

DETEKSI POTENSI RESIKO GAGAL BAYAR PADA NASABAH JASA PEMBIAYAAN DI BPR ARTIA SERE

Siti Havidotinnisa, Ridwan, Sutrisno, Wely Hadi Gunawan

^{1,2,3}Program Studi Manajemen STIE Yasmi, ⁴Universitas Kuningan

Email : ¹nurhalimah@stieyasmicrb.ac.id, ²ridwan222@gmail.com,

³sutrisn024@gmail.com, ⁴wely@uniku.ac.id.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengangkat implementasi deteksi potensi resiko pembiayaan di BPR Artia Sere Cabang Cirebon. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data penelitian diperoleh melalui dokumentasi dan wawancara dengan karyawan BPR Artia Sere. Hasil penelitian menunjukkan bahwa deteksi potensi resiko meliputi kegiatan identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko. Karakteristik deteksi potensi resiko pembiayaan pada terletak pada beberapa kebijakannya yaitu adanya evaluasi harga sewa, uang muka sebagai jaminan kerugian, dan *Financing to Value* (FTV) yang diterapkan.

Kata Kunci : Pembiayaan, Deteksi potensi resiko Pembiayaan

ABSTRACT

The objective of this research is to lift the implementation of financing risk management in BPR Artia Sere Branch of Cirebon. This research uses descriptive qualitative method with case study approach. The data of this research were obtained through documentation and interview with the bank's employees. The results showed that the risk management activities include identification, measuring, monitoring, and risk controlling. The characteristics of financing risk management for the contract of finance lies on its policy which includes the evaluation of the rent, down payment as a guarantee for the losses, and Financing to Value (FTV) applied.

Keywords : Financing, Risk Management

A. PENDAHULUAN

Hidupnya industri perbankan dapat dilihat dari peningkatan pembiayaan. Peningkatan pembiayaan ini juga dialami oleh BPR Artia Sere. Hal ini dibuktikan dengan meningkatnya pembiayaan yang diberikan yaitu mencapai Rp 43,09 Miliar pada tahun 2021. Menurut Laporan Tahunan BPR Artia Sere (2021), jumlah pembiayaan mengalami peningkatan sebesar 3,11% dari jumlah pembiayaan pada tahun 2019.

Peningkatan jumlah pembiayaan tersebut mempengaruhi tingginya *Non Performing Financing* (NPF) di BPR Artia Sere. Apabila rasio *Non Performing Financing* (NPF) tinggi maka, risiko pembiayaan bank juga tinggi. Menurut Laporan Tahunan BPR Artia Sere (2021), risiko pembiayaan merupakan risiko terbesar yang dihadapi BPR Artia Sere. Risiko pembiayaan yang tercermin dalam *Non Performing Financing* (NPF) menunjukkan angka 6,55% pada tahun 2021. Angka NPF ini mengalami kenaikan sebesar 1,86% dari angka 4,69% pada tahun 2019. Prosentase ini telah melebihi standar maksimal NPF yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia yaitu sebesar 5%.

Peningkatan risiko pembiayaan di BPR Artia Sere pada tahun 2021 dapat disebabkan oleh meningkatnya pembiayaan *musyarakah* di saat pembiayaan dengan akad lain tidak mengalami peningkatan bahkan mengalami penurunan. Peningkatan risiko pembiayaan ini dapat menyebabkan kestabilan BPR Artia Sere terganggu dan membawa dampak kerugian apabila risiko pembiayaan tidak dikelola dengan baik. Yulianti (2019:156) menyatakan bahwa sebuah risiko yang tidak dikelola dengan baik dapat menyebabkan bank mengalami kegagalan bahkan kebangkrutan. Berdasarkan hal tersebut, peneliti tertarik untuk mengangkat implementasi deteksi potensi resiko yang dilakukan oleh BPR Artia Sere dalam mengendalikan risiko pembiayaan.

Pelaksanaan deteksi potensi resiko didukung oleh Bank Indonesia yang menerbitkan PBI nomor 13/23/PBI/2020. BPR Artia Sere wajib melaksanakan deteksi potensi resiko dengan mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Yulianti (2019:156) mengungkapkan bahwa sistem deteksi potensi resiko harus menyesuaikan dengan fungsi dan organisasi karena tidak ada deteksi potensi resiko yang bersifat universal. Hal ini disebabkan oleh adanya perbedaan kondisi pasar, struktur, ukuran dan kompleksitas usaha BPR Artia Sere.

Penelitian ini dilakukan di BPR Artia Sere mengingat karakteristik daerah Cirebon yang berbeda dengan daerah lain. Deteksi potensi resiko dalam penelitian ini berfokus pada pembiayaan yang diterapkan di BPR Artia Sere tersebut. Menurut informan penelitian dari BPR Artia Sere, pembiayaan dengan lebih diminati masyarakat daerah Cirebon dibandingkan pembiayaan dalam hal kepemilikan rumah atau properti.

Pemilihan objek akad penelitian juga disebabkan oleh peran *pembiayaan* sebagai alternatif dari akad yang saat ini mendominasi pembiayaan di perbankan (Ridwan, 2019:4). Meskipun mendominasi komposisi pembiayaan, pembiayaan menuai kritikan karena dinilai menyimpang dari prinsip syariah (Ridwan, 2019:5). Penyimpangan dari prinsip syariah ini terkait praktik pembiayaan yang menyerupai kredit di perbankan konvensional.

Kritikan terhadap pembiayaan juga didukung dengan kelemahan pembiayaan. Fajruka (2020:7) menyatakan bahwa pembayaran harga barang ditambah keuntungan bank yang disepakati (dalam akad *murabahah*) kurang fleksibel karena jual beli dilakukan kurang lebih selama 10 tahun. Sedangkan, Smolo dan Hassan (2020:240) meyakini bahwa pembiayaan berbasis bunga dikarenakan pembiayaan dapat bertahan melawan inflasi. Hal ini dipengaruhi oleh adanya

penyesuaian nilai sewa terhadap kondisi ekonomi dan disesuaikan dengan porsi modal BPR Artia Sere yang telah berkurang.

Meskipun pembiayaan memiliki keunggulan, proses deteksi potensi resiko tetap harus dilaksanakan. Hal ini dikarenakan pembiayaan dengan skim *pembiayaan* memiliki risiko pembiayaan yang tergolong cukup tinggi (Khan dan Ahmed, 2001:64). Fajruka (2020:70) juga mengungkapkan bahwa risiko pembiayaan juga terjadi dalam pembiayaan selain risiko-risiko lain seperti risiko kepemilikan, risiko regulasi (hukum), dan risiko pasar.

Penelitian ini mengacu pada beberapa penelitian yaitu Khan dan Ahmed (2001), Trianti (2021), dan An Nisa (2019). Berbeda dari penelitian Khan dan Ahmed (2001) yang dilakukan pada sepuluh negara di kawasan Asia Tenggara dan Timur Tengah, penelitian ini dilakukan pada sebuah lembaga keuangan syariah yaitu BPR Artia Sere. Penelitian dengan model studi kasus untuk satu lembaga dipilih untuk dapat memahami implementasi deteksi potensi resiko secara mendalam.

Penelitian dengan topik sama juga dilakukan oleh Trianti (2021) mengenai deteksi potensi resiko pembiayaan di BPR Artia Sere. Trianti (2021) berfokus pada pembiayaan sedangkan, penelitian ini lebih berfokus pada pembiayaan. Selain itu, penelitian ini juga cukup berbeda dari penelitian An Nisa (2019) yang membahas tentang deteksi potensi resiko terhadap penyelesaian kredit macet di BPR Artia Sere. Penelitian ini menekankan pada salah satu produk pembiayaan di BPR Artia Sere sehingga, terdapat perbedaan mekanisme dan karakteristik pembiayaan yang dilakukan.

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengangkat Deteksi Potensi Resiko Gagal Bayar pada Nasabah Jasa Pembiayaan di BPR Artia Sere.

B. TINJAUAN PUSTAKA

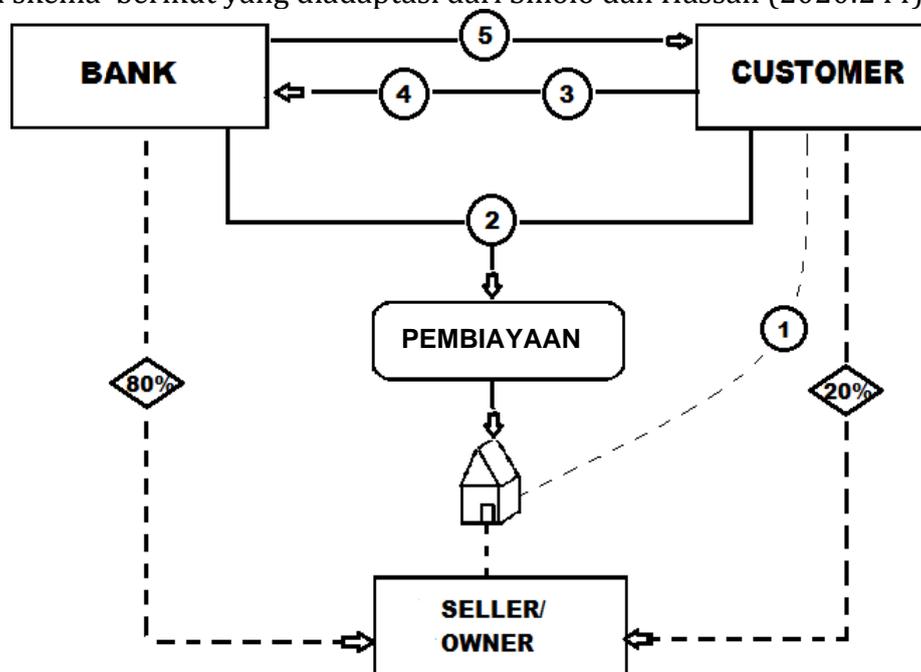
Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan bank umum syariah dalam menyalurkan dananya. Pembiayaan, menurut Danupranata (2019:103), dapat dikatakan sebagai fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*). Pembiayaan, Arifin (2019:245), dilakukan oleh bank dalam rangka memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan *stakeholder*. Berdasarkan tujuannya, jenis-jenis pembiayaan pada BPR Artia Sere ada dua jenis yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif (Rivai dan Arifin, 2019:715-716) dan dilakukan melalui prinsip bagi hasil dan non bagi hasil (Wijayanti, 2007:10). Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil dilakukan melalui akad *mudharabah* dan *musyarakah*. Sedangkan, pembiayaan dengan prinsip non bagi hasil meliputi pembiayaan dengan prinsip jual beli, dan prinsip sewa. Kualitas pembiayaan, Rivai dan Arifin (2019:742-749), didasarkan pada risiko kegagalan atas kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam menyelesaikan kewajibannya. Kewajiban tersebut dapat berupa pembayaran bagi hasil, pembayaran angsuran, maupun pelunasan pembiayaan kepada BPR Artia Sere.

Lebih lanjut, Rivai dan Arifin membagi kualitas pembiayaan menjadi lima kategori yaitu lancar, perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Pembiayaan

Pembiayaan merupakan gabungan dua kata yaitu *musyarakah* dan *mutanaqishah*. *Musyarakah* dapat diartikan sebagai kerjasama antara dua pihak atau lebih dimana masing-masing pihak menyerahkan kontribusi dana sedangkan, *mutanaqishah* berarti menurun atau berkurang (Ridwan, 2019:7). Hal ini sesuai dengan pengertian *pembiayaan* dalam ketentuan umum fatwa DSN nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 yang menyatakan bahwa *pembiayaan* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Rukun dalam akad *musyarakah* (lihat Nurhayati dan Wasilah, 2020:147) terdiri dari pelaku, objek, persetujuan (*Ijab qabul*), dan nisbah keuntungan. Pembiayaan dengan dapat dilihat melalui skema berikut yang diadaptasi dari Smolo dan Hassan (2020:244).



Gambar 1 Skema

Keterangan :

1. Nasabah (*customer*) memilih rumah atau properti dan mengajukan pembiayaan pada BPR Artia Sere
2. Setelah dilakukan persetujuan, bank dan nasabah melaksanakan
3. Nasabah (*customer*) menyewa kepemilikan rumah atau properti milik bank
4. Nasabah (*customer*) menggunakan porsi pembayaran sewa untuk membeli kepemilikan bank atas rumah atau properti
5. Kerjasama (*partnership*) akan berakhir yang ditandai dengan kepemilikan penuh dari pihak nasabah (*customer*)

Risiko

Risiko, menurut Peraturan Bank Indonesia nomor 13/23/PBI/2020, adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu. Wahyudi *et al.* (2019:4) mendefinisikan risiko sebagai konsekuensi atas pilihan yang memiliki ketidakpastian sehingga, berpotensi mengakibatkan dampak negatif yang merugikan. Jenis-jenis risiko, menurut PBI nomor 13/23/PBI/2020, terdiri dari risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategik, risiko kepatuhan, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Risiko Kredit (Pembiayaan) merupakan risiko yang muncul dalam kegiatan penyaluran dana. Risiko kredit muncul akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada BPR Artia Sere sesuai dengan perjanjian yang disepakati (Wahyudi *et al.*, 2019:25). Risiko kredit dalam dunia perbankan syariah dikenal sebagai risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan dapat disebabkan oleh wanprestasi nasabah. Wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam membayar kewajibannya dapat membawa kerugian pada BPR Artia Sere.

Deteksi potensi risiko

Setiap perbankan syariah diwajibkan melaksanakan deteksi potensi risiko untuk setiap kegiatan operasionalnya. Deteksi potensi risiko dalam PBI nomor 13/23/PBI/2020 merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Deteksi potensi risiko wajib dilakukan oleh BPR Artia Sere untuk meminimalisir dampak kerugian dari risiko pembiayaan yang terjadi. Pengelolaan risiko menurut Mamduh (dalam Sumar'in, 2019:114) terdiri dari penghindaran risiko (*risk avoidance*), pengendalian risiko (*risk control*), penangguhan atau penahanan risiko (*risk retention*), dan pengalihan risiko (*risk transfer*). Terdapat empat prinsip dalam deteksi potensi risiko kredit yang dijelaskan dalam IFSB (*Islamic Financial Services Board*) - 1 tentang pedoman prinsip-prinsip deteksi potensi risiko bagi lembaga keuangan syariah. **Prinsip 2.1** BPR Artia Sere harus memiliki strategi pembiayaan yang menggunakan bermacam-macam instrumen sesuai syariah dan mengenali potensi eksposur kredit yang dapat terjadi di berbagai tahapan dalam pembiayaan. **Prinsip 2.2** BPR Artia Sere harus melakukan uji kelayakan sebelum memutuskan pilihan instrumen pembiayaan syariah yang tepat. **Prinsip 2.3** BPR Artia Sere harus memiliki metodologi untuk mengukur dan melaporkan berbagai eksposur risiko kredit yang terjadi pada instrumen pembiayaan syariah. **Prinsip 2.4** BPR Artia Sere harus memiliki teknik mitigasi risiko kredit pada instrumen pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah. Penerapan deteksi potensi risiko bagi BPR Artia Sere diatur dalam PBI nomor 13/23/PBI/2020 tentang penerapan deteksi potensi risiko bagi bank umum syariah dan unit BPR yang mencakup :

1. Pengawasan Aktif Dewan Komisaris, Direksi dan Dewan Pengawas Bank
2. Kebijakan, Prosedur, dan Penetapan Limit
3. Proses Identifikasi, Pengukuran, Pemantauan, Pengendalian dan Sistem Informasi Deteksi potensi risiko
4. Sistem Pengendalian Intern

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus (*case studies*). Penelitian ini memberikan deskripsi kualitatif mengenai deteksi potensi resiko pembiayaan yang dilakukan BPR Artia Sere dalam pembiayaan. Subjek dalam penelitian ini adalah dua karyawan yang ditunjuk oleh BPR Artia Sere sebagai informan penelitian. Sedangkan, objek penelitiannya adalah deteksi potensi resiko pembiayaan yang dilakukan BPR Artia Sere dalam pembiayaan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang bersumber dari wawancara dan dokumen-dokumen terkait masalah penelitian di BPR Artia Sere. Tahapan analisis data dalam penelitian ini yaitu :

1. Pengumpulan data terkait pembiayaan (meliputi mekanisme, aplikasi, dan prosedur pembiayaan), risiko pembiayaan yang terjadi dan deteksi potensi resiko pembiayaan di BPR Artia Sere.
2. Tahap selanjutnya adalah penyeleksian data. Kegiatan penyeleksian data digunakan untuk pemilahan data yang sesuai dan digunakan dalam penelitian sedangkan, data yang tidak sesuai maka tidak dimasukkan ke dalam pembahasan penelitian.
3. Tahap berikutnya dilakukan analisa terhadap data yang telah diseleksi. Analisa data dilakukan terhadap risiko pembiayaan yang terjadi dan penyebab risiko pembiayaan di BPR Artia Sere. Selain itu, analisa data juga dilakukan terhadap deteksi potensi resiko pembiayaan yang meliputi kebijakan dan prosedur pembiayaan, identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko pembiayaan. Kemudian, peneliti juga menganalisa karakteristik deteksi potensi resiko pembiayaan pada .
4. Menarik kesimpulan (hasil analisis data) mengenai deteksi potensi resiko pembiayaan yang dilakukan BPR Artia Sere.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan di BPR Artia Sere Cabang Cirebon

Mekanisme Pembiayaan

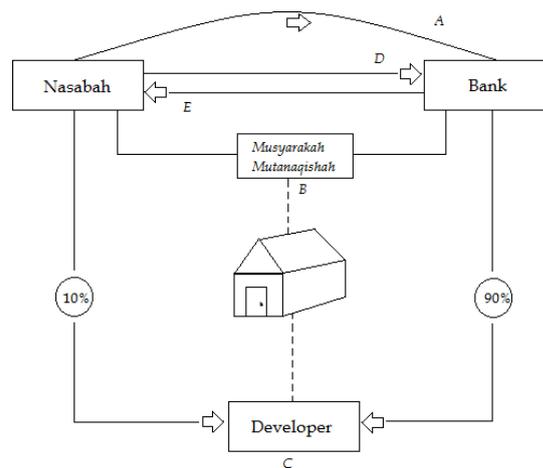
Mekanisme dimulai dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan atas rumah atau properti yang diinginkan disertai persyaratan yang diperlukan. Setelah harga rumah atau properti beserta angsuran per bulan ditetapkan maka, pembiayaan dengan dapat dilakukan. Pembiayaan dilanjutkan dengan adanya perikatan atas rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan. Perikatan ini juga dicatat dengan bantuan notaris sehingga perikatan atau perjanjian ini sah dan memiliki kekuatan hukum. Pihak nasabah dan pihak BPR Artia Sere selanjutnya membeli rumah atau properti yang diinginkan oleh nasabah kepada *developer*. Informasi ini diungkapkan oleh informan HM dalam petikan wawancara berikut,

“Pengikatan itu ada hubungannya dengan notaris. Dari nasabah dengan penjual bayar pajak-pajak, istilahnya menyelesaikan administrasi untuk legalitas dari jaminan tersebut. Kalau misalkan dari notaris udah oke, sudah selesai semua, baru kita atur jadwal, jadwal akad, setelah tanda tangan semuanya, 2 hari setelah akad sudah dapat cair kalau tidak ada kendala.”

Porsi pembelian rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan telah disepakati sebelumnya oleh pihak nasabah dan pihak bank misalnya prosentase

kepemilikan sebesar 10:90. Pihak nasabah membeli kepemilikan bank sebesar 90 persen tersebut melalui angsuran yang dibayarkan setiap bulannya. Angsuran sewa tersebut akan semakin menurun seiring berkurangnya porsi modal bank dan bertambahnya porsi modal nasabah terhadap rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan. Pembiayaan akan berakhir apabila nasabah telah melunasi kewajiban angsurannya terhadap bank. Pihak nasabah kemudian menjadi pemilik tunggal atas rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan . Mekanisme pembiayaan dapat dilihat pada skema berikut.

Gambar 2 Skema Pembiayaan pada BPR Artia Sere



Sumber : Data diolah Peneliti dari BPR Artia Sere (2020)

Aplikasi Produk Pembiayaan

Aplikasi pembiayaan yang ada pada BPR Artia Sere dapat dilihat dari produk yang disediakan oleh BPR Artia Sere. Produk pembiayaan tersebut adalah KPR Muamalat iB dan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Bisnis. Produk-produk tersebut berkaitan dengan perolehan kepemilikan rumah atau properti bagi nasabah. Produk pembiayaan tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan akad murabahah ataupun pembiayaan. Biasanya nasabah lebih memilih pembiayaan di BPR Artia Sere.

Rate margin sewa yang digunakan dalam menentukan nilai angsuran sewa disesuaikan dengan rate margin yang ditetapkan BPR Artia Sere tingkat pusat. Hal ini dikarenakan BPR Artia Sere menerapkan operasi terpusat (*centralized*) untuk mempercepat proses dan meningkatkan kualitas serta dapat menekan biaya operasional sehingga kegiatan operasional bank dapat berjalan efektif dan efisien. Informasi ini didasarkan pada hasil wawancara dengan informan BPR Artia Sere berikut.

“Rate margin yang digunakan dalam perhitungan telah ditentukan oleh pusat. Hal ini karena *policy* nya dari satu sisi atau satu arah.”

Prosedur Pembiayaan

Prosedur merupakan hal yang perlu diperhatikan dalam pembiayaan sebagai salah satu kegiatan operasional BPR Artia Sere. Prosedur pembiayaan sebagian besar dilakukan oleh bagian *financing*. Hal ini diungkapkan oleh informan HM seperti berikut,

“Kalau jobdesk, kalau *financing* yang jelas pembiayaan ya. Jadi, Kita mencari nasabah, kita menganalisa nasabah sampe nanti disetujui sama komite, komite pembiayaan sampe pencairan nanti kita yang *handle* dan sampe penagihan pun kita yang *handle, monitoring* angsuran itu juga kita. Pokoknya sampe masa pembiayaan habis misalkan jangka waktu 15 tahun ya kita sampe 15 tahun, sampe dilunasi.”

Secara garis besar, prosedur pembiayaan dengan yang didasarkan pada hasil wawancara dengan pihak informan BPR Artia Sere meliputi tahap pengajuan pembiayaan oleh nasabah, pengumpulan data, pengecekan dan survei lapangan, pembuatan dan pengajuan proposal usulan pembiayaan, persetujuan komite pembiayaan, pembuatan *offering letter*, pencatatan, pencairan dana, dan tahap terakhir adalah pengawasan (*monitoring*).

Risiko Pembiayaan pada di BPR Artia Sere

Risiko pembiayaan di BPR Artia Sere disebabkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah. Wanprestasi yang dilakukan nasabah dapat terjadi baik sengaja maupun tidak sengaja. Wanprestasi yang disengaja berkaitan dengan karakter nasabah yang tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya. Sedangkan, wanprestasi yang tidak disengaja dapat berasal dari kondisi eksternal yang membuat nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya seperti tidak stabilnya kondisi ekonomi dan adanya pemutusan hubungan kerja (PHK). Hal ini didasarkan pada hasil wawancara dengan informan HM BPR Artia Sere.

“Sebenarnya, macet itu gara-gara oleh wanprestasi nasabah ya bukan *developer*. Kalau dari macet, itu dari nasabahnya yang melakukan wanprestasi. Dia tidak mau membayar kewajibannya kepada bank. Jadi, penyebab pembiayaan bermasalah ya dari wanprestasi dan hal itu kembali lagi ke individu masing-masing.”

Lebih lanjut, informan DM bagian *remedial* juga menjelaskan mengenai penyebab pembiayaan bermasalah.

“Saya tambahkan lagi ya, macet itu kan indikatornya ada 3. Satu, wanprestasi yang dilakukan nasabah, Dua, karakter dari nasabah itu sendiri dan yang ketiga adalah kondisi nasabah maupun kondisi ekonomi. Contoh gara-gara ekonomi besar, yang awalnya punya pembiayaan yang lancar, setelah ada Covif-19 terus di PHK dari pekerjaan ya itu akhirnya berdampak kan. Dampak awalnya darimana? Ya dari global.”

Penyebab risiko pembiayaan bukan hanya disebabkan oleh wanprestasi dari pihak nasabah tetapi juga kesalahan dari pihak bank. Pihak bank dapat melakukan kesalahan dalam menganalisa dan menilai calon nasabah pembiayaan. Berikut informasi yang diperoleh dari informan DM BPR Artia Sere.

“Bisa jadi, bukan kita yang kena.. bisa jadi Informan HM (bagian *financing*) yang kena. Loh, kok ini gak sesuai perhitungan?... Oh, Salah menganalisa, bisa jadi-bisa jadi. Bisa jadi salah menganalisa. Bisa jadi. Kalau salah menganalisa belum tentu salah perhitungan. Tapi gini, kalau salah menganalisa itu, data yang kita gunakan untuk tolak ukur itu jadi kurang apa, jadi itu, jadi misalnya saya lihat gini gini gini (keadaan nasabah), dan ternyata yang kita lihat bertolak belakang 180 derajat, Nah itu, yang jadi kendala disitu. Memang ya dampaknya kalau dalam jangka panjang ya besar.”

Pentingnya pemahaman terhadap nasabah mengenai produk pembiayaan dan komitmen pembayaran kewajiban perlu ditingkatkan sehingga dapat meminimalisir terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah. Selain itu, peningkatan kualitas sumber daya manusia (SDM) juga perlu ditingkatkan terutama terkait dengan aspek penilaian karakter nasabah maupun aspek 5C yang lain (*capital, capacity, collateral, condition of economy*). Hal ini dilakukan agar dapat mencegah risiko pembiayaan yang terjadi akibat kesalahan dalam menganalisa calon nasabah pembiayaan.

Deteksi potensi resiko Pembiayaan pada di BPR Artia Sere

Deteksi potensi resiko pembiayaan sangat perlu dilakukan untuk menjaga keberlangsungan BPR Artia Sere. Hal ini dikarenakan risiko pembiayaan yang terjadi dapat mengganggu kegiatan operasional BPR Artia Sere dalam fungsinya sebagai lembaga *intermediary*. Penerapan deteksi potensi resiko dalam penelitian ini meliputi identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko.

Identifikasi Risiko

Kegiatan identifikasi risiko mencakup analisis terhadap karakteristik risiko yang melekat pada bank, produk dan kegiatan usaha bank. Identifikasi pihak BPR Artia Sere didasarkan pada pengalaman atas risiko yang pernah terjadi. Kegiatan identifikasi membuat BPR Artia Sere menerapkan beberapa kebijakan yang digunakan untuk meminimalisir risiko yang terjadi. Kebijakan ini merupakan salah satu bagian dari deteksi potensi resiko BPR Artia Sere. Kebijakan deteksi potensi resiko dapat dikatakan telah melekat pada produk maupun kegiatan operasional dari BPR Artia Sere. Deteksi potensi resiko yang melekat pada produk BPR Artia Sere adalah dengan diterapkannya kebijakan asuransi jiwa dan fasilitas angsuran autodebet bagi nasabah pada pembiayaan dengan . Kebijakan deteksi potensi resiko juga dapat dilihat dengan adanya persyaratan administratif yang harus dipenuhi nasabah ketika hendak melakukan pembiayaan. Ketatnya persyaratan pembiayaan yang diberikan dapat mengurangi terjadinya risiko pembiayaan. BPR Artia Sere dalam usaha mendisiplinkan nasabah mengenakan denda pada nasabah yang terlambat membayar kewajibannya.

Lebih jauh, deteksi potensi resiko juga melekat pada prosedur pembiayaan ini. Prosedur pembiayaan dalam BPR Artia Sere sangat memperhatikan prinsip 5C dalam penyaluran dananya. Prinsip ini dinilai memiliki peran penting dalam meminimalisir potensi kerugian akibat risiko pembiayaan. Prinsip 5C menjadi prioritas utama BPR Artia Sere dalam pembiayaan kepada calon nasabah. Hal ini

diperkuat dengan pernyataan informan DM berikut,

“Akhirnya kembali lagi ke 5C yaitu *character*, kapasitas, *collateral*, *condition*....”

Capital

Aspek pertama terkait kelayakan calon nasabah adalah kemampuan modal (*capital*) dari calon nasabah tersebut. Kemampuan modal yang baik dianggap penting karena dapat membantu bank dalam kolektibilitas piutangnya. BPR Artia Sere juga menilai calon nasabah dari kemampuan modalnya seperti yang diungkapkan oleh informan HM berikut ini,

“*Cash ratio* itu merupakan kemampuan nasabah dalam pengembaliannya ke Bank. Hal yang dilihat dari *cash ratio* ini adalah *income* atau pendapatannya nasabah. Kalau misal ada nasabah punya gaji 4 juta terus ingin pembiayaan 100 juta dengan jangka waktu 15 tahun misalkan. Pembiayaan dengan gaji seperti itu dengan jangka waktu 15 tahun maka diperoleh angsuran per bulannya 1 juta setengah. Tetapi, setelah dihitung kemampuan nasabah hanya 1 juta dua ratus, perhitungannya dari sisi bank maka ada turun plafon ya misal jadi 70 juta atau 80 juta disesuaikan dengan kemampuan nasabah. Tujuannya untuk apa? Nah apabila si nasabah sakit, maka masih ada dana *savingnya* dia untuk biaya berobat sehingga dia masih bisa bayar angsuran ke bank dan namanya dia ke nasabah masih bagus. Apabila dipaksakan rasionya, dengan gaji segitu dan angsurannya segitu ya bagaimana dengan kebutuhan-kebutuhan lainnya.”

Apabila kemampuan keuangan nasabah dilihat dari rasio kas terbilang rendah maka, BPR Artia Sere akan memperketat plafon pembiayaan yang akan diberikan. Langkah ini dapat dikatakan sebagai salah satu langkah untuk meminimalisir risiko keuangan yang terjadi. Penilaian calon nasabah melalui aspek ini akan menghasilkan informasi apakah calon nasabah tersebut layak untuk menerima pembiayaan dan berapa besar plafon pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak BPR Artia Sere.

Capacity

Aspek penilaian calon nasabah yang kedua adalah kemampuan manajemen (*capacity*) dari calon nasabah. Aspek kemampuan manajemen (*capacity*) sangat diperhatikan dalam penilaian kelayakan calon nasabah pembiayaan karena berkaitan dengan kemampuan membayar nasabah (*ability to pay*). Kemampuan manajemen dari calon nasabah dapat dilihat melalui kinerja calon nasabah dalam mengelola usaha. Informasi mengenai kemampuan manajemen calon nasabah dapat diperoleh melalui wawancara oleh pihak bank kepada calon nasabah.

Character

Aspek selanjutnya dalam penilaian calon nasabah adalah karakter calon nasabah bersangkutan. Aspek ini dinilai sangat penting dalam hal pembiayaan

karena pembiayaan ini merupakan pembiayaan bagi hasil yang didasarkan pada kepercayaan (*trust financings*). Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak *interviewee*, BPR Artia Sere sangat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan penilaian atas aspek karakter (*character*). Pihak BPR Artia Sere melakukan wawancara secara mendalam untuk mengenali karakter dari calon nasabah pembiayaannya. Pihak BPR Artia Sere dituntut dapat mendeteksi secara awal mengenai terjadinya potensi kerugian akibat nasabah yang bermasalah. Penilaian terhadap karakter nasabah biasanya juga dilakukan pada tahap pengecekan saat calon nasabah mengajukan pembiayaan seperti yang diungkapkan oleh informan HM berikut :

“(Pada saat *checking*) Semua itu tergantung keyakinan *marketing* ya. Keyakinan *marketing* itu bukan, bukan hanya *by data* tapi kita lihat juga karakter nasabahnya.”

Penilaian terhadap karakter juga dapat dilakukan melalui kroscek informasi mengenai nasabah. Informasi yang diperlukan misalnya apakah calon nasabah tersebut memiliki tunggakan di bank selain BPR Artia Sere. Kroscek informasi ini dapat diperoleh melalui informasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan kroscek informasi pada bagian HRD tempat calon nasabah bekerja.

Collateral

Setiap calon nasabah yang hendak melakukan pembiayaan harus menjaminkan aset miliknya sebagai tanda kesungguhan si calon nasabah tersebut. Jaminan ini dapat meyakinkan bank bahwa calon nasabah sanggup mengembalikan pembiayaan yang akan diterima. Konsekuensi dari hal ini adalah ditahannya jaminan dan akan dieksekusi oleh BPR Artia Sere apabila nasabah melakukan wanprestasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPR Artia Sere, besarnya jaminan yang diserahkan dapat mencerminkan besarnya pembiayaan yang diberikan. Hal ini dikarenakan nilai jaminan harus dapat meng-*cover* kerugian atas pembiayaan apabila terjadi wanprestasi. Informasi ini diungkapkan oleh informan HM yang bekerja di bagian *financing* BPR Artia Sere seperti berikut,

“Pastinya lebih.. Jadi gini, kalau untuk jaminan, misalkan kamu beli rumah, harganya 120. Pasti, bank pasti datang lagi ke lapangan ya untuk survei, bener enggak harganya 120. Ternyata setelah kita analisa dari pihak bank, munculnya 100 juta. Oh!! Ternyata rumah ini dihargai 100 juta sama bank, dengan adanya harga 100 juta itu kita kalikan 80%. Nah hitung aja dari 100 juta per 80 juta itu adalah rasio jaminannya. Rasio jaminan terhadap pinjaman sebesar berapa?1, berapa itu, Pasti meng-*cover* itu..”

Condition of Economy

Prinsip dalam penyaluran dana selanjutnya adalah penilaian calon nasabah melalui aspek kondisi ekonomi (*condition of economy*). Aspek ini mencakup prospek usaha yang dijalankan oleh calon nasabah. Selain itu, kondisi pasar dan kebijakan pemerintah yang sedang berlaku juga dijadikan pertimbangan dalam pembiayaan. Apabila kondisi ekonomi tidak stabil maka pihak bank juga akan semakin mempersempit kegiatan pembiayaan. Penerapan prinsip 5C digunakan untuk menilai

nasabah bukan hanya pada saat awal pengajuan pembiayaan tetapi pada saat berlangsung bahkan setelah pembiayaan diberikan. Informasi terkait aspek ini diungkapkan oleh informan DM berikut,

“Macet itu kan indikatornya ada 3, ...dan yang ketiga adalah kondisi nasabah maupun kondisi ekonomi. Kondisi ekonomi misalnya menguatnya rupiah terhadap dollar atau melemahnya rupiah terhadap dolar, secara makro, otomatis berdampak pada nilai rupiah. Kalau nilai dolar tinggi dan hakikatnya secara ekonomi turun, maka kita bisa apa ayo? Saya mau maksa nasabah, kondisinya di Cirebon ya ini masih turun, apa saya masih mau memaksakan sedangkan dia sudah pasrah.”

Pengukuran Risiko

Berdasarkan informasi dari laporan tahunan, BPR Artia Sere menggunakan model *scoring* dan *rating model* dalam pengukuran risikonya. Model dengan sistem *scoring* dilakukan BPR Artia Sere dalam proses *prescreening* atas nasabah pembiayaan segmen *retail*, *micro* dan *consumer*. Sedangkan, model kedua dalam pengukuran risiko adalah model dengan sistem internal *customer rating*. Model kedua ini diterapkan BPR Artia Sere dalam pengukuran risiko bagi segmen *corporate* yang dikembangkan sesuai *internationally best practice*. Model *rating* juga dapat digunakan BPR Artia Sere dalam menganalisa kelayakan nasabah pembiayaan segmen *corporate*.

Pemantauan Risiko

Pihak BPR Artia Sere melakukan pemantauan secara berkala terhadap nasabah baik langsung maupun tidak langsung. Pemantauan secara tidak langsung dilakukan oleh bagian *financing* melalui jadwal pembayaran angsuran nasabah per bulannya. Sementara pemantauan secara langsung dilakukan oleh bagian *financing* dan bagian *remedial*. Pemantauan secara langsung dapat dilakukan melalui survei lapangan untuk mengetahui keadaan nasabah. Berikut informasi yang diungkapkan oleh informan HM,

“Laporannya dilihat dari angsuran per bulannya, bayar apa enggak. Nanti kita datang langsung ke dia (nasabah). Kalau misal saya gak bisa *cover* ya kita ajak informan DM (bagian *remedial*), kalau misalkan saya gak bisa ya kita kerjasama sama informan DM.”

Pemantauan secara langsung ini biasanya dilakukan apabila nasabah menunjukkan tanda-tanda kesulitan dalam pembayaran. Apabila nasabah tersebut benar-benar bermasalah dan mengalami kesulitan keuangan maka, bagian *remedial* yang akan memberikan *treatment* sehingga nasabah dapat menyelesaikan pembiayaan. Pada saat dilakukan *treatment*, pihak BPR Artia Sere tentu masih melakukan pemantauan (*monitoring*) secara berkala. Hal ini diungkapkan oleh informan DM seperti berikut,

“Iya setiap bulan kita *monitoring* dan gak mungkin kita lepas ya enggak..

(*monitoring*-nya) Bisa melalui informan HM (bagian *financing*), langsung ketemu bisa. Memang kalau kita sibuk, kita minta tolong bagian *financing*tapi kalau enggak ya kita datengi sendiri.”

Selain itu, BPR Artia Sere memiliki sistem yang digunakan untuk memonitor kinerja nasabah secara dini yaitu *Muamalat Early Warning System* (MEWS). Sistem ini secara aktif memantau kinerja nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian atau akad pembiayaan yang disepakati dengan BPR Artia Sere.

Pengendalian Risiko

Pengendalian ini dilakukan setelah ditemukan potensi pembiayaan bermasalah pada nasabah saat pemantauan. Potensi pembiayaan bermasalah dilihat dari terlambatnya nasabah atau tidak teraturnya nasabah dalam membayar angsuran. Setelah mendapat laporan potensi pembiayaan bermasalah dari bagian *financing*, bagian *remedial* kemudian mengunjungi nasabah tersebut untuk melakukan analisa terhadap apa yang terjadi. Informasi ini didasarkan pada wawancara dengan informan DM yang bekerja di bagian *remedial* berikut,

“Informan HM (bagian *financing*) bilang si A (nasabah) kayak gini, kayak gini. Setelah saya datengi, kita tungguh perkembangan, 2 bulan atau 3 bulan, kalau gak ada perkembangan yaudah, mau kita selesaikan atau mau diapain, harus ada keputusan karena nanti *branch manager* akan tanya ke kita kemudian akan dikroscek ke informan HM, ke orang *financing*nya.

Jadi, kalau di kita harus buat laporan pertanggungjawaban juga, Bagian *remedial* itu mencari *treatment*nya ya, solusi, jalan keluarnya. Ini enaknya diapain, jadi nanti pembiayaan yang bermasalah itu cepet selesai ya.”

Setelah dilakukan analisa, bagian *remedial* harus dapat membuat keputusan mengenai pembiayaan tersebut dan menentukan *treatment* yang tepat terhadap nasabah. Perlakuan (*treatment*) awal dapat dilakukan melalui pembinaan debitur berpotensi mengalami pembiayaan bermasalah. Pembinaan debitur ini dapat berupa pemberian saran atau solusi terhadap kondisi nasabah.

Apabila pembinaan debitur berhasil maka, risiko akibat pembiayaan bermasalah dapat dikurangi dan kegiatan pemantauan (*monitoring*) dapat dilaksanakan kembali. Sedangkan, apabila kegiatan pembinaan debitur mengalami kegagalan maka, nasabah harus dievaluasi dan pihak BPR Artia Sere harus segera dapat mengambil keputusan terkait penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut. Masing-masing pembiayaan bermasalah memiliki *treatment* atau perlakuan yang berbeda-beda sesuai dengan kondisi yang terjadi. Hal ini diungkapkan oleh informan DM seperti berikut,

“*Case by case* perlakuan kita beda ya, Iya, jadi *case by case* ya dan tidak bisa disama ratakan seperti ini. Tapi cara kita yaa. Tolak ukur dan acuannya, kalau tolak ukur dan acuan, kita gak bisa sebutkan karena kebijakan perusahaan.”

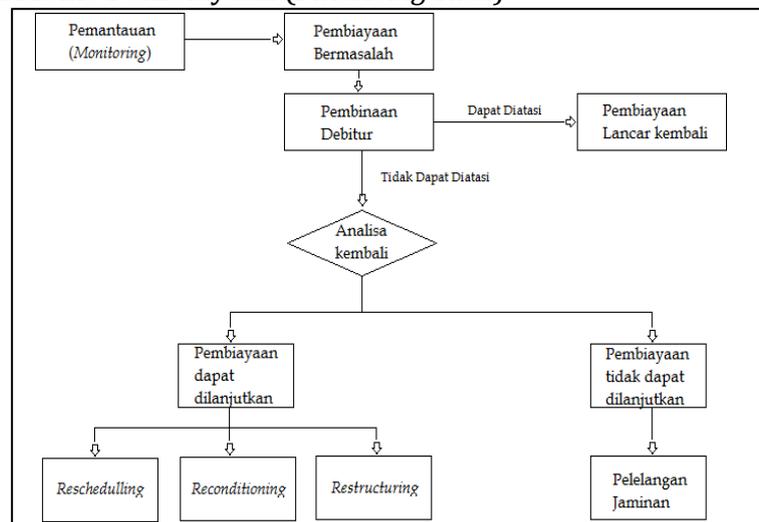
Dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah, BPR Artia Sere dapat

melakukan restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya BPR Artia Sere untuk membantu nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya. BPR Artia Sere pada tahun 2021 aktif melakukan restrukturisasi pada akun-akun yang bermasalah maupun akun pembiayaan lancar tetapi diperkirakan berpotensi menjadi masalah (Laporan Tahunan BPR Artia Sere tahun 2021). Restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan melalui *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*. Opsi terakhir dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan melalui pelelangan aset atau penyitaan jaminan.

Restrukturisasi pembiayaan dilakukan apabila nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan prospek usaha nasabah dapat diperkirakan berjalan baik dan menguntungkan. Selain itu, restrukturisasi pembiayaan untuk segmen konsumen diharuskan memiliki sumber pembayaran angsuran yang jelas dan nasabah dinilai mampu untuk memenuhi kewajiban setelah dilakukan restrukturisasi.

Gambar 3

Pengendalian Risiko Pembiayaan (*Financing Risk*)



Sumber : Data Diolah Peneliti dari BPR Artia Sere (2020)

Karakteristik Deteksi potensi resiko Pembiayaan pada

Pembiayaan dianggap sebagai alternatif pembiayaan dari akad *murabahah*. Meskipun demikian, pembiayaan ini tidak terlepas dari adanya risiko pembiayaan. BPR Artia Sere melakukan deteksi potensi resiko untuk meminimalisir risiko pembiayaan yang terjadi. Deteksi potensi resiko pada pembiayaan kongsi (dengan) memiliki karakteristik tersendiri yang membuat pembiayaan ini memiliki keunggulan yaitu salah satunya mencerminkan keadaan pasar.

Adanya Evaluasi (Review) Harga Sewa

BPR Artia Sere menetapkan harga sewa atau angsuran yang lebih rendah pada pembiayaan disebabkan prosentase margin yang ditetapkan juga lebih rendah pada pembiayaan. Selain itu, penetapan harga sewa yang lebih rendah juga dipengaruhi adanya evaluasi harga sewa (angsuran) yang akan dilakukan oleh pihak

BPR Artia Sere. Adanya kebijakan evaluasi harga sewa telah dijelaskan kepada nasabah di awal perjanjian pembiayaan. Kebijakan ini juga tidak terlepas dari pantauan Dewan Pengawas Syariah. Pemantauan yang dilakukan Dewan Pengawas Syariah (DPS) agar BPR Artia Sere tidak melanggar ketentuan syariah. Berikut petikan wawancara terkait evaluasi harga sewa dengan informan HM,

“Sebenarnya gini ya, untuk evaluasi itu memang sudah tertera di perjanjian, jadi di akad awal itu sudah kita jelaskan ke nasabah juga. Evaluasi ini, kita bukan semata-mata menaikkan ini ya, tapi tetep kita ada Dewan Pengawas Syariah yang memantau. Jadi kenaikannya pun gak terlalu signifikan.

Dalam rangka evaluasi harga sewa pembiayaan, BPR Artia Sere tingkat cabang mengikuti aturan BPR Artia Sere tingkat pusat. BPR Artia Sere menentukan besarnya prosentase margin yang digunakan untuk evaluasi harga sewa. Kemudian, BPR Artia Sere tingkat cabang menerapkan prosentase margin baru tersebut pada evaluasi harga sewa nasabah pembiayaan. Evaluasi harga sewa disesuaikan dengan kondisi pasar. Hal ini diungkapkan oleh informan HM bagian *financing* berikut,

“(Menyesuaikan kondisi pasar) Iya, jadi pusat itu juga ngelihat layak enggak, masuk akal enggak kalau misal dinaikkan sekian. Jadi gak serta merta dinaikkan menjadi berapa persen. Jadi cabang tetep koordinirnya ke pusat. Kalau pusat ngeluarin memo ada kenaikan evaluasi sebesar berapa persen. Maka kita (tingkat cabang) ngeluarin surat pemberitahuan ke nasabah bahwa angsurannya mulai bulan ini per tanggal ini menjadi sekian dengan jangka waktu berkurang menjadi sekian.”

Evaluasi harga sewa yang dilakukan setiap 24 bulan ini juga mempertimbangkan kondisi nasabah yang ada di awal perjanjian. Kenaikan harga sewa ini didasarkan pada asumsi BPR Artia Sere bahwa nasabah memiliki sumber angsuran yang juga meningkat. Kenaikan harga sewa belum tentu selalu terjadi pada setiap evaluasi. Hal ini dikembalikan pada kebijakan BPR Artia Sere tingkat pusat. Berikut informasi yang diungkapkan informan HM dalam wawancara,

“Kita, jadi gini, secara logika kenaikan evaluasi, kalau misal karyawan, tiap tahun gaji karyawan pasti naik. Kita gak usah bingung-bingung. Patokannya itu saja. Pasti mampulah kalau karyawan. Karena tiap tahunnya pasti naik, gaji karyawan naik. Jadi, kenaikannya pun gak terlalu signifikan, kenaikannya gak jauh dari angsuran awal paling enggak sekitar 90 ribu atau 80 ribu. Itupun disertai dengan pengurangan jangka waktu juga... Cuma kalau gak ada kenaikan ya tetap segitu angsurannya, gak mesti naik, enggak.

Kebijakan evaluasi harga sewa yang disesuaikan dengan kondisi pasar juga harus disesuaikan dengan keadaan nasabah. Pihak BPR Artia Sere perlu untuk menganalisis kembali (*re-analysis*) keadaan nasabah sehingga, ditemukan harga sewa yang sesuai dengan keadaan pasar dan masih dalam rentang kemampuan membayar nasabah. Hal ini dilakukan agar nasabah masih dapat membayar meskipun terdapat perubahan harga sewa akibat evaluasi (*review*) oleh pihak BPR Artia Sere. Dengan demikian risiko pembiayaan dapat diminimalisir.

Uang Muka (*Down Payment*) sebagai Jaminan Kerugian

Uang muka atau penyertaan dalam pembiayaan membuat nasabah juga memiliki aset atas objek pembiayaan. Penerapan uang muka membuat BPR Artia Sere tidak harus menanggung semua risiko yang terjadi apabila terdapat kegagalan pembayaran oleh nasabah. Adanya uang muka juga dapat dikatakan sebagai jaminan kerugian kepada BPR Artia Sere apabila terdapat gagal kontrak akibat nasabah tidak mampu membayar kewajiban angsuran pembiayaan.

Adanya kebijakan uang muka disesuaikan dengan karakteristik yang didasarkan pada kerjasama (*syirkah*) sehingga, masing-masing pihak yang terlibat akan menyerahkan kontribusi modal. Dalam praktik di BPR Artia Sere, uang muka dianggap sebagai penyertaan modal nasabah dalam . Kebijakan uang muka dikenakan pada kedua produk pembiayaan yang menggunakan yaitu KPR BPR Artia Sere menerapkan uang muka minimal sebesar 10% pada produk KPR Muamalat iB. Sedangkan, uang muka minimal sebesar 30% diterapkan pada produk Pembiayaan Hunian Pekerja.

Adanya Financing to Value (FTV)

Dalam Surat Edaran nomor 15/40/DKMP disebutkan pengertian rasio *Financing to Value*. Rasio *Financing to Value* yang selanjutnya disingkat FTV, merupakan angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.

FTV mencerminkan besarnya prosentase pembiayaan yang diberikan BPR Artia Sere kepada nasabah. Kebijakan FTV diwajibkan oleh Bank Indonesia untuk lebih meningkatkan aspek kehati-hatian (*prudential*) BPR Artia Sere dalam penyaluran kredit properti atau pembiayaan. Hal ini dilatarbelakangi oleh permintaan KPR yang terus meningkat dan dapat mendorong kenaikan harga rupiah. Kenaikan harga yang cukup tinggi dapat menjadi pemicu instabilitas keuangan apabila terjadi *default risk* atau kegagalan pembayaran oleh nasabah yang menggunakan jasa perbankan sebagai pembiayaan dalam pembelian properti (www.bi.go.id). Dengan adanya kebijakan FTV bagi BPR Artia Sere diharapkan dapat mengurangi risiko pembiayaan yang mengancam BPR Artia Sere. Lebih lanjut, pengaturan FTV ini juga dijadikan deteksi potensi resiko yang menguntungkan bagi BPR Artia Sere maupun nasabah.

Pengenaan FTV yang lebih besar pada oleh Bank Indonesia tentu telah memiliki pertimbangan sendiri. FTV yang semakin tinggi pada dilakukan agar pembiayaan kongsi lebih diminati oleh nasabah.

E. PENUTUP

Simpulan

Risiko pembiayaan yang terjadi di BPR Artia Sere disebabkan oleh kegagalan nasabah dalam membayar kewajibannya kepada BPR Artia Sere (wanprestasi). Wanprestasi dapat disebabkan oleh faktor kesengajaan maupun ketidaksengajaan

dari pihak nasabah. Selain itu, risiko pembiayaan juga dapat terjadi karena kesalahan pihak BPR Artia Sere dalam menganalisa dan menilai calon nasabah.

Selain memiliki kebijakan dan prosedur pembiayaan dalam pelaksanaan deteksi potensi resikonya, BPR Artia Sere juga melakukan deteksi potensi risiko yang mencakup identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Penggunaan prinsip 5C (*character, capacity, character, collateral, dan condition of economy*) dalam penyaluran pembiayaan sangat diperhatikan oleh BPR Artia Sere.

Deteksi potensi risiko pada pembiayaan memiliki karakteristik yang membuat pembiayaan tersebut memiliki keunggulan dalam kepemilikan rumah dan properti. Karakteristik deteksi potensi risiko pembiayaan tertuang pada beberapa kebijakan yaitu, adanya kebijakan evaluasi harga sewa, uang muka sebagai jaminan kerugian, dan *Financing to Value* (FTV) yang diterapkan.

Keterbatasan Penelitian

1. Penelitian ini tidak menganalisis lebih lanjut mengenai risiko dari segi kepatuhan syariah (*shariah compliance risk*). Risiko kepatuhan syariah dapat dilihat dari fungsi dan peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam mengawasi pelaksanaan pembiayaan dengan agar sesuai dengan prinsip syariah. Peneliti mengindikasikan bahwa apabila risiko kepatuhan syariah terjadi maka, dapat menimbulkan risiko reputasi yang akhirnya menyebabkan risiko pembiayaan.
2. Beberapa data penelitian seperti jumlah pembiayaan bermasalah, dan hal-hal terkait deteksi potensi risiko tidak dapat diperoleh karena merupakan data rahasia BPR Artia Sere.

Saran

1. Penelitian selanjutnya dengan topik yang sama disarankan dapat menganalisis lebih lanjut mengenai deteksi potensi risiko dilihat dari aspek kepatuhan syariah (*shariah compliance*). Aspek kepatuhan syariah dilihat dari kombinasi akad yang digunakan dalam pembiayaan.
2. Pendalaman hasil penelitian dapat dilakukan dengan menambah teknik pengumpulan data dengan cara observasi atau pengamatan. Hal ini dapat digunakan untuk memperoleh data lebih dalam terkait hal-hal yang tidak dapat diperoleh karena kesulitan akses informasi yang dimiliki.

F. DAFTAR PUSTAKA

- Alamsyah, Halim. 2019. *Perkembangan dan Prospek Perbankan Syariah Indonesia : Tantangan Dalam Menyongsong MEA 2020*. Dikutip dari Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAEI). Halaman 2. (www.bi.go.id, diakses pada 20 Januari 2020).
- Alfin, Akhmad. 2019. Analisis Perlakuan atas Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus Pada BMT Perdana Surya Utama Cirebon). *Skripsi*. Cirebon: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

- Amarilys, Raisa Fina. 2019. Penilaian Risiko Keuangan Pada Pembiayaan (Studi Kasus Pada BPR Artia Sere). *Skripsi*. Cirebon: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- An Nisa, Fajar. 2019. Analisis Deteksi potensi resiko Terhadap Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pemberian Kredit Usaha Rakyat Untuk Modal Kerja Pada BRI unit Singosari Periode 2019-2020). *Skripsi*. Cirebon: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 1999a. *Bank Syariah : Suatu Pengenalan Umum*. Jakarta: Tazkia Institute.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 1999b. *Bank Syariah : Wacana Ulama dan Cendekiawan*. Jakarta: Tazkia Institute.
- Arifin, Zainul. 2019. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Azkia Publisher.
- Danupranata, Gita. 2019. *Manajemen Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Bank Indonesia. 2020. *Peraturan Bank Indonesia nomor 13/23/PBI/2020 tentang Penerapan Deteksi potensi resiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*. Jakarta: Bank Indonesia. (www.bi.go.id, diakses pada 20 Januari 2020)
- Bank Indonesia. 2019. Surat Edaran Bank Indonesia nomor 14/33/DPbS tentang Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. (www.bi.go.id, diakses tanggal 1 Juni 2020).
- Bank Indonesia. 2019. Penerapan Deteksi potensi resiko Pada Bank Yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit, atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (SE BINo. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2019). (www.bi.go.id, diakses tanggal 1 Juni 2020).
- Bank Indonesia. 2020a. *Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia*. (www.bi.go.id, diakses pada 19 Januari 2020).
- Bank Indonesia. 2020b. *Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia*. (www.bi.go.id, diakses pada 19 Januari 2020)
- Bank Indonesia. 2008. *Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*. Jakarta: Bank Indonesia. (www.bi.go.id, diakses tanggal 20 Januari 2020).
- Bank Muamalat. 2020. *Profil Muamalat*. (www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 21 Januari 2020).
- Bank Muamalat. . *Laporan Tahunan 2019*. (www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 21 Januari 2020).
- Bank Muamalat. . *Laporan Tahunan 2021*. (www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 05 Mei 2020).
- Bank Muamalat._. *BI Mulai Awasi Perhitungan Risiko Investasi dan Imbal Hasil*.

([http://bankmuamalat.co.id/berita/detail/bi-mulai-awasi-perhitungan-risiko-](http://bankmuamalat.co.id/berita/detail/bi-mulai-awasi-perhitungan-risiko-investasi-dan-imbalance-hasil#.VUk-9PCsaqw)

[investasi-dan-imbalance-hasil#.VUk-9PCsaqw](http://bankmuamalat.co.id/berita/detail/bi-mulai-awasi-perhitungan-risiko-investasi-dan-imbalance-hasil#.VUk-9PCsaqw), diakses pada 06 Mei 2020)

Bendjilali, Boualem dan Tariqullah Khan. 1995. Economics of Diminishing musyarakah. *Islamic Research and Training Institute* no. 31.

Berg, Bruce Lawrence. 2004. *Qualitative Research Methods for The Social Sciences*. USA: Pearson Education Inc.

Fairuza, Denes Ahmad. 2019. Analisis Deteksi potensi resiko Kredit sebagai Alat untuk Meminimalisir Risiko Kredit (Studi Pada PT. BPR Artia Sere. Cabang Cirebon Kawi). *Skripsi*. Cirebon: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

Fajruka, Ardhi. 2020. Perbandingan Ketentuan Pembiayaan dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia. *Skripsi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Harahap, Sofyan Syafri, Wiroso, dan Muhammad Yusuf. 2005. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.

Harahap, Sofyan Syafri, Wiroso, dan Muhammad Yusuf. 2019. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.

Horcher, Karen A. 2005. *Essentials of Financial Risk Management*. New York: Wiley John Wiley & Sons, Inc.

Hosen, Nadrattuzaman. . Makalah *Pembiayaan*.

(www.ekonomisyariah.org, diakses pada 20 Desember 2021).

Huda, Nurul. 2019. *Fungsi Bank Syariah*. (www.banksyariah.net, diakses pada 28 Januari 2020).

IFAS. 2019. *Akad Murabahah, Salam, Isthisna', Ijarah*. PPT. Pelatihan Akuntansi dan Keuangan Syariah.

IFSB. 2005. Guiding Principles of Risk Management For Institutions (Other Than Insurance Institutions) Offering Only Islamic Financial Services. (www.ifsb.org, diakses tanggal 18 Juni 2020)

Karim, Adiwarmanto A. 2016. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Kasmir. 2007. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Khan, Tariqullah dan Habib Ahmed. 2001. Risk Management : An Analysis of Issues in Islamic Financial Industry. *Islamic Research and Training Institute* no. 5.

Kinasih, Setrivia Wahyu. . Pengaruh Profil Risiko Jenis Pembiayaan Terhadap Rasio Non Performing Financing Bank Syariah Di Indonesia. Depok: Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Kuncoro, Mudrajad. 2019. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jakarta: Penerbit

Erlangga.

- Kurniawan, Erdwin. 2008. Analisis Pengaruh Risiko Kredit, Risiko Pasar, dan Risiko Operasional terhadap Pendapatan Bank Umum di Indonesia (Studi Tahun 2019:1 - 2016:12). *Skripsi*. Cirebon: Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.
- Mingka, Agustianto. 2019. *Pembiayaan* (MMq). PPT. Iqtishad Consulting.
- MUI. 2000. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 04/DSN-MUI/XI/2000 tentang Murabahah. DSN MUI. Jakarta.
- MUI. 2008. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 78/DSN-MUI/XI/2008 tentang Pembiayaan. DSN MUI. Jakarta.
- MUI. 2019. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO. 01/DSN-MUI/X/2019 tentang Pedoman Implementasi Pembiayaan dalam Produk Pembiayaan. DSN MUI. Jakarta.
- Moleong, Lexy J. 2020. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muthaher, Osmad. 2019. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Muttaqien, Agisa. 2019. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Pada BPR Artia Sere (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK)). *Skripsi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Nazir, Moh. 2019. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2020. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2019. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nor, Noreeta Mohd. 2008. *pembiayaan as an Islamic Financing Alternative to BBA*. (www.scribd.com, diakses pada 20 Januari 2020).
- Otoritas Jasa Keuangan. 2020. Peraturan Bank Indonesia nomor 13/23/PBI/2020 tentang Penerapan Deteksi potensi resiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. (www.ojk.go.id, diakses pada 21 Januari 2020).
- Otoritas Jasa Keuangan. 2020. Peraturan Bank Indonesia nomor 13/9/PBI/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. (www.ojk.go.id, diakses pada 01 Mei 2020).
- Otoritas Jasa Keuangan. 2020. *Statistik Perbankan Syariah*. (www.ojk.go.id, diakses pada 19 Januari 2020).
- Purhantara, Wahyu. 2019. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Purniyawati, Asih. 2008. Analisis Pembiayaan dan Cara Perhitungan Bagi Hasil Perbankan Syariah Pada Produk Mudharabah. *Skripsi*. Cirebon: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Rahman, Riki Abdul. 2021. *Jenis-Jenis Akad Pembiayaan Bank Syariah*.

(www.rikiabdulrahman.blogspot.com, diakses pada 19 Januari 2020).

- Ridwan, M. 2019. *Penerapan Sebagai Alternatif Pembiayaan di Perbankan Syariah Indonesia*. (www.academia.edu, diakses pada 20 Desember 2021).
- Rustam, Bambang Rianto. 2019. Deteksi potensi resiko Perbankan syariah di Indonesia.
Jakarta: Salemba Empat.
- Smolo, Edib dan M. Kabir Hassan. 2020. The Potentials of pembiayaan for Islamic Housing Finance. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 4(3): 237-258.
- Sulhan, M dan Ely Siswanto. 2008. *Manajemen Bank*. Cirebon: UIN-Cirebon Press.
Sumar'in. 2019. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Trianti, Khoiriyah. 2021. Risk Management Financing Mudarabah (Case Study BPR Artia Sere Cirebon Branch). Skripsi. Cirebon: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- Wahyudi, Imam *et al.*, 2019. *Deteksi potensi resiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba Empat.
Wijayanti, Elia. 2007. Analisis Pengaruh Pembiayaan, Musyarakah, dan Murabahah Terhadap Tingkat Laba Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat.
Skripsi. Cirebon: Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.
- Wiroso. 2005. Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Syariah. Jakarta: PT. Grasindo.
- Yulianti, Rahmani Timorita. 2019. Deteksi potensi resiko Perbankan Syari'ah. *Jurnal Ekonomi Islam*. 3 (2), 151-165.
- Zaky, Achmad. 2019. *Modul Pelatihan Akuntansi dan Keuangan Syariah: Akad dan Transaksi Syariah Edisi 1*. Islamic Finance and Accounting Studies (IFAS). Cirebon: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- Zaky, Achmad, Iwan Triyuwono dan Aji Dedi Mulawarman. 2019. Analisis Alternatif Pembiayaan Take Over Berdasarkan Prinsip Syariah (Hawalah). *Laporan Penelitian*. Cirebon: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.