunakan dalam meminimalisir serta mengelola dari adanya risiko pembiayaan diantaranya sebagai berikut:

1. Model Pemeringkatan untuk pembiayaan perseorangan

Pada metode ini menggambarkan terjadinya peluang pembiayaan yang buruk. Model pemeringkatan tersebut memberikan kepercayaan kepada bank syariah untuk tidak memfokuskan portofolio investasinya pada pembiayaan berkualitas rendah. Pemeringkatan ini adalah bertujuan untuk memfasilitasi keputusan tentang tujuan pembiayaan yang baik. Metode pemeringkatan bisa menggunakan *judgement*, pendekatan kuantitatif, atau perpaduan dari keduanya. Level ini juga dapat digunakan untuk menentukan besarnya jaminan, penentuan harga, *covenant*, tingkat kewenangan memberhentikan pembiayaan, serta *regulatory capital*.

2. Manajemen risiko portofolio

Merupakan suatu teknik yang digunakan untuk mengelola berbagai asset dalam suatu portofolio investasi untuk mencapai diversifikasi yang maksimal dan optimal. Tujuannya untuk menciptakan portofolio pembiayaan yang berkualitas. Pengelolaan portofolio dapat menghalangi lembaga untuk berkonsentrasi pada pembiayaan di suatu wilayah tertentu, yang sering disebut sebagai risiko konsentrasi pembiayaan.

3. Agunan

Merupakan hak serta kekuasaan atas benda baik yang berwujud maupun tak berwujud, yang diserahkan oleh nasabah sebagai barang jaminan pada bank syariah sebagai jalan alternative untuk menjaminkan pelunasan pembiayaan jika pembayarannya tidak bisa dilunasi sesuai waktu jatuh temponya. Barang jaminan yang paling aman adalah berupa *cash collateral* seperti aset property tanah, bangunn dan lain sebagainya.

4. Pengawasan arus kas

Pada pengawasan arus kas dilakukan dengan cara memantau keuangan nasabah, bisa jadi cara ini cukup efektif, dengan melihat kondisi keuangan nasabah yang telah dibiayai melewati mutasi kegiatan operasi rekening di bank syariah, sehingga pembiayaan yang memburuk situasinya dapat ditemukan.

5. Manajemen Pemulihan

Dengan membentuk tim khusus untuk mengganti penagihan merupakan bagian yang terpenting dari kegiatan manajemen risiko pembiayaan. Kerugian yang masih tidak tertagih *Loss Given Default* (LGD) karena pembiayaan yang macet/buruk, bank syariah bertanggung jawan untuk itu. Pembentukan LGD dan pengelolaannya merupakan dua poin penting dalam metode penghitungan modal yang dicadangkan untuk risiko pembiayaan berdasarkan *internal rating based*.

6. Asuransi

Asuransi merupaka salah satu dari sekian yang digunakan dalam mitigasi risiko pembiayaan, baik dari sisi pembiayaannya, sisi objek agunan, maupun sisi jiwa yang menerima pembiayaan.

E. Contoh Kasus dan Latihan Soal

Disetiap pembiayaan pasti tidak akan terlepas dari risiko pembiayaan. Pada BRI Syariah Cabang Bogor diamana pada salah satu produk yang dimilikinya yaitu program KPR pembiayaan hipotek perumahan pribadi yang memenuhi semua atau sebagian dari kebutuhan perumahan individu dengan menggunakan jumlah angsuran serta periode waktu yang telah ditetapkan disetiap bulannya. Dalam produknya tersebut ada beberapa risiko yang akan dihadapinya.

Contoh Kasus

Pada BRI Syariah cabang Bogor terdapat beberapa faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah, yaitu :

1. *Side Streaming*

Yaitu nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR menyalahgunakan dana pembiayaan. Meskipun hal ini jarang terjadi pada pembiayaan KPR.

2. Analisis awal dari bank

Tahap analisis calon debitur yang layak yakni pada tahap awal ketika bank memutuskan apakah pelanggan bank layak untuk mendapatkan pembiayaan, bank akan menganalisis serta mengkaji berbagai aspek persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Pada tahap yang ini, biasanya terdapat kesalahan pada pihak bank dalam menganalisis calon debitur baik dari segi character, usaha nasabah, serta lainnya.

3. *Maintenance* dari pihak bank

Maintenance atau biasa disebut dengan pemeliharaan yaitu bank harus secara rutin mengontrol nasabah yang mengajukan pembiayaan, yang terkadang kehilangan link sehingga menyebabkan bank gagal mendeteksi adanya elemen yang mengindikasikan pembiayaan bermasalah.

4. Hal diluar dugaan yang terjadi terkait kondisi debitur KPR

Dalam beberapa kasus, terdapat permasalahan dalam pembiayaan KPR BRI Syariah, hal ini terjadi karena tidak dapat diprediksi kedua belah pihak, seperti pemutusan hubungan kerja, kebakaran dan musibah lainnya, kemarian nasabah, bisnis nasabah bangkrut, dan lain-lain, sehingga mengakibatkan gangguan atau bahkan penghentian, pembiayaan angsuran dan marhin pembiayaan hipotek berkelanjutan.

Dari adanya penyebab adanya risiko pembiayaan pada program KPR yang telah dilakukan oleh Bank BRI Syariah cabang Bogor ini yaitu bisa dimitigasi yaitu dengan cara sebagai berikut:

1. Analisis sebelum memberikan pembiayaan KPR BRI Syariah

Rencana KPR BRI Syariah Cabang Bogor dibagikan kepada nasabah yang sudah dibagikan kepada nasabah yang sudah memiliki pendapatan tetap (yaitu pendapatan tetap bulanan). Hal ini untuk memastikan bahwa setelah mendapatkan pembiayaan KPR ini,

pembayaran angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah dijamin dibayarkan setiap bulannya. Namun untuk kategori nasabah yang tidak berpenghasilan tetap yang bisa mendapatkan program pembiayaan ini yaitu nasabah yang berprofesi sebagai pengusaha serta profesional misalkan Dokter dan lain sebagainya.

Dalam mengelola penyediaan dana KPR, Bank Syariah menetapkan prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku (seperti penerapan 5C) yaitu karakter, kapasitas, permodalan, agunan, dan kondisi. Sebelum mendapatkan dana KPR, perlu diperhatikan kepribadian terlebih dahulu saat melakukan evaluasi nasabah, kemudian 4C lainnya harus dievaluasi.

2. Penyelesaian proses pembiayaan bermasalah KPR BRI Syariah

Penggalangan dana KPR BRI Syariah tergolong bermasalah jika memasuki dua periode penggalangan atau mendapat perhatian khusus (antara 1 hari hingga 89 hari). Sehingga hal yang bisa dilakukan yang pertama yaitu menagih secara intensif bisa dengan melalui telepon, apabila dalam batas 2 hari tidak merespon pembayaran maka dilakukannya kunjungan pada nasabah tersebut.

Kemudian, jika tidak ada tanggapan dalam jangka waktu dua hari maka akan dikirimkan surat pemberitahuan adalah empat hari. Jika tidak ada tanggapan maka akan dikeluarkan surat peringatan 1 dengan batas waktu 4 hari. Jika nasabah tidak menunjukkan itikad baik dalam 4 hari maka jangka waktu penerbitan SP 7 adalah 7 hari, sedangkan SP 3 dengan masa berlaku yang sama adalah 7 hari.

Apabila setelah semua fase itu terlampaui maka pemeriksaan serta menggali berbagai sumber informasi keuangan nasabah juga dilakukan apakah nasabah sedang mengalami kendala atau tidak, misalnya nasabah mengalami penurunan pendapatan atau bahkan ter PHK serta lainnya. Jika setelah dilakukannya analisa seperti itu namun nasabah tidak bisa melakukan pembayaran pembiayaan KPR lagi agar langkah yang dapat diambil bank dan nasabah dilakukan melalui musyawarah setelah penarikan SP 1-3. Dari musyawarah tersebut akan terdapat beberapa opsi penyelesaian yaitu:

- a. *Take over*, yaitu peralihan pembiayaan dari bank satu ke bank lainnya, biasanya telah dijamin pembiayaannya oleh pihak ketiga dari nasabah.

- b. Pinjaman pihak ketiga, hal ini bisa dilakukan oleh sinasabah itu sendiri.
- c. Penjualan agunan sukarela, yaitu dilaksanakan berdasarkan kesadaran sinasabah dengan tanpa paksaan dari pihak bank.
- d. Eksekusi lelang, hal ini merupakan ketika pembiayaan bermasalah, dan langkah-langkah telah memenuhi jalan buntu, bank dapat mengambil cara terakhir. Lelang biasanya dilakukan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Nasional).

Latihan Soal

1. Sebutkan masalah-masalah yang timbul akibat adanya pembiayaan!
2. Sebut dan jelaskan factor internal yang dapat mempengaruhi gagalnya suatu pembiayaan di bank syariah!
3. Sebut dan jelaskan factor eksternal yang dapat mempengaruhi gagalnya suatu pembiayaan di bank syariah!
4. Jelaskan penyebab tidak bersaingnya imbal hasil pembiayaan pada murabahah!
5. Jelaskan factor yang mempengaruhi *shrinking risk* !
6. Jelaskan factor yang mempengaruhi *character risk* !
7. Jelaskan model *hybrid* untuk evaluasi risiko pembiayaan !
8. Sebut dan jelaskan teknik untuk meminimalisir risiko pembiayaan !
9. Agunan apa yang aman untuk dijaminakan ?
10. Jelaskan yang dimaksud dengan *loss given default* !