

## ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) BSI GRIYA KCP PAYAKUMBUH

 Fitri Handayani<sup>1</sup>, Sandra Dewi<sup>2</sup>

---

### \*Korespondensi :

Email :

[fitrihandayani2001@gmail.com](mailto:fitrihandayani2001@gmail.com)

[sandradewi@uinbukittinggi.ac.id](mailto:sandradewi@uinbukittinggi.ac.id)

---

### Afiliasi Penulis :

<sup>1</sup>Universitas Islam  
Negeri Sjech M.  
Djamil Djambek  
Bukittinggi,  
Indonesia

---

### Kata Kunci :

<sup>1</sup>Manajemen,  
<sup>2</sup>Risiko, <sup>3</sup>PPR  
<sup>4</sup>BSI Griya

---

### Abstrak

Latar belakang penelitian ini adalah bertujuan untuk menganalisis manajemen risiko dan mengetahui mekanisme produk pembiayaan PPR di BSI KCP Payakumbuh. Dalam menjalankan produknya, BSI tidak terbatas dari risiko. Oleh karena itu, manajemen risiko diperlukan di BSI KCP Payakumbuh dan diharapkan dapat meminimalisir risiko-risiko yang terjadi pada produk pembiayaan PPR BSI Griya dengan prosedur dan sistematis yang jelas dan baik. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan informan kunci penelitian ini adalah pimpinan Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh, informan utamanya yaitu pada bagian marketing yang bertugas di bidang tersebut dan informan pendukung sebanyak 5 orang nasabah. Dalam pengumpulan data, peneliti menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa manajemen risiko yang diterapkan di BSI KCP Payakumbuh dilakukan dengan analisis 5C (*character, capital, collateral, capacity, dan condition of Ekonomi*).

---

**Keyword :**<sup>1</sup>Manajemen Risiko,<sup>2</sup>(PPR) BSI Griya

Sedangkan untuk mekanisme yang dilihat atas 3 indikator yaitu pemberkasan, pendapatan, dan jaminan pembiayaan. Dalam penerapan manajemen risiko yang dilakukan BSI KCP Payakumbuh terhadap Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) BSI Griya juga sudah sesuai dengan prinsip syariah, ini dapat dilihat dari mekanisme penyaluran (PPR) BSI Griya yang sesuai dengan pembiayaannya.

**Abstract**

*The background of this research aims to analyze risk management and determine the mechanism of PPR financing products at BSI KCP Payakumbuh. In running its products, BSI is not limited to risks. Therefore, risk management occurs at BSI KCP Payakumbuh and is expected to minimize the risks that occur in BSI Griya PPR financing products with clear and good procedures and systematics. The research method used in this research is a qualitative method with the key informant for this research being the head of Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh, the main informant is in the marketing department who is in charge of this field and the informant supports 5 customers. In collecting data, researchers used observation, interviews and documentation methods. The results of this research explain that the risk management implemented at BSI KCP Payakumbuh is carried out using 5C analysis (character, capital, collateral, capacity, and condition of economy). Meanwhile, the mechanism looks at 3 indicators, namely filing, income and financing guarantees. In implementing risk management carried out by BSI KCP Payakumbuh for BSI Griya Home Ownership Financing Products (PPR) it is also in accordance with sharia principles, this can be seen from the distribution mechanism (PPR) of BSI Griya which is in accordance with its financing.*

---

**Pendahuluan**

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan pembiayaan sebagai produk jasa perbankan yang paling banyak diminati oleh

masyarakat. Hal ini dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sector papan (perumahan) merupakan salah satu sector bisnis menarik. Perekembangan 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 alternative utama pembiayaan perumahan. Pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia memberikan fasilitas yang sangat memadai, maksudnya pihak bank memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dan supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan, proses pemberian pembiayaan di Bank Syariah Indonesia sangat menarik untuk dibahas mengingat potensi pasar yang sangat besar di Indonesia dan perlunya pemahaman yang lebih baik bagi masyarakat dalam operasional Bank Syariah Indonesia. (Herman Darmawi, 2005)

Dalam menyalurkan PPR Bank Syariah Indonesia harus selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan oleh debitur. Penilaian ini dilakukan agar Bank Syariah Indonesia terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya pembiayaan yang disalurkan. Dengan demikian dalam melakukan pemberian pembiayaan BSI harus melakukan penilaian berdasarkan prosedur atau mekanisme pemberian pembiayaan serta pengendalian intern agar tidak terjadi pembiayaan macet. Untuk mengantisipasi hal itu Bank Syariah Indonesia harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan pemilikan rumah kepada debitur. Bank Syariah Indonesia 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. Dimana sikap kehati-hatian merupakan prinsip yang harus diterapkan dalam setiap pemberian pembiayaan. Tujuannya adalah untuk mencegah risiko yang mungkin terjadi. Teknik-teknik yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia untuk mengurangi risiko pembiayaan adalah sama dengan yang digunakan oleh bank-bank konvensional. Namun, karena tidak adanya lembaga pemeringkat pembiayaan, BSI hanya mengendalikan catatan sejarah nasabah dengan bank tersebut dan mengumpulkan informasi tentang kelayakan pembiayaan dari nasabah melalui sumber-sumber informal dan jaringan masyarakat lokal. (Irham Fahmi, Op, Cit, h. 2-3)

Dalam mengembangkan produk pembiayaan pemilikan rumah, BSI sebagai lembaga perbankan yang bergerak dibidang ekonomi tentunya tidak terbatas dari masalah-masalah yang dihadapi. Adanya produk pembiayaan pemilikan rumah, memungkinkan munculnya beberapa risiko yang cukup signifikan. Risiko dapat didefinisikan sebagai potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (events) tertentu. Risiko muncul ketika terdapat lebih dari satu kemungkinan hasil (outcome), dan hasil yang paling akhir ini tidak dapat diketahui. Risiko dapat juga didefinisikan sebagai perubahan atau perbedaan hasil yang tidak diharapkan, selain itu risiko dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya akibat buruk (kerugian) yang tidak diinginkan atau tidak terduga. Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan UUS (Unit Usaha Syariah). (Muzdalifah Hifzuhuma, 2018)

Definisi manajemen menurut George R. Terry, didefinisikan sebagai proses perencanaan, pengorganisasian, penggerakan serta pengawasan aktifitas-aktifitas organisasi dalam rangka mencapai upaya suatu koordinasi sumber-sumber daya manusia dan sumber-sumber daya alam dalam pencapaian sasaran efektif dan efisien. Menurut Stoner, Freeman, dan Gilbert manajemen adalah perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengendalian, aktivitas anggota organisasi, dan kegiatan yang menggunakan semua sumber daya organisasi untuk mencapai tujuan organisasi yang telah ditentukan. Menurut Marry Parker Follet, manajemen adalah seni mencapai sesuatu melalui orang lain (the art of getting things done through the others). (Wanda Kurniandy dan ibid, 2023)

Berdasarkan dari beberapa pengertian di atas, maka manajemen adalah suatu proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian. Perencanaan yaitu suatu proses pemilihan informasi dan pembuatan asumsi-asumsi mengenai keadaan dimasa yang akan datang, untuk merumuskan kegiatan-kegiatan yang perlu dilakukan dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Pengorganisasian berkaitan dengan pengkoordinasian sumber daya yang dimiliki oleh organisasi efektifitas suatu organisasi seringkali tergantung pada kemampuan managernya untuk mengarahkan sumber daya yang ada dalam mencapai tujuannya. Secara umum, dunia manajemen menggunakan prinsip POAC, atau Planning, Organizing, Actuating, dan Controlling. Prinsip manajemen ini banyak digunakan oleh organisasi dewasa ini untuk menunjukan dan mengelola sebuah perusahaan. Adapun prinsip manajemen ini dikenal dengan istilah POAC sebagai berikut :

1. Planning, dalam perencanaan ada beberapa faktor yang harus dipertimbangkan. Yaitu SMART yaitu Spesifik artinya perencanaan harus jelas maksud maupun ruang lingkungnya. Tidak terlalu melebar dan terlalu

idealistic.

2. Organizing, yaitu fungsi manajemen bersifat dinamis sedangkan fungsi organisasi bersifat statis. Hubungan antara organisasi dan pengorganisasian adalah organisasi merupakan hasil dari proses pengorganisasian. Agar tujuan tercapai maka dibutuhkan pengorganisasian. Dalam perusahaan biasanya diwujudkan dalam bentuk bagan organisasi. Yang kemudian terpecah menjadi berbagai jabatan. (Sri Wiludjeng, 20007)
3. Actualing, yaitu perencanaan dan pengorganisasian yang baik bukan berarti bila tidak diikuti dengan pelaksanaan kerja. Untuk itu dibutuhkan kerja keras, kerja cerdas dan kerjasama. Semua sumber daya manusia yang ada harus dioptimalkan untuk mencapai visi, misi dan program kerja organisasi.
4. Controlling, yaitu mengukur pelaksanaan dengan tujuan-tujuan, menentukan sebab-sebab penyimpangan dan mengambil tindakan-tindakan korektif.

Risiko akan selalu menghadang disetiap manusia maupun berbagai perusahaan, termasuk perusahaan bisnis, mengingat adanya ketidak pastian mengenai terjadinya risiko, individu maupun institusi, maka mereka harus berusaha menetapkan langkah-langkah antisipatif untuk menghadapi risiko itu guna mengurangi, meniadakan atas masalah yang dapat meraup keuntungan dari terjadinya suatu risiko. Dari uraian tersebut berbagai ahli mendefinisikan “Risiko” sebagai berikut :

1. Williams dan Ricahrd, mendefinisikan risiko adalah suatu variasi dari hasil-hasil yang dapat terjadi selama periode tertentu.
2. Silalahi, menyatakan bahwa “setiap orang, rumah tangga, perusahaan dan bagian-bagian dari organisasi lain, dalam setiap kegiatannya mengandung risiko, karena apa yang akan terjadi diwaktu yang akan datang tidak dapat diketahui secara pasti (the future is unknown).
3. Keown dkk, mendefinisikan risiko adalah prospek suatu hasil yang tidak disukai (operasional sebagai deviasi standar).
4. Hanafi, mendefinisikan risiko adalah besarnya penyimpangan antara tingkat pengembalian yang diharapkan (expected return-ER) dengan tingkat pengembalian actual (actual return).
5. Prowanta, mendefinisikan risiko sebagai ketidak pastian yang dapat menimbulkan kerugian maupun peluang di dalam proses bisnis maupun kegiatan manusia dalam sehari-hari.

Macam-macam risiko :

1. Risiko Spekulatif, yaitu risiko suatu keadaan yang dihadapi perusahaan yang dapat memberikan keuntungan dan juga dapat memberikan kerugian, seperti seseorang yang menginvestasikan dananya disuatu tempat menghadapi dua kemungkinan, investasinya menguntungkan atau justru merugikan,
2. Risiko Murni, yaitu suatu yang dapat berakibat merugikan atau tidak terjadi apa-apa dan tidak mungkin menguntungkan. Seperti kebakaran suatu perusahaan yang kemudian berakibatkan kerugian.
3. Risiko Fundamental, yaitu risiko yang penyebabnya tidak dapat dilimpahkan kepada seseorang dan yang menderita tidak hanya satu orang tetapi banyak orang, seperti banjir dan angin topan.
4. Risiko Khusus, yaitu yang bersumber pada peristiwa yang mandiri dan umumnya mudah diketahui penyebabnya, seperti tabrakan mobil.
5. Risiko Dinamis, yaitu risiko yang timbul karena perkembangan dan kemajuan

Manajemen risiko adalah penerapan fungsi-fungsi manajemen dalam penanggulangan risiko, terutama risiko yang dihadapi oleh organisasi/perusahaan, keluarga dan masyarakat. Manajemen risiko mencakup kegiatan merencanakan, mengorganisasikan, memimpin, mengoordinasi dan mengawasi program penanggulangan risiko. Manajemen risiko adalah suatu metodologi pendekatan yang terstruktur dalam mengelola (manage) sesuatu yang berkaitan dengan sebuah ancaman karena ketidak pastian. Ancaman yang dimaksud adalah akibat dari aktivitas individu ataupun kelompok manusia termasuk yang terdapat/berperan di dalamnya. (Reni Maralis dan Triyono dan Sutarno, 2012)

Perbedaan yang mendasar dari manajemen risiko islam dan manajemen risiko konvensional yaitu bahwa manajemen risiko konvensional memakai bunga sebagai landasan perhitungan investasi dalam semua kegiatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan perusahaan. Dari karakter yang dimiliki manajemen risiko konvensional sudah dipastikan pelaku yang berkaitan dengan pelaksanaan program manajemen risiko perusahaan/usaha akan melakukan segala macam cara yang mungkin dilarang oleh agama. Manfaat manajemen risiko Menurut Irhan Fahmi terdapat beberapa manfaat dalam melaksanakan manajemen risiko, yaitu :

1. Perusahaan mempunyai ukuran sebagai pedoman dalam mengambil keputusan sehinggamanager bisa lebih hati-hati dan selalu menempatkan ukuran dalam pengambilan keputusan.
2. Bisa memberikan arah perusahaan dalam mengamati pengaruh yang bisa

- terjadinya baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Mendorong manager dalam mengambil keputusan dengan cara menghindari risiko dan kerugian yang bisa terjadinya khususnya dari segi finansial.
  4. Menjadikan perusahaan mendapatkan risiko yang minimum.
  5. Perusahaan membangun arah dan mekanisme secara berkelanjutan (sustainable).

Untuk mengimplementasikan manajemen risiko secara komprehensif ada beberapa tahap yang harus dilaksanakan oleh suatu perusahaan, yaitu :

1. Mengidentifikasi risiko, yaitu mengidentifikasi setiap bentuk risiko yang dialami perusahaan.
2. Mengidentifikasi bentuk-bentuk risiko, yaitu perusahaan telah mampu menemukan bentuk dan format risiko yang dimaksud.
3. Menempatkan ukuran-ukuran risiko, yaitu sudah menempatkan ukuran atau skala yang dipakai termasuk rancangan model metodologi penelitian yang akan digunakan.
4. Menempatkan Alternatif-alternatif, yaitu telah melakukan pengelolaan data.
5. Menganalisis setiap alternative, yaitu dianalisis dan dikemukakan berbagai sudut pandang serta efek-efek yang mungkin timbul.
6. Memutuskan suatu alternative, yaitu setelah berbagai alternatif dipaparkan dan dijelaskan baik dalam bentuk lisan dan tulisan oleh para manajemen perusahaan maka diharapkan pihak manajer perusahaan sudah memiliki pemahaman secara khusus dan mendalam.

Sasaran dan tujuan pelaksanaan manajemen risiko adalah untuk mengurangi risiko yang mungkin akan muncul (ancaman) dan berkaitan dengan bidang yang telah dipilih. Terpenting adalah harus dapat diterima oleh masyarakat, ancaman ini bisa disebabkan oleh berbagai elemen seperti : teknologi, human error, lingkungan, politik maupun organisasi sebagai suatu organisasi atau perusahaan pada umumnya memiliki tujuan dalam mengimplementasikan manajemen risiko. Tujuan yang hendak dicapai oleh manajemen risiko adalah dalam bisnis pastel mini makyos supaya mencegah dari kegagalan, mengurangi pengeluaran, menaikkan keuntungan, menekan biaya produksi dan sebagainya.

Jenis-jenis Risiko perbankan syariah :

1. Risiko Pembiayaan
2. Risiko Benchmark
3. Risiko Operasional
4. Risiko Hukum

5. Risiko Penarikan Dana
6. Risiko Fidusia
7. Displace Commercial Risk
8. Proses Manajemen risiko

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) merupakan salah satu jenis layanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan atau renovasi rumah. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 (dua) jenis PPR yaitu :

1. PPR Subsidi

Yaitu suatu pembiayaan yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.

2. PPR Non Subsidi

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

## **Metodologi**

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif bersifat deskriptif, dimana penulis menggambarkan kejadian yang terjadi di lapangan. Dalam mengumpulkan data peneliti menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Lokasi dan waktu penelitian ialah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Payakumbuh, Jln. Soekarno Hatta No. 136-138, Kel. Parit Rantang Kec. Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, Kab. Lima Puluh Kota, Provinsi Sumatra Barat. Dan waktu penelitian dilakukan ialah pada Mei sampai selesai. Adapun yang menjadi informan penelitian ini adalah Branch Manager, Bagaian Marketing dan sebanyak 5 orang Nasabah BSI KCP Payakumbuh.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Hasil**

Dalam upaya penyaluran (PPR) BSI Griya kepada masyarakat, tentunya Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh harus memperhatikan hal-hal yang dapat mempengaruhi lancar atau tidaknya suatu pembiayaan. Ssperti ketentuan umum mengenai persyaratan yang harus dipersiapkan oleh nasabah penerima (PPR) BSI Griya, kemudian Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh juga perlu menilai kelayakan usaha apabila nasabah penerima PPR BSI Griya berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), dan yang lain sebagainya.

1. Persyaratan Pembiayaan Perumahan (PPR) BSI Griya KCP Payakumbuh

Sehubungan bahwa calon nasabah harus terlebih dahulu mematuhi kebijakan bank serta melengkapi persyaratan permohonan pengajuan, maka berikut ini merupakan ketentuan umum dan syarat-syarat nasabah penerima (PPR) BSI Griya pada Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh :

- a. Ketentuan umum pembiayaan (PPR) BSI Griya pada Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh. Sebagai berikut :
  1. Warga Negara Indonesia
  2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah saat pengajuan
  3. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi Rp. 4.000.000
  4. Pemohon/gagasan belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah
  5. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 (satu) tahun
  6. Telah memiliki rekening di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh
  7. Memiliki penghasilan cukup sesuai ketentuan PT. Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh
  8. Tidak pernah memiliki pembiayaan/kredit macet (Yusri, Bella Putri, 2018)
- b. Syarat-syarat pembiayaan (PPR) BSI Griya terbagi menjadi 2 yaitu persyaratan umum dan persyaratan khusus. Untuk persyaratan umum baik nasabah yang berprofesi sebagai PNS, Swasta, Wiraswasta dan professional. Berikut ini persyaratan umum yang harus dilengkapi adalah sama yaitu sebagai berikut:
  1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  2. Surat keterangan Domisili (jika domisili tidak sesuai KTP)
  3. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
  4. Pasphoto 4x6 sebanyak 3 lembar (suami/istri)
  5. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
  6. Fotocopy Buku Nikah/Surat Keterangan Nikah
  7. Fotocopy SPT Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) kecuali PTKP
  8. Surat Kuasa Pendebetan/pemindahan bukuan Rekening
  9. Surat Pernyataan Penghasilan
  10. Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah
  11. Surat Pernyataan Pemohon PPR Bersubsidi
  12. Surat Permohonan Untuk Mendapatkan PPR BSI Griya
  13. Surat Pernyataan Penyerahan Data

14. Memiliki Rekening di Bank Syariah Indonesia
  15. Surat Permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)
  16. Surat Pengakuan Kelurangan Bayar Uang Muka (KBUM)
- Adapun untuk persyaratan khusus penerima (PPR) BSI Griya antara PNS, Swasta, Wiraswasta, dan professional sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu NIP (pemohon dan suami/istri)
2. SK Terakhir (pemohon dan suami/istri)
3. SK Pengangkatan (pemohon dan suami/istri)
4. Slip Gaji/Rincian Penghasilan (pemohon dan suami/istri)
5. Surat kuasa memotong Gaji untuk Keperluan Angsuran
6. Fotocopy Rekening Koran Tabungan/Giro 3 Bulan Terakhir
7. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
8. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
9. Laporan Keuangan 3 bulan terakhir
10. Fotocopy Izin Praktek
11. Menyerahkan rincian penghasilan (pemohonan dan suami/istri)

## 2. Pola Penyaluran Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) BSI Griya

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, (PPR) BSI Griya merupakan produk pembiayaan yang bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memiliki rumah hunian bsi griya, dan diharapkan produk (PPR) BSI Griya ini senantiasa dapat membantu masyarakat yang berpenghasilan maksimal 4 juta perbulan dalam memiliki rumah produk ini tidak hanya diperuntukan bagi PNS saja, namun juga bisa dinikmati oleh karyawan swasta dan juga wirausaha. Berikut ini alur pemberian pembiayaan (PPR) BSI Griya oleh PT. Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh kepada nasabah :

1. Calon nasabah membutuhkan rumah namun tidak mempunyai dana tunai, kemudian mengajukan pembiayaan (PPR) BSI Griya pada Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh dengan cara mendaftar di bank
2. Kemudian bank melakukan verifikasi
3. Setelah melakukan pengajuan pembiayaan (PPR) BSI Griya, nasabah harus melengkapi persyaratan umum maupun persyaratan khusus seperti yang tertera di atas

4. Bank melakukan Uji dini H2H yaitu membuat dan menyampaikan daftar rekapitulasi kelompok sasaran kepada nasabah yang lolos verifikasi kepada PPDPP
  5. Lalu verifikasi dari calon nasabah yaitu persetujuan akad
  6. Bank melakukan cheking terhadap, agunan yang dimaksud ialah rumah yang akan dibeli oleh nasabah pencairan yang dilakukan oleh bank dengan pihak nasabah dan developer
  7. Nasabah akan membayar dana kepada bank berupa harga ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati baik secara langsung maupun secara angsuran
3. Penerapan manajemen risiko pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) BSI GriyaKCP Payakumbuh

Risiko yang paling umum biasanya terjadi pada produk (PPR) BSI Griya ialah risiko pembiayaan bermasalah, risiko ini terjadi karena kegagalan nasabah membayar kewajibannya kepada bank. Untuk mengantisipasi risiko-risiko tersebut Bank Syariah Indonesia menerapkan manajemen risiko diantaranya yaitu :

1. Identifikasi Risiko Pembiayaan (PPR) BSI Griya

Identifikasi risiko pada Bank Syariah Indonesia merupakan proses pengenalan seluruh risiko pada setiap transaksi yang dijalankannya proses identifikasi dan deteksi ini ialah proses yang sangat penting karena Bank Syariah Indonesia harus mengetahui terlebih mendalam mengenai transaksi yang akan dilakukan.

2. Pengukuran Risiko Pembiayaan (PPR) BSI Griya

Pengukuran Risiko Pembiayaan ini dilakukan untuk menilai sejauh mana risiko-risiko yang mungkin muncul akan membahayakan keberlangsungan aktivitas bank. (Saidi, 2015). Dalam mengukur risiko pembiayaan (PPR) BSI Griya, Bank Syariah Indonesia menggunakan prinsip analisis penilaian pemberian pembiayaan dengan menerapkan 5C yaitu sebagai berikut:

1. Character (watak/kepribadian)

Yaitu nasabah penerima PPR BSI Griya harus memiliki character ataupun kepribadian, Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh akan melakukan penilaian terhadap kebenaran data (pribadi dan pekerja) yang telah dilampirkan oleh nasabah dan historis pembiayaan nasabah (berdasarkan laporan BI cheking). Bank harus

betul-betul memastikan bahwasannya nasabah itu bebas dari daftar hitam dan daftar pembiayaan macet yang dilakukan calon nasabah pada bank-bank sebelumnya.

2. Capacity (kemampuan)

Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh melihat pada penghasilan calon nasabah penerima (PPR) BSI Griya. Seperti yang telah dijelaskan pada persyaratan pembiayaan (PPR) BSI Griya sebelumnya, bahwa Gaji atau Penghasilan pokok tidak melebihi Rp. 4.000.000.

3. Capital (modal)

Penilaian pada modal dapat berupa uang muka yang diberikan oleh pemohon kepada pihak Bank Syariah Indonesia. Uang muka untuk PNS, BUMN dan BUMD ialah Rp. 6.000.000 sedangkan untuk swasta dan wiraswasta adalah 10% dari harga rumah atau 5% dari harga rumah (jika luas tanah lebih besar > 110) pemantuan risiko pembiayaan PPR BSI Griya.

4. Collateral (Barang Jaminan)

Pada PT. Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh, barang jaminan untuk pembiayaan (PPR) BSI Griya ialah rumah yang diberikan oleh bank kepada nasabah tersebut. Apabila nasabah kesulitan dalam membayarkannya di kemudian hari, setelah melalui beberapa tahapan maka rumah tersebut akan disita oleh bank dengan pengkalkulasikan biaya yang telah dibayarkan oleh nasabah dikembalikan oleh pihak bank kepada nasabah yang bersangkutan.

5. Conditional (Kondisi Usaha)

Artinya keadaan usaha atau nasabah memiliki karir di perusahaan yang memiliki prospek yang baik dan bonfit. Nasabah harus menjalankan usaha yang konsisten/kontinuitas dan memperoleh keuntungan artinya bukan usaha musiman.

c. Pengendalian risiko pembiayaan (PPRo BSI Griya

Langkah terakhir yang dilakukan ialah tindakan pengendalian risiko. Dalam mengambil sebuah keputusan yang baik di dalam pengendalian risiko hanya dapat terlaksanakan apabila proses kolektibilitas merupakan tingkat penggolongan kelancaran nasabah dalam

membayar angsuran, tingkat kolektibilitas diukur berdasarkan jumlah hari tunggakan. Apabila tingkat kolektibilitas cenderung semakin baik, maka ini akan berdampak positif terhadap kenaikan rentabilitas dan solvabilitas Bank Syariah Indonesia.

#### 4. Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan (PPR) BSI Griya

Manajemen risiko yang dilakukan oleh bank syariah indonesia terhadap pembiayaan (PPR) BSI Griya sudah berjalan dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari kolektibilitas bank dimana nasabah melakukan kewajibannya membayarkan secara tepat waktu dan masalah yang muncul hanya karena pengaruh risiko pasar yang menyebabkan kurang lancarnya usaha nasabah, namun seperti yang telah disampaikan bahwa masalah ini hanya membat nasabah menunggak 1 s/d 2 bulan yang artinya bahwa kolektibilitas nasabah berada pada tingkat 1 atau pembayaran dilakukan secara tepat waktu dan belum menunggak selama 3 bulan berturut-turut.

### **Pembahasan**

Pada penelitian ini, dalam upaya penyaluran (PPR) BSI Griya kepada masyarakat, tentunya Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh harus memperhatikan hal-hal yang dapat mempengaruhi lancar atau tidaknya suatu pembiayaan. Misalnya seperti ketentuan umum mengenai persyaratan yang harus dipersiapkan oleh calon nasabah penerima (PPR) BSI Griya. Kemudian Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh juga perlu menilai kelayakan usaha apabila nasabah penerima PPR bukan berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), dan yang lain sebagainya, bahwasanya calon nasabah harus terlebih dahulu memenuhi kebijakan bank serta melengkapi semua persyaratan permohonan pengajuan selain memenuhi semua persyaratan calon nasabah juga diminta untuk melampirkan prin out rekening koran tabungan 6 bulan terakhir adapun persyaratan tambahan untuk developer/ pegembang ialah surat pernyataan kualitas bangunan dan surat pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan.

Jika dilihat, hasil penelitian di BSI KCP Payakumbuh sejalan dengan hasil penelitian terdahulu oleh Ahmad Syukri dan Fitri Wulandari yang mana hasil penelitiannya menunjukkan bahwa untuk meingkatkan PPR BSI Griya perlu adanya manajemen risiko yang cukup signifikan dalam meingkatkan pembiayaan (PPR) BSI Griya. Dengan adanya penerapan manajemen risiko yang dilakukan harus mampu memelihara pengukuran risiko secara efisien. Manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) terhadap pembiayaan (PPR) BSI Griya sudah berjalan dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari kolektibilitas bank dimana nasabah melakukan kewajiban membayarkan secara tepat waktu dan

masalah yang muncul hanya karena pengaruh risiko pasar yang menyebabkan kurang lancarnya usaha nasabah. Jika sosialisasi tentang penerapan manajemen risiko pada bank produk pembiayaan (PPR) BSI Griya sudah diterima dengan baik oleh masyarakat ataupun pihak-pihak lainnya dan juga bijak dalam menanggapi serta bisa memanfaatkan teknologi, maka ia sudah berhasil dan bisa berpeluang untuk mendapatkan dan mencapai rumah idaman mereka.

## **Kutipan dan Referensi**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan pada analisis penerapan manajemen risiko Dengan adanya penerapan manajemen risiko yang dilakukan harus mampu memelihara pengukuran risiko secara efisien. Manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) terhadap pembiayaan (PPR) BSI Griya sudah berjalan dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari kolektibilitas bank dimana nasabah melakukan kewajiban membayarkan secara tepat waktu dan masalah yang muncul hanya karena pengaruh risiko pasar yang menyebabkan kurang lancarnya usaha nasabah.

### **Referensi**

#### **Buku**

- Antonio, Syafi'i. (2001) *BANK SYARIAH: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta : Gema insani PressDian Wijayanto, Pengantar Manajemen, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 1
- Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankna: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesempatan Base II Terkait Alikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Ed. 1 (Jakarta : Rajawali Pers, 2008), h. 7
- Ir. Adiwarmam A. *Karim Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*. Cet. 7, h.
- John M.Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Cet:1 Jakarta: P.Gramedia th), 448 Departemen Pendidikan Nasional, kamus besar bahasa indonesia, (Jakarta: balai pustaka, 2005),61

#### **Jurnal**

- Sinungan, Muchdarsyah. *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta, Bumi Aksara, 1993)
- Tariqullah Khan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: BumiAksara, 2008), h. 11
- Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, (Yogyakarta, Penerbit BPFE,1996), Cet, 3, h. 59-61
- Used Toyib dan Riant Nugroho, *Trnsfoemasi Publik Private Parnership Indonesia Urgensi PPP DalamPenyediaan Infrastruktur Di Indonesia*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2018), h. 149
- Wanda Kurniandy, *Analisis Manajemen Risiko Sistem Pembayaran Transaksi*

**Wawancara**

Pimpinan Bank Syariah Indonesia KCP Payakumbuh, Marketing, dan sebanyak 5 Orang Nasabah, 13 Mei 2024