

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Mekanisme Pembiayaan Griya IB Hasanah pada Bank BNI Syariah KCP Jepara

Dalam pelaksanaannya produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank BNI Syariah KCP Jepara yang disebut dengan Griya IB Hasanah dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*). Pembiayaan Griya IB Hasanah memberikan pembiayaan untuk kepemilikan rumah yang memiliki keunggulan :

1. Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah
2. Maksimum pembiayaan Rp 25 Milyar
3. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun atau 20 tahun (untuk nasabah *fix income*)
4. Harga bersaing
5. Uang muka ringan
6. Angsuran tetap sampai dengan lunas
7. Bebas biaya *provisi* dan *appraisal*
8. Bebas biaya administrasi (khusus akad *murabahah*) dan tanpa denda
9. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh kantor cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional

Dengan memenuhi persyaratan :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)

- b. Usia minimal 21 tahun dan maksimal sampai dengan saat pensiun pembiayaan harus lunas
- c. Berpenghasilan tetap dan masa kerja minimal 2 tahun
- d. Mengisi formulir dan melengkapi dokumen yang dibutuhkan

Melengkapi dokumen :

Tabel 4.1. Persyaratan Permohonan Pembiayaan Griya IB Hasanah

| Dokumen | Karyawan | Pengusaha | Profesional |
|--|----------|-----------|-------------|
| Fotocopy KTP pemohon dan suami/istri | ✓ | ✓ | ✓ |
| Pas foto 4x6 pemohon suami/istri | ✓ | ✓ | ✓ |
| Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta | ✓ | ✓ | ✓ |
| Fotocopy kartu keluarga | ✓ | ✓ | ✓ |
| Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan | ✓ | ✓ | ✓ |
| Fotokopi NPWB (pembiayaan diatas 50 juta) | ✓ | ✓ | ✓ |
| Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir | ✓ | ✓ | ✓ |
| Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan | ✓ | | |

| | | | |
|--|---|---|---|
| Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan/instansi | ✓ | | |
| Neraca laba dan rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir | | ✓ | ✓ |
| Akte perusahaan, SIUP dan TDP | | ✓ | ✓ |
| Fotokopi surat ijin praktek profesi | | | ✓ |
| Dokumen kepemilikan jaminan : Fotokopi sertifikat & IMB Surat pesanan/penawaran Fotokopi bukti setoran PBB terakhir Rencana anggaran biaya (RAB) | | ✓ | ✓ |
| Denah lokasi rumah tinggal | ✓ | ✓ | ✓ |

Sumber : Bank BNI Syariah KCP Jepara

Dengan simulasi angsuran :

Tabel 4.2. Simulasi Angsuran Pembiayaan Griya IB Hasanah

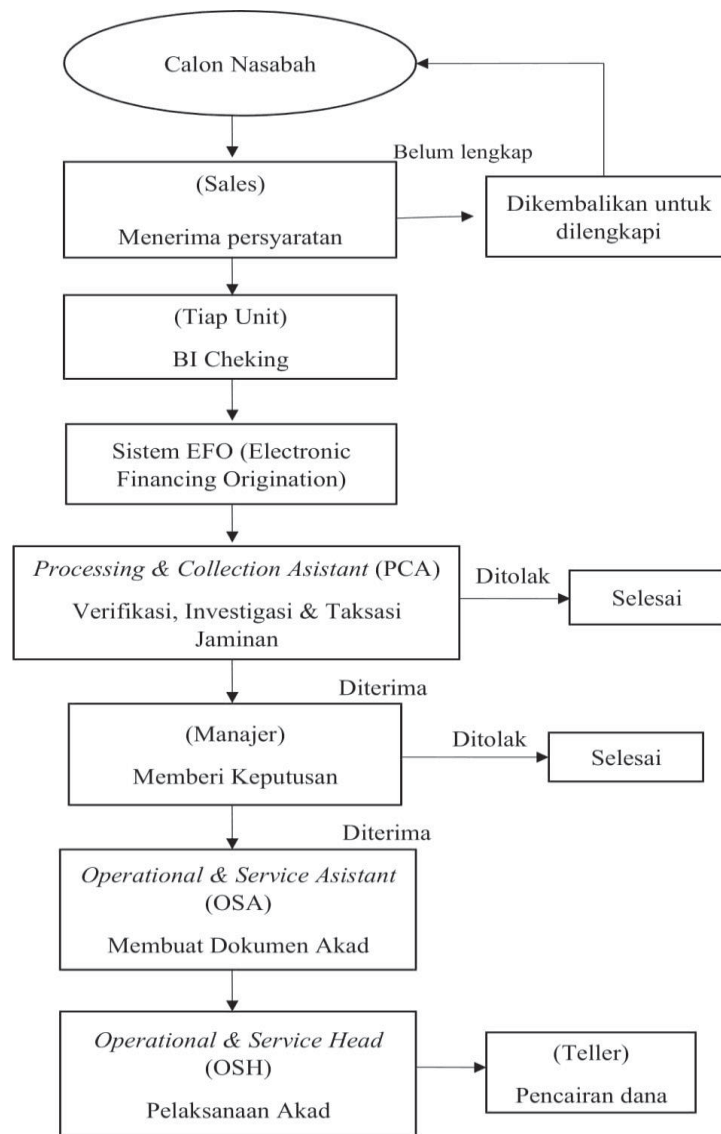
| Harga beli Bank (Rp ribu) | Harga Jual Bank | Jangka Waktu Bulan Dan Angsuran Ribu | | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| | | 60 | 120 | 180 | 240 |
| 100.000 | Harga | 139.610 | 186.320 | 242.744 | 298.445 |
| | Angsuran | 2.327 | 1.553 | 1.349 | 1.244 |

| | | | | | |
|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 250.000 | Harga | 349.042 | 465.799 | 606.861 | 746.112 |
| | Angsuran | 5.817 | 3.882 | 3.371 | 3.109 |
| 500.000 | Harga | 698.048 | 931.599 | 1.213.722 | 1.492.225 |
| | Angsuran | 11.634 | 7.763 | 6.743 | 6.218 |
| 1.000.000 | Harga | 1.396.095 | 1.863.197 | 2.427.443 | 2.984.450 |
| | Angsuran | 23.268 | 15.527 | 13.486 | 12.435 |
| 1.500.000 | Harga | 2.094.143 | 2.794.796 | 3.614.165 | 4.476.675 |
| | Angsuran | 34.902 | 23.290 | 20.229 | 18.653 |

Sumber : Bank BNI Syariah KCP Jepara

Setiap lembaga keuangan memiliki aturan dalam melakukan pelayanan kepada nasabahnya, dan mekanisme yang diterapkan antara lembaga keuangan yang satu dengan yang lainnya juga berbeda-beda tergantung dengan kebijakan yang sudah diterapkan oleh lembaga tersebut. Sebelum calon nasabah pembiayaan menerima pembiayaan pada Bank BNI Syariah KCP Jepara terdapat beberapa prosedur yang harus dilakukan. Prosedur sendiri merupakan serangkaian tata pelaksanaan kerja yang diatur secara berurutan, sehingga berbentuk urutan kerja untuk menyelesaikan suatu pekerjaan. Adapun prosedur atau mekanisme pembiayaan pada Bank BNI Syariah KCP Jepara akan dijelaskan dalam *flowchart* berikut:

Gambar 4.1. Flowchart Prosedur Pembiayaan Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah KCP Jepara



Sumber : Bagian *Processing & Collection Asistant (PCA)* Bpk Irfan Noor Rahmawan

Keterangan :

- 1) Calon nasabah : calon nasabah adalah seseorang yang akan mengajukan pembiayaan. Dalam pengajuan pembiayaan biasanya langsung datang ke Bank dan menemui sales/marketing, untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan.
- 2) Sales/marketing menerima berkas persyaratan, apabila berkas belum lengkap maka dikembalikan kepada nasabah untuk dilengkapi, tetapi jika berkas sudah lengkap maka berkas tersebut diserahkan kepada bagian PCA/pembiayaan untuk di proses.

Persyaratan yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut :

- a) Mengisi formulir pembiayaan. Setelah formulir diisi oleh calon nasabah, selanjutnya formulir tersebut diserahkan kepada petugas. Selanjutnya petugas pembiayaan melakukan pengecekan kelengkapan dokumen. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir *check list*.
- b) Kartu identitas calon nasabah dan pasangannya: KTP, data tersebut sebagai legalitas pribadi calon nasabah. Terkait dengan alamat tempat tinggal atau alamat penagihan. Selain dari itu KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.
- c) Kartu keluarga (KK). Dibutuhkan untuk mengetahui berapa jumlah tanggungan keluarga.
- d) Surat nikah. Dibutuhkan untuk mengetahui transparansi terhadap jumlah pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga.

- e) Slip gaji terakhir. Dibutuhkan untuk melihat kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Untuk memperkuat hal tersebut maka harus diperlukan surat dari perusahaan.
 - f) Salinan rekening selama 3 bulan terakhir (mutasi). Dibutuhkan untuk mengetahui berapa pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.
 - g) Salinan tegihan rekening telepon dan listrik. Hal tersebut dibutuhkan untuk mengetahui pengeluaran tetap calon nasabah.
 - h) Melampirkan legalitas usaha. Dibutuhkan untuk mencegah pembiayaan terhadap pendirian usaha yang dilarang pemerintah seperti barang terlarang, usaha yang dianggap meusak lingkungan dan lain-lain.
 - i) Data objek pembiayaan atau data objek jaminan. Untuk mengetahui harga objek jaminan dilengkapi dengan foto jaminan.
- 3) BI *Cheking*, dibutuhkan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah, beserta status nasabah tersebut berstatus Daftar Riwayat Hitam Nasional (DHN) atau tidak.
- 4) Sistem (*Electronic Financing Origination*) EFO, untuk mendeteksi mulai dari awal pengajuan nasabah yang terdiri dari informasi BI *Cheking* calon nasabah dan juga uji kelayakan calon nasabah yang dilihat dari nilai pembiayaan yang diajukan dengan penghasilan calon nasabah. Sistem EFO itu juga digunakan untuk mencegah terjadinya praktik tidak sehat dalam pelaksanaan permohonan pembiayaan. data yang dimasukkan pada sistem EFO adalah formulir pengajuan pembiayaan, Berita Acara Taksasi Agunan (BATA), *call* memo, dan *checklist*

kepatuhan. Pada saat data sudah dimasukkan ke dalam sistem EFO nantinya akan keluar hasil disetujui dan tidak disetujui, disetujui apabila calon nasabah tidak terdapat Daftar Riwayat Hitam Nasional (DHN) pada BI dan tidak disetujui apabila calon nasabah terdapat Daftar Riwayat Hitam Nasional (DHN) pada BI. Apabila muncul Daftar Riwayat Hitam Nasional (DHN) di sistem maka akan otomatis di *reject* oleh sistem tersebut. Setelah *direject* sales bisa melakukan banding atas hasil putusan jika dirasa ada yang janggal. Jika banding diterima maka diputus lolos, jika ditolak akan *direject* kembali dan tidak bisa banding lagi. Setelah *direject* berkas dikembalikan ke nasabah. jika lolos, maka berkas akan lanjut ke proses percetakan akad.

- 5) *Processing And Collection Asistant (PCA)* melakukan verifikasi data, investigasi dan juga taksasi jaminan. Investigasi dilakukan dengan cara wawancara dan juga survey *On The Spot (OTS)*, wawancara dilakukan untuk memastikan bahwa calon nasabah memiliki karakter dan kejelasan data sesuai dengan berkas yang diajukan, dan melakukan analisa pembiayaan terhadap calon nasabah yang mengajukan pembiayaan. Kemudian survey *On The Spot (OTS)* dilakukan untuk memastikan bahwa lokasi sesuai sertifikat. Proses verifikasi dan investigasi meliputi 5C :

a) *Character*

Investigasi dalam hal ini dilakukan untuk mengetahui sifat dan watak seseorang. Bisa diketahui dari latar belakang nasabah, pekerjaan, gaya hidup, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial dan juga dapat diketahui dengan memperhatikan cara menjawab ketika dilakukan wawancara yaitu kesesuaian

antara data yang dibicarakan dengan data *real*. Dalam hal ini Bank meyakini bahwa calon nasabah memiliki reputasi baik.

b) *Capacity*

Investigasi dalam hal ini adalah untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam pengembalian pembiayaan. Dapat dilihat dari analisis udaranya dari waktu ke waktu, atau dapat diketahui dengan cara menghitung pendapatan bersih calon nasabah, apabila pendapatan selalu meningkat maka diharapkan mampu memenuhi pengembalian pembiayaannya, sedangkan apabila diperkirakan tidak mampu, maka Bank berwenang untuk tidak menyetujui permohonan dari calon nasabah.

c) *Capital*

Investigasi dalam hal ini adalah untuk mengetahui kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon nasabah. Disini Bank harus meneliti modalnya, dalam penggunaan modal apakah efektif atau tidak. Permodalan yang harus dimiliki calon nasabah adalah lebih dari 8% sesuai dengan ketentuan BI dan harus berasal dari yang halal.

d) *Condition*

Investigasi hal ini adalah untuk mengetahui kondisi ekonomi yang berkaitan dengan prospek usaha calon nasabah, apakah usaha tersebut terletak pada tempat yang strategis, ramai, dan tidak pada zona terlarang. Kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya memiliki kemajuan yang baik sehingga kredit bermasalah akan relatif kecil.

e) *Collateral*

Investigasi dalam hal ini untuk mengetahui agunan yang diberikan calon nasabah. Jaminan tersebut harus dapat mengcover pembiayaannya dan jaminan harus melebihi jumlah pembiayaan yang diajukan, dan juga jaminan harus dinilai keabsahannya atau legalitasnya sehingga dilain waktu tidak terjadi sesuatu yang tidak diinginkan.

Taksasi jaminan, adalah memperkirakan berapa besar jumlah pembiayaan yang akan diberikan Bank untuk nasabahnya. Taksasi jaminan pada pembiayaan Griya IB Hasanah adalah objek jaminan itu sendiri berupa rumah, ruko, kavling yang dijadikan jaminan.

6) *Disetujui atau Tidak*

Processing And Collection Asistant (PCA) mengadakan rapat dengan manajer untuk memutuskan pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Apabila pada rapat manajer menolak pembiayaan maka *Processing And Collection Asistant (PCA)* memberitahukan penolakan kepada calon nasabah. Tetapi apanila dalam rapat manajer menyatakan layak maka proses selanjutnya diserahkan kepada *Operational And Service Asistant (OSA)*.

7) *Operational And Service Asistant (OSA)* menyiapkan berkas akad dan *order* notaris untuk pengikatan jaminan, membuat jadwal pencairan dan memberitahukan kepada calon nasabah, kemudian akad, pengikatan, dan administrasi lainnya didokumentasikan dan diarsipkan.

8) Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Pada tahapan ini nasabah akan bertemu dengan bagian sales, bagian operasional dan notaris dalam satu ruangan rapat untuk melaksanakan akad. Akad dipimpin oleh *Operational And Service Head* (OSH)

9) Realisasi Pembiayaan atau Pencairan Pembiayaan

Pencairan pembiayaan akan dikreditkan ke rekening nasabah pembiayaan, kemudian dipindah lagi dari rekening nasabah ke rekening pengembang (*developer*) yang bertujuan membuktikan secara hukum telah terjadi transaksi jual beli rumah atau tanah antara kedua belah pihak yang ditengahi oleh Bank. Akan tetapi lain halnya untuk pembiayaan renovasi rumah, maka realisasi pembiayaan langsung di kreditkan ke rekening nasabah pembiayaan.

B. Implementasi/Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah KCP Jepara

Situasi lingkungan *eksternal* dan *internal* lembaga keuangan syariah yang mengalami perkembangan pesat, lembaga keuangan syariah akan sering berhadapan dengan risiko beraneka ragam yang melekat pada setiap kegiatan baik kegiatan pembiayaan maupun yang lainnya. Dengan demikian lembaga keuangan syariah memerlukan prosedur untuk meminimalisir risiko. Risiko yang dominan pada produk pembiayaan Griya IB Hasanah adalah risiko kredit. Untuk mngantisipasi risiko tersebut maka Bank BNI Syariah KCP Jepara menerapkan beberapa cara dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia No 13/23/PBI/2011 tentang penerapan

manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. *Identifikasi* Risiko

kegiatan identifikasi risiko yang diterapkan BNI Syariah KCP Jepara untuk produk Griya IB Hasanah adalah berupa verifikasi data menggunakan sistem milik BNI Syariah yaitu *Electronic Financing Organisation* (EFO) dan info BI data calon nasabah. Sistem *Electronic Financing Organisation* (EFO) merupakan sistem yang dapat mendeteksi mulai dari awal pengajuan nasabah, yang terdiri dari informasi BI *cheking* calon nasabah, penilaian agunan dan uji kelayakan yang dilihat dari nilai pembiayaan yang diajukan dengan penghasilan calon nasabah baik *fixed income* maupun *non fixed income*. Selain itu BNI Syariah KCP Jepara juga memiliki unit *processing* untuk melakukan verifikasi data tersebut, dengan cara melakukan survey OTS (*On The Spot*) ke rumah calon nasabah pemohon, untuk calon nasabah yang bekerja di perusahaan maka survey *On The Spot* (OTS) dilakukan ke perusahaan tersebut untuk memastikan bahwa calon nasabah memang benar-benar bekerja di perusahaan tersebut. Sedangkan info BI digunakan untuk memastikan bahwa calon nasabah tidak memiliki Daftar Riwayat Hitam Negara (DHN) dan juga untuk mengecek apakah calon nasabah mempunyai pembiayaan di tempat lain atau tidak. Ketika nasabah telah melakukan akad, pihak BNI Syariah akan melakukan pengawasan selama proses pengembalian. BNI Syariah KCP Jepara juga menetapkan 5 kolektibilitas selama

proses pengembalian yaitu: lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan hingga macet. Apabila selama proses pengembalian didapatkan nasabah teridentifikasi risiko pembiayaan maka pihak Bank akan melakukan upaya penanganan yang sesuai dengan kolektibilitas nasabah tersebut.

2. Pengukuran Risiko

Proses pengukuran risiko produk Griya IB Hasanah pada Bank BNI Syariah KCP Jepara terjadi apabila nasabah mengalami risiko pembiayaan, dimana nasabah mempunyai etika baik untuk tetap meneruskan angsurannya, meskipun nasabah memiliki suatu kendala misalnya menurunnya ekonomi ataupun bangkrutnya perusahaan nasabah, maka pihak Bank akan memberikan kemudahan dengan menambah jangka waktu pengembalian untuk nasabah atau memberikan pengurangan jumlah nominal angsuran agar nasabah akan lebih mudah pada saat pengembalian. Bentuk pengukuran lainnya juga dilakukan dengan pengecekan riwayat angsuran nasabah setiap harinya.

3. Pemantauan Risiko

Bentuk pemantauan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Jepara terhadap nasabah pembiayaan Griya IB Hasanah yang mengalami risiko pembiayaan ataupun ketika proses pengembalian ditemukan pembiayaan macet atau bermasalah maka pihak BNI Syariah KCP Jepara akan melakukan penggolongan kolektibilitas nasabah terlebih dahulu. Setelah itu pihak Bank baru akan melakukan pemantauan secara intensif kepada nasabah dengan cara melakukan pengunjungan ke rumah nasabah dengan tujuan untuk mengingatkan

atas angsurannya, akan tetapi apabila pihak Bank mulai menemukan kesulitan menangani nasabah dikarenakan nasabah menghindar, kabur atau yang lainnya untuk mengangsur, maka pihak Bank BNI Syariah KCP Jepara akan mengeluarkan surat teguran sebanyak 5 kali dan mengeluarkan surat somasi sebanyak 3 kali, surat somasi merupakan surat teguran bersifat keras kepada nasabah karena nasabah terus menghindar dari kewajibannya. Setelah itu dilakukan musyawarah dengan peminjam dan keluarga sebagai upaya penyelesaian permasalahan, namun apabila tidak mencapai hasil yang diinginkan maka akan dilakukan penyitaan agunan. Sebelum dijual agunannya nasabah masih diberi kesempatan untuk membayar tanggungannya atau langsung di lelang. Setelah dilakukan pelenangan dan apabila masih ada uang sisa, maka akan dikembalikan kepada nasabah.

4. Pengendalian Risiko

Proses pengendalian risiko yang diterapkan oleh bank harus sesuai dengan kebijakan prosedur yang ditetapkan oleh perbankan. Dalam pengendalian risiko produk Griya IB Hasanah pada Bank BNI Syariah KCP Jepara dijalankan oleh unit *processing* dan *recovery&remidial* dengan terus menangani nasabah pemohon yang mengalami risiko keterlambatan mengangsur atau risiko pembiayaan. Bentuk pengendalian yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah adalah melakukan kegiatan pengunjungan dan penyuluhan dengan mendatangi nasabah yang bermasalah dengan menerapkan metode R3 (*Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*) yang telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO. 07/2000 tentang Restrukturisasi

Pembiayaan dengan memperbarui akad fikih : (i) penjadualan kembali, (ii) penundaan pembayaran bagi hasil/pokok, (iii) perpanjangan jangka waktu pengembalian, yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali), adalah upaya yang dilakukan BNI Syariah KCP Jepara terhadap nasabah yang bermasalah agar dapat kembali membayar kewajibannya. Sehingga dapat mengurangi nasabah yang bermasalah pada produk Griya IB Hasanah.
- b. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali), adalah upaya untuk mengubah sebagian atau seluruh perjanjian yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Jepara dengan nasabah pada saat akad. Perubahan tersebut haruslah disesuaikan dengan permasalahan yang dihadapi nasabah. upaya tersebut dilakukan dengan harapan bahwa nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya sampai dengan pelunasan pada produk Griya IB Hasanah.
- c. *Restructuring* (Penataan Kembali), adalah upaya penataan kembali dalam menyelamatkan suatu kredit macet yang dilakukan oleh nasabah. upaya tersebut dilakukan dengan tujuan menyelamatkan produk Griya IB Hasanah dari persoalan NPF (*Non Performing Financing*) di Bank BNI Syariah KCP Jepara.

Penerapan manajemen risiko produk Griya IB Hasanah yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KCP Jepara dapat memberikan manfaat baik kepada BNI Syariah itu sendiri maupun otoritas pengawasan bank. Bagi BNI Syariah KCP

Jepara penerapan manajemen risiko diharapkan dapat meminimalisir terjadinya risiko dan juga mengurangi terjadinya kerugian yang dialami atas produk pembiayaan konsumtif tersebut. Dengan adanya penerapan manajemen risiko yang baik, BNI Syariah dapat menekan terjadinya NPF (*Non Performing Financing*) menjadi lebih kecil dari bank-bank syariah lainnya, yaitu hanya sebesar 0,75% dari total maksimum 2% sesuai ketentuan lembaga dan maksimum 5% sesuai ketentuan BI yang dibuktikan dengan tabel berikut:

Tabel 4.3. Besarnya NPF Bank BNI Syariah KCP Jepara Tahun 2018-2020

| Tahun | Non Performing Financing (NPF) | Kategori |
|-------|--------------------------------|---------------|
| 2018 | - | - |
| 2019 | 1,2 % | Rendah |
| 2020 | 0.75 % | Sangat Rendah |

Sumber : Bag Processing And Collection Asistant (PCA) Bank BNI Syariah KCP Jepara

NPF adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet. Karena semakin tinggi jumlah NPF menunjukkan bahwa keadaan pembiayaan pada suatu lembaga adalah buruk. Oleh karena itu sebagai contoh yang baik, Bank BNI Syariah KCP Jepara harus terus meningkatkan kualitas pembiayaan, dan tetap meningkatkan strategi dalam meminimalisir risiko-