

Analisis kebijakan manajemen risiko cicilan rumah pada bank syariah indonesia (bsi)

Dzaki Muqaffa

Program Studi Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang,
e-mail: dzakimuqaffa23@gmail.com

Kata Kunci:

Manajemen Risiko, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Bank Syariah Indonesia, Risiko Kredit, Pembiayaan Syariah.

Keywords:

Risk Management, Home Ownership Credit (KPR), Bank Syariah Indonesia, Credit Risk, Sharia Financing.

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang kebijakan manajemen risiko dalam pembiayaan cicilan rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia (BSI). Dalam praktiknya, pembiayaan KPR menghadapi berbagai risiko seperti risiko kredit, syariah, pasar, likuiditas, operasional, hukum, dan reputasi. Risiko-risiko tersebut dapat mengancam stabilitas dan keberlanjutan lembaga keuangan jika tidak dikelola dengan baik. Oleh karena itu, diperlukan penerapan manajemen risiko yang efektif dan terstruktur. Bank Syariah Indonesia menerapkan strategi mitigasi risiko melalui pendekatan sistematis seperti prinsip 5C dalam analisis pembiayaan,

kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI, pengelolaan aset dan liabilitas yang seimbang, serta penguatan sistem internal. Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko yang komprehensif dapat membantu bank dalam meminimalkan potensi kerugian dan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah.

ABSTRACT

This study discusses the risk management policies in home financing (KPR) at Bank Syariah Indonesia (BSI). In practice, KPR financing faces various risks such as credit risk, sharia compliance risk, market risk, liquidity risk, operational risk, legal risk, and reputational risk. These risks can threaten the stability and sustainability of financial institutions if not properly managed. Therefore, the implementation of effective and structured risk management is essential. Bank Syariah Indonesia applies risk mitigation strategies through a systematic approach, including the 5C principle in financing analysis, compliance with DSN-MUI fatwas, balanced asset and liability management, and internal system strengthening. The study shows that comprehensive risk management can help the bank minimize potential losses and maintain public trust in sharia financial institutions.

Pendahuluan

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan kredit atau pembiayaan sebagai produk jasa perbankan yang paling banyak diminati oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia, sektor papan (perumahan) merupakan salah satu sektor bisnis menarik (Husain & Asmawati, 2017). Rumah merupakan kebutuhan primer bagi pemenuhan kesejahteraan manusia setelah sandang dan pangan. Namun demikian, ternyata kebutuhan akan perumahan ini seringkali terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga, pengembangan melalui pembiayaan kepemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dalam menyalurkan KPR Bank Syariah Indonesia harus selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan oleh debitur (Husain & Asmawati, 2017)



This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Pemberian kredit atau pembiayaan yang secara otomatis akan menyusung risiko kredit atau pembiayaan macet atau kemungkinan tidak terbayarnya kewajiban-kewajiban oleh debitur. Disamping itu apabila suatu bank memberikan kredit atau pembiayaan, tentu harus diperhatikan pula tentang risiko-risiko yang akan dihadapi oleh Bank tersebut (Husain & Asmawati, 2017). Bank syariah akan selalu berhadapan dengan berbagai jenis resiko kompleksitas beragam dan melekat pada kegiatan usahanya. Resiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank (Fasa, 2016). Dalam rangka meminimalisasi resiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, maka bank harus menerapkan manajemen resiko, yaitu serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan resiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Manajemen resiko yang dilaksanakan dengan tepat akan meminialisir terjadinya pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah (Fasa, 2016).

Pembahasan

Pengertian Manajemen Risiko

Kata "risiko" sering digunakan dalam berbagai konteks dan sudah menjadi bagian umum dari percakapan sehari-hari. Misalnya, jika seseorang mengatakan ada risiko yang harus dihadapi ketika melakukan suatu pekerjaan. Contohnya: Mengendarai motor di jalan yang sangat ramai memiliki risiko besar. Secara intuitif, orang memahami maksudnya, tetapi pengertian ini hanya cocok dalam percakapan sehari-hari. Untuk benar-benar memahami konsep dan teknik manajemen risiko, kita perlu memahami definisi risiko secara lebih luas. Dengan mempelajari berbagai definisi dari literatur, diharapkan pemahaman kita tentang risiko akan semakin jelas (Irwan et al., 2024).

Risiko bisa diartikan sebagai ketidakpastian yang muncul karena adanya perubahan. Risiko juga merupakan penyimpangan dari apa yang diharapkan. Faktor ketidakpastian inilah yang menimbulkan risiko dalam suatu kegiatan. Dari sudut pandang bisnis, risiko biasanya didefinisikan sebagai potensi atau kemungkinan suatu kejadian yang dapat berdampak negatif terhadap pendapatan atau modal perusahaan. Risiko terjadi karena ketidakpastian, dan ketidakpastian ini muncul dari kurangnya pengetahuan di bidang tertentu. Ketidakpastian ini bisa membawa kerugian atau malah keuntungan. Jika ketidakpastian tersebut membawa keuntungan, maka disebut kesempatan (*opportunity*). Sebaliknya, jika berdampak negatif, maka disebut risiko (*risk*). Jadi, risiko adalah situasi yang tidak pasti yang dapat menyebabkan kerugian bagi individu atau perusahaan (Irwan et al., 2024).

Manajemen risiko memiliki beberapa definisi, salah satunya adalah sebagai pendekatan menyeluruh untuk menangani kejadian-kejadian yang dapat menimbulkan kerugian. Manajemen risiko juga bisa dianggap sebagai proses logis untuk memahami kemungkinan kerugian yang dihadapi. Praktisi manajemen risiko mengambil tindakan untuk merespons berbagai jenis risiko yang muncul. Secara umum, manajemen risiko adalah ilmu yang membahas bagaimana organisasi menangani berbagai masalah

dengan pendekatan manajemen yang sistematis dan komprehensif (Puspa Yanti & Iqbal Fasa, 2024). Manajemen risiko dalam kredit pemilikan rumah (KPR) adalah proses sistematis yang dilakukan oleh lembaga keuangan, terutama bank, untuk mengidentifikasi, menganalisis, mengendalikan, dan memantau berbagai potensi risiko yang dapat timbul dari pemberian kredit kepada nasabah untuk pembelian rumah. Tujuan utamanya adalah untuk meminimalkan kemungkinan kerugian akibat ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran cicilan kredit. Dalam konteks KPR, risiko yang dihadapi dapat berupa risiko kredit, risiko hukum, risiko operasional, hingga risiko pasar. Oleh karena itu, manajemen risiko menjadi bagian penting dalam menjaga kesehatan portofolio kredit bank dan memastikan keberlanjutan usaha dalam penyaluran pembiayaan perumahan secara bertanggung jawab (Sari et al., 2022).

Identifikasi Risiko

Dalam Manajemen Risiko, langkah awal yang harus dilakukan adalah mengidentifikasi risiko-risiko yang mungkin muncul serta bagaimana cara memitigasi risiko tersebut. Berikut adalah penjelasan rinci terkait risiko yang mungkin muncul:

Risiko Pembiayaan (Risiko Kredit)

Risiko pembiayaan atau risiko kredit merupakan salah satu risiko utama yang dihadapi dalam pembiayaan cicilan rumah di Bank Syariah Indonesia. Risiko ini muncul ketika nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran cicilan secara tepat waktu atau bahkan mengalami gagal bayar secara permanen (default). Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti perubahan kondisi ekonomi, kehilangan pekerjaan, penurunan pendapatan, atau kesalahan dalam perhitungan kemampuan membayar (capacity to pay). Ketika risiko ini tidak dikelola dengan baik, hal ini dapat berdampak langsung pada meningkatnya rasio pembiayaan bermasalah (non-performing financing/NPF), yang pada akhirnya memengaruhi profitabilitas dan kesehatan keuangan bank (Ilyas et al., 2019).

Risiko Syariah

Risiko syariah terjadi apabila suatu produk atau praktik operasional dalam pembiayaan cicilan rumah tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam konteks Bank Syariah Indonesia, risiko ini dapat muncul dari akad yang tidak sah secara fiqh, praktik yang mengandung unsur gharar (ketidakjelasan), riba (bunga), atau tadlis (penipuan). Contohnya, bila margin keuntungan dalam akad murabahah tidak dijelaskan secara transparan di awal atau jika terdapat penalti keterlambatan yang tidak sesuai fatwa DSN-MUI, maka pembiayaan tersebut dapat dianggap tidak syariah-compliant. Risiko syariah tidak hanya berdampak pada legalitas produk, tetapi juga berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi keuangan syariah.

Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko yang timbul akibat perubahan kondisi eksternal seperti harga pasar, inflasi, atau suku bunga acuan. Walaupun bank syariah tidak menggunakan bunga sebagai instrumen penetapan harga, mereka tetap terpengaruh oleh perubahan biaya dana (cost of fund) yang bersaing dengan bank konvensional. Dalam konteks pembiayaan rumah, risiko pasar juga dapat terlihat dari fluktuasi harga properti. Misalnya, jika nilai pasar rumah menurun secara signifikan, nasabah bisa merasa

dirugikan karena cicilan tetap tinggi, sedangkan nilai asetnya lebih rendah. Ini bisa menimbulkan risiko psikologis yang meningkatkan potensi wanprestasi.

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul ketika bank tidak memiliki cukup dana tunai untuk memenuhi kewajiban jangka pendek, karena dananya terlalu banyak terserap dalam pembiayaan jangka panjang seperti cicilan rumah. Bank Syariah Indonesia harus memastikan bahwa struktur pendanaan dan penyaluran dana dikelola secara seimbang agar tidak mengalami mismatch antara aset dan liabilitas. Ketika terjadi penarikan dana besar-besaran dari nasabah, sementara dana masih terikat dalam KPR jangka panjang, maka bank bisa mengalami kesulitan likuiditas yang mengganggu stabilitas operasionalnya.

Risiko Operasional

Risiko operasional berkaitan dengan kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem teknologi, atau kejadian eksternal yang mengganggu jalannya operasional bank. Dalam pembiayaan cicilan rumah, risiko ini bisa terjadi ketika terjadi kesalahan dalam analisis kelayakan nasabah, dokumen legal tidak lengkap atau tidak sah, atau adanya gangguan pada sistem informasi kredit. Selain itu, kelalaian dalam memantau pembayaran nasabah juga bisa menyebabkan keterlambatan identifikasi risiko pembiayaan, yang pada akhirnya meningkatkan potensi kredit bermasalah.

Risiko Hukum

Risiko hukum muncul dari ketidakpastian atau konflik terkait aspek legal dalam pelaksanaan pembiayaan rumah. Misalnya, jika dokumen kepemilikan rumah tidak sah, terdapat sengketa atas objek jaminan, atau terjadi ketidaksesuaian antara isi kontrak dan peraturan hukum yang berlaku, maka bank dapat menghadapi tuntutan hukum. Dalam konteks perbankan syariah, risiko hukum juga bisa timbul bila kontrak pembiayaan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang sudah difatwakan. Risiko ini dapat merugikan bank secara finansial maupun reputasi.

Risiko Reputasi

Risiko reputasi berkaitan dengan persepsi publik terhadap integritas, kualitas layanan, dan kepatuhan syariah bank. Jika terjadi banyak kasus pembiayaan bermasalah, keluhan nasabah yang tidak tertangani, atau laporan pelanggaran syariah, maka kepercayaan masyarakat terhadap Bank Syariah Indonesia dapat menurun. Dalam industri perbankan syariah yang sangat bergantung pada kepercayaan (trust-based), reputasi yang buruk dapat berdampak pada penurunan jumlah nasabah, pengurangan dana pihak ketiga, bahkan berisiko terhadap keberlanjutan bisnis jangka panjang.

Mitigasi Risiko

Mitigasi Risiko Pembiayaan (Risiko Kredit)

Untuk mengurangi risiko gagal bayar dari nasabah, Bank Syariah Indonesia perlu menerapkan proses analisis pembiayaan yang ketat dengan menggunakan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral). Penilaian ini harus melibatkan evaluasi menyeluruh terhadap kemampuan dan kemauan nasabah dalam memenuhi kewajiban cicilan. Selain itu, bank dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan bagi

nasabah yang terdampak kondisi ekonomi, seperti melalui penjadwalan ulang atau penurunan margin. Penerapan pembayaran angsuran otomatis (autodebet) juga membantu meningkatkan kepatuhan nasabah dalam melakukan pembayaran tepat waktu (Fitri Handayani & Sandra Dewi, 2024).

Mitigasi Risiko Syariah

Untuk menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah, Bank Syariah Indonesia harus memastikan bahwa seluruh akad pembiayaan yang digunakan, seperti murabahah, ijarah, atau istishna', telah mendapat persetujuan dan pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Bank juga harus melakukan pelatihan intensif kepada staf agar memahami aspek hukum syariah dalam perbankan. Selain itu, diperlukan adanya prosedur audit syariah berkala, baik internal maupun eksternal, untuk mengidentifikasi potensi pelanggaran dan memastikan seluruh proses pembiayaan sesuai fatwa DSN-MUI.

Mitigasi Risiko Pasar

Untuk menghadapi risiko pasar seperti fluktuasi nilai properti dan perubahan suku bunga acuan, Bank Syariah Indonesia perlu menerapkan kebijakan manajemen aset-liabilitas (Asset-Liability Management/ALMA) yang baik. Bank juga bisa menawarkan produk pembiayaan dengan margin tetap (fixed margin) selama jangka waktu tertentu untuk menghindari ketidakpastian. Penilaian terhadap nilai wajar aset properti (appraisal) secara profesional dan independen juga penting untuk memastikan nilai jaminan mencerminkan kondisi pasar. Selain itu, melakukan diversifikasi portofolio pembiayaan dapat membantu menyebarkan risiko pasar.

Mitigasi Risiko Likuiditas

Untuk menjaga likuiditas, Bank Syariah Indonesia perlu mengelola arus kas secara hati-hati, memastikan ada keseimbangan antara dana jangka pendek dan pembiayaan jangka panjang. Bank juga perlu menyusun rencana kontinjensi likuiditas (contingency funding plan) yang dapat diaktifkan dalam kondisi krisis. Salah satu cara mitigasi adalah dengan menjaga rasio likuiditas minimum sesuai ketentuan OJK dan BI serta mengembangkan produk dana jangka panjang, seperti deposito mudharabah berjangka panjang, agar sejalan dengan jangka waktu pembiayaan cicilan rumah.

Mitigasi Risiko Operasional

Untuk mengatasi risiko operasional, Bank Syariah Indonesia perlu memastikan bahwa seluruh proses pembiayaan dilakukan melalui SOP yang jelas dan terdokumentasi, serta menggunakan sistem informasi manajemen risiko yang terintegrasi. Pelatihan rutin kepada karyawan, terutama yang menangani pembiayaan rumah, sangat penting untuk meminimalkan kesalahan manusia. Selain itu, penggunaan teknologi informasi yang andal dan sistem keamanan data yang kuat akan membantu mengurangi kesalahan input data dan penyalahgunaan informasi. Audit internal yang berkala juga merupakan alat penting untuk mendeteksi kelemahan proses lebih awal.

Mitigasi Risiko Hukum

Untuk menghindari risiko hukum, Bank Syariah Indonesia harus memastikan bahwa seluruh dokumen akad pembiayaan disusun oleh atau dikaji ulang oleh tim legal internal serta patuh terhadap peraturan hukum yang berlaku, baik hukum perbankan, agraria, maupun hukum syariah. Bank harus menggunakan notaris dan appraisal yang kredibel dan bersertifikasi, serta memastikan legalitas objek pembiayaan (seperti sertifikat rumah) telah diverifikasi sebelum pencairan dana. Pengarsipan dokumen yang rapi dan digitalisasi arsip juga dapat membantu jika terjadi sengketa hukum di kemudian hari.

Mitigasi Risiko Reputasi

Untuk menjaga reputasi, Bank Syariah Indonesia perlu menjunjung tinggi transparansi, pelayanan prima, dan integritas dalam setiap proses pembiayaan. Respon cepat terhadap keluhan nasabah dan penyelesaian masalah secara profesional akan membantu menjaga citra bank. Selain itu, komunikasi publik yang baik, termasuk penyampaian informasi yang jelas tentang produk pembiayaan dan hak/kewajiban nasabah, sangat penting. Bank juga dapat melibatkan lembaga eksternal seperti Lembaga Mediasi Perbankan Syariah atau OJK dalam menyelesaikan sengketa secara adil dan terbuka.

Kesimpulan dan Saran

Manajemen risiko dalam pembiayaan cicilan rumah di Bank Syariah Indonesia merupakan langkah strategis untuk menjaga stabilitas keuangan, meminimalkan kerugian, serta memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Risiko-risiko seperti risiko kredit, syariah, pasar, likuiditas, operasional, hukum, dan reputasi harus dikelola secara komprehensif dengan pendekatan yang terstruktur melalui identifikasi, mitigasi, dan pengawasan yang berkelanjutan. Oleh karena itu, disarankan agar Bank Syariah Indonesia terus memperkuat sistem manajemen risikonya dengan meningkatkan kualitas analisis pembiayaan, pelatihan SDM, penggunaan teknologi informasi yang andal, serta pengawasan internal dan eksternal yang ketat. Selain itu, sinergi antara kepatuhan hukum dan prinsip syariah harus dijaga untuk mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan syariah yang amanah dan profesional.

Daftar Pustaka

- Irwan, Ali Rizki, Z., & Faisal Putra Ramdani, R. (2024). Strategi Manajemen Risiko untuk Menghadapi Tantangan Bisnis di Era Ketidakstabilan Global. *PROSIDING SEMINAR NASIONAL MANAJEMEN*, 3(2), 1550–1554. <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/PSM/index>
- Fasa, M. I. (2016). *MANAJEMEN RESIKO PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA*.
- Fitri Handayani, & Sandra Dewi. (2024). *ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) BSI GRIYA KCP PAYAKUMBUH*.
- Husain, S. M., & Asmawati, A. (2017). *MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) GRIYA IB HASANAH PADA BANK BNI SYARIAH*.

- Ilyas, R., Syaikh, I., Siddik, A., & Belitung, B. (2019). BISNIS: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah. *BISNIS*, 7(2).
<http://journal.stainkudus.ac.id/index.php/bisnis/index>
- Puspa Yanti, R., & Iqbal Fasa, M. (2024). *JICN: Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara* IMPLEMENTASI MANAJEMEN RISIKO KEPATUHAN DALAM BANK SYARIAH INDONESIA
IMPLEMENTATION OF COMPLIANCE RISK MANAGEMENT IN INDONESIAN SHARIA BANK.
<https://jicnusanantara.com/index.php/jicn>
- Sari, N., Meutia, R., & Julita, J. (2022). *Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah Rachmi Meutia*.
<https://doi.org/10.1905/iqtishadia.v9i1.4507>