

ANALISIS EVALUATIF TERHADAP PEMBIAYAAN DALAM MEMINIMALISIR RISIKO PEMBIAYAAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG PALEMBANG

Betri Sirajuddin¹⁾

email: betri.sirajuddin@gmail.com

¹⁾Manajemen, Universitas Teknokrat Indonesia

Jl. H.ZA Pagaralam, No 9-11, Labuhanratu, Bandarlampung

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh analisis evaluative terhadap pembiayaan dalam meminimalisir risiko pembiayaan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Palembang. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dengan metode wawancara. Hasil penelitian ini adalah mekanisme pembayaran FLPP dimulai dari pengajuan berkas pembiayaan. Analisis evaluative terhadap pembiayaan untuk meminimalisir risiko pembiayaan FLPP dapat dilakukan dengan cara prinsip didasarkan pada 5C + 1S.

Kata kunci: *evaluative, FLPP*

1. Pendahuluan

Latar Belakang

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang memiliki peranan penting bagi kelangsungan perekonomian di suatu negara. Lembaga keuangan mempertemukan pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang mengalami kekurangan dana (*lack of funds*).

Bank Syariah adalah badan usaha yang fungsinya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana kepada masyarakat, yang sistem dan mekanisme kegiatan usahanya berdasarkan kepada hukum Islam atau prinsip Syariah sebagaimana yang diatur dalam Alquran dan Al-Hadis.

Pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dalam rangka memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah dengan meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, pihak Perbankan dewasa ini telah memberikan suatu kebijakan berupa pemberian fasilitas pembiayaan, yang dapat mensejahterakan kehidupan nasabah untuk masa yang akan datang. Bank Rakyat Indonesia Syariah kantor cabang Palembang menawarkan pembiayaan kepada konsumen atau calon nasabah baru. Nasabah yang mengajukan pembiayaan kebanyakan merupakan nasabah lama dari Bank, sehingga dalam pembiayaan akan lebih memudahkan pihak Bank dalam mengevaluasi kinerja nasabah tersebut.

Produk pembiayaan ini sangat diminati terutama pada pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dikarenakan produk pembiayaan ini memiliki tingkat risiko yang sangat rendah yaitu mencapai 0,1%. Hal ini bisa dilihat dari pertambahan nasabah pembiayaan dari tahun ketahun. Total realisasi rumah FLPP BRI syariah sudah mencapai 6.647 unit rumah tapak dengan *outstanding* pembiayaan Rp 532 miliar per Desember 2015.

Kontribusi bisnis pembiayaan rumah FLPP terhadap total pembiayaan konsumen mencapai 16%. Pada 2016, BRI Syariah menargetkan pembiayaan rumah tapak FLPP senilai Rp 430 miliar atau sekitar 4.300 unit rumah.

Faisal (2011) prinsip restrukturisasi pembiayaan *murabahah* harus memperhatikan beberapa hal, seperti: Prinsip tidak merugikan Bank dan nasabah, *Prudential principle* dimana Bank Syariah mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan nasabah untuk melunasi kewajiban pada waktunya, Keyakinan tersebut diperoleh melalui penilaian seksama terhadap watak (*character*), kemampuan nasabah (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha nasabah (*condition of economic*), restrukturisasi pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah dilakukan dengan cara 25 penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Bank Syariah dalam melakukan restrukturisasi sudah mempertimbangkan terlebih dahulu dalam berbagai aspek, termasuk didalamnya meminimalkan risiko Bank Syariah itu sendiri dan tidak merugikan nasabah.

Kurdi (2013) Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Upaya Menjaga Likuiditas Bank Syariah (Studi pada PT BTN KCS Malang Syariah) dengan hasil penelitian analisis implementasi manajemen risiko pembiayaan dalam upaya menjaga likuiditas Bank Syariah di Bank BTN KCS Malang menerapkan sistem: Bank BTN Syariah Menerapkan sistem *Enterprise Risk Management* (ERM) dalam mengelola dan meminimalisir setiap risiko yang dihadapi oleh bank.

Rosmalinda (2011) penyebab terjadinya pembiayaan *mudharabah* yang bermasalah dan implementasi prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) Variabel *Mudharabah* bermasalah Prinsip kehati-hatian Temuan Faktor penyebab *mudharabah* bermasalah antara lain moral hazard (ketidakjujuran) dan *asymmetric information* serta keengganan nasabah berbagi keuntungan yang terjadi karena rendahnya pengawasan dan

prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*).

Masalah

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang, maka permasalahan penelitian ini adalah

1. Bagaimana Mekanisme Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. BRI Syariah Cabang Palembang?
2. Apakah Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dapat Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. BRI Syariah Cabang Palembang?

Tujuan

Berdasarkan uraian mengenai permasalahan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Mekanisme Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. BRI Syariah Cabang Palembang.
2. Untuk mengetahui Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada PT. BRI Syariah Cabang Palembang.

2. Pembahasan

Penelitian ini menggunakan data primer karena didapat dari sumber pertama baik individu ataupun perorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian *kuesioner* yang biasa dilakukan oleh peneliti.

A. Mekanisme Pembiayaan FLPP pada PT. BRI Syariah

Pembiayaan FLPP atau sering disebut dengan pembiayaan rumah sejahtera BRI iB merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa “Keunggulan pembiayaan FLPP tersebut terdiri dari beberapa poin yang sangat mendukung berjalannya produk pembiayaan ini, sehingga mendapatkan pandangan positif dari kalangan masyarakat”.

Keunggulan yang diperoleh dalam pembiayaan ini adalah proses yang berjalan dengan cepat, margin yang sangat rendah yakni 5%, adanya asuransi kerugian dan asuransi jiwa, terjamin kelayakan dan keamanan sehingga konsumen puas serta memastikan adanya ketersediaan air dan listrik. Adapun manfaat yang akan didapat yaitu uang muka ringan, bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo, memiliki tingkat *margin* maksimal 7,25% selain itu, angsuran tetap selama masa tenor (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan *margin anuitas* atau efektif, uang muka disesuaikan ketentuan Bank pelaksana, dan tenor sesuai kesepakatan dengan Bank pelaksana, maksimal jangka waktu pembiayaan selama 20 tahun.

Adapun akad yang digunakan dalam pembiayaan FLPP adalah akad Murabahah merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah (*fixed margin*).

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa mekanisme pembiayaan FLPP dapat dilakukan dengan cara pengajuan berkas pembiayaan, Adapun tahap selanjutnya setelah pengajuan berkas, berkas tersebut masuk ke bagian solitasi yang meliputi pengecekan data yang diajukan nasabah, yang kemudian masuk pada tahapan analisa dimana pada bagian analisa akan dicek ulang oleh bagian pembiayaan dan analisa pembiayaan serta bagian legal untuk menganalisis jaminan dan taksasi serta analisis yuridis. Pada tahapan selanjutnya akan ada pembahasan tentang usulan biaya yang diajukan kepada Direktur, menghasilkan keputusan apabila ditolak maka akan dikembalikan kepada nasabah, apabila diterima akan dilanjutkan pada bagian administrasi dan akan direalisasikan kepada nasabah dengan sistem akad dan perjanjian serta administrasi lainnya.

B. Analisis Evaluatif Terhadap Pembiayaan Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan FLPP Pada PT. BRI Syariah.

Pada Bank Syariah terdapat berbagai macam karakteristik risiko pembiayaan yang dibedakan melalui produk pembiayaannya, yang mana penyaluran dana terdiri dari berbagai macam bentuk akad, seperti jual-beli (*murabahah, salam* dan *istishma*), sistem bagi hasil (*mudharabah, musyarakah*), serta sistem sewa (*ijarah, IMBT*). Setiap akad pada Bank Syariah memiliki risiko masing-masing, yang menyebabkan perlunya *treatment* khusus dalam melakukan *risk control* dan *risk management*.

Dengan banyaknya nasabah yang melakukan pembiayaan pada BRI Syariah semakin banyak pula risiko-risiko yang timbul pada pembiayaan tersebut, faktor-faktor risiko disebabkan oleh faktor integritas debitur, faktor Bank itu sendiri, maupun faktor-faktor eksternal debitur dan Bank. (Wahyudi, 2013).

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui secara lebih jelas mengenai prinsip pembiayaan yang digunakan oleh pihak Bank pada dasarnya samayang mengacu pada prinsip $5C + 1S$ berikut penjelasan secara lebih rinci mengenai prinsip-prinsip dalam melakukan analisa pembiayaan.

1. Character

Penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa “penilaian *character* dapat dilakukan dengan mengumpulkan informasi dan referensi dari nasabah dan Bank-Bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi, serta dengan menggunakan metode cek riwayat pembiayaan di Bank Indonesia”. Pihak Bank mengatakan bahwa penilaian *character* ini sangat penting karena terkait itikad baik nasabah untuk membayar kewajibannya.

2. Capacity

Penilaian secara subyektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan

pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan dimasa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan. Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa “penilaian *capacity* dapat dilakukan dengan melihat komponen pengasilan calon debitur dengan cara memastikan pemohon memiliki sumber-sumber penghasilan yang memadai untuk membayar kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati”.

3. Capital

Penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio *finansial* dan penekanan komposisi modalnya.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa “penilaian *capital* dapat dilakukan dengan cara melihat neraca lajur calon debitur atau hasil *survey* kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur perorangan, pada prinsipnya pihak Bank tidak mau membiayai seorang calon debitur yang tidak mempunyai modal sendiri atau kekayaan yang minim. Pihak Bank juga melakukan analisa keuangan bagi calon debitur perusahaan atau slip gaji untuk calon debitur perorangan”. Pihak Bank mengatakan bahwa dokumen ini sangat penting sebagai bukti konkret bagi analis untuk melakukan perhitungan secara terstruktur serta sangat dibutuhkan pada saat analis melakukan *crosscheck* terhadap kondisi keuangan pemohon.

4. Collateral

Jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu risiko kegagalan pembayaran tercapai, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa “penilaian *capital* dapat dilakukan dengan cara bentuk jaminan dari calon debitur. Untuk risiko pembiayaan jika terjadi gagal bayar, pihak Bank hanya berani memberikan plafon pinjaman maksimal 75% dari nilai transaksi jaminan pembiayaan”.

5. Condition

Bank Syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi *external* berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan. Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa “penilaian *capital* dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis variabel makro yang melingkupi perusahaan baik variabel regional, nasional, maupun internasional. Variabel yang diperhatikan lebih mengacu kepada variabel ekonomi, pihak Bank juga melakukan pengecekan khusus terhadap berkas nasabah yang berbentuk dokumen NPWP, pihak Bank mengatakan tahap pengecekan ini sangat penting untuk dilakukan karena untuk melihat kondisi keuangan pemohon pembiayaan, dalam laporan pajak terlihat kondisi kekayaan seseorang dari pajak yang ia bayarkan sehingga kalau pihak nasabah mengajukan pembiayaan dalam jumlah yang besar tapi ternyata suka mengemplang pajak, bukan tidak mungkin cicilan juga dikemplang. Bank bisa *cross check* laporan NPWP dari berkas pengajuan kredit yang diajukan”.

6. Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar Syariah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) “Pengelola tidak boleh menyalahi hukum Syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan *mudharabah*”.

Prinsip 5 C + 1 S ini terkadang ditambahkan dengan 1 C yaitu *Constraint* berupa hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu kegiatan usaha. Khusus di Bank Syariah 5 C saja belum cukup sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat amanah, kejujuran, kepercayaan diri masing-masing nasabah.

3. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, didapatkan bahwa:

1. Mekanisme pembiayaan FLPP dimulai dari pengajuan berkas pembiayaan, Adapun tahap selanjutnya setelah pengajuan berkas,

berkas tersebut masuk ke bagian solitasi yang meliputi pengecekan data yang diajukan nasabah, yang kemudian masuk pada tahapan analisa dimana pada bagian analisa akan dicek ulang oleh bagian pembiayaan dan analisa pembiayaan serta bagian legal untuk menganalisis jaminan dan taksasi serta analisis yuridis. Pada tahapan selanjutnya akan ada pembahasan tentang usulan biaya yang diajukan kepada Direktur, menghasilkan keputusan apabila ditolak maka akan dikembalikan kepada nasabah, apabila diterima akan dilanjutkan pada bagian administrasi dan akan direalisasikan kepada nasabah dengan sistem akad dan perjanjian serta administrasi lainnya.

2. Analisis evaluatif terhadap pembiayaan untuk meminimalisir risiko pembiayaan FLPP dapat dilakukan dengan caraprinsip pembiayaan didasarkan pada 5 C + 1 S, yaitu: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*, Syariah. Dapat juga berdasarkan penagihan pembiayaan secara langsung oleh pihak Bank, melakukan *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan ulang), *restructuring* (penataan ulang), *management assistency* (bantuan konsultasi), *liquidation* (penjualan barang agunan), melakukan survei mengenai calon penerima pembiayaan dari banyak pihak, aspek legal yang benar, inisiasi yang tepat, meningkatkan ketelitian dalam analisa kelayakan permohonan pembiayaan dari calon nasabah, menyempurnakan sistem dan prosedur pembiayaan yang sehat serta kebijakan dalam proses pemberian pembiayaan, senantiasa memelihara prinsip kehati-hatian, memberikan pelatihan-pelatihan Perbankan yang relevan kepada para pegawai, mengharuskan pegawai mengikuti seminar-seminar pembiayaan, memberikan kesempatan kepada para pegawai bagian pembiayaan untuk mengikuti sekolah khusus pada institut Bankir Indonesia (IBI).

Daftar Pustaka

- Ascarya. 2015. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA.
- Faisal. 2011. *Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Dalam Mendukung Manajemen Risiko Sebagai Implementasi Prudential Principle*. Jakarta.
- Ika Caya Putri. 2010. *Pengaruh Penerapan Manajemen Risiko Perbankan Dan Penerapan Audit Internal terhadap Kebijakan Pemberian Kredit*. Jakarta.
- Imam Kurdi. 2013. *Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Dalam Upaya Menjaga Likuiditas Bank Syariah*. Malang
- Upia Rosmalinda. 2011. *Prinsip Kehati-Hatian dalam Perspektif Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah*. Malang.
- Wahyudi Imam, etall. 2013. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba Empat.
- www.brisyariah.co.id.