

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Berdasarkan hasil wawancara langsung yang penulis lakukan kepada para informan yaitu Penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR iB di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tanah Grogot diperoleh data sebagai berikut:

1. Sejarah Bank BRI Syariah (brisyariah.co.id, 2019)

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

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

Kehadiran PT Bank BRI Syariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRI Syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Aktivitas PT Bank BRI Syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah Tbk (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah Tbk.

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

Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.

Setelah melalui berbagai fase pertumbuhan dan pengembangan sejak tahun 2008, kini BRI Syariah makin siap berkompetisi dengan memperluas jaringan, menyiapkan SDM tangguh serta didukung sistem teknologi informasi yang handal sehingga mampu memberikan kemudahan akses, menguasai pasar dan menjadi pemenang.

SDM BRI Syariah memiliki latar belakang pendidikan dan profesi yang sangat beragam. Pada awal tahun hingga menginjak tahun ke-4 Operasional BRI Syariah upaya-upaya untuk mengkonsolidasikan seluruh jajaran sumber daya yang ada di lakukan secara serius dan berkesimpulan. Langkah penyaturan visi dan misi serta penanaman nilai-nilai yang dikenal dengan tujuh nilai inti budaya korporasi terus dilakukan melalui berbagai macam cara dan pendekatan. Mengingat pentingnya proses ini sebagai bagian integral dari strategi dan kebijakan pasar perusahaan untuk meningkatkan nilai dan kerja perusahaan maka seluruh elemen perusahaan berupaya memberikan kontribusinya secara optimal.

BRI Syariah terus melakukan rekrutmen untuk pemenuhan SDM terkait cabang pembukaan Cabang kantor pembantu, kantor kas unit mikro Syariah, sehingga dapat mendukung Operasional bisnis perusahaan. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Tanah Grogot adalah salah satu cabang dari KC Balikpapan yang dimiliki oleh Bank Syariah Kalimantan Timur. Bank BRI

Syariah KCP Tanah Grogot mulai beroperasi pada tanggal 02 April 2013 yang secara resmi dibuka oleh petinggi-petinggi Bank BRI Syariah pusat.

2. Visi dan Misi Bank BRI Syariah

Visi dari BRI Syariah adalah Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

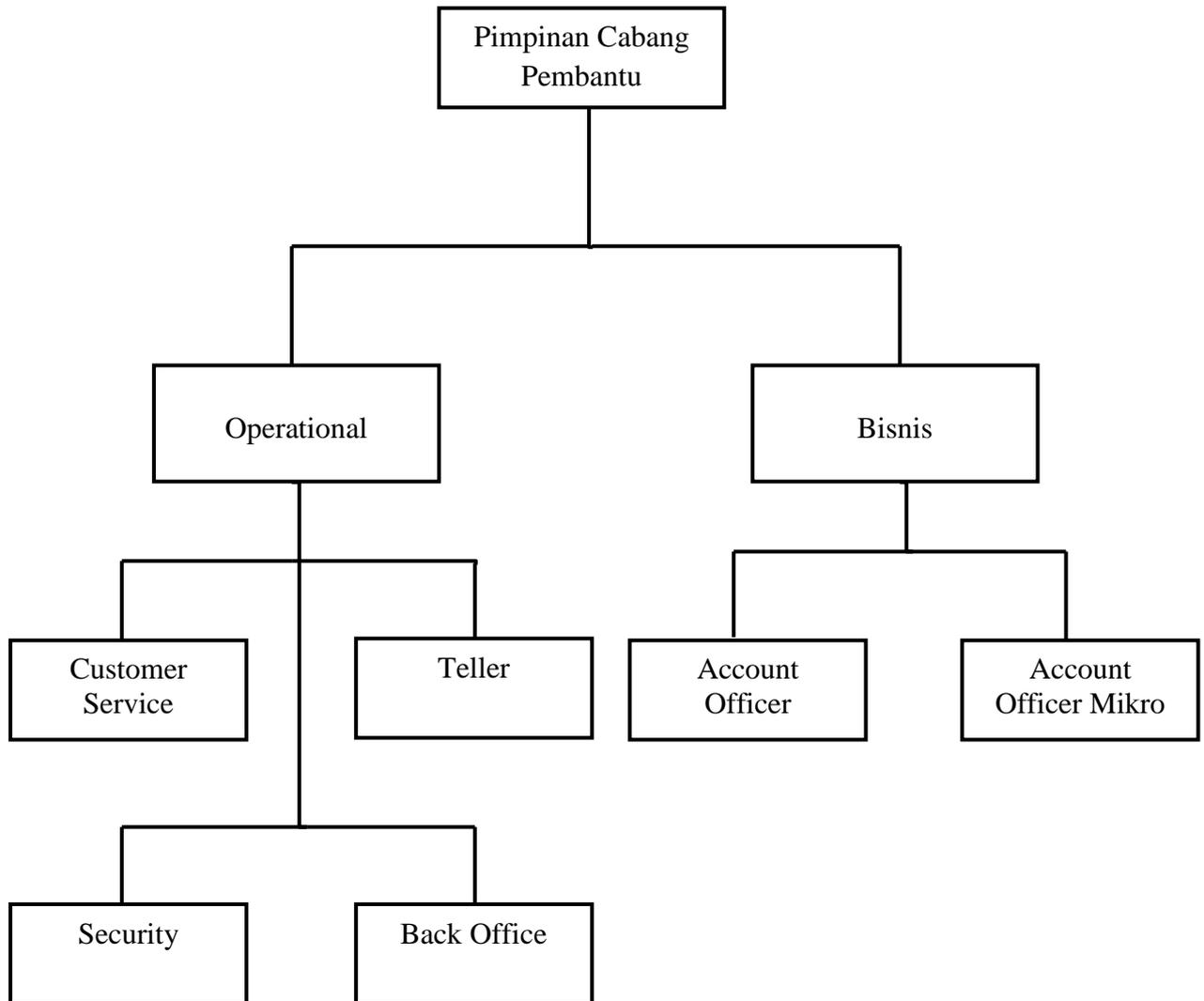
Misi dari BRI Syariah diantaranya:

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

3. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu

Tanah Grogot dan *Job Description*

Gambar 4.1
Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot



Sumber: BRI Syariah KCP Tanah Grogot

Adapun uraian *Job Discription* pada masing-masing bagian pada Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot adalah sebagai berikut:

1. Kepala Bagian Operasional

Merencanakan, mengarahkan, mengontrol serta mengevaluasi seluruh aktivitas di bidang operasional baik yang berhubungan dengan pihak internal maupun eksternal yang dapat meningkatkan profesionalisme bank khususnya dalam pelayanan mitra maupun anggota.

2. Kepala Bagian Marketing

a. Fungsi Utama Jabatan

Merencanakan, mengarahkan, dan mengevaluasi target lending maupun funding serta memastikan strategi yang digunakan sudah tepat dalam upaya mencapai sasaran termasuk dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

b. Tanggung jawab dan tugas pokok

- 1) Tercapainya target marketing baik funding maupun lending.
- 2) Membuat target-target yang ini di capai dengan melihat kapasitas AO dan dana yang ada.
- 3) Melakukan pemantauan terhadap hasil yang di capai AO dan dana sesuai target yang diberikan.
- 4) Melakukan evaluasi terhadap hasil yang di capai AO dan AOM.
- 5) Memberikan masukan dan perbaikan jika diperlukan.
- 6) Terselenggaranya rapat marketing dan terselesaikan permasalahan ditingkat marketing.

- 7) Membuat jadwal rutin marketing dan memastikan agenda-agenda penting untuk di bahas.
 - 8) Memastikan seluruh bahan rapat sudah tersedia dan lengkap (data, daftar masalah, dll)
 - 9) Menilai, mengevaluasi kinerja bagian marketing.
 - 10) Menciptakan alat kontrol untuk memudahkan penilaian kinerja bagian marketing.
 - 11) Melakukan penilaian pada periode tertentu atas kinerja marketing meliputi capaian target serta ketmencatat atas pelanggaran-pelanggaran dari sisi marketing yang di lakukan.
3. Pimpinan Cabang Pembantu
- a. Fungsi Utama Jabatan

Bertanggung jawab atas semua operasional baik pendanaan maupun pembiayaan Kantor Cabang Pembantu Tanah Grogot.
 - b. Tangungg Jawab dan Tugas Pokok
 - 1) Menyusun Rencana Operasional KCP
 - a) Target pembiayaan
 - b) Target pedapatan
 - c) Target aset
 - d) Target cash flow
 - 2) Menyusun rencana pendanaan dan pembiayaan KCP
 - a) Pengembangkan wilayah potensial di pasar wilayah KCP
 - b) Target lending dan konfirmasi KCP

c) Rencana Pengembangan produk, promosi dan distribusi.

4. *Account Officer*

a. Fungsi Utama Jabatan

Menangani dan mengelola proses pemasaran dan pembiayaan sejak proses solisitasi, proses permohonan, analisis, pengikatan, pecairan, dan pengawasan serta penyelesaian atau pelunasannya.

b. Tanggung jawab dan tugas pokok

1) Memastikan seluruh pengajuan pembiayaan telah diproses sesuai dengan proses yang sebenarnya.

a) Melayani pengajuan pembiayaan dan memberikan penjelasan mengenai produk pembiayaan

b) Melakukan pengumpulan informasi mengenai calon mitra melalui kegiatan wawancara dan on the spot (kunjungan lapangan)

c) Mengupayakan kelengkapan syarat yang dibutuhkan dari calon mitra.

2) Memastikan analisis pembiayaan telah dilakukan dengan tepat dan lengkap sesuai dengan kebutuhan dan mempresentasikan dalam rapat komite.

a) Membuat analisis pembiayaan secara tertulis dari hasil wawancara dan kunjungan lapangan.

b) Memberikan penjelasan secara jelas atas pertanyaan dan saran peserta komite.

3) terselesaikannya pembiayaan bermasalah.

- a) Melakukan analisis bersama Kabag Marketing atas pembiayaan-pembiayaan bermasalah.
 - b) Melaksanakan penyelesaian pembiayaan-pembiayaan bermasalah.
- 4) Melihat peluang dan potensi pasar yang ada dalam upaya pengembangan pasar.
- a) Memberikan masukan untuk pengembangan pasar dengan memberikan gambaran mengenai potensi pasar yang ada.
 - b) Menghimpun data-data yang diperlukan yang relevan dengan kebutuhan untuk pengembangan pasar.
 - c) melakukan langkah-langkah secara terencana dan terkoordinasi dengan kabag marketing dan bagian marketing lainnya dalam kaitannya dengan pengembangan pasar.
- 5) Melakukan penanganan atas angsuran pembiayaan yang dijemput ke lokasi pasar.
- a) Melakukan monitoring pasca droping untuk melihat ketepatan alokasi dana.
 - b) Melakukan monitoring terhadap angsuran mitra
 - c) Melakukan peringatan baik secara lisan maupun secara tertulis dari administrasi pembiayaa atas keterlambatan mitra.

5. *Teller*

a. Fungsi utama jabatan

Mengendalikan penerimaan dan pengeluaran keuangan Bank BRI Syariah.

b. Tanggung Jawab

- 1) Menerima setoran dari nasabah dan calon nasabah dan mengecek kesesuaian dengan bukti setoran titipan maupun simpanan.
- 2) Mengeluarkan uang sesuai dengan bukti penarikan dari nasabah atau calon nasabah yang telah dicek persyaratan penarikan dan sesuai dengan keputusan manajer mengenai batasan penarikan.
- 3) Membuat laporan posisi kas di tangan.
- 4) Menghitung setoran dari *Account Officer* dan *Funding Officer*
- 5) Mengelola kas kecil.

6. *Customer Service*

a. Fungsi Utama jabatan

Melayani proses pembukaan rekening dana titipan, pendaftaran permohonan pembiayaan dan penerimaan serta memberikan solusi terhadap komplain dari nasabah dan calon nasabah yang dilayani.

b. Tanggung Jawab

- 1) Melayani proses pembukaan rekening dana titipan berjangka, permohonan pembiayaan dari nasabah dan calon nasabah.
- 2) Membantu nasabah dan calon nasabah dalam pengisian formulir permohonan pembukaan rekening, pengisian bukti-bukti setoran ataupun penarikan.
- 3) Memberikan penjelasan kepada nasabah dan calon nasabah mengenai ketentuan produk yang diinginkan.

- 4) Melayani dan memberikan solusi mengenai komplain dari nasabah dan calon nasabah.

4. Prosedur dan Persyaratan Pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Tanah Grogot

a. Prosedur Pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot.

Prinsip pemberian pembiayaan yang dilakukan Bank BRI Syariah dilandasi dengan prinsip kehati-hatian. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini yaitu untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dan macet. Pembiayaan yang macet inilah yang akhirnya membuat bank mengalami kerugian.

Mekanisme pengajuan pembiayaan di Bank BRI Syariah ini dilakukan dengan beberapa langkah yaitu mulai dari pengajuan hingga pengabulan pembiayaan. Pengajuan di mulai dari datangnya nasabah ke bank untuk meminta pengajuan rumah yang akan dibeli, lalu mengisi formulir permohonan pembiayaan dan dilengkapi dengan persyaratan-persyaratan yang diajukan ke *customer service* dari *customer service* melihat kelengkapan persyaratan dan diserahkan ke *account officer* dan dari *account officer* menghubungi developer untuk bekerjasama sekaligus membeli rumah untuk dijual ke pihak nasabah. Kemudian setelah ada kesepakatan maka dari pihak bank akan langsung melihat lapangan. Setelah dilakukan survey, maka hasil lapangan tersebut diberikan ke pimpinan cabang pembantu dan akan dirapatkan oleh KPP (komite

pemutusan pembiayaan). Dari KPP inilah hasil keputusan akan diberikan. Apabila segala persyaratan telah terpenuhi dan disetujui maka akan segera dibuatkan akad. Kemudian nasabah akan dihubungi untuk tanda tangan dan serah terima kepemilikan rumah.(Rahmad, 2019)

b. Syarat-syarat Pengajuan Pembiayaan KPR.

Pengajuan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot juga harus melengkapi syarat-syarat administratif sebagai berikut:

- 1) Fotocopy KTP suami dan istri
- 2) Fotocopy buku nikah/akta nikah
- 3) Fotocopy Kartu Keluarga
- 4) Fotocopy NPWP
- 5) Fotocopy Rek. Bank gaji 3 bulan terakhir.
- 6) Slip gaji 3 bulan terakhir
- 7) Copy SK pengangkatan/ asli surat ket.kerja dan ID card
- 8) Sertifikat (SHM)
- 9) IMB
- 10) PBB dan STTS terbaru
- 11) RAB (khusus pembangunan rumah / renovasi).(F Nelson, 2019)

B. Penyajian Data

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan oleh penulis dengan cara wawancara langsung dan dokumenter, penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko

pembiayaan KPR iB di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot. Pada bab ini penulis memaparkan sejumlah hasil yang penulis uraikan sebagai berikut :

1. Identitas Informan

- a. Nama : Nur Rahmad
- Jenis kelamin : Laki-laki
- Umur : 38 Tahun
- Agama : Islam
- Pendidikan : S1
- Jabatan : Pimpinan Cabang Pembantu Paser
- Alamat : Tanah Grogot Kab.Paser
- b. Nama : David Nelson F
- Jenis kelamin : Laki-laki
- Umur : 36 Tahun
- Agama : Islam
- Pendidikan : S1
- Jabatan : *Account Officer (AO)*
- Alamat : Tanah Grogot, Kab. Paser

2. Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-hatian di dalam Pengelolaan Risiko Pembiayaan KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot.

Pada dasarnya semua pembiayaan di bank BRI Syariah harus melalui proses analisis terlebih dahulu sebelum pemberian pembiayaan, hal ini dilakukan untuk mencegah pembiayaan bermasalah, dengan adanya pembiayaan bermasalah inilah yang akhirnya dapat membuat kerugian.

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada pimpinan cabang pembantu dan staf marketing AO (*Account Officer*) yang ada di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot, tentang penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot, maka peneliti mendapatkan jawaban dari pimpinan cabang pembantu, staf marketing dan sebagian karyawan, mengenai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR yang diaplikasikan oleh bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot antara lain:

a. Aspek *Character* (watak/perilaku)

Character adalah sifat dan perilaku manusia. Tujuannya adalah untuk mengetahui itikad baik nasabah dalam memenuhi moral, perilaku, dan sifat seseorang. Aspek karakter sangat penting untuk mengetahui sifat dan perilaku seseorang, karena lancar atau tidaknya tergantung dari sifat dan perilaku nasabah. Jika nasabah memiliki karakter bagus sesulit apapun kondisi ekonominya akan mengingat dan berusaha membayar angsurannya sesuai tempo yang telah ditetapkan. Sebaliknya walaupun nasabah tersebut memiliki usaha lancar dan kondisi ekonominya baik kalo tidak memiliki itikad baik atau memiliki karakter jelek maka akan menunda-nunda membayar angsuran.

Dari hasil yang diperoleh, untuk menganalisis karakter nasabah yang akan mengajukan pembiayaan di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot dapat melakukan beberapa cara:

- 1) Melakukan wawancara dengan nasabah, dan mencari informasi tentang nasabah melalui data-data di BI cecking, karena pada dasarnya banyak nasabah kurang jujur dalam memberikan informasi kepada pihak bank.
- 2) Sejarah masa lalu nasabah dalam mengangsur apakah lancar atau tidak lancar melalui informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) maka akan terlihat *track record* calon nasabah. Jika nasabah tersebut dalam mengangsur sering tidak sesuai pada jatuh tempo pembayaran, maka dipastikan karakter nasabah tersebut kurang bagus, begitu juga sebaliknya jika nasabah mengangsur sesuai pada jatuh tempo maka bisa di pastikan nasabah tersebut memiliki karakter bagus. Tetapi pada realitanya aspek karakter ini sulit untuk dinilai walaupun karakter ini adalah poin penting dalam menganalisis pembiayaan yang diberikan.

b. Aspek *Capital* (penilaian modal)

Tujuannya untuk menggambarkan kemampuan penyediaan dana dari nasabah, misalnya nasabah 50% dan bank 50% atau 100% semua dari bank bahwasanya setiap calon penerima pembiayaan harus memiliki modal sendiri, bank melihat tingkat kemampuan bayar calon nasabah melalui analisis gaji yang di miliki calon nasabah. Pada bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot calon nasabah yang meminta pembiayaan KPR maka harus menyiapkan modal 20% dari harga nilai rumah yang akan diberi pembiayaan sedangkan bank memberikan pembiayaan 80%. Bank BRI

Syariah menerapkan batas minimum dan batas maksimum pemberian pembiayaan sesuai dengan jaminan yang diberikan, batas minimum pemberian pembiayaan KPR tidak ada sedangkan batas maksimum nya sampai Rp.1.000.000.000,00,-

Bahwa sesuai fungsinya bahwasanya setiap calon nasabah pembiayaan KPR harus memiliki modal terlebih dahulu, bertujuan untuk mendorong calon nasabah bertanggung jawab atas pembiayaan yang diberikan dari pihak bank.

Dari hasil penelitian yang dilakukan menganalisis modal calon nasabah maka pihak bank dapat melakukan beberapa cara :

- 1) Bank melakukan wawancara pribadi kepada calon nasabah seputar pekerjaan, gaji dan lain sebagainya, ini dilakukan untuk mengetahui secara langsung kesanggupan nasabah untuk menyiapkan modal terlebih dahulu 20% dari pembiayaan yang calon nasabah ajukan.
- 2) Menginformasikan kepada nasabah besarnya pembiayaan yang akan diberikan pihak bank kepada calon nasabah. Karena pada dasarnya calon nasabah menganggap bahwasanya pembiayaan yang diberikan sepenuhnya di tanggung oleh bank, padahal bank hanya memberikan 80% pembiayaan dari harga rumah.

c. *Aspek Capacity* (penilaian kemampuan)

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam membayar angsuran dilihat dari pekerjaannya dan memiliki gaji di atas

Rp.3.000.000,00-, sampai Rp.5.000.000 ,000-, sedangkan untuk pembiayaan KPR Reguler memiliki gaji di atas Rp.6.000.000,000-, ini termasuk dalam gaji pokok keseluruhan. Dalam praktiknya untuk menganalisis kemampuan bayar calon nasabah secara otomatis kondisi perekonomiannya dapat diketahui.

Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis maka untuk mengetahui kemampuan calon nasabah, AO dapat menganalisis dari sisi, diantaranya:

- 1) Melihat dari sisi pekerjaan calon nasabah.
- 2) Pendapatan lain selain dari pekerjaan calon nasabah, hal ini untuk mencegah kemungkinan terjadinya ketidak lancaran calon nasabah dalam membayar angsurannya.
- 3) Melihat dari SK pengangkatan pekerjaan atau asli surat keterangan kerja dan ID card. Karena pada dasarnya banyak nya calon nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah memiliki pekerjaan di perusahaan batu bara.

Untuk menyikapi dalam pengangsuran pembiayaan agar tidak terjadi kesulitan dalam pengembalian bahkan dapat pengembalian yang macet maka pihak bank BRI Syariah KCP tanah Grogot melakukan beberapa cara yaitu pertama angsuran secara langsung dalam arti pihak calon nasabah datang langsung ke bank untuk membayar pembiayaanya. Yang kedua, calon nasabah tidak harus datang ke bank untuk membayar angsuran melainkan pembayaran angsuran

pembiayaan dengan pemotongan saldo tabungan yang telah dibuat anggota sejak melakukan permohonan pembiayaan.

Hal ini dapat disimpulkan bahwa aspek *capacity* memang sangat penting karena lancar atau tidaknya suatu pembiayaan sangat dipengaruhi oleh kemampuan bayar calon nasabah.

d. Aspek *Collateral* (nilai jaminan)

Aspek *collateral* atau jaminan yang cukup akan menjamin pengembalian dana yang dipinjam calon nasabah. Oleh karena itu jaminan menjadi faktor penting dalam pemberian pembiayaan. Dikatakan aspek paling penting karena jalan keluar kedua dalam pembayaran pembiayaan setelah angsuran. Jaminan bertujuan untuk menghilangkan atau menekan risiko apabila calon nasabah tidak bisa membayar angsuran pinjamannya.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot menetapkan nilai barang jaminan sebesar 80% dari pembiayaan KPR yang di ajukan. Hal ini dilakukan guna menekan risiko agar tidak terjadinya kemacetan nasabah dalam membayar kewajibannya. Di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot jaminan yang ada biasanya berupa SHM dan BPKB.

Jika dianalisis aspek *collateral* ini sudah sepenuhnya dijalankan oleh bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot untuk meminimalkan risiko dengan adanya jaminan ini maka bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot memiliki kedudukan yang kuat, aman, dan terjamin dalam memperoleh kembali dana yang disalurkan kepada calon nasabah.

e. Aspek *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Dalam menganalisis aspek *Condition of Economy*, baik keadaan lingkungan maupun pekerjaannya. Disini pihak bank BRI Syariah melihat dari pekerjaan calon nasabah. Jika calon nasabah tersebut bekerja di perusahaan maka pihak bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot akan melihat keberlangsungan perusahaan tersebut untuk beberapa tahun kedepan dengan melihat pertumbuhan dan monitoring perusahaan tersebut untuk kedepannya apakah mengalami kebangkrutan atau tidak.

Pada kenyataannya, aspek kondisi ekonomi menjadi aspek yang kurang perhitungan di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot dan hanya sebagai aspek tambahan saja, karena lebih melihat dalam aspek kemampuan atau *capacity* dalam pengembalian karena dilihat dari besarnya gaji yang diperoleh calon nasabah.

f. Aspek *Constrains* (keadaan yang menghambat)

Aspek *Constrains* atau keadaan yang menghambat usaha. Pihak bank sebelum memberikan pembiayaan perlu memperhatikan faktor hambatan atau rintangan yang ada di suatu daerah atau wilayah yang membuat proyek ini tidak dapat dilaksanakan.

Bank BRI Syariah menerapkan prinsip ini bertujuan untuk menekan risiko yang akan terjadi, sebuah usaha tidak akan dibiayai ketika keadaan yang menghambat usaha tersebut. Akan tetapi pihak bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot tidak menerapkan prinsip ini di dalam pembiayaan

KPR karena pihak bank tidak memberikan pembiayaan usaha dalam KPR iB.

g. *Aspek Prinsip Syariah*

Analisis ini digunakan untuk bahwa usaha yang dijalankan pihak bank sesuai dengan prinsip syariah dalam artian pihak bank memperjual belikan barang yang halal dan tidak melanggar prinsip syariah dalam memenuhi kriteria sesuai akad syariah.

Bagi calon nasabah atau nasabah yang beragama Islam penilaiannya apakah rajin dalam menjalankan ibadah dan syariat-syariat Islam lainnya seperti: shalat, puasa, zakat dan lain-lain. Pihak bank melihat dari sisi ibadah calon nasabah dari kesehariannya menjalankan kehidupan dan bertanya ke kerabat dan tetangga calon nasabah untuk mengetahui kesehariannya sehingga bisa di analisis karakternya.

Sebagaimana firman Allah dalam surah An-Nur : 37

رَجَالٌ لَا تُلْهِهُمُ تِجَارَةٌ وَلَا بَيْعٌ عَن ذِكْرِ اللَّهِ وَإِقَامِ الصَّلَاةِ وَإِيتَاءِ زَكَاةٍ تَخَافُونَ

يَوْمًا تَتَقَلَّبُ فِيهِ الْقُلُوبُ وَالْأَبْصَارُ ﴿٣٧﴾

“Laki-laki yang tidak dilalaikan oleh perniagaan dan tidak (pula) oleh jual beli dari mengingati Allah, dan (dari) mendirikan sembahyang, dan (dari) membayarkan zakat. mereka takut kepada suatu hari yang (di hari itu) hati dan penglihatan menjadi goncang”.(Departemen Agama RI, 2005, hlm. 495)

Ayat tersebut menjelaskan bahwa perdagangan tidak boleh melalaikan diri dari ibadah kepada Allah dengan dzikir, mengerjakan

shalat dan zakat. Jadi mengerjakan usaha tidak hanya memikirkan usahanya saja melainkan tidak lupa akan kewajibannya kepada Allah swt.

Tujuan diterapkannya analisis prinsip kehati-hatian pada pembiayaan adalah untuk menekan kemungkinan terjadinya pembiayaan macet. Dan setelah dilakukannya analisis prinsip kehati-hatian tersebut nasabah memiliki rasa tanggung jawab dalam membayar kewajibannya sesuai jatuh tempot yang telah ditetapkan oleh bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot.

Dalam pelaksanaan prinsip analisis kehati-hatian pihak bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot lebih mengutamakan pada aspek analisis *character, capacity* dan *collateral* sedangkan analisis *capital, condition of economy, constraints* serta *syariah* Islam hanya aspek tambahan saja. Dalam proses analisis yang dilakukan bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot jika dari ke tiga aspek itu telah memenuhi persyaratan maka pembiayaan akan disetujui.

3. Kendala yang Dihadapi dalam Upaya Penerapan Prinsip Kehati-hatian di dalam Pengelolaan Risiko Pembiayaan KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot.

Untuk kendala yang dihadapi Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot dalam penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR adalah dari faktor internal bank dan faktor eksternal bank sebagai berikut :(F Nelson, 2019)

a. Nasabah di PHK dari perusahaan

Nasabah di PHK dari perusahaan merupakan kendala yang di hadapi bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot, apabila perusahaan tempat nasabah bekerja bangkrut dan ditutup karena mengalami kerugian secara terus menerus maka akan berimbas terhadap Pemutusan Hubungan Kerja terhadap nasabah yang bersangkutan, dan berdampak terhadap risiko pembiayaan yang telah diberikan terhadap nasabah.

b. Gaji nasabah tidak transparan

Berdasarkan keterangan *Account Officer*, pemberian slip gaji nasabah yang tidak transparan akan membuat kendala untuk pemberian pembiayaan karena terkendalanya dalam menganalisis gaji nasabah.

c. Modal

Berdasarkan wawancara, pimpinan cabang pembantu mengetakan bahwa penjelasan mengenai modal banyak nya calon nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR menginginkan pembiayaan sepenuhnya dalam artian menginginkan 100% pembiayaan di lakukan oleh pihak bank, padahal salah satu syarat dalam pemberian pembiayaan KPR calon nasabah harus menyiapkan modal 20% dari dana yang di berikan sedangkan pihak bank hanya memberikan 80% dana pembiayaan. Dengan diberlakukan syarat dapat menekankan risiko pembiayaan yang terjadi sehingga calon nasabah lebih bertanggung jawab dengan kewajibannya.

C. Analisis Data

1. Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian di dalam Pengelolaan Risiko Pembiayaan KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot.

Berdasarkan data yang diperoleh dari riset pada BRI Syariah KCP Tanah Grogot dimana penulis melakukan wawancara dengan Pimpinan Cabang Pembantu dan *Account Officer*, dalam pelaksanaan penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR, yaitu tahap awal yang harus dilakukan dalam pemberian pembiayaan kepada calon nasabah adalah calon nasabah datang ke bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot ke bagian *Customer Service* dan mengisi surat permohonan pembiayaan KPR iB Faedah dengan akad *murābahah* dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan kepada BRI Syariah KCP Tanah Grogot.

Kemudian pihak *Account Officer* (AO) BRI Syariah menerima surat permohonan beserta persyaratan. Tahap kedua adalah pihak *Account Officer* melakukan pengecekan data nasabah melalui informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang berisi riwayat pembiayaan atau tunggakan calon nasabah di bank lain. Melalui informasi debitur dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) maka akan terlihat *track record* calon nasabah tersebut apakah lancar atau tidak lancar.

Pernyataan prosedur pembiayaan menggunakan akad *murābahah* yang disampaikan oleh bapak Nur Rahmad sesuai dengan prosedur pembiayaan, dimana nasabah datang ke BRI Syariah menyampaikan kebutuhannya, kemudian BRI Syariah dan nasabah sepakat menggunakan produk KPR iB dengan akad *murābahah*.

Selanjutnya dilakukan analisis oleh *Account Officer* dalam penerapan prinsip kehati-hatian untuk menekan agar tidak terjadinya risiko dengan menggunakan analisis 5C+1S yaitu *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *condition of economy* (kondisi ekonomi), *collateral* (jaminan), *syariah*. Dalam prinsip kehati-hatian dengan menggunakan 5C ini teori yang dikemukakan oleh Veithzal Rivai dan Andria Permata dan yang dikemukakan oleh Muhammad yaitu tentang prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan yaitu *character*, *capital*, *capacity*, *condition of economy*, *collateral* dan *syariah*. Proses analisis yang digunakan dalam pemberian pembiayaan KPR iB di Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot lebih menggunakan tolak ukur analisis *character*, *capital* dan *collateral* sedangkan *capacity*, *condition of economy* dan *syariah* telah mewakili dari ketiga aspek yang dominan dan hanya sebagai pelengkap saja. Adapun aspek yang perlu dianalisis selain 5C+1S adalah penerapan prinsip kehati-hatian sesuai dengan UU dan Peraturan BI.

Analisis prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot untuk pembiayaan umum adalah 5C+1S yaitu : *character*, *capital*, *capacity*, *condition of economy*, *collateral* dan *syariah*. Dalam hal ini analisis pembiayaan yang dilakukan pihak bank telah sesuai dengan prinsip dasar dalam menganalisis pembiayaan yang dikemukakan oleh Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal mengenai 5C dan teori dari Muhammad yakni syariah. Namun Pimpinan Cabang Pembantu dan *Account Officer* BRI Syariah KCP Tanah Grogot hanya menerapkan tiga prinsip analisis yaitu *character*,

capital, dan *collateral* dalam memberikan pembiayaan KPR sedangkan *capacity*, *condition of economy* dan *syariah* hanya sebagai analisis pelengkap saja.

Berdasarkan analisis penulis wawancara dengan Bapak David F Nelson, bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot juga melakukan prinsip kehati-hatian dengan menerapkan batas minimum dan batas maksimum, untuk meminimalisir risiko besarnya pembiayaan yang disalurkan, dalam pembiayaan KPR tidak ada batas minimal sedangkan batas maksimal Rp.1.000.000.000,00. Dalam rangka pengaman usaha lembaga keuangan dan penyebaran risiko, maka lembaga keuangan wajib menetapkan Batas Maksimum Pemberian Pembiayaan (BMPP) dan besarnya BMPP disesuaikan dengan syarat yang berlaku dengan mengacu pada jaminan yang diberikan. Bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot menentukan besarnya BMPP dilakukan dengan menganalisis dari *capacity* atau kemampuan dan *collateral* atau jaminan calon nasabah, ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Muhammad bahwa setiap pemberian pembiayaan ada batas Maksimum dalam penyaluran dana berdasarkan persetujuan bersama antara pihak bank dan nasabah.

Selanjutnya transaksi jaminan merupakan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah kepada BRI Syariah untuk melakukan kredit kepemilikan rumah berupa tanah dan rumah dengan surat kepemilikan yang asli (SHM, SHGB, SHP). Dan jenis pembiayaan kredit kepemilikan

rumah seperti pembelian rumah baru/bekas, ruko, *take over*, dan *refinancing*. Hal ini telah sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Slamet Ristanto.

Penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot telah sesuai dengan UU yang berlaku yaitu dalam pasal 2 UU nomor 10 Tahun 1998 sebagai perubahan atas Pasal 2 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan dimana Perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya berdasarkan ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dimana pihak bank telah mengantisipasi risiko dengan menganalisis pembiayaan menggunakan prinsip 5C+1S.

Dalam pemberian pembiayaan KPR di bank BRI Syariah memiliki dua produk pertama KPR Reguler diperuntukan untuk calon nasabah yang memiliki penghasilan lebih dari Rp.6.000.000,00 ,kedua KPR Subsidi diperuntukan untuk calon nasabah yang memiliki penghasilan di bawah Rp.5.000.000,00. KPR ini bekerjasama dengan pemerintah untuk calon nasabah yang menginginkan hunian yang nyaman dan terjangkau, ini sesuai dengan teori Wirahadi Prasetyono mengenai jenis-jenis KPR di Indonesia.

2. Analisis kendala yang di hadapi dalam upaya penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR iB di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot.

Pelaksanaan penerapan prinsip kehati-hatian pada pengelolaan risiko pembiayaan KPR di bank BRI Syariah KCP Tanah Grogot tidak terlepas dari kendala-kendala yang dialami. Hambatan yang terjadi dari

faktor eksternal dan internal jika masalah ini tidak diatasi akan menimbulkan masalah. Hambatan dalam faktor internal bisa terjadi karena pihak internal BRI Syariah KCP Tanah Grogot kurangnya pengawasan maupun kurang optimal dalam menganalisis pembiayaan. Sedangkan faktor eksternalnya datang dari nasabah yaitu karena kesengajaan (*character*) dan tidak sengaja (kondisi).

Adanya kendala dalam penerapan prinsip kehati-hatian di dalam pengelolaan risiko pembiayaan KPR akan menimbulkan risiko seperti pembiayaan bermasalah. Pembiayaan terjadi karena beberapa faktor yaitu faktor internal bank dan faktor eksternal nasabah. Dimana faktor internal timbul karena kurangnya analisis kredit sedangkan faktor eksternal terjadi karena sengaja atau tidak sengaja nasabah.

Adapun kendala-kendala yang harus dihadapi dalam faktor internal dan faktor eksternal dalam pemberian pembiayaan KPR, yaitu:

1. Nasabah di PHK

Banyaknya calon nasabah yang bekerja di perusahaan sehingga membuat pihak bank lebih teliti lagi dalam pemberian pembiayaan dan lebih teliti dalam menganalisis setiap calon nasabah dengan melihat aspek *collateral* atau jaminan yang diberikan calon nasabah.

2. Ketidak transparan gaji nasabah.

Banyaknya nasabah tidak transparan dalam memberikan gaji membuat kesulitan pihak bank dalam menganalisis *character* setiap nasabah.

3. Modal

Salah satu faktor utama kenapa perbankan syariah kurang nya berkembang adalah karena permodalan yang terbatas, sedangkan para calon nasabah menginginkan 100% pembiayaan. Adanya batasan dalam pemberian modal pembiayaan di karena mengurangi risiko dalam pemberian pembiayaan agar calon nasabah lebih bertanggung jawab terhadap kewajibannya.

Cara bank dalam menghadapi kendala-kendala tersebut dengan lebih menganalisis calon nasabah dengan prinsip 5C+1S yaitu *character, capital, capacity, condition of economy, collateral* dan *syariah* karena dengan mengantisipasi aspek tersebut akan mengurangi kendala risiko yang terjadi dan lebih meningkatkan keakraban dan kekeluarga terhadap nasabah sehingga terciptanya keterbukaan antara pihak bank dan pihak nasabah.