



Volume 3, November 2021

Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Syariah Indonesia (BSI) : Dilematis Antara Peran dan Risiko

Asriadi Arifin

Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam DDI Sidrap
asriadiarifin07@gmail.com

Abstrak

The purpose of this research is to examine the mortgage financing products (KPR) at BSI with a review of the contestation between roles and risks. The research results are expected to contribute well to the development of further research. This type of research is descriptive qualitative by explaining in a narrative manner the results of more concrete and in-depth research relating to the technical aspects of Indonesian Islamic Bank (BSI) in channeling sharia-based KPR housing finance. The research subject is the Indonesian Islamic Bank (BSI) Parepare Branch. The research results were obtained by observing and using participatory interview instruments with the Consumer Processing Head. The results of the study show that Islamic banking is faced with a dilemma between carrying out its role in creating a conducive economy nationally and at the same time responding to the needs of society collectively. Through this role, banks obtain returns in the form of profits (profitability). However, in addition to obtaining profits, banks are also faced with a higher level of risk. With it, to maintain the existence of Islamic banking, it must receive collective support from all existing stakeholders. Consideration of risk in Islamic banking must also necessitate the management of financing in banks which pays more attention to the principle of prudence with good risk management and analysis, because between profit and risk, the two have an inherent (inherent) relationship that cannot be avoided.

Keywords: Mortgage Products, BSI Griya iB Hasanah, Indonesian Islamic Bank (BSI); Banking Role, Banking Risk

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji tentang produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada BSI dengan tinjauan kontestasi antara peran dengan risiko. Hasil penelitian yang diharapkan dapat

Author correspondence email: asriadiarifin07@gmail.com

Available online at: <https://doi.org/10.35905/banco.v6i1.8919>



All rights reserved. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial ShareAlike 4.0 International License. Licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

berkontribusi dengan baik untuk pengembangan penelitian selanjutnya. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan menjelaskan secara naratif hasil penelitian yang lebih konkrit dan mendalam yang berkenaan dengan aspek-aspek teknis Bank Syariah Indonesia (BSI) dalam menyalurkan pembiayaan perumahan KPR berbasis syariah. Subjek penelitian adalah pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Parepare. Hasil penelitian diperoleh dengan melakukan observasi dan menggunakan instrumen wawancara dengan partisipatif kepada Consumer Processing Head. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbankan syariah dihadapkan pada posisi yang dilematis antara menjalankan perannya dalam menciptakan perekonomian kondusif secara nasional dan pada saat yang sama untuk menjawab kebutuhan masyarakat secara kolektif. Melalui peran tersebut, perbankan memperoleh return (imbal balik) dalam bentuk keuntungan (profitabilitas). Namun disamping perolehan keuntungan, perbankan diperhadapkan pada tingkat risiko yang semakin tinggi pula. Dengannya, untuk menjaga eksistensi perbankan syariah, harus mendapat dukungan kolektif dari seluruh pemangku kepentingan yang ada. Pertimbangan risiko dalam perbankan syariah juga harus meniscayakan pengelolaan pembiayaan pada perbankan yang lebih memperhatikan prinsip kehati-hatian dengan manajemen dan analisis risiko dengan baik, sebab antara keuntungan dengan risiko, keduanya memiliki hubungan yang inheren (melekat) yang tidak dapat dihindari.

Kata Kunci: *Produk KPR, BSI Griya iB Hasanah, Bank Syariah Indonesia (BSI); Peran Perbankan, Risiko Perbankan*

A. Pendahuluan

Ekonomi Islam di Indonesia saat ini menjadi diskursus yang menarik dan sudah sangat fenomenal dalam lingkup akademisi khususnya. Sebagai manifestasinya, ekonomi Islam digaungkan dalam lembaga keuangan perbankan syariah sebagai respon pemerintah dalam perkembangan industri halal di Indonesia. Hal tersebut diyakini bahwa perbankan memiliki urgensi dalam menunjang perekonomian negara dalam bidang ekonomi pembangunan. Menurut (Moh. Indra Bangsawan, 2017) bahwa eksistensi perbankan syariah ini dengan peran strategisnya mendapat dukungan positif oleh pemerintah dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Legalitas tersebut merupakan jaminan bagi eksistensi dan perlindungan hukum bagi perbankan syariah. Pada saat yang sama juga sebagai bentuk legitimasi pemerintah dan masyarakat terhadap eksistensi perbankan syariah di Indonesia.

Pesatnya perkembangan bank syariah di Indonesia meniscayakan semua lembaga keuangan bank agar membuat unit-unit usaha syariah sebagai bentuk realisasi untuk mengimbangi *trend* ekonomi dan kebutuhan keuangan yang ada, sehingga eksistensi perbankan syariah selain untuk menjawab tantangan dinamisasi perekonomian, pada saat yang sama juga menjawab kebutuhan pendanaan masyarakat. Maka suatu hal yang wajar jika pertumbuhan perbankan syariah harus beriringan dengan kemampuan tiap-tiap lembaga untuk bersaing di lapangan.

Bank syariah sesungguhnya juga adalah refleksi atas ketimpangan perekonomian yang melanda banyak negara pada masa silam, termasuk di Asia yakni di Indonesia. Merenungkan kembali krisis moneter yang terjadi pada 1998, di saat banyak bank konvensional yang harus menanggung kegagalan keuangan dan operasional, pada saat yang sama justru menarik Bank Muallamat ke atas puncak eksistensi dan popularitasnya. Senada dengan pandangan (Karnaen Perwataatmaja & Henry Tanjung, 2007) yang menyatakan bahwa pada saat banyak bank konvensional sedang terdampak krisis moneter, justru bank syariah tetap eksis dan kini bank syariah semakin

diminati oleh berbagai lapisan masyarakat, bahkan pun masyarakat yang non-muslim. Hal tersebut pada akhirnya menstimulasi banyak bank konvensional untuk membuka unit-unit syariah.

Patut diapresiasi bahwa fenomena perbankan syariah saat ini semakin eksis dan lebih kompetibel dengan perbankan konvensional yang notabene memiliki eksistensi yang lebih awal. Menurut (Wahyudhi, 2023) bahwa pelaksanaannya bank konvensional sulit untuk dapat menunjang pembangunan nasional, karena *build-in concept*-nya. Sehingga muncul pendekatan alternatif melalui perbankan syariah. Kendati perbankan syariah hari ini dikemas dalam konteks yang lebih modern dan kontemporer, akan tetapi nilai-nilai yang tercerap dalam bingkai operasionalnya tetap mengacu pada nilai normatif dalam ekonomi Islam. Sebagai legitimisasi atas peran penting perbankan dan implementasi kepatuhan syariah, maka dihadirkanlah DSN-MUI sebagai verifikator penting untuk menunjang kepatuhan tersebut. Konsekuensi logisnya adalah perbankan syariah hanya dapat menjalankan operasionalnya dengan mengacu pada fatwa DSN-MUI yang dikeluarkan oleh pakar-pakar yang ekspert di bidang ekonomi Islam. Demikian karena sejatinya perbankan syariah ini juga merupakan manifestasi dari praktik ekonomi yang berlandaskan pada prinsip-prinsip Islam, salah satunya adalah pelarangan terhadap riba dan sebagai gantinya adalah prinsip bagi hasil dan jual beli syariah (Asriadi Arifin, Muchtar Lutfi, 2022).

Pada dasarnya, pengembangan perbankan syariah di Indonesia diarahkan dalam rangka capaian cita-cita ekonomi yang berbasis Islam untuk memberikan kemaslahatan secara kolektif pada masyarakat, selain juga agar perbankan syariah dapat berkontribusi optimal bagi peningkatan dan pertumbuhan perekonomian nasional. Menurut (Andri Soemitra, 2017) bahwa dasar yang menjadi faktor pendorong implementasi sistem perbankan syariah oleh Bank Indonesia disebabkan bahwa perbankan syariah harus dikemas dengan modern, bersifat universal, terbuka bagi seluruh masyarakat Indonesia tanpa terkecuali, sehingga terdapat cita-cita keseimbangan dan keadilan perekonomian bagi segenap masyarakat. Sejalan dengan itu dalam Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pasal 25 berbunyi: Bank Pembiayaan Syariah dilarang melakukan kegiatan yang bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam (Rizal Yaya, 2014) prinsip-prinsip syariah adalah landasan kegiatan dengan berlandaskan atas dasar hukum Tuhan yakni dalil-dalil yang relevan dengan kegiatan operasionalisasi perbankan syariah. Berdasarkan pasal 2 Undang-undang No. 21 Tahun 2008, disebutkan pula bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.

Dalam (Evelyn Novi Pandini & Sri Maharani MTVM, 2023) perbankan berperan penting dalam menjembatani perekonomian rakyat karena melalui perbankan, masyarakat dapat melakukan pinjaman. Disamping perannya, perbankan juga memiliki potensi yang besar. Salah satu produk yang memiliki potensi besar dalam perbankan syariah adalah produk KPR. Dalam (Sumiati, 2023) menyatakan bahwa permintaan terhadap produk KPR menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun, sehingga perbankan syariah menjadikan itu sebagai peluang besar yang menjadi dasar bagi perbankan syariah mengeluarkan produk pembiayaan KPR Syariah. Menurut (Hanizar Simatupang & Nurul Jannah, 2023) kebutuhan masyarakat terhadap rumah yang semakin tinggi berimplikasi pada kenaikan harga rumah. Hal tersebut menyebabkan masyarakat sulit menjangkau dengan pendapatan yang terbatas, sehingga pemerintah membangun kerjasama dengan perbankan untuk menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi. Menurut (Sunarta, 2023) dengan adanya produk KPR dalam bank syariah maka antara bank dengan nasabah tercipta simbiosis mutual, dimana bank akan memperoleh keuntungan finansial dan nasabah akan memperoleh rumah dengan basis syariah.

Peran dan risiko pembiayaan KPR perbankan syariah sebenarnya merupakan paradoks, dalam arti bahwa disamping perbankan syariah perlu memaksimalkan potensi dan perannya, namun di sisi lain perbankan syariah juga harus dihadapkan pada kenyataan risiko. Bahwa eksistensi perbankan syariah dengan segala potensi dan peran-peran urgensinya dalam pembangunan ekonomi nasional adalah suatu hal yang positif. Keberadaan perbankan syariah di sektor konsumtif dengan kolaborasi bersama pemerintah untuk mengimplementasikan KPR syariah adalah wujud peran perbankan dalam memenuhi kebutuhan nasabah terhadap kepemilikan rumah, sekaligus untuk mewujudkan prinsip ekonomi Islam sebagai alternatif bagi transaksi ekonomi. Namun kendati demikian, idealitas sistem perekonomian Islam yang dimanifestasikan oleh perbankan syariah dalam operasional pembiayaan KPR syariah hari ini nampaknya masih menyisakan beberapa persoalan, khususnya berkenaan dengan risiko, dimana dalam menunjang bisnisnya, perbankan syariah juga patut berdasar pada nilai dan prinsip-prinsip kehati-hatian dengan mempertimbangkan aspek risiko pembiayaan. Sehingga terdapat dilematis bagi operasional perbankan syariah, antara memanifestasikan peran konstruktifnya dalam pembangunan ekonomi nasional dengan tingkat risiko pembiayaan yang mustahil dapat dihindari.

Risiko pembiayaan KPR syariah yang paling banyak adalah masalah kolektibilitas. Permasalahan tersebut diperoleh berdasarkan hasil kajian empirik yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti. Faktor penghambat dalam peningkatan profitabilitas adalah Kredit macet kemacetan suatu usaha merupakan hal yang lumrah terjadi dalam banyak bidang usaha. (Endriasari, P. P., & Nashirudin, 2022) menyatakan bahwa di tengah berjalannya pembiayaan, terkadang nasabah dihadapkan dengan suatu keadaan yang memaksa sehingga terjadilah wanprestasi atau gagal bayar. Senada dengan itu, dalam (Evelyn Novi Pandini & Sri Maharani MTVM, 2023) tidak banyak juga kasus kredit macet dalam produk KPR ini. Selain itu, (Mansur Azis & Gista Neli Mariskha, 2023) menyebutkan beberapa faktor penghambat pembiayaan KPR diantaranya kesadaran masyarakat, masalah pada BI *checking*, ketidakjujuran masyarakat tentang gaji, pemberkasan yang kurang, susah mendapat surat keterangan gaji, lokasi rumah tidak strategis, regulasi perizinan dan peraturan bank di masa pandemi.

Permasalahan kolektibilitas yang banyak ditemukan dalam praktik pembiayaan dalam perbankan, menempatkan Bank Syariah Indonesia (BSI) dalam posisi yang dilematis. Mengingat bahwa lembaga keuangan perbankan sejatinya merupakan lembaga bisnis sehingga orientasi pada profitabilitas juga tidak bisa dinafikan. Sebagaimana bisnis, maka keberadaan risiko adalah suatu hal yang mustahil tidak ada, sehingga perbankan syariah harus melakukan serangkaian analisis sebelum pembiayaan disalurkan kepada nasabahnya. Namun, semakin selektif perbankan dalam menyalurkan pembiayaan, maka di sisi yang lain juga peluang pasar akan semakin berkurang. Menarik pandangan (Wahyudhi, 2023) bahwa sulitnya memahami karakter nasabah dalam falsafah teknisnya, menolak nasabah yang beresiko dengan segala pertimbangan lebih baik dari menerimanya.

Dengan melihat hasil penelitian terdahulu, nampaknya hingga saat ini belum ditemukan kajian yang fokus menelaah teknis-teknis penyaluran pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia (BSI) yang ditinjau dari kandungan nilai filosofis antara peran dan risiko dalam menyalurkan pembiayaan perumahan kepada nasabah. Tentunya fokus ini menjadi nilai novelty dalam penelitian yang dilakukan saat ini, sehingga akan tersaji hasil kajian terbaru untuk memberikan kontribusi bagi pengayaan ilmu di bidang ekonomi.

Dengan demikian, penelitian ini hadir untuk menelaah aspek dilematis bagi Bank Syariah Indonesia (BSI) dalam menyalurkan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) kepada nasabahnya, antara peran-peran

perbankan bagi perekonomian yang diiringi dengan tingkat risiko yang semakin tinggi pula, sehingga membuat perbankan syariah harus banyak pertimbangan dan lebih selektif. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji tentang produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada BSI dengan tinjauan kontestasi antara peran dengan risiko. Hasil penelitian yang diharapkan dapat berkontribusi dengan baik untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan menjelaskan secara naratif hasil penelitian yang lebih konkrit dan mendalam yang berkenaan dengan aspek-aspek teknis Bank Syariah Indonesia (BSI) dalam menyalurkan pembiayaan perumahan KPR berbasis syariah. Target/Subjek penelitian adalah seseorang yang ditargetkan untuk memperoleh informasi penelitian yang mendalam melalui metode penelitian. Subjek yang dimaksud dalam hal ini adalah pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Parepare. Hasil penelitian diperoleh dengan melakukan observasi dan menggunakan instrumen wawancara dengan metode wawancara partisipatif kepada *Consumer Processing Head* BSI Cabang Parepare. Subjek tersebut dipilih atas pertimbangan adanya keterkaitan bidang tersebut dengan skema pembiayaan KPR, sehingga informasi yang diperoleh lebih akurat. Teknik analisis data yang digunakan diadopsi dari model Miles dan Huberman yang terdiri dari beberapa langkah-langkah analisis seperti pengumpulan data penelitian, reduksi data atau pengelompokkan data, penyusunan/display data dan penarikan konklusi atau simpulan penelitian.

C. Diskusi dan Pembahasan

Sebagaimana diuraikan pada bab sebelumnya bahwa perbankan syariah memiliki dilematis tinggi antara menjalankan peran dan tanggungjawab pentingnya dengan pertimbangan besarnya risiko kolektibilitas yang dihadapi dalam menjalani hubungan dengan nasabahnya, khususnya pada proses penyaluran pembiayaan KPR Syariah. Perlu diuraikan terlebih dahulu bahwa KPR BSI Griya Hasanah adalah salah satu bentuk produk dalam Bank Syariah Indonesia (BSI) yang memberikan layanan fasilitas pembiayaan perumahan kepada nasabah.

BSI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah (Bank BNI Syariah, 2018)

Khususnya di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Parepare, produk KPR syariah tersebut diimplementasikan dalam bentuk pembiayaan KPR syariah komersil, dalam arti bahwa harga rumah yang dimaksud lebih tinggi apabila dibandingkan dengan harga rumah pada KPR bersubsidi, dengan tentunya kualitas dan posisi tawar investasi yang berbeda pula. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, berikut diperoleh hasil wawancara dengan (Ardiansyah, 2018) selaku *Consumer Processing Head* BSI Parepare :

“Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah dijalankan ini khusus untuk pembiayaan konsumen perumahan komersil, bukan subsidi. Perumahan komersil relatif lebih mahal jika dibandingkan dengan perumahan subsidi dan tentunya kualitas bangunan pun jelas bagus. Namun perumahan subsidi merupakan perumahan yang lebih murah karena adanya intervensi pemerintah dalam penentuan harganya dan tentu kualitas

perumahannya pun sesuai harga. Kami menerapkan perumahan komersil ini tentunya berdasarkan jangkauan pasar dan sasaran pasar karena sasaran pasar kami memang masyarakat ekonomi menengah ke atas dan memiliki penghasilan tetap, tapi kendalanya adalah kami susah menemukan mitra kerjasama untuk mengadakan perumahan, karena hampir 90% developer di seluruh wilayah Ajatappareng membangun rumah subsidi, mungkin disebabkan karena alasan perumahan subsidi itu murah dan bisa dijangkau”

Sasaran dan target pasar BSI Parepare khususnya untuk pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah yakni kalangan masyarakat yang memiliki pekerjaan tetap berpenghasilan tetap, sehingga mampu menutupi angsuran nantinya. Adapun kendala menurut pihak bank di atas bahwa sulitnya mencari relasi dengan pengembang perumahan yang menyediakan perumahan komersil. Permasalahan tersebut tentu berkaitan dengan pangsa pasar dari masing-masing pelaku bisnis, dimana perumahan berbasis subsidi memiliki harga yang relative rendah sehingga lebih mudah dijangkau oleh nasabah. Hal tersebut tentu akan menyediakan pasar yang lebih luas.

Kendati demikian, hemat penulis bahwa kendala yang disebutkan di atas bukanlah permasalahan yang signifikan. Sebab, dari pola kebiasaan nasabah, kebanyakan nasabah yang datang sendiri untuk mengajukan permohonan pembiayaan perumahan. Nasabah yang datang dengan sendirinya ke bank tentunya telah mempunyai kerjasama dengan developer atau minimal telah berkonsultasi dengan pihak developer. Selain itu, disamping kebutuhan yang tinggi terhadap rumah sebagai tempat tinggal, pada saat yang sama rumah juga adalah instrument investasi yang banyak digunakan oleh masyarakat saat ini, sehingga memang potensi perumahan ke depan akan semakin besar, dan hal tersebut adalah lahan potensi bagi BSI Parepare dalam menjalankan perannya sebagai jembatan penghubung bagi nasabah.

Pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah juga ini merupakan pembiayaan konsumtif dalam kategori pembiayaan jangka panjang yakni lebih dari jangka waktu 3 tahun, sehingga tingkat resiko pembiayaannya pun sejalan dengan jangka waktu. Untuk itu, upaya yang dilakukan oleh pihak BSI Parepare dalam memastikan apakah nasabah tersebut adalah nasabah yang memiliki pendapatan tetap atau tidak yakni dapat dilihat dari dokumen-dokumen atau bukti penerimaan gaji nasabah.

Dalam realisasi pembiayaan Griya iB Hasanah, juga diperlukan upaya analisis pembiayaan yang baik agar dapat menunjang stabilitas angsuran kewajiban ke depan. adapun tahap-tahap standar realisasasi pembiayaan yang harus dilakukan, adalah sebagai berikut :

1. Persyaratan Surat Keputusan (SK) Kerja

Surat keputusan adalah surat yang berisi suatu keputusan yang dibuat oleh pimpinan suatu organisasi berkaitan dengan kebijakan organisasi atau lembaga tersebut. SK diperlukan oleh bank sebagai bukti fisik bahwa nasabah yang bersangkutan memiliki penghasilan tetap. Dalam pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah mempersyaratkan adanya SK sebab dasar dalam menganalisis pembiayaan yang dilakukan. Dengan keberadaan SK, memungkinkan bagi pihak perbankan mempertimbangkan kewajiban-kewajiban lain dari nasabah, pun juga berfungsi untuk menganalisis sumber-sumber penghasilan nasabah. Menurut informan, dalam hal ini (Ardiansyah, 2018) menyatakan sebagai berikut:

“Nasabah fix income harus memiliki SK, baik untuk pekerjaan swasta maupun negeri. Untuk swasta memiliki ketentuan, minimum nasabah telah bekerja selama 2 tahun sebagai pegawai tetap, jadi jika

belum cukup 1 tahun perlu penanganan khusus. Namun bukan berarti tidak bisa diberikan pembiayaan, tetapi tetap dilihat trade record nasabah terlebih dahulu, apakah di pekerjaan sebelumnya pernah bekerja atau tidak. Kalau murni belum cukup 2 tahun dia bekerja maka itu bisa dipastikan tidak dapat diberikan pembiayaan BSI Griya iB Hasanah”

Ketentuan masa kerja oleh pegawai swasta sebagaimana juga telah dijelaskan bahwa minimal harus bekerja selama 2 tahun, asumsi peneliti adalah dalam masa kerja 2 tahun, tingkat kedewasaan seorang karyawan dalam bekerja, apakah sudah cukup memiliki konsistensi atau belum. Hal tersebut merupakan bagian analisis karakter calon nasabah. Selain karakter, pihak bank juga mempertimbangkan aspek kapasitas nasabah tersebut apakah mampu membayar kewajibannya atau tidak. Berbeda halnya dengan karyawan negeri, karena dianggap memiliki resiko yang lebih minim, sehingga tidak dipersyaratkan untuk memiliki pekerjaan salam minimal 2 tahun. Sebagaimana hasil wawancara berikut ini :

“Untuk pegawai Negeri kapanpun dia terangkat maka sudah bisa diberikan karena sisi resikonya pegawai negeri minim, jarang pegawai negeri yang dipecat hanya besar kemungkinan dimutasi, beda dengan swasta. Kalau swasta, jika ada masalah bisa saja langsung dipecat sehingga yang menjadi pertimbangan kita, nasabah akan susah membayar angsurannya”

Dari hasil wawancara di atas, dapat dipahami bahwa bentuk penanganan resiko dalam perbankan, selain menargetkan pasar yang bisa dikatakan pasar ekonomi menengah ke atas juga dilakukan dengan menganalisis penuh kemampuan bayar hutang nasabah yang dilihat dari pendapatan nasabah. Dalam pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah jaminan bukanlah hal yang utama untuk melihat apakah nasabah yang bersangkutan layak atau tidak, namun yang dipertimbangkan adalah pendapatan nasabah, beban tanggungan hidup nasabah dan jumlah angsuran nasabah. Dari pertimbangan itulah yang menjadi dasar pijakan bagi perbankan untuk menghasilkan keputusan kelayakan pembiayaan.

2. Persyaratan Slip Gaji/Bukti Penerimaan Gaji

SK dan Slip gaji merupakan persyaratan khusus pada pembiayaan KPR BSI Griya Hasanah, sebab angsurannya yang besar dalam jangka waktu yang lama yakni sekitar 15 tahun ke atas sehingga membutuhkan penghasilan yang tetap dan jelas sumbernya. Adanya syarat dan ketentuan mengenai bukti penerimaan gaji merupakan bagian integral dengan proses analisis pembiayaan pada unsur *capacity* (kapasitas). Analisa terhadap kapasitas dan kemampuan nasabah adalah salah satu dari rangkaian proses pembiayaan KPR perumahan. Analisa kapasitas mengisyaratkan apakah nasabah tersebut memiliki kemampuan untuk melunasi kewajiban-kewajibannya di masa mendatang dalam jangka waktu yang panjang atau tidak. Tahapan analisis adalah bagian penting untuk memberikan kepastian bagi perbankan syariah terkait layak atau tidak nasabah diberikan pembiayaan.

Setelah nasabah menyetor semua berkas yang dipersyaratkan pihak bank, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan analisis terhadap berkas yang terkumpul, berarti dalam hal ini tahapan pemberkasan akan berlanjut. Adapun berkas yang dirasa bank kurang lengkap, maka akan kembali dikonfirmasi kepada calon nasabah. Namun, bilamana setelah bank merasa semuanya cukup, maka bank akan melangkah ke tahap selanjutnya.

3. Analisis Unit

Tahapan selanjutnya adalah analisis unit. Menurut informan, dalam hal ini (Ardiansyah, 2018) sebagai *Consumer Processing Head*, mengemukakan bahwa :

“Setelah semua berkas lengkap, selanjutnya berkas disetor di CPH atau analisis unit. Analisis unit inilah yang akan melakukan verifikasi berkas secara keseluruhan, mulai dari formulir aplikasi pembiayaannya, kelengkapan mandatory, slip gaji dan segala macamnya maka selanjutnya diproses dalam BI Checking”

Tahapan analisis unit berfungsi untuk menilai apakah data-data yang diberikan oleh calon nasabah/pemohon benar-benar sesuai. Dilakukan dengan mengaitkan data yang satu dengan yang lainnya. Setelah dinyatakan sesuai, maka akan melangkah ke tahap selanjutnya. Analisis data merupakan tahapan yang sangat penting pra pembiayaan disalurkan kepada nasabah yang bersangkutan. Pasalnya, acapkali di lapangan ditemukan adanya berkas palsu. Untuk meminimalisir berkas yang demikian, maka perlu analisis unit yang lebih mendalam. Dengan demikian, selektifitas dan subjektifitas karyawan perbankan dalam hal ini sangat diperlukan.

4. Pemeriksaan Data Nasabah

Pemeriksaan data adalah proses setelah data dianalisis oleh bagian analisis unit yang dilakukan oleh *Consumer Processing Head* (CPH) itu sendiri dengan melakukan pengecekan terhadap data nasabah terkait apakah nasabah terlibat pembiayaan dari pihak lain atau tidak. Pihak bank memverifikasi data nasabah pemohon dengan mengecek data nasabah melalui sistem IDEP (Informasi Debitur). atau yang lebih populer dikenal dengan istilah *BI checking*. Output dari sistem *BI Checking* akan memperlihatkan data-dat angsuran nasabah, apakah nasabah memiliki pinjaman di bank lain ataupun di lembaga pembiayaan lainnya yang sedang berjalanan atau bahkan jika nasabah terdapat masuk dalam daftar hitam (*blacklist*).

BI checking juga akan memperlihatkan bagaimana kondisi atau kelancaran pembayaran nasabah kepada pihak lain, jika ada maka sistem akan memperlihatkan datanya, berikut dengan kelancaran pembayaran nasabah tersebut. Adapun jika calon nasabah terkena daftar hitam di BI disebabkan karena tunggakan pinjamannya di pihak lain, maka bank akan menolak pembiayaannya. Namun, jika calon nasabah tidak termasuk daftar hitam (*black list*), maka bank akan melanjutkan ke tahap selanjutnya

5. Survey Nasabah

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, setelah data di verifikasi lewat sistem IDEP (Informasi Debitur) maka selanjutnya dikomunikasikan di bagian CPH bahwa calon nasabah tersebut telah siap survey, kelengkapannya sudah ada. Namun sebelumnya sudah disurvey awal oleh Aspem dan PCA bahwa kelayakan untuk nasabahnya berdasarkan tempat kerjanya sudah bisa, jaminan juga sudah bisa.

Dalam setiap realisasi pembiayaan, tentunya tiap bank memiliki batas wewenang untuk memutuskan pembiayaan. Batas wewenang menyangkut limit pembiayaan nasabah. Hal ini disampaikan dari hasil wawancara (Ardiansyah, 2018), informan mengatakan bahwa :

“Kita ada putusan, apakah permohonan nasabah yang telah disurvey harus naik lagi ke cabang atau cukup putus disini saja. Kenapa harus ada seperti itu, karena ada yang namanya pemegang BWMP (Batas Wewenang Memutus Pembiayaan). Khusus untuk bank ini batasnya keputusan 200 juta, jika lebih dari 200 juta ada kondisi khusus yang harus naik ke kantor pusat”

Setelah putusan dilakukan, pihak bank syariah turun ke lapangan untuk survey jaminan. Selain itu, pihak bank turun untuk menilai harga taksasi jaminannya, apakah bisa menutupi dari pembiayaannya ataupun perhitungan dari gajinya. Sebab, bank melakukan survey untuk menganalisis apakah nasabah tersebut mampu membayar pembiayaannya atau tidak.

6. Penyusunan Keputusan Pembiayaan

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, setelah survey dilakukan dan semua persyaratan terpenuhi, maka selanjutnya bank melakukan rapat komite, antara Aspem, PCA dan CPH. Dalam rapat tersebut dibahas tentang kondisi nasabah apakah layak atau tidak karena pertimbangan seperti; kriteria jaminan, nilai taksasi, jadi diputuskan kemudian naik tahap ke bagian Pimpinan Cabang untuk mengambil keputusan. Sebab, semua alur atau proses pembiayaan diputuskan oleh Pimpinan Cabang, maka pihak analis hanya merekomendasikan pembiayaan namun tidak boleh memutus.

Dalam BSI Parepare, tugas dan tanggung jawab masing-masing bagian dari struktur organisasi dijalankan dengan baik, terstruktur dan sistematis, sebagaimana juga pada organisasi lainnya. Adanya batasan-batasan pekerjaan dalam setiap unit pekerjaan sehingga membuat jalannya operasional lebih baik dan tidak saling bertabrakan. Untuk memudahkan melakukan perhitungan sistematis atas kelayakan pembiayaan, BNI Syariah memiliki sistem perhitungan analisis elektronik. Hal ini disampaikan oleh (Ardiansyah, 2018) sebagai berikut :

“Putusan pembiayaan harus melalui aplikasi yang namanya sistem Electoric Financial Organizer (EFO), karena semua yang dikerjakan oleh pihak bank sudah sistem aplikasi, tidak ada keputusan diluar aplikasi itu. Biasanya hasil sistem ini akan memunculkan pernyataan bahwa nasabah yang bersangkutan sudah disetujui pembiayaan griya dengan tenor sekian, kemampuan nasabah sekian dan sebagainya. Selanjutnya, pihak analist memberikan keyakinan kepada Pimpinan dengan berbagai bukti dokumentasi dan sebagainya. Ada kondisi dimana Pimpinan Cabang turun ke lapangan untuk survey lokasi nasabah, yakni ketika Pimpinan Cabang masih dalam kondisi ragu-ragu, namun ketika Pimpinan Cabang sudah yakin, maka bisa langsung diambil keputusan pada saat itu juga.”

Setelah pembiayaan diputukan oleh Pimpinan Cabang, hasil *Electoric Financial Organizer* (EFO) selanjutnya diteliti oleh *Financing Assistent Analist* (FAA) bagian pencairan untuk diolah kembali berkasnya siapa tau ada yang kecolongan atau kurang. Setelah itu disiapkan semua berkas pencairan seperti berkas akad pembiayaan lalu dilakukan tahap akad perjanjian jual beli.

7. Penandatanganan Akad

Berdasarkan hasil observasi peneliti, yang pada saat itu bertepatan dengan diadakannya proses penandatanganan akad kontrak jual beli antara nasabah dan pihak bank. Dalam proses akad pembiayaan, dilakukan dengan mendokumentasikan dengan cara mengambil gambar ataupun video karena banyak complain dari nasabah sehingga perlu dilakukan dokumentasi dalam sebuah “file hijau” (Ardiansyah, 2018).

Proses akad serah terima pembiayaan yang dilakukan antara pihak bank dan nasabah dilakukan dengan menandatangani berkas akad tertulis untuk melakukan pencairan dana. Setelah calon nasabah melakukan penandatanganan akad, maka pihak bank akan mencairkan dana kepada nasabah, biasanya pencairan dilakukan dengan mentransfer sejumlah uang ke nomor rekening nasabah maupun diberikan uang secara tunai melalui *teller*.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa realisasi pembiayaan pada produk Griya iB Hasanah di BSI Parepare hanya diberikan kepada nasabah pemohon yang memiliki *fix income* atau penghasilan tetap dengan dasar pedoman analisis bank yakni data-data yang disetor oleh pemohon atau calon nasabah kepada pihak bank. Dari data tersebut akan dianalisis kesanggupan bayar angsuran nasabah, dengan mempertimbangkan selisih antara penghasilan nasabah dengan beban tanggungan hidup nasabah, jika selisih tersebut dapat meng-cover dari angsuran per bulan calon nasabah, maka bisa direalisasikan. Namun, sebaliknya jika selisih tidak dapat meng-cover dari angsuran per bulan dari calon nasabah, maka realisasi pembiayaan tidak dapat dilakukan.

Sasaran pasar BSI Parepare pada produk Griya iB Hasanah adalah kalangan ekonomi mampu yang memiliki sumber penghasilan sebagai karyawan/professional/pengusaha (wiraswasta). Hal ini berdasar pada obyek yang dibiayai oleh BNI Syariah merupakan perumahan jenis komersial yang terlepas dari subsidi pemerintah dengan harga minimal perumahan komersial untuk Kota Parepare berkisar dari harga 280 juta ke atas, yang tentunya kualitas perumahan yang lebih bagus dan posisi yang lebih strategis serta memiliki nilai investasi lebih potensial.

Pembiayaan perumahan ini sejatinya hadir untuk mendukung eksistensi dan perkembangan bisnis perumahan yang saat ini populer dijalankan oleh para pengusaha. Seiring dengan peningkatan minat dan kebutuhan masyarakat, menstimulasi para pengembang perumahan (developer) untuk mendayagunakan potensi tersebut. Di sisi lain, hal tersebut juga dilihat oleh perbankan syariah, mengingat bahwa tingginya minat nasabah terhadap perumahan belum tentu diiringi dengan kemampuan nasabah untuk membeli rumah secara tunai. Dari situlah kemudian, perbankan memainkan peranannya untuk membantu nasabah dan memudahkan nasabah dalam memenuhi kebutuhan tersebut. Sejalan dengan penelitian (Nur Asia Azis, 2022) menyatakan bahwa semakin maraknya pembangunan perumahan dan ruko bank syariah mengambil kesempatan untuk menawarkan produk BSI Griya Hasanah kepada nasabahnya, khususnya mereka yang membutuhkan perumahan akan tetapi belum mampu membayar secara kontan.

Dalam menunjang realisasi pembiayaan KPR Griya iB Hasanah pada BSI Parepare mesti melalui beberapa tahapan sebagaimana ditunjukkan dari hasil penelitian di atas. Tahapan-tahapan tersebut sejatinya juga ditemukan pada proses pembiayaan pada perbankan lainnya. Tahapan atau proses pembiayaan adalah

suatu sistem yang digunakan oleh perbankan syariah atas output meminimalisir risiko pembiayaan sebagaimana yang diharapkan, sehingga dalam tahapan tersebut sesungguhnya meniscayakan selektifitas guna memperoleh calon nasabah/mitra yang ideal.

Tahapan dalam realisasi pembiayaan kepada nasabah adalah langkah preventif dan konstruktif agar perbankan dapat menjalankan perannya dengan baik untuk memenuhi kebutuhan konsumen nasabah khususnya di bidang properti. Umumnya peran perbankan syariah adalah untuk menaikkan taraf hidup bagi nasabahnya atau untuk menambah kesejahteraan ekonomi bagi masyarakat secara kolektif. (Sunarta, 2023) menyebutkan peranan perbankan syariah secara umum yang terdiri atas ; 1) Mencari keuntungan (profitability). 2). Meningkatkan peredaran uang. 3). Menimbulkan kegairahan usaha. 4). Stabilitas ekonomi. 5). Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Pada umumnya peran perbankan syariah dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah adalah untuk menjamin kesejahteraan perekonomian merata bagi masyarakat. Secara khusus di bidang Kredit Pemilikan Rumah (KPR), perbankan syariah memainkan peranan penting dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan kepada masyarakat. Senada dengan hal itu, menurut (Fadhilah, 2023) berdasarkan konsepnya, KPR merupakan layanan perbankan syariah dengan menawarkannya kepada nasabah yang ingin mendapatkan layanan pembiayaan perbankan syariah dalam rangka memenuhi kebutuhan nasabah untuk memperoleh pembiayaan perumahan.

Implementasi pembiayaan KPR perumahan yang dijalankan oleh perbankan syariah hampir sama dengan pembiayaan yang diimplementasikan oleh bank konvensional. Sebagaimana juga dinyatakan oleh (Fadhilah, 2023) bahwa antara KPR syariah dengan KPR konvensional sejatinya memiliki tujuan yang sama. Secara khusus, tujuan tersebut adalah berupaya membantu nasabah dalam memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah. Hanya saja, sistem perhitungan cicilan merupakan perbedaan akad dan perjanjian antara bank konvensional dan bank Syariah. Bank Syariah memilih margin keuntungan yang awalnya dikomunikasikan kepada nasabah sebelum nasabah mendatangi perjanjian kontrak. Berbeda dengan Bank Konvensional yang mengembangkan struktur bunga dalam menghitung angsuran. Dengan adanya peranan tersebut tentunya dapat diharapkan produk KPR syariah akan mendapatkan keuntungan. Keuntungan ini merupakan margin keuntungan tetap selama durasi kontrak. Jumlah pembayaran yang harus dibayar konsumen ke bank Syariah tidak akan berubah karena margin keuntungan tetap ini juga tidak akan membebani nasabah.

Sistem penentuan keuntungan merupakan salah satu skema yang membedakan operasional perbankan syariah dengan perbankan konvensional dalam membiayai kebutuhan nasabah terhadap kepemilikan perumahan. Optimalisasi kerja dari prinsip-prinsip Islam dalam berbisnis dimanifestasikan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan menggunakan sistem jual beli (*murabahah*), sedangkan prinsip bunga yang dimanifestasikan oleh bank konvensional dalam memperoleh keuntungan. Dengan demikian, implementasi produk perumahan syariah oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) memiliki proyeksi keuntungan yang lebih pasti sebab penentuan keuntungan disepakati bersama dengan nasabah di awal akad perjanjian.

Akad yang digunakan dalam implementasi KPR tersebut pada umumnya adalah jual beli (*murabahah*) akan tetapi seiring dengan perkembangan sistem perkonomian syariah, akad tersebut direnovasi, renovasi akad ini dikenal dengan konsep *hibryd contract* (multi akad). Sejalan dengan itu, dalam penelitian (Viani, D. O., Utami, M. F., Sari, N., & Wahyuni, 2022) juga dikemukakan bahwa akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR adalah akad *murabahah*. Selain *murabahah*, akad *musyarakah mutanaqisah* juga digunakan, penelitian (Andi Cahyono, 2022) menyatakan bahwa salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah. Pembiayaan KPR pada akad Musyarakah mutanaqisah menurutnya yaitu akad kerjasama diantara dua orang atau lebih yang pada akhirnya kepemilikan akan dimiliki oleh nasabah. Dalam penelitian Atika Wardati Hubbi & Ardiansyah Putra, Hrp. dijelaskan bahwa dalam pembiayaan *murabahah*, tanggung jawab untuk pengadaan produk pada dasarnya berada ditangan penjual, namun dalam praktik sesungguhnya banyak bank syariah yang pengadaan barangnya diwakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhannya sendiri sehingga banyak bank syariah yang tidak terlibat dalam pengadaan barang yang dibutuhkan oleh nasabah, dengan cara pihak bank menyerahkan uang atau memberikan uang kepada nasabah sesuai dengan kesepakatan jumlah pembiayaan yang dibutuhkan nasabah, dengan alasan nasabah sebagai wakil bank syariah untuk membeli barang kebutuhannya sendiri (Hrp, 2023). Skema tersebut disebut sebagai akad *murabah bil wakalah*. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa basis pemeroleh keuntungan oleh perbankan syariah mengacu pada prinsip-prinsip yang digaungkan dalam konsep ekonomi Islam, sebab memang pada dasarnya perbankan syariah yang dikenal hingga hari ini adalah manifestasi dari transaksi *muamalah* yang berbasis syariah.

Dalam skema pembiayaan KPR perumahan, antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional juga hampir sama, yang membedakan adalah kebijakan internal yang digunakan oleh masing-masing perbankan dalam menjalankan bisnis pembiayaannya. Adapun tahapan-tahapan perbankan dalam menganalisis pembiayaannya sejatinya memiliki tujuan yang sama juga yakni sebagai langkah dalam meminimalisir risiko pembiayaan. Analisa pembiayaan kepada nasabah adalah langkah preventif yang sudah menjadi kemestian yang harus dijalankan oleh manajemen pembiayaan perbankan saat ini, mengingat risiko pembiayaan yang semakin tinggi. (Ulya, 2023) menyatakan bahwa dalam menentukan kelayakan calon nasabah pembiayaan, menekankan risiko akan tidak terbayarnya pembiayaan, dan menentukan kebutuhan pembiayaan yang tepat adalah tujuan khusus dari analisis pembiayaan.

Tahapan yang panjang dalam proses pembiayaan perbankan merupakan representasi dari pelaksanaan manajemen analisis pembiayaan, dimana dalam teorinya disebut sebagai teori analisis 5 C (*Character, Capital, Collateral, Condition of economic*). Analisis terhadap risiko pembiayaan sejatinya hanyalah merupakan langkah preventif sejak dini untuk meminimalisir risiko pembiayaan, sebab risiko akan senantiasa melekat dalam bisnis apapun itu. Risiko merupakan hambatan dalam kegiatan bisnis yang mustahil dapat dihilangkan sebab risiko adalah bagian integral dalam bisnis, bahkan terdapat *low income low risk, high income high risk*, artinya semakin rendah proyeksi keuntungan bisnis, maka semakin rendah pula potensi risiko, begitupun juga berlaku sebaliknya. Dengan demikian eksistensi manajemen risiko sejatinya adalah langkah strategis dalam mengis risiko pembiayaan agar tidak terlalu berdampak signifikan terhadap sustainabilitas operasional perbankan syariah.

Berkenaan dengan risiko pembiayaan, Hennie Van Greuning dan Zamir Iqbal, (2011) yang dikutip dalam (Ilyas, 2019) menjabarkan beberapa risiko dalam bank syariah, diantaranya adalah 1) risiko komersial, 2) risiko penarikan, 3) risiko tata kelola, 4) risiko fidusia, 5) risiko transparan, 6) risiko syariat dan 7) risiko reputasi. Hassan mengidentifikasi tiga tipe risiko dari perspektif Islam, diantaranya adalah 1). risiko esensial yang inheren di dalam semua transaksi bisnis, 2). risiko yang dilarang, dalam bentuk *gharar* eksekutif dan Risiko yang diperbolehkan, yaitu risiko yang tidak termasuk dalam dua kategori sebelumnya.

Menurut (Evelyn Novi Pandini & Sri Maharani MTVM, 2023) bahwa sistem dan upaya oleh pihak bank dalam menerima pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan ini perlu diperhatikan sebagai perwujudan upaya preventif agar tidak menimbulkan wanprestasi dari pihak nasabah. Tak banyak juga dalam hal kredit rumah ini terjadi ingkar janji atau wanprestasi. Dalam hal ini tentunya membuat bank pada akhirnya tidak menerima semua permohonan pengajuan kredit pemilikan yang tentunya pasti banyak hal-hal yang dijadikan acuan oleh bank dalam menganalisa permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dari sinilah puncak dilematis perbankan, antara menerima pembiayaan dan mempertimbangan risiko kolektibilitas.

Kontestasi antara peran dan risiko dalam perbankan syariah adalah pertentangan dan dilematisasi antara menjalankan peran dengan optimal dengan tetap mempertimbangan unsur risiko yang berpotensi berdampak pada stabilitas keuangan perbankan. Peran-peran strategis perbankan syariah dalam memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat adalah bentuk eksistensi partisipatif perbankan syariah dalam menjawab tantangan perekonomian yang ada. Akan tetapi, sangat patut disayangkan apabila peran konstruktif tersebut pada akhirnya berimplikasi negatif terhadap stabilitas keuangan perbankan itu sendiri.

Perbankan syariah sejatinya juga adalah lembaga keuangan jasa yang bergerak di bidang bisnis. Sebagai lembaga intermediasi antar nasabah, tingkat keuntungan oleh perbankan syariah lebih besar diperoleh dari produk pembiayaan. Dengan perannya menyalurkan pembiayaan, memang tidak dapat dipungkiri bahwa perbankan syariah memiliki potensi keuntungan di dalamnya, sehingga pada hakikatnya semakin tinggi nilai pembiayaan, maka akan semakin tinggi pula proyeksi keuntungan (profitabilitas) bagi perbankan syariah, begitupun berlaku sebaliknya, semakin rendah nilai pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah, maka semakin rendah pula proyeksi keuntungan yang diperoleh.

Jika demikian, maka upaya yang harus dilakukan oleh perbankan syariah adalah meningkatkan nilai pembiayaan kepada nasabah agar potensi keuntungan pun akan semakin tinggi. Faktanya, memperoleh untung dalam perbankan tidaklah semudah dengan apa yang dipikirkan, sebab di dalam proyeksi keuntungan tersebut senantiasa melekat unsur risiko pembiayaan. Inilah yang menjadi penghambat perbankan syariah dalam menjalankan peran-perannya kepada masyarakat dan perekonomian nasional.

Penelitian (Ilyas, 2019) menyatakan bahwa risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian kredit kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai

kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya. Manajemen risiko dibutuhkan untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengendalikan berbagai macam risiko, karena itu menjadi alat yang sangat mendasar untuk mendukung keberlangsungan usaha bank. Dengan demikian, salah satu jalan untuk meminimalisir pembiayaan kepada nasabah adalah memaksimalkan penerapan manajemen risiko pembiayaan.

D. Kesimpulan

Perbankan syariah dihadapkan pada posisi yang dilematis antara menjalankan perannya dalam menciptakan perekonomian kondusif secara nasional dan pada saat yang sama untuk menjawab kebutuhan masyarakat secara kolektif. Melalui peran tersebut, perbankan memperoleh *return* (imbal balik) dalam bentuk keuntungan (profitabilitas). Namun disamping perolehan keuntungan, perbankan diperhadapkan pada tingkat risiko yang semakin tinggi pula.

Dengannya, untuk menjaga eksistensi perbankan syariah, harus mendapat dukungan kolektif dari seluruh pemangku kepentingan yang ada. Pertimbangan risiko dalam perbankan syariah juga harus meniscayakan pengelolaan pembiayaan pada perbankan yang lebih memperhatikan prinsip kehati-hatian dengan manajemen dan analisis risiko dengan baik, sebab antara keuntungan dengan risiko, keduanya memiliki hubungan yang inheren (melekat) yang tidak dapat dihindari.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Andi Cahyono. (2022). Analisis Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC. Bengkulu S. Parman 2. *Prosiding Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat (Snppm) Universitas Muhammadiyah Metro*, 4(1).
- Andri Soemitra. (2017). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, edisi II*. Kencana.
- Ardiansyah. (2018). Consumer Processing Head. *Wawancara Di Jalan Lahalede, Kota Parepare*.
- Asriadi Arifin, Muchtar Lutfi, N. B. S. (2022). RIBA DAN BUNGA PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH. *Moneta: Jurnal Manajemen Keuangan Syariah*, 1(2).
- Bank BNI Syariah. (2018). BNI Griya iB Hasanah. In *Situs Resmi Bank BNI Syariah*. <http://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/bnigriyaibhasanah>
- Endriasari, P. P., & Nashirudin, M. (2022). Analisis Kriteria Nasabah Mampu terhadap Penerapan Sanksi Wanprestasi pada Produk Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus pada Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo). *Al-Fikru: Jurnal Ilmiah*, 16(1).
- Evelyn Novi Pandini & Sri Maharani MTVM. (2023). Upaya Preventif Oleh Bank dalam Mencegah Nasabah Wanprestasi atas Kredit Rumah. *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara (MJN)*, 13(1).

- Fadhilah, L. L. P. (2023). Pengaruh Religiusitas, Kepercayaan Dan Pengetahuan Produk Terhadap Minat Pengajuan Kpr Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Madiun Agus Salim. *Skripsi Sarjana, Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*.
- Hanizar Simatupang & Nurul Jannah. (2023). Analisis Strategi Pemasaran terhadap Pembiayaan KPR FLPP pada PT Bank Sumut KCP Syariah Karya. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 4(5).
- Hrp, A. W. H. & A. P. (2023). Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Penggunaan Akad Murabahah Bil Al-Wakalah di BSI KCP Medan Juanda. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 3(8).
- Ilyas, R. (2019). Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 7(2).
- Karnaen Perwataatmaja & Henry Tanjung. (2007). *Pengantar dalam Perbankan Syariah, Bank Syariah : Teori, Praktik, dan Peranannya*. PT. Senayan Abadi.
- Mansur Azis & Gista Neli Mariskha. (2023). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 3(1).
- Moh. Indra Bangsawan. (2017). Eksistensi Ekonomi Islam (Studi Tentang Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia). *Law and Justice*, 2(1).
- Nur Asia Azis, M. Y. R. & B. R. P. (2022). Tinjauan Hukum Islam terhadap Mekanisme Pembiayaan BSI Griya Hasanah. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*.
- Rizal Yaya, A. E. M. & A. A. (2014). *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer, edisi revisi*. Salemba Empat.
- Sumiati, S. W. & K. S. (2023). Strategi Penyelesaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah DI PT. Bank Sumut Syariah KCP Stabat. *Journal of Management, Economic and Accounting (JMEA)*.
- Sunarta, D. A. (2023). Realisasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi berdasarkan Prinsip Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi*, 3(1).
- Ulya, Y. D. & H. N. (2023). Analisis Pembiayaan Produk Mikro Ekspres pada Usaha Mikro Kecil dan Menengah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Mitra Mandiri Sukses Gresik. *Journal of Sharia Economic Law*, 1(1).
- Viani, D. O., Utami, M. F., Sari, N., & Wahyuni, N. (2022). Strategi Pemasaran Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia KCP Demang pada masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, 2(1).
- Wahyudhi, A. W. I. & I. (2023). Peran Bank Jatim Syariah Dalam Meningkatkan Profitabilitas. *ADILLA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Syari'ah*, 6(1).

