

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK MUAMALAT
MALANG**

SKRIPSI



Oleh:

**UMUL FAIZA
NIM: 12510169**

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2016**

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK MUAMALAT
MALANG**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh :

UMUL FAIZA
NIM: 12510169

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2016**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK MUAMALAT
MALANG**

SKRIPSI

Oleh :

UMUL FAIZA
NIM: 12510169

Telah Disetujui, 10 Juni 2016
Dosen Pembimbing,

Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei
NIP. 19750707 200501 1 005

Mengetahui:
Ketua Jurusan,

Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei
NIP 19750707 200501 1 005

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA PEMBIAAYAAN KPR SYARIAH DI BANK MUAMALAT MALANG

SKRIPSI

Oleh :

UMUL FAIZA
NIM: 12510169

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada Tanggal 29 Juni 2016

Susunan Dewan Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua Penguji
Fitriyah, S.Sos., MM : ()
NIP. 19760924 200801 2 012
2. Sekretaris/Pembimbing
Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei : ()
NIP. 19750707 200501 1 005
3. Penguji Utama
Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., MA : ()
NIP. 19730719 200501 1 003

Disahkan Oleh :
Ketua Jurusan,

Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei
NIP. 19750707 200501 1 005

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Umul Faiza
NIM : 12510169
Fakultas/ Jurusan : Ekonomi/ Manajemen

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK MUAMALAT MALANG

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 10 Juni 2016

Hormat Saya,

Umul Faiza
NIM. 12510169

SURAT PERNYATAAN

Nama : Umul Faiza
NIM : 12510169
Jurusan/Prodi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi
Judul Skripsi : ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK MUAMALAT
MALANG

Mengizinkan jika karya ilmiah saya (skripsi) dipublikasikan melalui website perpustakaan UIN Maulana Malik Ibrahim Malang secara keseluruhan (*full teks*).

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 10 juni 2016

Dosen Pembimbing

Mahasiswa

Dr. H. Misbahul Munir, Lc.,M.Ei
NIP. 19750707 200501 1 005

Umul Faiza
NIM. 12510169

PERSEMBAHAN

Dengan cinta dan keikhlasan

kupersembahkan karyaku ini teruntuk ibundaku dan ayahandaku yang dengan kasih sayang, kesabarannya dan pengorbanannya telah menyiapkanku menjadi orang yang senantiasa berusaha menjadi hamba Allah dan insan yang berilmu yang senantiasa hatinya turut serta menemani kemana dan dimana diri ini melangkahkan kaki
(dalam do'anya)

Dan tak lupa kupersembahkan untuk suami dan putriku yang selalu memberikan dukungan dan do'anya

Dan tementemanku
semua yang telah mengisi hari-hariku
Semoga karya tulis ini menjadi sebuah karya yang bermanfaat bagi kita semua
AMIIN...

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas segala limpahan nikmat dan hidayahNya, Tuhan Semesta Alam yang senantiasa memberi petunjuk, kekuatan lahir dan batin, dan senantiasa membasahi hati dan jiwa yang kering ini dengan semangat dan keikhlasan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini disusun dengan sebuah iktikad dan semangat untuk memberi sumbangsih terhadap pengembangan kajian ilmu ekonomi, khususnya manajemen. Penulis menyadari bahwa karya ini hanyalah sebagian kecil dari ribuan karya lain, namun penulis berharap agar karya ini tetap memberi kontribusi untuk peneliti-peneliti selanjutnya.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah berkenan memberikan bantuan dan bimbingan dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Beribu ucapan terimakasih ini ditujukan antara lain kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudjia Raharjo, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana (UIN) Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Salim Al-Idrus ,MM.,M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dr. H. Misbahul Munir ,Lc.,M.Ei selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang sekaligus dosen pembimbing.
4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
5. Kedua orang tua, suami beserta anak saya dan Keluarga besar saya yang selalu memberikan motivasi dan juga do'a demi kelancara skripsi ini.
6. Kepada Teman-teman yang sudah memberikan semangat selama pembuatan skripsi

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Robbal ‘Alamin...

Malang, 01 Juni 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar belakang .....	.01
1.2 Rumusan Masalah.....	.06
1.3 Tujuan Penelitian .....	.07
1.4 Batasan Masalah .....	.07
1.5 Manfaat Penelitian .....	.08
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu .....	.09
2.2 Kajian Teoritis	
2.2.1 Manajemen Risiko .....	.17
2.2.1.1 Pengertian Manajemen Risiko .....	.17
2.2.1.2 Manfaat Manajemen Risiko .....	.18
2.2.1.3 Tahap-tahap dalam melaksanakan manajemen risiko....	.19
2.2.1.4 Manajemen Risiko Kredit .....	.22
2.2.2 Bank Syariah .....	.25
2.2.2.1 Pengertian Bank Syariah .....	.25
2.2.2.2 Produk-produk Bank Syariah.....	.28
2.2.3 Pembiayaan KPR <i>Murabahah</i>.....	.29
2.2.3.1 pengertian Pembiayaan KPR <i>Murabahah</i>.....	.29
2.2.3.2 Rukun Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i>.....	.32
2.2.3.3 Landasan Syariah.....	.34

2.2.3.4 Penggolongan Pembiayaan murabahah	35
2.2.4 <i>Musyarakah mutanaqishoh</i>	36
2.2.4.1 Pengertian <i>Musyarakah Muatanaqishoh</i>	36
2.2.4.2 Landasan Syariah	38
2.2.4.3 Rukun Akad Pembiayaan <i>musyarakah mutanaqishoh</i> ...	39
BAB III METODE PENELITIAN	43
3.1 Lokasi Penelitian	43
3.2 Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	43
3.3 Sumber data.....	44
3.4 Teknik pengumpulan data	44
3.5 Teknik analisis data.....	45
BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	48
4.1.1 Sejarah Perusahaan.....	49
4.1.2 Visi Dan Misi Bank Muamalat	49
4.1.3 Struktur Organisasi.....	50
4.1.4 Produk-produk Bank Muamalat.....	53
4.2 Pembahasan Data Hasil Penelitian	
4.2.1 Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dan <i>Musyarakah</i> <i>Mutanaqishah</i> Pada KPRS di Bank Muamalat.....	60
4.2.2 Implementasi Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPRS di Bank Muamalat	69
4.2.3 Kendala Implementasi Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPRS di Bank Muamalat.....	78
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	84
5.2 Saran	86
Daftar Pustaka .	88
Lampiran-lampiran	

Daftar Tabel

1.1 Produk Pembiayaan Yang disalurkan Bank Muamalat Periode 2010-2014 ...	03
1.2 Pertumbuhan Pembiayaan KPRS iB Periode 2010-2014	04
2.1 Perbandingan Penelitian terdahulu.....	14
2.2 Penyebab Kredit gagal	24



Daftar Gambar

2.1 Kerangka Berfikir.....	42
4.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat.....	50
4.2 Mekanisme Pembiayaan KPRS Bank Muamalat.....	62
4.3 Skema Transaksi <i>murabahah</i>	63
4.4 Skema Transaksi <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	65



Daftar Lampiran

Lampiran 1 Bukti konsultasi

Lampiran 2 Pedoman Wawancara

Lampiran 3 Form aplikasi kepemilikan rumah muamalat iB

Lampiran 4 Data Informan

Lampiran 5 Biodata Peneliti



ABSTRAK

Faiza, Umul.2016.SKRIPSI. Judul:”Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Muamalat Malang”

Pembimbing : Dr. H. Misbahul Munir,Lc.,M.Ei

Kata kunci : Manajemen Risiko Kredit, Pembiayaan KPRS

Manajemen risiko kredit sangat perlu dilakukan untuk menjaga keberlangsungan Bank Syariah. Hal ini dikarenakan risiko kredit yang terjadi dapat mengganggu kegiatan operasional bank. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR syariah dan manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Syariah dan Kendala apa saja yang di hadapi.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif. Dalam teknik pengumpulan data peneliti menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi langsung kepada karyawan Bank Muamalat Malang. Setelah data terkumpul, dilakukan *editing* dan penyajian data sesuai karakter dan jenis masing-masing data. Sebelum data yang terkumpul dianalisa, terlebih dahulu dilakukan pengecekan keabsahan dengan metode triangulasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan KPR Syariah dimulai dengan permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisis pembiayaan, persetujuan, pengumpulan data tambahan, pencairan, dan monitoring. Risiko kredit yang terjadi pada pembiayaan KPR Syariah disebabkan oleh kredit macet yang mana nasabah tidak membayar tepat pada waktunya. Manajemen risiko kredit yang digunakan adalah mengidentifikasi risiko kredit dengan wawancara dan survei setelah itu melakukan pengukuran risiko kredit dalam golongan lancar,dalam perhatian khusus,kurang lancar,diragukan dan macet. Dalam pemantaunnya Bank Muamalat menggunakan beberapa cara seperti memantau pelunasan nasabah. Kemudian untuk mengendalikan risiko Bank Muamalat yaitu dengan cara penagihan intensif.

ABSTRACT

Faiza, Umul.2016.THESIS. Title: "Analysis of Credit Risk Management toward Sharia KPR Financing in Bank Muamlat Malang"

Supervisor : Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei

Keywords : Credit Risk Management, KPRS Financing

Credit Risk Management is very necessary to maintain the continuity of Islamic banks. This is because the credit risk that occurs can disrupt the operations of the bank. the purpose of this study to determine the mechanism of sharia KPR financing and credit risk management in sharia KPR financing and any obstacles encountered.

This research is descriptive qualitative field. in data collection techniques researchers used the method of observation, interviews and documentation directly to the employees of *Muamalat* Bank Malang. After the data collected, do editing and presentation of data according to the character and type of each data. Before the data were analyzed, first checking the validity of the method of triangulation.

The results showed that sharia KPR financing mechanism begins with financing request, data collection and investigations, financial analysis, approval, additional data collection, disbursement, and monitoring. Credit risk that occurs in sharia KPR financing due to the credit crunch which customers do not pay on time. Credit Risk Management is used to identify the risks of financing, namely through interviews and surveys, after the measurement of credit risk in the current class, special mention, substandard, doubtful and loss. In *Muamalat* Bank monitoring using several ways such as monitoring customer repayment. Then to control the risk of *Muamalat* Bank is by way of intensive billing.

مستخلص البحث

فايزة، أم . ٢٠١٦ . الرسالة. لعنوان: "تحليل إدارة المخاطر الائتمانية في تمويل KPR الشرعية في بنك معاملات مالانج"
 المشرف: الدكتور الحاج مصباح المنير، الماجستير
 كلمات الإءساسفة: إدارة مخاطر الائتمانية، تمويل KPR الشرعية

إدارة مخاطر الائتمان هف ضرورفة حءا لل حفاظ على استمرارية البنوك الإسلامفة. وذلك لأن مخاطر. الائتمان الةف ءءء يمكن أن فءءء ءللا فف عملفاء البنك. الغرض من هءه الدراسة هو ءءفء آفة تمويل KPR الشرعية وإدارة مخاطر الائتمان فف تمويل KPR الشرعية وأف عقباء واجهءءها.

هءا البءء هو فءء الوصفف النوعف. فف ءقنفاء ءمع البفاناء اسءءءم الباءءون أسلوب الملاحظفة والمقابلاء والوائءق مباءرة إلى العاملفن فف بنك معاملات مالانج. بعء ءمع البفاناء، والقفام ءءرفر وعرض البفاناء وفقا لطبفة ونوع كل البفاناء. قبل ءءلل البفاناء، أولا ءءكد من صءة طرففة ءءللء.

وأظهرء ءءاءج أن آفة الشرعية تمويل تمويل KPR الشرعية ءبءأ مع طلب التمويل وءمع البفاناء والءءقفاء، والءءلل المالف، والموافقة، وءمع بفاناء إءضاففة، وصرف، والرصد. مخاطر الائتمان الةف ءءء فف التمويل KPR الشرعية بسبب أزمة الائتمان الةف الزبائن لا ءءفع فف الوقت المءءء. فف اسءءءم إدارة المخاطر الائتمانية لءءفء مخاطر التمويل، أف من ءلال المقابلاء والاستءلاعات، وبعء قفاس مخاطر الائتمان فف الفصل الءالف، اءءماما ءاصا، ءون المسءوى، مشكوك ففه والءسارة. بنك معاملات فف رصءه فف اسءءءم عدة طرق مثل سءاء مراقبة العملاء. ءم للسلطرة على المخاطر من بنك معاملات هو عن طرفق الفوائفر المركة.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar yaitu kebutuhan papan dari dalam rumah yang dapat dibuat berlindung untuk keluarga, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antar anggota keluarga. Maka dari itu banyak orang yang menginginkan untuk mendapatkannya dengan berbagai cara, sayangnya untuk mendapatkannya tidaklah mudah.

Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah tersebut, bank menawarkan berbagai produk pembiayaan yang salah satunya produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah. Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena tingginya permintaan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan secara kredit. Produk pembiayaan ini awalnya dikelola oleh bank konvensional saja. Akan tetapi, seiring dengan berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip islam yaitu melalui lembaga keuangan perbankan syariah. Diantara perbankan syariah yang ada di Kota Malang, bank syariah yang menjalankan prinsip-prinsip syariah pertama di Indonesia adalah PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Perkembangan perbankan syari'ah di Indonesia diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada 1 November 1991. Pada mulanya perbankan syari'ah belum mendapat perhatian yang optimal dari pemerintah, hal ini terlihat pada

Undang-Undang No 7 tahun 1992 yang belum menjelaskan adanya landasan hukum operasional perbankan syariah. Namun, setelah adanya undang-undang baru yaitu Undang-Undang No 10 tahun 1998 maka bank syariah telah memiliki landasan hukum yang lebih kuat serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank konvensional untuk membuka cabang syariah ataupun mengkonversi secara total menjadi bank syariah. Dengan diakuinya dua sistem perbankan yaitu perbankan sistem bagi hasil dan sistem konvensional, maka bank syariah semakin berkembang dan mulai dikenal oleh seluruh lapisan masyarakat di Indonesia.

Bank Muamalat Malang sebagai perbankan syariah pertama di Indonesia merupakan bank yang memiliki berbagai jenis produk pembiayaan yang dapat disalurkan pada masyarakat luas. Produk pembiayaan yang ditawarkan cukup banyak dan bervariasi untuk memenuhi kebutuhan produksi atau konsumsi, misalnya pembiayaan KPR Muamalat iB, iB Muamalat Haji dan Umroh, dan iB Muamalat Usaha Mikro (Muamalat, 2014).

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Menurut Undang-undang Perbankan No.10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. (ismail,2011)

Jenis pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Muamalat cabang Malang sebagian besar menggunakan akad *murabahah*, diikuti oleh *musyarakah*, *mudharabah*, *qard*, *ishtisna*, dan *ijarah*. Jenis pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* meliputi pembiayaan KPR Muamalat iB, iB Multiguna, dan pembiayaan *Multifinance*. Sedangkan dengan akad *musyarakah* dan *mudharabah* jenis pembiayaan yang ditawarkan adalah pembiayaan modal kerja dan pembiayaan LKM Syariah, dan untuk Dana Talangan Haji, dan pembiayaan Umroh menggunakan akad *qard* (Muamalat,2014).

Tabel 1.1
Produk pembiayaan yang disalurkan Bank Muamalat periode 2010 – 2014

Produk Pembiayaan	Periode					
	2010	2011	2012	2013	2014	%
Murabahah	6,50	10,12	16,16	19,40	20,21	4,18
Qord	1,18	1,93	1,27	4,20	1,27	-5,51
Mudharabah	1,36	1,93	1,27	4,20	1,27	-5,51
Musyarakah	5,97	8,17	12,81	17,85	19,54	3,74
Istisna	4,67	7,45	19,78	20,04	20,14	4,01
Ijarah	2,50	7,47	4,36	14,15	15,48	2,96

Sumber :Annual Report Bank Muamalat 2010 – 2014 (dalam jutaan)

Produk pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia mengalami pertumbuhan setiap tahunnya, piutang *murabahah* bank muamalat pada tahun 2014 mengalami peningkatan menjadi Rp 20,21 juta dari Rp 19,40 juta pada tahun 2013, atau

bertumbuh sebesar 4,18 %. Pertumbuhan piutang sebagian besar dikontribusikan oleh pertumbuhan dari piutang murabahah yang meningkat.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli. Bisa pula menggunakan akad *musyarakah mutanaqishoh*. Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan prosentase tertentu, dan nasabah kemudian membeli “saham/bagian” yang menjadi milik bank secara bertahap, sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah. Nasabah jika ingin mengajukan KPR Syariah di Bank Muamalat harus memilih dalam dua akad, dua akad inilah yang membedakan dengan Bank yang lain.

Tabel 1.2
Pertumbuhan Pembiayaan KPRS iB

Tahun	2010	2011	2012	2013	2014
KPRS iB	7,19	13,39	18,50	22,6	23,17

Sumber : Annual report bank muamalat 2010-2014 (dalam jutaan)

Produk Unggulan KPRS iB Bank Muamalat terus mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Pada tahun 2013 sebesar 22,6 juta tumbuh sebesar 23,17 juta ditahun 2014 atau sebesar 12,71 %.

Tingkat pembiayaan yang semakin tinggi pada suatu bank juga diiringi dengan adanya risiko kredit yang besar pula. Seperti adanya pembiayaan bermasalah dimana pihak nasabah sudah memperoleh pembiayaan namun tidak melakukan kewajibannya kepada bank sesuai perjanjian yang telah disepakati sebelumnya karena suatu hal yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Risiko kredit ini harus diminimalisir agar bank dapat mempertahankan kelangsungan usahanya. Salah satu cara untuk meminimalisir risiko kredit adalah dengan pengadaan suatu pengendalian yang terdiri dari beberapa kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara aman, obyektif dan sesuai dengan ketentuan perbankan syariah yang berlaku.

Secara umum, risiko yang melekat pada aktivitas fungsional bank syariah dapat dikategorikan kedalam tiga jenis risiko, yaitu : risiko pembiayaan, risiko pasar, dan risiko operasional. (Adiwarman,2006:260)

Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai akad atau perjanjian yang telah ditetapkan antara Bank Muamalat dengan nasabah pembiayaan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian di awal transaksi. Karena sebagian besar aset bank tertanam dalam bentuk pembiayaan yang merupakan bisnis bank maka setiap penyaluran pembiayaan akan mengandung risiko, sehingga pengelolaan risiko pembiayaan akan mendapat perhatian yang lebih dibanding risiko yang lain (Muamalat,2014)

Risiko dan lembaga keuangan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya, karena tanpa adanya keberanian untuk mengambil risiko maka tidak akan pernah ada lembaga keuangan, hal ini dapat dipahami karena setiap usaha maupun kegiatan yang dilakukan dapat dipastikan akan memiliki suatu risiko, baik risiko yang dapat di tangani maupun risiko yang sulit untuk ditangani. Oleh karena itu risiko tidak dapat dihindari melainkan harus dikelola atau dikendalikan, agar kegiatan perbankan dapat tetap berjalan seperti yang diharapkan, maka risiko tersebut harus dikendalikan melalui sebuah proses manajemen risiko.

Manajemen risiko adalah rangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank (Sulhan dan Siswanto,2008:150). Seiring dengan pertumbuhan perbankan syariah yang semakin pesat, maka manajemen risiko memiliki suatu peran yang sangat penting dalam setiap transaksi pembiayaan yang dilakukan di bank syariah

Dengan latar belakang tersebut, peneliti memilih judul: “ANALISIS MANAJEMEN RISIKO KREDIT PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK MUAMALAT KC MALANG”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishoh* pada KPRS di Bank Muamalat KC Malang ?
2. Bagaimana implementasi manajemen risiko kredit pada pembiayaan pada KPRS di Bank Muamalat KC Malang ?
3. Apa saja kendala implementasi manajemen risiko kredit pada pembiayaan pada KPRS di bank Muamalat KC Malang ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mendeskripsikan bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishoh* pada KPRS pada Bank Muamalat KC Malang.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana implementasi manajemen risiko pada pembiayaan pada KPRS di Bank Muamalat KC Malang .
3. Untuk mendeskripsikan kendala implementasi manajemen risiko pada pembiayaan pada KPRS di Bank Muamalat KC Malang

1.4 Batasan Penelitian

Batasan masalah dibuat untuk menghindari atau mencegah agar pembahasan tidak meluas. Batasan masalah tersebut adalah objek penelitian dalam penelitian ini yaitu pada Bank Muamalat KC Malang sebagai salah satu lembaga keuangan di Indonesia yang berbentuk bank yang memberikan jasa keuangan dengan menggunakan prinsip-prinsip perbankan syari'ah. Sedangkan penelitian

difokuskan untuk mengkaji analisis manajemen resiko pada pembiayaan KPRS (Kredit Pemilikan Rumah).

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan pengetahuan tentang pembiayaan KPRS sebagai salah satu bentuk pembiayaan-pembiayaan yang ada di perbankan syari'ah.

2. Bagi Lembaga

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dan kebijakan sebagai upaya menghadapi masalah yang dihadapi oleh bank, khususnya dalam pembiayaan KPRS

3. Bagi Masyarakat Luas

Sebagai sarana untuk menambah wawasan keilmuan agar lebih mengenal tentang perbankan syari'ah juga sebagai sarana untuk mengetahui bagaimana memilih pembiayaan yang paling tepat untuk dijadikan patner dalam usaha.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan untuk menambah pengetahuan tentang analisis manajemen resiko pada pembiayaan KPRS dan bermanfaat sebagai media implementasi penerapan pembiayaan KPRS.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Safariyanti (2011) dalam penelitian yang berjudul ‘ ‘ Manajemen risiko *AL-Istishna* ’ pada BPRS Amanah Ummah, Leuwiliang-Bogor’’. Tujuan penelitian untuk mengetahui mekanisme pembiayaan *Al-Istishnâ*, serta manfaat dan jenis risiko yang dihadapi oleh BPRS Amanah Ummah hasil, penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko pada pembiayaan *Al-Istishna*’ disesuaikan pada sumber datangnya risiko, karena pada pembiayaan *Al- Istishna*’ terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu pihak nasabah, pihak bank, dan pihak *developer*. Dari proses manajemen risiko tersebut, BPRS Amanah Ummah telah mampu meminimalisir dampak dari risiko pembiayaan *Al- Istishna*

Sedangkan Penelitian yang dilakukan oleh Hernawati (2014) dalam penelitian yang berjudul ‘ ‘ Manajemen risiko pembiayaan di Baitul Mal Wattamwil (BMT) Forsitama Kalitirto Berbah Sleman Yogyakarta ‘’. Tujuan penelitian untuk mengetahui manajemen risiko pembiayaan yang diterapkan di BMT Forsitama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko pembiayaan di BMT Forsitama telah dilaksanakan dengan baik. Terbukti dengan adanya pembiayaan macet 0,12% dari jumlah pembiayaan. Pembiayaan pada BMT Forsitama dari tahun ketahun mengalami peningkatan pesat. Manajemen risiko pembiayaan yang digunakan dalam mengidentifikasi risiko pembiayaan yaitu survey dan wawancara. Setelah

diidentifikasi BMT melakukan pengukuran dengan membagi kedalam empat golongan yaitu lancar, kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam pemantauannya BMT menggunakan beberapa cara seperti memantau pelunasan nasabah, rekening anggota, usaha nasabah dan lain-lain. Kemudian untuk mengendalikan risiko BMT mempunyai empat cara yaitu penetapan prosedur dan kebijakan pembiayaan, asuransi, peningkatan SDM, dan penagihan intensif.

Penelitian yang dilakukan oleh Fitrianti (2014) dalam penelitian yang berjudul “Manajemen Risiko pembiayaan Mikro pada BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cipulir”, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui jenis risiko yang dihadapi pembiayaan mikro BRI Syariah KCP Cipulir dan menjelaskan penerapan manajemen risiko pembiayaan mikro pada BRI Syariah KCP Cipulir. Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko kredit (pembiayaan) adalah jenis risiko yang dihadapi oleh BRI Syariah. Risiko ini akibat kegagalan dari pihak nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Pembiayaan mikro BRI Syariah KCP Cipulir menerapkan dua tahap manajemen risiko yaitu manajemen risiko pra-risiko dan manajemen risiko pada saat terjadinya risiko yang berpedoman sesuai dengan peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 mengenai Penerapan Manajemen Risiko pada Bank Umum Syariah dan Uniat Usaha Syariah, yang dimulai dengan mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko. Efektifitas manajemen risiko yang diterapkan BRI Syariah terlihat dari

Penelitian yang dilakukan oleh Putri (2010) dalam penelitian yang berjudul “Pengaruh Penerapan Manajemen Risiko Perbankan dan Penerapan Audit Internal

Terhadap Kebijakan Pemberian Kredit". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui signifikansi penerapan manajemen risiko dan audit internal dalam kebijakan pemberian kredit. Hasil penelitiannya bahwa penerapan manajemen risiko memiliki pengaruh positif signifikan terhadap kebijakan pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa manajemen risiko yang diterapkan oleh bank sangat berperan penting dalam pembuatan kebijakan pemberian kredit. Semakin baik perusahaan perbankan menerapkan manajemen risiko kredit, maka semakin baik pula perusahaan menetapkan kebijakan pemberian kredit untuk meminimalisir risiko yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan dan kelangsungan bank. Sedangkan penerapan audit internal memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap kebijakan pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa semakin baik suatu bank menerapkan audit internal maka kebijakan pemberian kreditnya akan berkurang karena bank akan lebih selektif dalam pemberian kredit sehingga volume kredit yang diberikan akan semakin berkurang.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Rosmalinda (2011) dengan judul "*Prinsip Kehati-Hatian dalam Perspektif Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah di BPRS Rinjani Malang (Studi Atas BPRS Bumi Rinjani Malang)*". Tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk mengetahui penyebab terjadinya pembiayaan *mudhorobah* yang bermasalah dan implementasi prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam mengurangi pembiayaan *mudhorobah*. Hasil penelitiannya bahwa terdapat beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan *mudhorobah* yang bermasalah, faktor tersebut antara lain *moral hazard*

(ketidakjujuran) dan *asymmetric information* serta keengganan nasabah berbagi keuntungan. Keseluruhan faktor tersebut terjadi karena rendahnya pengawasan dan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Selain itu terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan untuk mengurangi terjadinya pembiayaan *mudhorobah* yang bermasalah. Cara-cara tersebut antara lain menerapkan prinsip mengenal nasabah, menerapkan *incentive compatible*, dan *screening attribute* serta lebih menekankan monitoring secara *off-site*, sedang *on-site monitoring* dilakukan secara berkala

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti Umul faiza (2016) Skripsi yang berjudul “Analisis Manajemen Risiko Kredit pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat” tujuan penelitian adalah untuk mengetahui implementasi manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Syariah dan kendala Manajemen Risiko kredit pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko pembiayaan di Bank Muamalat Malang telah dilaksanakan dengan baik. Pembiayaan di Bank Muamalat dari tahun ketahun mengalami peningkatan yang pesat. Manajemen Risiko Kredit yang digunakan dalam akad murabahah mengidentifikasi risiko pembiayaan yaitu dengan wawancara dan survei, setelah dilakukan identifikasi Bank Muamalat Malang melakukan pengukuran risiko dengan membagi lima golongan lancar,dalam perhatian khusus,kurang lancar,diragukan dan macet. Dalam pemantaunnya Bank Muamalat menggunakan beberapa cara seperti memantau pelunasan nasabah. Kemudian untuk mengendalikan risiko Bank Muamalat yaitu dengan cara penagihan intensif. Pada

pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* Bank muamalat melakukan manajemen risiko denga *Reconditioning* ,*Rescheduling* ,litigasi.

Apabila ditinjau dari penelitian terdahulu maka terdapat perbedaan dan persamaan yaitu: penelitian ini dilakukan pada lembaga keuangan, adapun perbedaannya yaitu terletak pada permasalahan yang diamati yaitu risiko yang dihadapi pada Pembiayaan KPRS yang mana nasabah memilih dalam dua akad yaitu akad *murabahah* atau akad *musyarakah mutanaqishoh* Bank Muamalat KC Malang.



Tabel 2.1
Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Nama peneliti,tahun, Judul	Jenis Penelitian	Hasil analisis
1	Risa Safariyah (2011), Manajemen risiko <i>AL-Istishna'</i> pada BPRS Amanah Ummah, Leuwiliang-Bogor	Kualitatif	Menyatakan bahwa manajemen risiko pada pembiayaan <i>Al-Istishna'</i> disesuaikan pada sumber datangnya risiko, karena pada pembiayaan <i>Al-Istishna'</i> terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu pihak nasabah, pihak bank, dan pihak <i>developer</i> . Dari proses manajemen risiko tersebut, BPRS Amanah Ummah telah mampu meminimalisir dampak dari risiko pembiayaan <i>Al-Istishna'</i> .
2	Evi Septi Hernawati (2014), Manajemen risiko pembiayaan di Baitul Mal Wattamwil (BMT) Forsitama Kalitirto Berbah Sleman Yogyakarta	kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko pembiayaan di BMT Forsitama telah melaksanakan dengan baik. Terbukti dengan adanya pembiayaan macet 0,12% dari jumlah pembiayaan. Pembiayaan pada BMT Forsitama dari tahun ketahun mengalami peningkatan pesat. Manajemen risiko pembiayaan yang digunakan dalam mengidentifikasi risiko pembiayaan yaitu survey dan wawancara. Setelah diidentifikasi BMT melakukan pengukuran dengan membagi kedalam empat golongan yaitu lancar, kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam pemantauannya BMT menggunakan beberapa cara seperti memantau pelunasan nasabah, rekening anggota, usaha nasabah dan lain-lain. Kemudian untuk mengendalikan risiko BMT mempunyai empat cara yaitu penetapan prosedur dan kebijakan pembiayaan, asuransi, peningkatan SDM, dan penagihan intensif.

3	Rika Fitrianti (2014), Manajemen Risiko pembiayaan Mikro pada BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu	Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko kredit (pembiayaan) adalah jenis risiko yang dihadapi oleh BRI Syariah. Risiko ini akibat kegagalan dari pihak nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Pembiayaan mikro BRI Syariah KCP Cipulir menerapkan 2 tahap manajemen risiko yaitu manajemen risiko pra-risiko dan manajemen risiko pada saat terjadinya risiko yang berpedoman sesuai dengan peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 mengenai Penerapan Manajemen Risiko pada Bank Umum Syariah dan Uniat Usaha Syariah, yang dimulai dengan mengidentifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko. Efektifitas manajemen risiko yang diterapkan BRI Syariah terlihat dari kemungkinan risiko yang muncul pada pembiayaan mikro di bawah 1%.
4	Ika caya putri (2010), pengaruh penerapa Manajemen Risiko perbankan dan penerapan audit Internal Terhadap Kebijakan Pemberian Kredit	Kuantitatif	Hasil penelitian nya bahwa penerapan manajemen risiko memiliki pengaruh positif signifikan terhadap kebijakan pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa manajemen risiko yang diterapkan oleh bank sangat berperan penting dalam pembuatan kebijakan pemberian kredit. Semakin baik perusahaan perbankan menerapkan manajemen risiko kredit, maka semakin baik pula perusahaan menetapkan kebijakan pemberian kredit untuk meminimalisir risiko yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan dan kelangsungan bank. Sedangkan penerapan audit internal memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap kebijakan pemberian kredit. Hal ini menunjukkan bahwa semakin baik suatu bank menerapkan audit internal maka kebijakan pemberian kreditnya akan berkurang karena bank akan lebih selektif dalam pemberian kredit sehingga volume

			<p>kredit yang diberikan akan semakin berkurang.</p>
5	<p>Upia Rosmalinda (2011), Prinsip Kehati-Hatian dalam Perspektif Pencegahan Pembiayaan <i>Mudharabah</i> Bermasalah di BPRS Rinjani Malang (Studi Atas BPRS Bumi Rinjani Malang)</p>	<p>kualitatif</p>	<p>Hasil penelitiannya bahwa terdapat beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan <i>mudhorobah</i> yang bermasalah, faktor tersebut antara lain <i>moral hazard</i> (ketidakjujuran) dan <i>asymmetric information</i> serta keengganan nasabah berbagi keuntungan. Keseluruhan faktor tersebut terjadi karena rendahnya pengawasan dan prinsip kehati-hatian (<i>prudential banking principle</i>). Selain itu terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan untuk mengurangi terjadinya pembiayaan <i>mudhorobah</i> yang bermasalah. Cara-cara tersebut antara lain menerapkan prinsip mengenal nasabah, menerapkan <i>incentive compatible</i>, dan <i>screening attribute</i> serta lebih menekankan monitoring secara <i>off-site</i>, sedang <i>on-site monitoring</i> dilakukan secara berkala</p>

Sumber : data penelitian ini diolah peneliti, 2016.

2.2 Kajian Teoritis

2.2.1 Manajemen Risiko

2.2.1.1 Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen resiko adalah usaha yang secara rasional ditujukan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kerugian dari risiko yang dihadapi. Risiko tidak cukup untuk dihindari tetapi harus dihadapi dengan cara-cara yang dapat memperkecil kemungkinan terjadinya suatu kerugian. Risiko dapat datang setiap saat, agar risiko tidak menghalangi kegiatan, maka resiko harus dikelola secara baik. (Kasidi,2010)

Menurut Fahmi (2010) manajemen risiko adalah suatu bidang ilmu yang membahas tentang bagaimana suatu organisasi menerapkan ukuran dalam memetakan berbagai permasalahan yang ada dengan menempatkan berbagai pendekatan manajemen secara komprehensif dan sistematis.

Manajemen risiko adalah rangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank (Sulhan dan Siswanto,2008).

Manajemen risiko dalam Al-Quran terdapat dalam surat al-hasyr ayat 18 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk

hari esok (akhirat), dan bertakwalah kepada Allah. Sungguh, Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.

Dalam ayat diatas menjelaskan bahwa konsep ketidakpastian dalam ekonomi islam menjadi salah satu pilar dalam proses manajemen risiko. Secara natural, dalam kegiatan usaha, tidak seorangpun yang menginginkan usaha atau investasinya mengalami kerugian.

Dalam tafsir Al. Misbah bahwa perintah untuk melakukan apa yang telah diperbuat untuk hari esok, untuk melakukan evaluasi terhadap amal-amal yang telah dilakukan. Ini seperti seorang tukang yang telah menyelesaikan pekerjaannya. Ia dituntut untuk memperhatikannya kembali agar menyempurnakannya bila telah baik, atau memperbaikinya bila masih ada kekurangannya, sehingga jika tiba saatnya diperiksa tidak ada lagi kekurangan dan barang tersebut tampil sempurna. (Shihab, 2002)

2.2.1.2 Manfaat Manajemen Risiko

Dengan diterapkannya manajemen risiko dalam perusahaan terdapat beberapa manfaat yang akan diperoleh, diantaranya adalah :

1. Perusahaan mempunyai ukuran kuat sebagai pijakan dalam mengambil setiap keputusan, sehingga para manajer lebih berhati-hati dan selalu menempatkan ukuran-ukuran dalam berbagai keputusan.

2. Mampu memberi arah bagi perusahaan dalam melihat pengaruh-pengaruh yang mungkin timbul baik secara jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Mendorong para manajer dalam mengambil keputusan untuk selalu menghindari risiko dan menghindari pengaruh terjadinya kerugian khususnya kerugian dari segi finansial.
4. Memungkinkan perusahaan memperoleh risiko keuangan yang minimum.
5. Dengan adanya konsep manajemen risiko yang dirancang secara detail maka artinya perusahaan telah membangun arah dan mekanisme secara *sustainable* (berkelanjutan)

2.2.1.3 Tahap-tahap dalam Melaksanakan Manajemen Risiko

Untuk mengimplementasikan risiko manajemen secara komprehensif ada beberapa tahap yang harus dilaksanakan oleh perusahaan yaitu:

1. Identifikasi Risiko

Pada tahap ini pihak manajemen perusahaan melakukan tindakan berupa mengidentifikasi setiap bentuk risiko yang di alami perusahaan, termasuk bentuk-bentuk risiko yang mungkin akan dialami oleh perusahaan. Identikasi ini dilakukan dengan cara melihat potensi-potensi risiko yang sudah terlihat dan akan terlihat.

2. Mengidentifikasi bentuk-bentuk risiko

Pada tahap ini diharapkan pihak manajemen perusahaan telah mampu bentuk dan format risiko yang dimaksud. Bentuk-bentuk risiko yang diidentifikasi disini telah mampu dijelaskan secara detail, seperti ciri-ciri risiko dan faktor-faktor timbulnya risiko tersebut. Pada tahap ini manajemen perusahaan juga sudah mulai mengumpulkan dan menerima berbagai data-data baik bersifat kualitatif maupun kuantitatif.

3. Menempatkan ukuran-ukuran risiko

Pada tahap ini pihak manajemen perusahaan sudah menempatkan ukuran atau skala yang dipakai, termasuk rancangan model metodologi penelitian yang akan digunakan. Data-data yang masuk juga sudah dapat diterima, baik yang berbentuk kualitatif dan kuantitatif serta pemilihan data juga dilakukan berdasarkan pendekatan metodologi yang digunakan. Dengan kepemilikan rancangan metodologi penelitian yang ada diharapkan pihak manajemen perusahaan telah memiliki pondasi yang kuat untuk melakukan pengolahan data. Untuk dipahami bahwa penggunaan ukuran dengan berdasarkan format metodologi penelitian yang digunakan harus dilakukan dengan sangat hati-hati dan penuh kecermatan karena jika salah atau tidak sesuai dengan kasus yang ditangani maka hasil yang diperoleh nantinya juga dianggap tidak akan akurat.

4. Menempatkan alternatif-alternatif

Pada tahap ini pihak manajemen perusahaan telah melakukan pengolahan data. Hasil pengolahan kemudian dijabarkan dalam bentuk kualitatif dan kuantitatif beserta akibat-akibat atau pengaruh-pengaruh yang akan timbul jika keputusan-keputusan tersebut diambil. Berbagai bentuk penjabaran yang dikemukakan tersebut dipilah dan ditempatkan sebagai alternatif-alternatif keputusan.

5. Menganalisis setiap alternatif

Pada tahap ini dimana setiap alternatif yang ada selanjutnya dianalisis dan dikemukakan berbagai sudut pandang serta dampak yang mungkin timbul. Dampak yang mungkin timbul baik jangka pendek maupun jangka panjang dipaparkan secara komprehensif dan sistematis, dengan tujuan mampu diperoleh suatu gambaran secara jelas dan tegas. Kejelasan dan ketegasan penting untuk membantu pengambilan keputusan.

6. Memutuskan satu alternatif

Pada waktu ini dilakukan pemilihan satu alternatif dari berbagai alternatif yang ditawarkan, artinya mengambil alternatif yang terbaik dari berbagai alternatif yang ditawarkan termasuk dengan menilai alternatif lainnya.

7. Melaksanakan alternatif yang dipilih

Pada tahap ini dibentuk tim untuk melaksanakan alternatif yang dipilih dilengkapi dengan rincian biaya pelaksanaan yang disetujui oleh bagian keuangan.

8. Mengontrol pelaksanaan alternatif yang dipilih

Disini manajer perusahaan melakukan kontrol yang maksimal guna menghindari timbulnya berbagai risiko yang tidak di inginkan.

9. Mengevaluasi pelaksanaan alternatif yang dipilih

Pihak tim manajemen perusahaan secara sistematis melaporkan pada manajer perusahaan. Pelaporan tersebut berbentuk data-data yang bersifat fundamental dan teknikal serta tidak mengesampingkan informasi yang bersifat lisan. Tujuan melakukan evaluasi ini agar pekerjaan tersebut dapat terus dilaksanakan sesuai dengan yang direncanakan.

2.2.1.4 Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Syariah membedakan antara dua jenis gagal bayar, yaitu sebagai berikut : (Rustam,2013)

- a. Yang mampu (gagal bayar sengaja)
- b. Gagal bayar karena bangkrut, yaitu tidak mampu membayar kembali utangnya karena alasan-alasan yang diakui syariah

Salah satu yang termasuk dalam kelompok risiko kredit adalah risiko konsentrasi pembiayaan. Risiko konsentrasi pembiayaan merupakan risiko yang timbul akibat terkonsentrasinya penyediaan dana kepada satu pihak atau sekelompok industri, sektor, area geografis tertentu yang berpotensi menimbulkan kerugian cukup besar yang dapat mengancam kelangsungan usaha bank.

Secara umum risiko kredit merupakan salah satu eksposur utama dalam perbankan syariah di Indonesia sehingga kemampuan bank untuk mengidentifikasi, mengukur memantau, dan mengendalikan risiko kredit serta menyediakan modal yang cukup bagi risiko tersebut sangat penting.

Rustam (2013) menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah banyak disebabkan karena analisis pembiayaan yang keliru dan buruknya karakter nasabah. Selain itu, pembiayaan yang macet juga disebabkan oleh faktor internal bank dan nasabah. Penyebab lain muncul dari faktor eksternal, yaitu kegagalan bisnis dan ketidakmampuan manajemen. Pada pembiayaan murabahah tingginya NPF terjadi karena kesalahan bank melakukan assesment debitur dan kurangnya monitoring (pengawasan/pemantauan) nasabah.

Antonio (2001) dan Arifin (2002) menguraikan penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas. Akibatnya penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya. Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilandas krisis. Turunnya penjualan mengurangi penghasilan perusahaan sehingga

perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Hal ini semakin dibebani oleh meningkatnya tingkat bunga. Pada saat bank akan mengeksekusi pembiayaan macet, bank tidak akan memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya pembiayaan yang diberikan. (rustam,2013)

Tabel 2.2
Penyebab Kredit Gagal

No	Faktor Internal	Faktor Eksternal
1	Adanya tindak kecurangan dari aparat pengelola kredit	Kegiatan perekonomian makro/kegiatan politik/kebijaksanaan pemerintah yang diluar jangkauan bank untuk diperkirakan
2	Adanya kurang pengetahuan/keterampilan para pengelola kredit	Adanya bencana alam dan kejadian lain diluar dugaan
3	Kurang baiknya manajemen sistem informasi yang dibangun pada bank yang bersangkutan.	Adanya iktikad baik nasabah yang diragukan
4	Lemahnya organisasi dan manajemen dari bank yang bersangkutan	Adanya persaingan cukup tajam diantara perbankan itu sendiri sehingga bank yang bersangkutan tidak mampu untuk melakukan seleksi risiko usahanya dibidang perkreditan
5	Tidak adanya kebijakan perkreditan yang baik pada bank yang bersangkutan	Adanya tekanan-tekanan dari berbagai kekuatan politik diluar bank sehingga menimbulkan kompromi terhadap prinsip-prinsip kredit yang sehat
6	Kurangnya pengawasan kredit yang dilakukan oleh bank yang bersangkutan kepada para nasabah debiturnya.	Adanya kesulitan/kegagalan dalam proses likuidasi dan perjanjian kredit yang telah disepakati antara nasabah dengan bank
7	Adanya sikap yang ceroboh, lalai, dan mengganggalkan dari pengelola perkreditan	

2.2.2 Bank Syariah

2.2.2.1 Pengertian Bank Syariah

Bank berdasarkan syariah islam (bank islam) adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan operasinya berdasarkan syariah islam. Hal ini berarti operasi perbankan mengikuti tata cara berusaha maupun perjanjian berusaha berdasarkan Al-Quran dan sunnah rosul (Aziz,1992). Dalam operasinya, bank islam mempunyai sistem bagi hasil dan imbalan lainnya yang sesuai dengan syariah islam. (yunus,2009)

Mannan (1994) menyatakan bahwa mekanisme perbankan islam yang berdasarkan prinsip mitra usaha adalah bebas bunga. Karena itu, soal membayarkan bunga kepada para depositor atau pembebanan suatu bunga dari para klien tidak timbul.

Dalam rencana perbankan islami mungkin terdapat dua jenis depositor. Jenis yang pertama adalah depositor yang dapat mendeposit dana surplusnya, ia diperkenankan menarik dananya setiap waktu tanpa pemberitahuan. Jenis deposito ini hanya untuk penyimpanan keamanan (*safe de-positing*), bukan untuk investasi dalam suatu kegiatan produksi yang mengandung risiko. Dalam hal deposito demikian, bank dapat memperoleh zakat dan biaya jasa dari para depositor islam dan bukan yang islam. Pajak atas dana yang tak digunakan ini dibenarkan, karena ia mencegah kecenderungan untuk menimbun uang tunai dalam bentuk tak digunakan dan memberikan dorongan untuk menginvestasi dalam kegiatan produksi.

Jenis depositor yang kedua tidak boleh menarik dana mereka tanpa pemberitahuan. Dana surplus mereka mungkin diinvestasikan dalam urusan produksi atas dasar jangka pendek. Bank tidak akan meminta apapun dari para depositor ini bahkan mereka diperkenankan berbagi laba atau kerugian bank secara sebanding pada akhir tahun anggaran dalam suatu bentuk yang menyerupai deviden. Namun, bila diperlukan, bank islam dapat mengumpulkan dana dengan menawarkan pemberian investasi untuk suatu masa dari satu tahun atau lima tahun atau lebih.

Secara lebih rinci Al- Anhuri dkk, (1993) mengemukakan mengenai ciri-ciri dan formula bank islam yang mempunyai pengaruh langsung terhadap operasional, baik dari segi investasi dan jenisnya, sumber-sumber dana dan jenisnya atau tanggung jawab bank terhadap nasabah. Ciri-ciri dasar ini dapat disimpulkan sebagai berikut : (yunus,2009 :30-33)

- a) Bank Islam mempunyai bermacam-macam fungsi, yaitu : melaksanakan fungsi bank dagang (*commercial banking*), bank bisnis (*business banking*), bank investasi (*investment banking*), dan bank pembangunan. Maka operasionalnya tidak terbatas pada jangka pendek seperti bank dagang atau jangka menengah dan panjang seperti bank-bank non dagang, tetapi meliputi jangka pendek, menengah dan panjang yang tercermin pada kerangka sumber dan penggunaan dananya.
- b) Bank Islam tidak melakukan transaksi dengan mengambil atau memberikan bunga-rente nyata atau tersembunyi, langsung atau tidak langsung ditentukan

sebelumnya atau sesudahnya, bergerak atau tidak bergerak berdasarkan atas tanggung jawabnya terhadap hukum syari'ah islam.

- c) Bank Islam tidak memberikan pinjaman uang, tetapi memberikan suplai bahan.berarti bank islam tidak menginvestasikan dananya dalam bentuk uang dan tidak berdagang dalam bentuk kredit.
- d) Bank Islam dalam melakukan transaksi dengan nasabahnya, pemegang rekening investasi (investor) atau pemakai dana terkait dengan kontrak *musyarokah*, atau *mutajarah* berdasarkan atas prinsip *mukhatara* dan *musyarokah* dalam untung rugi. Kontrak bank islam dengan para nasabah bukanlah kontrak penghutang (debitor dan pepiutang kreditor) seperti halnya pada bank konvensional.

Lebih lanjut aziz (1992:2) juga merinci jenis-jenis akad yang mungkin terjadi dalam hubungan transaksi ekonomi/ perniagaan yang berdasarkan syari'ah sebagai berikut :

- a) Akad pertukaran, terdiri atas *murobahah*, *bai'bitsaman ajil*, *bai'u salam*, *bai'u salam*, *bai'u istisna'*, *bai'u istijrar*, *al-ijarah*, *al-sarf*, *al-qordhul hasan*.
- b) Akad titipan, adalah akad *wadi'ah* yang memiliki dua sifat utama, yaitu amanah dan jaminan yang terjamin.
- c) Akad bersyarikat, yang terdiri dan *al-musyarokah* dan *al-mudhorobah* (*qiradh*)

- d) Akad memberi kepercayaan, yang terdiri dari jaminan (*al-kafalah/al-dhamanah*), gadai (*rahn*), pemindahan hutang (*al-hiwalah*).
- e) Akad memberi izin. Yaitu akad al-wakalah (mewakili)

2.2.2.2 Produk-produk Bank Syariah

Produk-produk bank syariah muncul karena didasari oleh operasionalisasi fungsi bank syariah (baraba,2000). Dalam menjalankan operasinya bank syariah memiliki empat fungsi sebagai berikut :

- a. Sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi / deposan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan investasi bank.
- b. Sebagai pengelola investasi atas dana yang dimiliki pemilik dana/ *shohibul maal* sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana.
- c. Sebagai penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- d. Sebagai pengelola fungsi sosial.

Dari keempat fungsi operasional tersebut kemudian diturunkan menjadi produk-produk bank syariah, yang secara garis besar dapat dikelompokkan kedalam produk pendanaan, produk pembiayaan, produk jasa perbankan, dan produk kegiatan sosial.

2.2.3 Pembiayaan KPR Syariah *Murabahah*

2.2.3.1 Pengertian Pembiayaan KPR Syariah *Murabahah*

Pembiayaan *murobahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada anggota untuk pembelian barang-barang yang akan di jadikan modal kerja. Pemberian ini diberikan untuk jangka pendek tidak lebih dari enam sampai sembilan bulan atau lebih dari itu. (yunus,2009).

Dalam akad *murobahah* terdapat beberapa unsur seperti, transparasi dan kejujuran sehingga melahirkan saling percaya antara penjual dan pembeli, akad ini lebih tampak pada jual beli barang yang dimiliki standar yang jelas seperti sepeda motor, adanya keuntungan sebagai tambahan atas dasar kesepakatan, dan dilakukan dengan tunai. (Hakim,2011)

Murobahah merupakan transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan. Harga barang dalam perjanjian *murobahah* dibayar nasabah (pembeli) secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proporsional sesuai dengan cicilan yang telah terbayar. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank dirundingkan dan ditentukan dimuka antara bank dan nasabah. (sutedi,2009)

Murobahah adalah istilah dalam fiqih islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. (ascarya,2007)

Al murabahah adalah kontrak jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut penjual harus menyebut jenis barang yang diperjual belikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas. Dalam teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Rukun dan syarat *murabahah* adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fiqih, sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayaran adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. Harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui tingkat keuntungan yang di ambil oleh bank. (Arifin,2002).

Akad *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai'al murabahah* penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp 10.000.000, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp 750.000 dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp 10.750.000. pada umumnya si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran, kalau memang akan dibayar secara angsuran. (Antonio,2001)

Sedangkan KPR syariah murabahah adalah Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek maisir (perjudian), Gharar (ketidakjelasan), riba(tambahan), dan batil (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

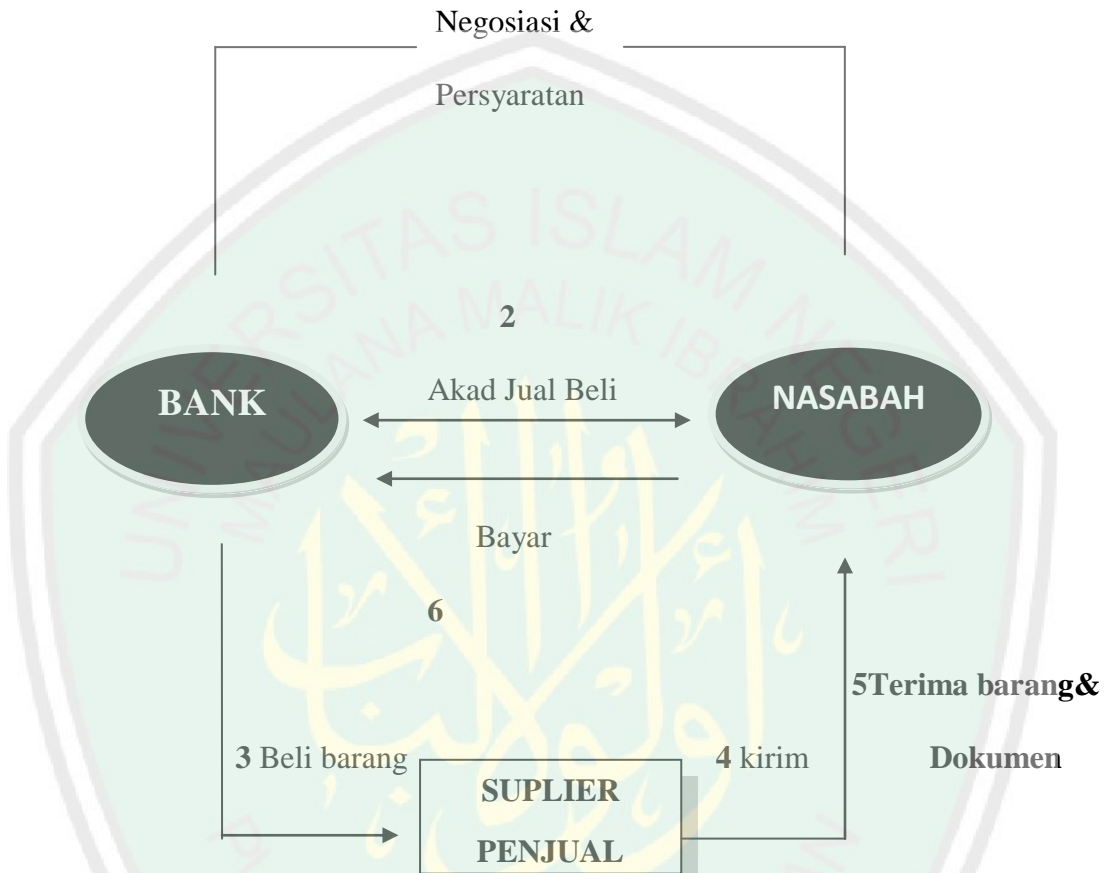
2.2.3.2 Rukun Akad Pembiayaan *Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- c. *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai maupun cicil (Ascarya, 2007)

Gambar 2.1
Skema Transaksi Murabahah
1



Sumber: Antonio(2001).

2.2.3.3 Landasan Syariah

Beberapa dalil dalam al-Quran dan al-Hadits yang menjelaskan tentang transaksi jual-beli *murabahah* :(antonio,2001)

a. AL- Quran

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :

*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan **riba** (**al-baqarah** : 275)*

Menurut Ibnu Katsir. Melalui ayat ini, Allah menceritakan bahwa seorang pemakan riba akan dibangkitkan pada hari kiamat layaknya orang gila yang mengamuk seperti kesurupan setan. Ibnu Jarir meriwayatkan dari Ibnu Abbas juga berkata pada hari kiamat akan dikatakan kepada pemakan riba, “*Ambillah senjatamu untuk berperang (Allah dan Rasul-Nya menantang mereka untuk berperang dengan-Nya dikarenakan mereka tidak berkenan untuk meninggalkan sisa riba dan mereka tidak memiliki senjata apapun selain berharap perlindungan dari azab Allah)* .

Ayat diatas menerangkan bahwa allah memberikan kebebasan kepada umatnya untuk bermuamalah khususnya dalam jual beli. Dalam transaksi jual beli tidak diperbolehkan adanya unsur riba dan adanya kecurangan yang akan mengakibatkan salah satu pihak akan diragukan. Akad murabahah merupakan salah satu cabang dari jual beli, dimana dalam prosesnya penjual dan pembeli mengetahui dan menyepakati keuntungan yang didapat oleh penjual secara transparan.

b. Al- Hadits

Dari suhaib ar-rumi r.a. bahwa rasulullah saw.bersabda, tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh,

muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Maja)

2.2.3.4 Penggolongan Kolektibilitas Pembiayaan *Murabahah*

Ketidaklancaran nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil /profit margin pembiayaan menyebabkan adanya kolektibilitas pembiayaan. Secara umum kolektibilitas pembiayaan dikategorikan menjadi lima macam yaitu (djamil,2012)

a. Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Dalam perhatian khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok margin sampai dengan 90 hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

c. Kurang lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan

pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan

d. Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

e. Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

2.2.4 KPR Syariah *Musyarakah Mutanaqishoh*

2.2.4.1 Pengerian KPR Syariah *Musyarakah Mutanaqishoh*

Musyarakah Mutanaqishah berasal dari akad *Musyarakah* atau kongsi kerjasama antar dua pihak, dari kata arab *syirkah* yang artinya kerjasama atau kongsi, serta *mutanaqhisah* sendiri berasal dari kata arab *Yutanaqish* yang artinya mengurangi secara bertahap.

Musyarakah Mutanaqisah adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian

secara bertahap oleh pihak lainnya (dewan Syariah Nasional Indonesia).

Musarakah mutanaqishah, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan secara bertahap salah satu pihak (bank) menurunkan jumlah partisipasinya.

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut. Harga rumah, misalnya Rp 100.000.000,00. Bank berkontribusi Rp 70.000.000,00 dan nasabah Rp 30.000.000,00. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki saham 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% saham kepemilikan rumah. Dalam syariat islam, barang milik pengkosian bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp 1.000.000,00 per bulan, pada realisasinya Rp 700.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp 300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp 300.000,00 itu dijadikan sebagai

pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan perkonsian yang mengecil atau *musyrakah mutanaqishah*.(antonio,2001)

2.2.4.2 Landasan Syariah (antonio, 2001:91)

- a. Al- Quran (shaad:24)

وَأَنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُطَاةِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ

Artinya :

Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh.

- b. AL- Hadits

Dari abu hurairah, rosulullah saw. Bersabda, sesungguhnya allah azza wa jalla berfirman, aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya. (HR abu dawud no. 2936, dalam kitab al-buyu, dan hakim)

Dalam tafsir aisar jilid 6 bahwasannya ada dua orang yang sedang berselisih salah satu diantaranya ada yang menzholimi saudaranya . dan kami

datang untuk meminta keputusan kepadamu, yakni tidak berat sebelah dalam menghukum dan jangan palingkan kami dari kebenaran. Kemudian keduanya memaparkan masalahnya kepadanya, berkata orang yang dizhalimi mempunyai sembilan puluh sembilan ekor kambing dan aku mempunyai seekor saja lalu ia berkata serahkanlah kambing itu pada padaku untuk aku gabungkan dengan kambing-kambingku. Tanpa mendengar alasan dari keduanya lalu daud langsung berkata sesungguhnya dia telah berbuat dzalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan ia menyebutkan sebabnya, dengan perkataannya dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat orang yang beriman dan bertaqwa (bakar,2009)

2.2.4.3 Rukun Akad *Musyarakah Mutanaqishoh*

Dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).

1. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari akad *Musyarakah/Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.

- b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
 4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Adapun Ketentuan Khusus

1. Aset *Musyarakah Mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset *Musyarakah* menjadi obyek *Ijarah*, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.

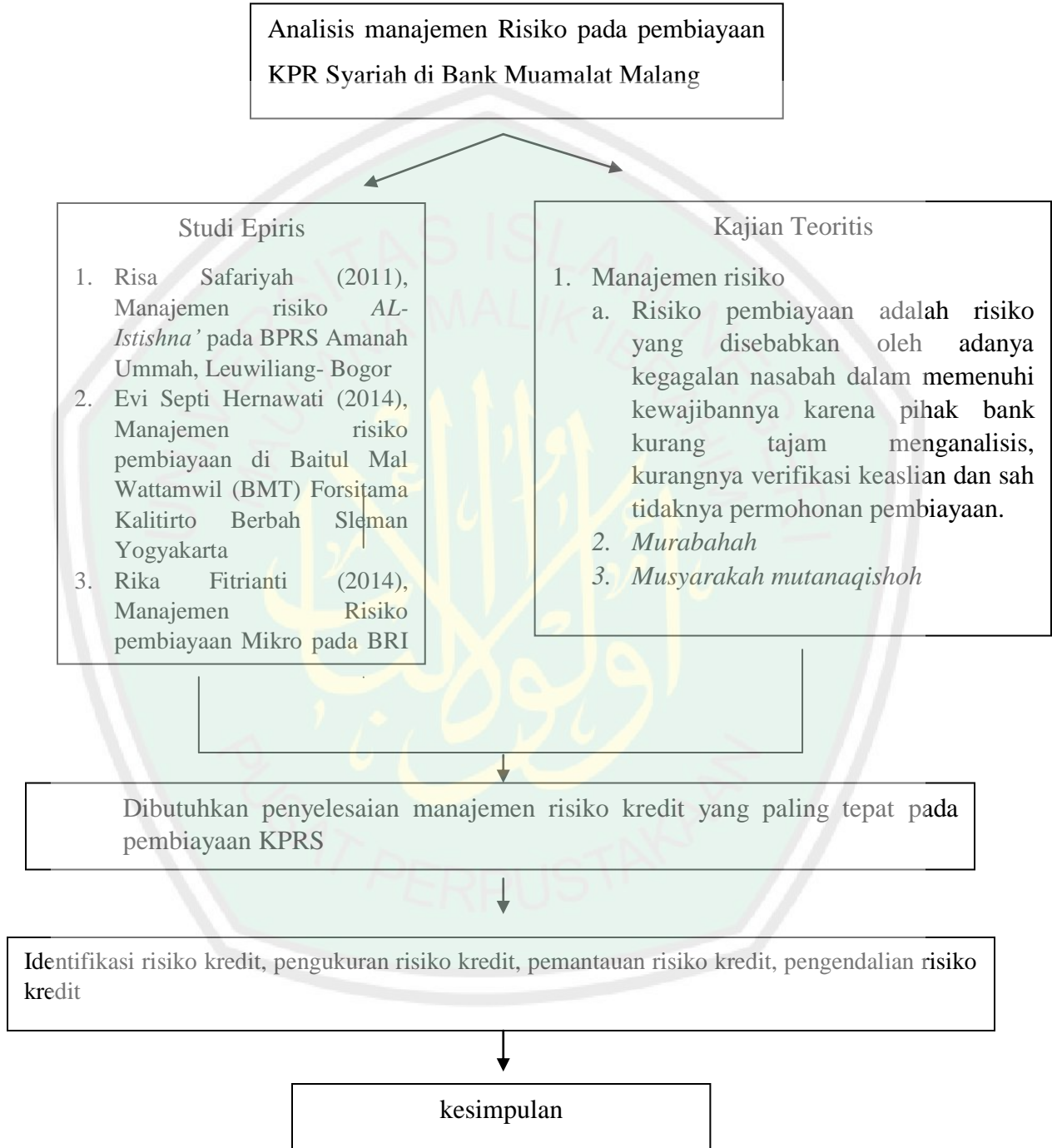
5. Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

2.2.5 Risiko KPR Syariah

Risiko kredit adalah risiko yang terjadi akibat kegagalan pihak lawan dalam memenuhi kewajibannya. kemungkinan hilangnya uang dikarenakan ketidakmampuan, ketidakinginan, atau tidak waktunya dari pihak lain atau pihak ketiga untuk membayar kewajiban keuangannya. Risiko kredit itu disebabkan oleh

1. Risiko kredit muncul dari kemungkinan bahwa pinjaman yang diberikan oleh bank, atau obligasi yang dibeli oleh bank tidak dibayarkan kembali.
2. Margin yang dikenakan pada pinjaman kecil dibandingkan dengan total pinjaman sehingga kerugian dari risiko kredit ini dapat menguras modal bank dengan cepat.
3. Adanya kecurangan dari aparat pengelola kredit
4. Adanya kurang pengetahuan para pengelola kredit.

Gambar 3.1
Kerangka Berfikir



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan terhadap Bank Muamalat Malang Jalan Kertanegara No.2 yang merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *murabahah dan musyarakah mutanaqishoh* pada KPRS

3.2 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif yaitu prosedur Pemecahan masalah yang diselidiki, dengan menggunakan atau melukiskan keadaan obyek penelitian pada masa sekarang, berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya dengan berbentuk kata-kata. Metode deskriptif memusatkan perhatiannya pada penerimaan fakta-fakta sebagaimana keadaan yang sebenarnya. (Nawawi, 1994)

Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan studi kasus, dimana peneliti hanya menfokuskan pada satu kasus yang sesuai dengan judul yang diteliti. Pendekatan studi kasus adalah suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam terhadap suatu organisme, lembaga atau gejala tertentu (Arikunto, 1993).

3.3 Subyek Penelitian

Subjek penelitian menurut Amirin (1989) merupakan seseorang atau sesuatu yang ingin diperoleh keterangan atau yang di jadikan responden/ informan. Dalam penelitian

ini yang dijadikan informan adalah Bpk. Faiz selaku marketing, Bpk Hilmi sebagai marketing, dan juga Bpk. Faiz sebagai service assistant.

3.4 Sumber Data

Penelitian yang dilaksanakan berkaitan erat dengan data yang diperoleh sebagai dasar dalam pembahasan dan analisis. Diharapkan dari hasil penelitian nantinya bisa didapatkan data yang valid dan relevan dengan obyek yang diteliti.

Sumber data penelitian merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam penentuan metode pengumpulan data, dalam mengadakan penelitian inidata-data yang diperlukan adalah (Indriantoro,2002):

1. Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli. Dalam hal ini peneliti langsung meminta informasi atau keterangan dari pihak Bank Muamalat Malang tentang prosedur pemberian pembiayaan *Murabahah & Musyarakah Mutanaqishoh* dan Implmentasi risiko yang dihadapi oleh Bank Muamalat Malang yang dilakukan dengan metode wawancara.
2. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperolehdan di catat oleh pihak lain). Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen yang dimiliki Bank Muamalat Malang yang berupa gambaran umum.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan penelitian ini sesuai dengansumber data diatas diantaranya:

1. Wawancara adalah suatu cara pengumpulan data dengan caramelakukan tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan objek yang diteliti untuk mendapatkan datadan meyakinkan bahwa data-data yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan secara objektif.
2. Dokumentasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan melihat, mengumpulkan dan mempelajari dokumen lapangan dan catatan maupun sumber tertulis lain yang terdapat diperusahaan. Dari dokumen yang ada, peneliti akan memperoleh data tentang profile perusahaan yang berisi gambaran umum Bank Muamalat Malang, visi misi, struktur organisasi, jobdescribtion, dan data-data lain.

3.6 Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data danmengorganisasikan ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasarsehingga lebih mudah di baca dan diinterpretasikan (Moleong,2005).Sebagai penelitian yang bersifat kualitatif maka analisis data dilakukansecara simultan dengan pengumpulan data, interpretasi data dan bahkan dengan penulisan hasil penelitian. Laporan hasil penelitian disajikan dalam bentuk deskriptif: yaitu suatu metode penelitian yangmenggambarkan atau melakukan secara sistematis, factual dan actual mengenai fakta-fakta atau kejadian-kejadian terhadap kelompok manusiaatau peristiwa yang terjadi dimasa sekarang (Arikunto,1998).

Tahap-tahap analisis data dapat dilakukan dengan beberapa tahapan diantaranya: mengumpulkan data dengan analisis data, hasil pengumpulan data

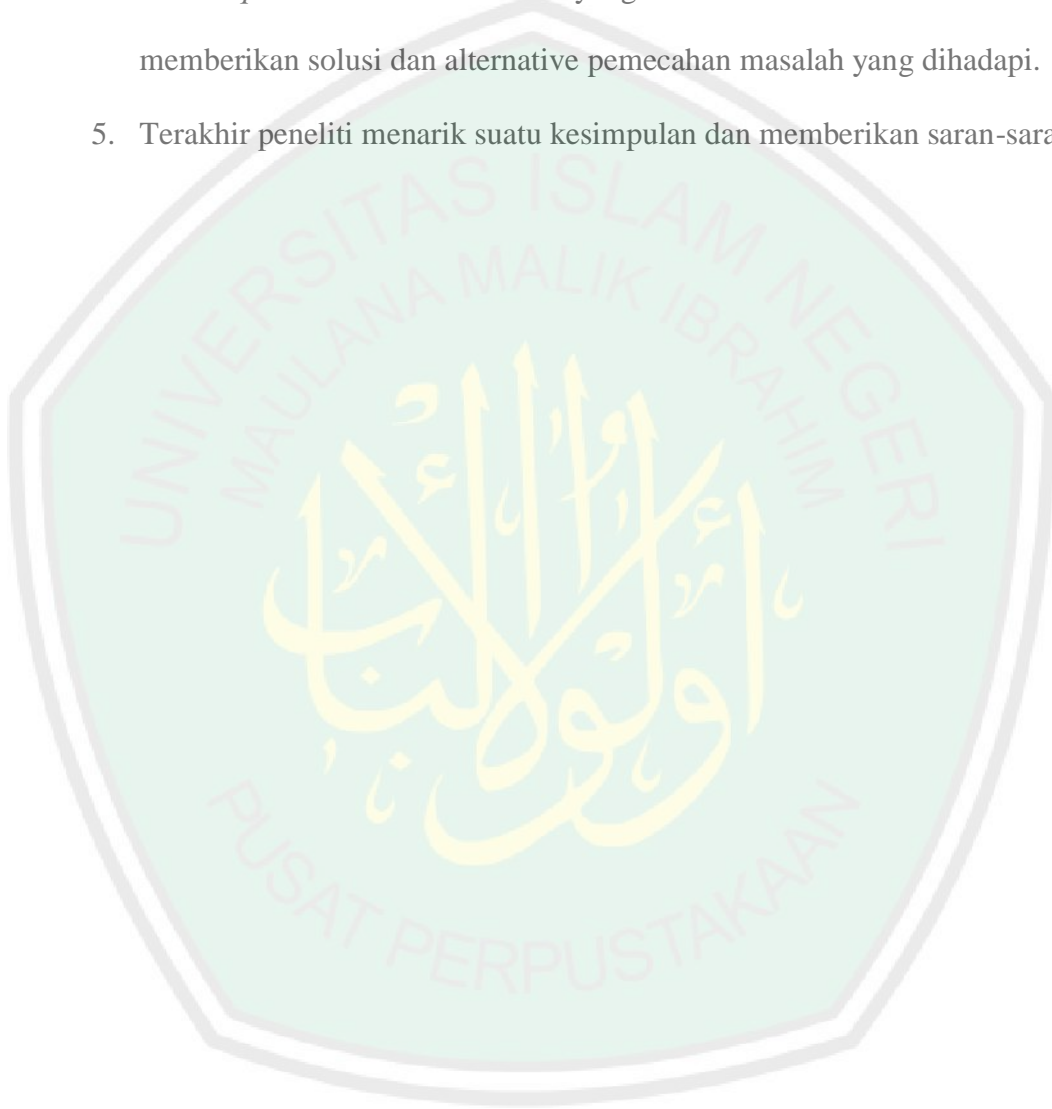
tersebut tentu saja perlu direduksi (*data reduction*), yaitu dengan mengikhtikan hasil pengumpulan data selengkap mungkin dan memilah-milahnya ke dalam satuan konsep tertentu, kategori tertentu, atau tema tertentu. Seperangkat hasil reduksi data juga perlu diorganisasikan ke dalam suatu bentuk tertentu (*display data*) sehingga terlihat sosoknya secara lebih utuh, display data tersebut sangat diperlukan untuk memudahkan upaya pemaparan dan penegasan kesimpulan (*conclusion*). Seperti yang ada pada gambar siklus analisis data yang ada di bawah ini prosesnya tidaklah sekali jadi melainkan berinteraktif secara bolak-balik. (Miles & Haberman (1992) dalam Bungin, 2003).

Dengan analisa kualitatif, peneliti menganalisis penelitian ini dengan cara:

1. Peneliti mengumpulkan data dari penelitian, baik data primer maupun data sekunder. Pengumpulan ini dimaksudkan untuk mengklasifikasikan data-data yang relevan dengan tujuan penelitian.
2. Melakukan pemilihan data yang memiliki hubungan antara satu dengan yang lain. Dalam hal ini ditujukan untuk mengetahui manajemen risiko kredit pada pembiayaan *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishoh* pada KPRS di Bank Muamalat Malang.
3. Kemudian melakukan pengujian terhadap keabsahan data. Keabsahan data ini dapat tercapai apabila sudah memenuhi kriteria kredibilitas yaitu dengan teknik pemeriksaan triangulasi.
4. Melakukan penafsiran data yaitu tentang mekanisme pemberian piutang *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishoh* pada KPRS. Kemudian

merelevansikannya dengan teori-teori yang terkait. Di samping itu peneliti menganalisa adanya risiko kredit pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishoh dan muarabahah* yang ada di Bank Muamalat Malang serta memberikan solusi dan alternative pemecahan masalah yang dihadapi.

5. Terakhir peneliti menarik suatu kesimpulan dan memberikan saran-saran.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

4.1.1 Sejarah Perusahaan

Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang didirikan pada tanggal 28 Agustus 2003. Kota Malang merupakan salah satu kota yang strategis untuk tempat pembukaan cabang baru di wilayah Jawa Timur, mengingat sebagian besar penduduknya adalah umat muslim. Selain itu, kota Malang juga memiliki tingkat perputaran dana pada pihak ketiga yang relatif tinggi didukung dengan kegiatan perekonomian yang mengalami perkembangan dari tahun ke tahun. Lokasi

Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sangat strategis karena berada sangat dekat dengan pusat kota yang memiliki fasilitas transportasi dan komunikasi yang cukup sehingga keberadaan Bank Muamalat Indonesia mudah diketahui dan dikenal oleh masyarakat. Hal ini sangat berpengaruh dalam peningkatan pelayanan terhadap nasabah, sehingga pelayanan terhadap nasabah dapat terpuaskan

Pada saat ini Kantor Cabang Malang membawahi kegiatan operasional untuk daerah Malang raya yaitu :

1. Kantor Cabang Pembantu Pasuruan yang di resmikan pada tanggal 10 April 2010

2. Kantor Cabang Pembantu Probolinggo, yang di resmikan pada tanggal 15 Juli 2010
3. Kantor Cabang Pembantu Lumajang yang di resmikan pada tanggal 8 September 2010
4. Kantor Cabang Pembantu Kepanjen, yang diresmikan pada tanggal 10 November 2004.
5. Kantor Kas Singosari dan Kantor Kas Batu yang di resmikan pada tanggal 24 Maret 2010 dan pada tahun 2014 kedua Kantor Kas tersebut resmi menjadi Cabang Pembantu
6. Selain itu Bank Muamalat juga bekerja sama dengan Universitas Negeri Malang, dalam hal ini Universitas Negeri Malang sebagai penyedia tempat. Sampai akhirnya Bank Muamalat pada tanggal 12 Mei 2012 membuka cabang di Universitas Negeri Malang
7. Mobile Branch yang di resmikan pada tanggal 13 September 2012, dan pada tanggal 30-Mei-2014 di resmikan Mobile Branch II Cabang Malang
8. 22 Desember 2014 Bank Muamalat Cabang Malang meresmikan gedung milik pribadi yang berada di tengah kota, yaitu berada di samping gedung DPRD kota dan Kantor Walikota Malang

Bank Muamalat Cabang Malang tergabung dalam Regional VI bersama dengan Kantor Cabang Surabaya, Jember, Kediri, Denpasar, Kupang dan Mataram.

4.1.2 Visi Dan Misi Bank Muamalat

1. Visi Bank Muamalat

“Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi dipasar rasional.”

2. Misi Bank Muamalat

“Menjadi ROLE MODEL Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakholder*.

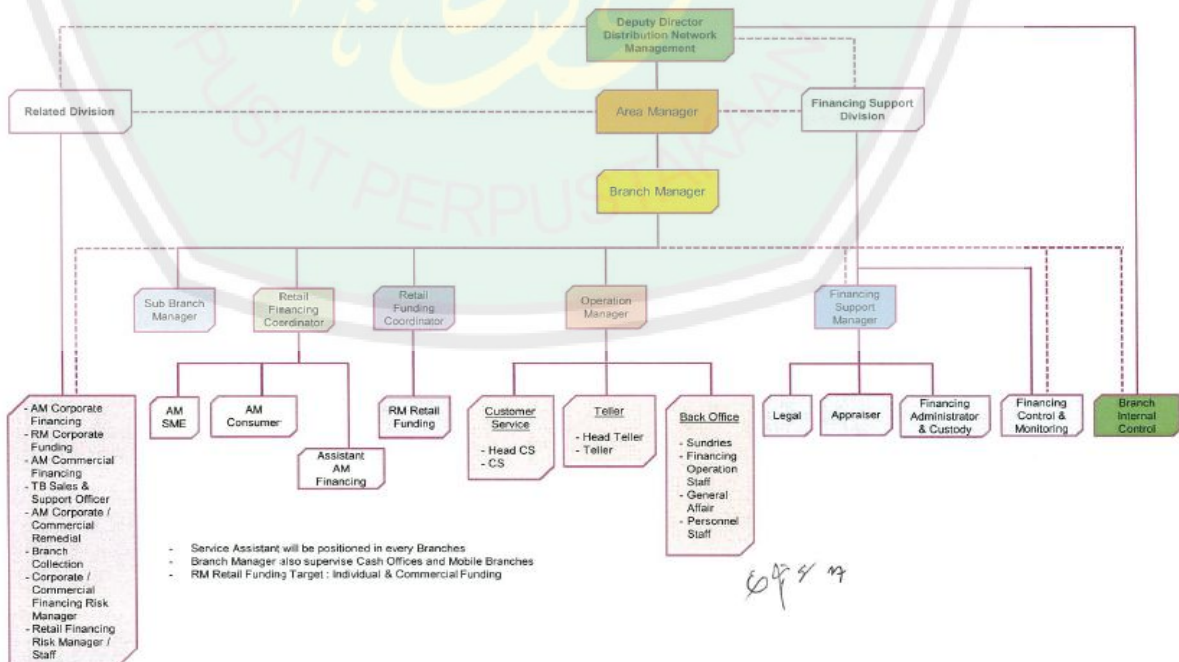
4.1.3 Struktur Organisasi

Untuk melihat lebih detail Manajemen PT. Bank Muamalat Malang Indonesia maka perlu dilihat struktur kantor Cabang Malang dan tugas masing-masing sebagai berikut:

Lampiran I Surat Keputusan Direksi No: 209 /DIR/KPTS/VII/2015
Halaman -13 -

Gambar 4.1

ORGANIZATION STRUCTURE OF BRANCHES PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.



Sumber: Bank Mualat Indonesia

Job Description

Adapun tugas dari masing-masing seksi pada Bank Muamalat ini diantaranya:

1. Area Management

Mengambil kebijakan kantor cabang wilayah meliputi bagian: Jawa Timur, Bali dan Nusa Tenggara. Serta bertugas mengawasi dan mengatur kantor cabang.

2. Nasional Operation Division

Bertugas untuk mengatur bagian teknis kantor cabang.

3. Central Operation

Bertugas mengatur bagian teknis wilayah dibawah naungan bagian Nasional Operation Division

4. Branch Manager

Bertugas mengambil kebijakan untuk wilayah kota jatim yaitu: Surabaya, Malang, Jember dan Kediri.

5. Financing Business Head

Kepala bagian pembiayaan yang bertugas mengatur segala macam pembiayaan yang ada dikantor cabang dan bertanggung jawab apabila ada nasabah yang macet dan juga mengatur strategi bagian pembiayaan untuk mendapatkan target nasabah.

6. Relationship Manager financing

Wakil dari bagian pembiayaan dan bertugas untuk mencari nasabah pembiayaan yang dapat mencapai target sesuai strategi yang diberikan oleh bagian Financing Business Head.

7. *Assistand Relationship Manager*

Bertugas membantu relationship untuk mencari nasabah pembiayaan namun tidak ada target.

8. *Funding Sales Head*

Kepala bagian pendapatan atau tabungan pada bank yang berupa investasi, deposito, giro dan lain-lain.

9. *Sales Manager Funding*

Wakil dari bagian funding sales head yang bertugas untuk membantu mencari nasabah yang ingin menginvestasikan uangnya kepada bank.

10. *Customer Service*

Membantu Sales Manager Funding untuk mendapatkan nasabah yang ingin berinvestasi pada bank, namun tidak ada target yang harus dipenuhi.

11. *Operasition Manager*

Bagian pembentuk prosedur operasional dikantor cabang, namun tidak berhak untuk mengambil kebijakan.

12. *Back Office Operatinal*

Membantu bagian operasional manajer menjalankan tugasnya.

13. *Teller*

Membantu bagian operasional manager dan sebagai pula melayani nasabah.

14. *Treasury Division*

Bagian yang menentukan keseimbangan antara pendapatan dan pengeluaran pada bank atau juga disebut margin bank.

15. *Treasury Marketing*

Membantu bagian treasury Division untuk menentukan keseimbangan margin bank.

16. *FI RM Financing*

Membantu bagian Treasury Marketing

17. Head of Corporate Branch

Wakil bagian Treasury Division.

18. *Corporate RM Financing & Funding*

Membantu bagian Head of Corporate Branch.

4.1.4 Produk-Produk Bank Muamalat Indonesia

1. Produk Penghimpun dana (*Funding Products*)

a. Tabungan Ummat

Merupakan investasi tabungan dengan akad *Mudharabah* di counter bank muamalat diseluruh indosesia maupun di gerai muamalat, ATM Muamalat, jaringan ATM BCA/PRIMA dan jaringan ATM bersama. Tabungan Ummat denfan kartu muamalat juga berfungsi sebagai akses debit diseluruh *Merchant* debit BCA/PRIMA diseluruh Indonesia. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan bank atas dana tersebut.

b. Tabungan Haji Arafah

Merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji. Produk ini akan membantu nasabah untuk merencanakan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan.

c. Deposito *Mudharabah*

Merupakan jenis investasi bagi nasabah perorangan dan bahan hukum dengan bagi hasil yang menarik. Simpanan dana masyarakat akan dikelola melalui pembiayaan kepada sektor riil yang halal dan baik saja, sehingga memberikan bagi hasil yang halal.

d. Giro *Wadi'ah*

Merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, dan pemindahbukuan. Diperuntukkan bagi nasabah pribadi maupun perusahaan untuk mendukung aktivitas usaha.

e. Dana Pensiun Muamalat

Dana pensiun muamalat dapat diikuti oleh mereka yang berusia minimal 18 tahun, atau sudah menikah, dan pilihan usia pensiun 45-65 tahun dengan iuran sangat terjangkau, yaitu minimal Rp.20.000 per bulan dan pembayarannya dapat didebit secara otomatis dari rekening bank muamalat atau dapat ditransfer dari bank lain.

2. Produk Penanaman Dana (*investment Product*)

a) Konsep jual Beli

1) *Murabahah*

Adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.

2) *Salam*

Adalah pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari dimana pembayaran dilakukan dimuka/tunai.

3) *Istishna*

Adalah jual beli barang dimana *shani'* (produsen) ditugaskan untuk membuat suatu barang (pesanan) dari *Mustashni'* (pemesan). *Istishna* sama dengan salam yaitu dari segi objek pesannya yang harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan cirri-ciri khusus.

b) Konsep Bagi Hasil

1) *Musyarakah*

Adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusinya dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung sesuai kesepakatan.

2) *Mudharabah*

Adalah kerjasama antara bank dengan *mudharib* (nasabah) yang mempunyai keahlian atau keterampilan untuk mengelola

usaha. Dalam hal ini pemilik modal menyerahkan modalnya kepada pekerja/pedagang untuk dikelola.

c) Konsep Sewa

1) *Ijarah*

Adalah perjanjian antara bank dengan nasabah sebagai penyewa suatu barang milik bank dan bank mendapatkan imbalan jasa atas barang yang disewakan

2) *Ijarah Muntahia Bittamlik*

Adalah perjanjian antara bank (*muajjir*) dengan nasabah sebagai penyewa. *Mustajir*/penyewa setuju akan membayar uang sewa seklama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa selama masa sewa berakhir penyewa mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan objek sewa tersebut.

3. Produk-produk Pembiayaan Muamalat

a. KPR Muamalat iB

Adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko,rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Pembiayaan rumah *indent*, pembangunan dan renovasi.

b. Dana Talangan Porsi Haji

Adalah pinjaman yang ditujukan untuk membantu anda mendapatkan porsi keberangkatan haji lebih awal, meskipun saldo tabungan haji anda belum mencapai syarat pendaftaran porsi.

c. Pembiayaan Umrah Muamalat

Adalah produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian anda untuk beribadah umroh dalam waktu yang segera.

4. Produk Jasa

a. *Wakalah*

Berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Secara teknis perbankan, *wakalah* adalah akad pemberian wewenang/kuasa dari lembaga tau seseorang (sebagai pemberi mandat) kepada pihak lain (sebagai wakil) untuk melaksanakan urusan dengan batas kewenangan dan data tertentu.

b. *Kafalah*

Merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain, *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.

c. *Hawalah*

Adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam pengertian lain, merupakan

pemindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal 'alaih* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.

d. *Rahn*

Adalah menahan salah satu milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil seluruh atau sebagai piutangnya. Secara sederhana *rahn* adalah jaminan hutang atau gadai.

5. Jasa Layanan

a. ATM

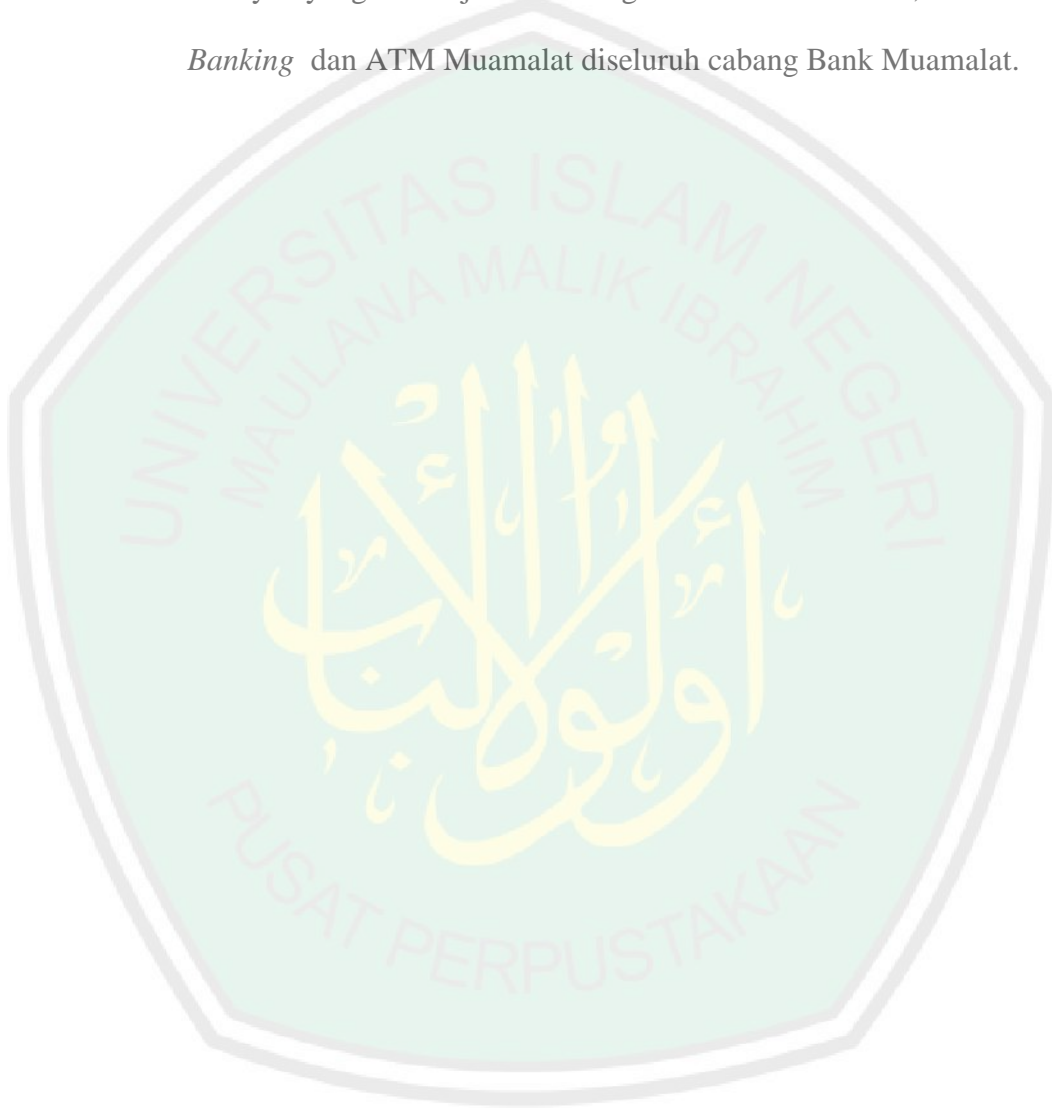
Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nasabah melakukan penarikan dana tunai, pemindahbukuan antar rekening, pemeriksaan saldo, pembayaran zakat, infaq, sedekah (hanya pada ATM Muamalat), dan tagihan telfn.

b. Sala Muamalat

Merupakan layanan *phone Banking* 24 jam dan *call center* yang memberikan kemudahan bagi nasabah, setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo, dan informasi transaksi, transfer anatar rekening, serta mengubah PIN.

c. Pembayaran Zakat, Infaq dan Sedekah (ZIS)

Jasa yang memudahkan nasabah dalam membayar ZIS, baik ke lembaga pengelola ZIS Bank Muamalat maupun lembaga-lembaga ZIS lainnya yang bekerjasama dengan Bank Muamalat, melalui *Phone Banking* dan ATM Muamalat diseluruh cabang Bank Muamalat.



4.2 Pembahasan Data Hasil Penelitian

4.2.1 Mekanisme Pembiayaan *Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishoh* Pada KPRS di Bank Muamalat KC Malang

1) Permohonan Pembiayaan

Tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis, seperti dengan mengisi form aplikasi pembiayaan. Hal yang sama juga dilakukan oleh Bank Muamalat Malang dalam proses pembiayaan. Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan KPR sebelumnya mengisi formulir aplikasi pengajuan khusus pembiayaan KPR.

2) Pengumpulan Data dan Investigasi

Dalam proses pengumpulan data, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya.

3) Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode sesuai dengan kebijakan bank. Proses analisis pembiayaan KPR di Bank Muamalat Malang mengacu kepada prinsip 5C (*character, capacity, collateral, capital, condition of economic*).

4) Persetujuan

Dalam proses ini ditentukan apakah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah disetujui atau tidak. Proses ini juga tergantung pada kebijakan

bank yang biasa disebut Komite Pembiayaan. Jika komite setuju akan dibuatkan *Offering Letter*, jika tidak setuju akan dibuatkan *Rejection Letter*. Berdasarkan keputusan komite pembiayaan, maka AM menyusun *Offering Letter* (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan/SP3). Kemudian *Offering Letter* tersebut diberikan kepada nasabah untuk dipersetujui. Jika nasabah setuju AM menyerahkan *Offering Letter* kepada USP untuk dilakukan penyusunan akad pembiayaan. Dalam Komite Pembiayaan ini biasanya akan diperoleh persyaratan tambahan lainnya yang harus dipenuhi.

5) Pengumpulan Data Tambahan

Proses ini dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi komite pembiayaan. Pengikatan setelah melakukan akad pembiayaan maka USP harus melakukan pengikatan, baik pengikatan jaminan nasabah maupun pengikatan pembiayaan. Proses pengikatan ini melibatkan notaris, dihadiri oleh nasabah, RM, dan staff legal USP

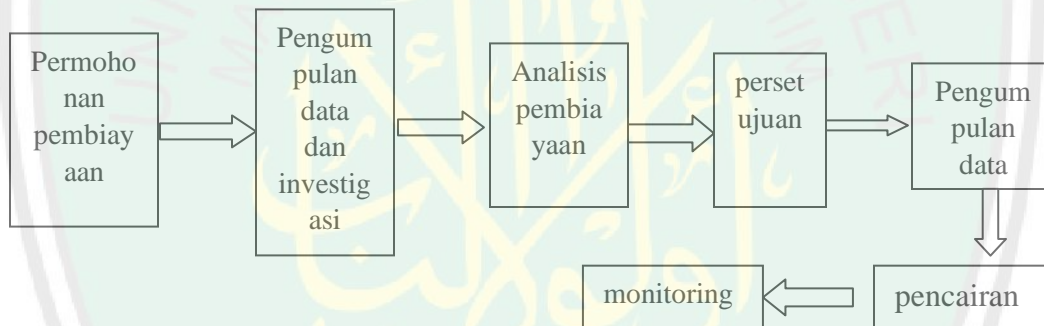
6) Pencairan

Dari sisi pengikatan sudah selesai kemudian dilakukan pencairan. Sebelum proses pencairan dilakukan sebelumnya dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pada proposal pembiayaan.

7) Monitoring

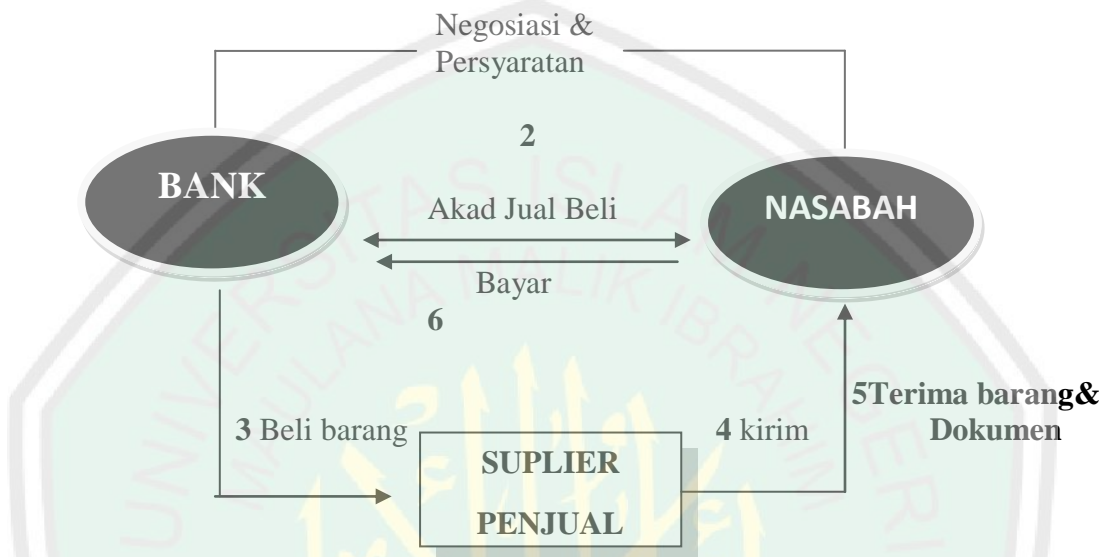
Selanjutnya adalah proses monitoring terhadap nasabah. Pada saat memasuki tahapan ini, risik pembiayaan baru saja dimulai pada saat pencairan. Untuk itu dilakukanlah monitoring. AM wajib melakukan proses monitoring dan penagihan kepada nasabah. AM memonitoring usaha nasabah jika sumber pengembaliannya berasal dari usaha serta memonitoring terhadap agunan nasabah

Gambar 4.2
Mekanisme Pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia



Sumber: wawancara dengan pak faiz selaku marketing

Gambar 4.3
Skema Transaksi *Murabahah*
1



Sumber: Antonio(2001).

Keterangan :

1. Negoisasi antara bank dan nasabah dengan syarat-syarat tertentu
2. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli (*murabahah*)
3. Bank membeli rumah kepada supplier
4. Bank mengirim/ memberikan rumah kepada nasabah
5. Nasabah menerima barang dan dokumen
6. Nasabah membayar kepada bank

Beberapa dalil dalam al-Quran transaksi jual-beli *murabahah*: (antonio,2001)

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

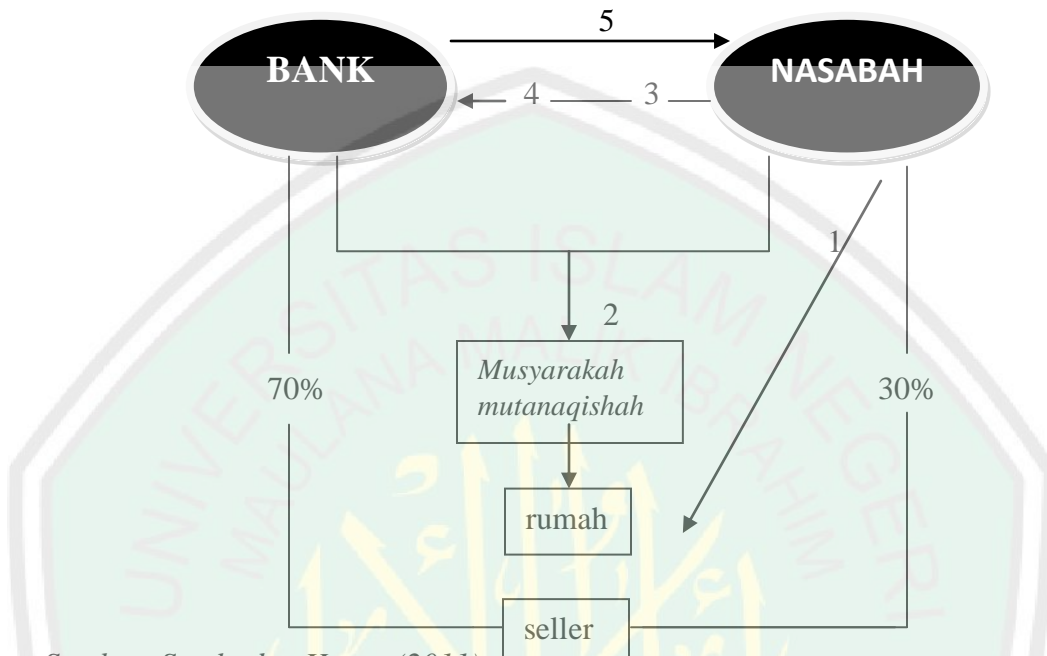
Artinya:

*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan **riba** (al-baqarah : 275)*

Menurut Ibnu Katsir. Melalui ayat ini, Allah menceritakan bahwa seorang pemakan riba akan dibangkitkan pada hari kiamat layaknya orang gila yang mengamuk seperti kesurupan setan. Ibnu Jarir meriwayatkan dari Ibnu Abbas juga berkata pada hari kiamat akan dikatakan kepada pemakan riba, “*Ambillah senjatamu untuk berperang (Allah dan Rasul-Nya menantang mereka untuk berperang dengan-Nya dikarenakan mereka tidak berkenan untuk meninggalkan sisa riba dan mereka tidak memiliki senjata apapun selain berharap perlindungan dari azab Allah)* .

Ayat diatas menerangkan bahwa allah memberikan kebebasan kepada umatnya untuk bermuamalah khususnya dalam jual beli. Dalam transaksi jual beli tidak diperbolehkan adanya unsur riba dan adanya kecurangan yang akan mengakibatkan salah satu pihak akan diragukan. Akad murabahah merupakan salah satu cabang dari jual beli, dimana dalam prosesnya penjual dan pembeli mengetahui dan menyepakati keuntungan yang didapat oleh penjual secara transparan.

Gambar 4.4
Skema transaksi akad *musyarakah mutanaqishah*



Sumber: Smolo dan Hasan (2011)

Keterangan :

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

Nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan), misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki barang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut. Harga rumah, misalnya Rp 100.000.000,00. Bank berkontribusi Rp 70.000.000,00 dan nasabah Rp 30.000.000,00. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki saham 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% saham kepemilikan rumah. Dalam syariat islam, barang milik pengkiosan bisa disewakan kepada siapapun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp 1.000.000,00 per bulan, pada realisasinya Rp 700.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp 300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp 300.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah

yang disebut dengan perkonsian yang mengecil atau *musyrakah mutanaqishah*.(antonio,2001)

Didalam Al- Quran (shaad:24)

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ

Artinya :

Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh.

Dalam tafsir aisar jilid 6 bahwasannya ada dua orang yang sedang berselisih salah satu diantaranya ada yang menzholimi saudaranya . dan kami datang untuk meminta keputusan kepadamu, yakni tidak berat sebelah dalam menghukum dan jangan palingkan kami dari kebenaran. Kemudian keduanya memaparkan masalahnya kepadanya, berkata orang yang dizhalimi mempunyai sembilan puluh sembilan ekor kambing dan aku mempunyai seekor saja laku ia berkata serahkanlah kambing itu pada padaku untuk aku gabungkan dengan kambing-kambingku. Tanpa mendengar alasan dari keduanya lalu daud langsung berkata sesungguhnya dia telah berbuat dzalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan ia menyebutkan sebabnya, dengan perkataanya dan sesungguhnya

kebayakan dari orang-orang yang berserikat orang yang beriman dan bertaqwa (bakar,2009)

Contoh perhitungan angsuran KPR iB pembelian (murabahah) :

Harga Rumah : Rp 300.000.000

Uang Muka Nasabah : Rp 30.000.000

Pembiayaan Bank : Rp 270.000.000

Margin :13% (efektif)

Jangka Waktu Pembiayaan : 120 bulan

Perhitungan angsuran perbulan

$$= \frac{\text{Nilai Pembiayaan Bank/ (Margin Bank/12 bulan)}}{(1-(1/(1+(\text{Margin Bank}/12))) \text{ Jangka Waktu}}$$

$$= \frac{\text{Rp 270.000.000 / (13\%/12 bulan)}}{(1-(1/(1+(13\%/12 \text{ bulan})) 120}}$$

Angsuran Per Bulan (AP) = Rp 4.031.390 (angsuran tetap dari bulan 1-120)

Contoh perhitungan angsuran KPR iB Kongsi:

Harga Rumah : Rp 300.000.000

Uang Muka Nasabah : Rp 30.000.000

Pembiayaan Bank : Rp 270.000.000

Margin :12% (efektif)

Jangka Waktu Pembiayaan : 120 bulan

Perhitungan angsuran perbulan

$$= \frac{\text{Nilai Pembiayaan Bank/ (Margin Bank/12 bulan)}}{(1-(1/(1+(\text{Margin Bank}/12))) \text{ Jangka Waktu}}$$

$$= \frac{\text{Rp } 270.000.000 / (12\%/12 \text{ bulan})}{(1-(1/1+(12\%/12 \text{ bulan})^{120})}$$

Angsuran Per Bulan (AP) = Rp 3.873.716 (angsuran tetap dari bulan 1-120)

Untuk margin pembiayaan disesuaikan dengan kebijakan yang berlaku pada saat pengajuan

4.2.2 Implementasi Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang

Bahwa manajemen risiko kredit yang dilakukan oleh Bank Muamalat Malang agar tidak terjadi kredit bermasalah pada pembiayaan *murabahah* berpedoman sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 mengenai Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

a. Identifikasi Risiko

Kegiatan identifikasi risiko mencakup analisis terhadap karakteristik risiko yang melekat pada bank. Identifikasi pihak bank syariah didasarkan pada pengalaman atas risiko yang pernah terjadi. Kebijakan ini merupakan salah satu bagian dari manajemen risiko bank syariah. Kebijakan manajemen risiko juga dapat dilihat dengan persyaratan administratif yang harus dipenuhi nasabah ketika hendak melakukan pembiayaan. Ketatnya persyaratan pembiayaan yang diberikan dapat mengurangi terjadinya risiko pembiayaan

Bank Muamalat Malang dalam usaha mendisiplinkan nasabah mengenakan denda pada nasabah yang terlambat membayar kewajibannya.

Dalam pengamatan peneliti Manajemen risiko juga diterapkan pada prosedur pembiayaan dalam Bank Muamalat Malang sangat memperhatikan prinsip 5C dalam penyaluran pembiayaan. Prinsip inilah dinilai sangat penting dalam meminimalisir kerugian akibat risiko pembiayaan. Prinsip 5C menjadi prioritas utama Bank Muamalat Malang dalam pembiayaan calon nasabah. Hal ini diperkuat dengan pernyataan p.eka (16.02.2016) selaku *marketing* sebagai berikut:

1. *Capital*

Aspek pertama terkait kelayakan calon nasabah adalah kemampuan modal (*capital*) dari calon nasabah tersebut. Kemampuan modal yang dianggap penting karena dapat membantu bank dalam kolektibilitas piutangnya. Bank Muamalat Malang juga menilai calon nasabah dari kemampuan modalnya.

Apabila kemampuan keuangan nasabah dilihat dari rasio kas terbilang rendah maka, Bank Muamalat Malang akan memperketat plafon pembiayaan yang akan diberikan. Langkah ini dapat meminimalisir risiko keuangan yang terjadi. Penilaian calon nasabah melalui aspek ini akan menghasilkan informasi apakah calon nasabah layak untuk menerima pembiayaan.

2. *Capacity*

Aspek penilaian calon nasabah ini adalah kemampuan manajemen dari

calon nasabah. Aspek kemampuan manajemen sangat diperhatikan dalam penilaian kelayakan calon nasabah pembiayaan karena berkaitan dengan kemampuan membayar nasabah. Kemampuan manajemen calon nasabah dapat dilihat dari kinerja calon nasabah dalam mengelola usaha. Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka semakin besar kemampuannya untuk membayar kredit. Hal ini dipertegas oleh Bpk.Eka (16-02-2016)

‘Informasi mengenai kemampuan calon nasabah itu dek dapat dilihat melalui wawancara oleh pihak bank kepada calon nasabah. Bisa dilihat dari Aspek keuangan nasabah dapat dilakukan dengan cara menganalisa lebih mendalam dari form pembiayaan yang telah diisi oleh nasabah. Dari form yang diisi nasabah, kemudian dapat terlihat berapa penghasilan yang diterima oleh nasabah’.

3. Character

Aspek selanjutnya adalah karakter calon nasabah yang bersangkutan. Aspek ini dinilai sangat penting dalam hal pembiayaan karena pembiayaan ini didasarkan atas kepercayaan. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat di percaya. Keyakinan ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan

keluarga, hobi dan sosial standingnya. Character merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar kreditnya. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar kreditnya dengan berbagai cara.

a) Wawancara

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti Proses wawancara ini dilakukan pada awal pengajuan pembiayaan dengan menilai lebih lanjut dari kebiasaan nasabah, hubungan keluarga, latar belakang pendidikan, dan sebagainya.

Berdasarkan hasil wawancara oleh p.eka (16.02.2016)

bank muamalat itu dek sangat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan penilaian terhadap karakter seseorang. Pihak bank melakukan wawancara secara mendalam untuk mengenali karakter calon nasabah atau mencari sumber informasi lain yang berhubungan dengan kegiatan nasabah. Misalnya bertanya kepada tetangga si nasabah ini bagaimana karakternya baik apa gimana seperti itu. Ada beberapa yang dilakukan bank muamalat dek seperti melakukan wawancara untuk mengenali lebih mendalam, melakukan checking. Seperti si umul ini bagaimana c karakternya bertanya kepada temannya.

b) Checking

1) *Personal checking*

Informasi tentang calon nasabah melalui orang-orang tertentu misalnya teman, tetangga dekat yang mengetahui calon nasabah tersebut.

Meliputi karakter, hubungan dengan keluarga, utang-piutang dll. Personal checking ini dilakukan oleh bagian AO kepada para tetangga nasabah tanpa diketahui oleh nasabah itu sendiri sehingga Bank lebih yakin akan integritas nasabah.

2) *Trade checking*

Informasi tentang calon nasabah melalui pelanggan/perusahaan yang berhubungan dengan calon nasabah. Yang meliputi hubungan bisnis, utang-piutang, reputasi bisnis. Hal ini perlu dilakukan, apabila calon nasabah memiliki perusahaan/pelanggan. Pihak Bank dapat bertanya kepada pelanggan tersebut mengenai karakter dan kredibilitas nasabah.

3) *BI Checking*

Informasi tentang calon nasabah melalui Bank Indonesia. Meliputi kualitas hubungan dengan Bank, fasilitas yang diperoleh dan kolektibilitas. Apabila nasabah telah memiliki catatan buruk, maka Bank Muamalat tidak dapat mengabulkan permohonan pembiayaan calon nasabah. Berdasarkan hasil pengamatan peneliti bahwasannya Bank Muamalat Malang dalam melihat catatan buruk baiknya dalam meminjam hutang piutang Bank Muamalat melihat data tersebut melalui Bank Indonesia nanti pada catatan melalui Bank Indonesia nasabah tersebut sudah kelihatan catatan baik buruknya ketika sudah pernah meminjam di Bank lain.

4. *Collateral*

Setiap calon nasabah yang hendak melakukan pembiayaan harus menjaminkan aset miliknya sebagai tanda kesungguhan si calon nasabah tersebut. Jaminan ini dapat meyakinkan bank bahwa calon nasabah sanggup mengembalikan pembiayaan yang akan diterima. Konsekuensi dari hal ini

adalah ditahannya jaminan dan akan dieksekusi oleh bank syariah apabila nasabah melakukan wanprestasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bank Muamalat Malang, besarnya jaminan yang diserahkan dapat mencerminkan besarnya pembiayaan yang diberikan. Hal ini dikarenakan nilai jaminan harus dapat meng-cover kerugian atas pembiayaan apabila terjadi wanprestasi. Informasi ini diungkapkan oleh Bapak Eka selaku marketing Malang seperti berikut

“kalau untuk jaminan, pada pembiayaan KPRS yang dijadikan barang jaminan adalah rumah itu sendiri.

5. *Condition of Economy*

Prinsip dalam penyaluran dana selanjutnya adalah penilaian calon nasabah melalui aspek kondisi ekonomi (*condition of economy*). Aspek ini mencakup prospek usaha yang dijalankan oleh calon nasabah. Selain itu, kondisi pasar dan kebijakan pemerintah yang sedang berlaku juga dijadikan pertimbangan dalam pembiayaan.

b. **Pengukuran Risiko**

Pengukuran risiko adalah usaha untuk mengetahui besar/kecilnya risiko yang akan terjadi. Hal ini dilakukan untuk melihat tinggi rendahnya risiko yang dihadapi perusahaan, kemudian bisa melihat dampak dari risiko terhadap kinerja perusahaan sekaligus bisa melakukan prioritasasi risiko, risiko yang mana paling relevan.

Dalam pengukuran risiko, Bank Muamalat tidak menggunakan teknik untuk mengukur risiko yang ada pada Bank dengan metode-metode tertentu, tetapi dalam hal ini usaha yang dilakukan oleh Bank Muamalat dalam mengukur tingkat risiko adalah melihat dan meninjau terlebih dahulu sumber dan faktor dari risiko tersebut dapat terjadi. Salah satu penyebab terjadinya risiko pada Bank adalah dari nasabah itu sendiri yang tidak dapat menyelesaikan kewajiban membayar angsuran kepada Bank. Maka dari itu bank mengelompokkan pembiayaan nasabah berdasarkan kategori lancar dan tidak lancar. Penggolongan pembiayaan dalam kategori lancar dan tidak lancar sangat perlu dilakukan demi kelancaran tugas-tugas pengamanan fasilitas-fasilitas yang telah diberikan kepada para nasabah, sehingga sikap dan cara-cara menghadapi nasabah pun akan dapat disesuaikan sedemikian rupa dengan kelancaran proses membayar angsuran.

Berdasarkan informasi dari bapak eka (16.02.2016) selaku marketing bahwa pengukuran risiko sebenarnya di Bank Muamalat tidak menggunakan metode-metode tertentu Cuma agar kegiatan pembayaran pembiayaan berlangsung dengan baik Bank Muamalat menggolongkan nasabah dalam kolektabilitas nasabah yaitu penggolongan dalam lancar dan tidak lancar menurut Bank Indonesia hal ini dapat mengurangi kemungkinan terjadinya risiko kredit (djamil,2012)

a) Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b) Dalam perhatian khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok margin sampai dengan 90 hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

c) Kurang lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan

d) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

e) Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

c. Pemantauan Risiko

Pihak bank syariah melakukan pemantauan secara berkala terhadap nasabah baik langsung maupun tidak langsung. Pemantauan secara tidak langsung dilakukan oleh bagian *financing* melalui jadwal pembayaran angsuran nasabah per bulannya, menelfon nasabah pada saat telat membayar. Sementara pemantauan secara langsung dilakukan oleh bagian *financing* dan bagian *remedial*. Hal ini diperkuat dengan Bpk.Eka (16.02.2016) selaku *marketing*

“Untuk memantau risiko agar tidak terjadi kredit bermasalah saya menelfon nasabah terlebih dahulu ketika telat membayar angsuran, membuat jadwal pembayaran angsuran nasabah perbulannya, melihat keadaan langsung kerumahnya.”

d. Pengendalian Risiko

Pengendalian ini dilakukan setelah ditemukan potensi pembiayaan bermasalah pada nasabah saat pemantauan. Potensi pembiayaan bermasalah dilihat dari terlambatnya nasabah atau tidak teraturnya nasabah dalam membayar angsuran. Informasi ini didasarkan pada wawancara dengan informan Bapak Eka (16.02.2016) selaku *marketing*.

Adapun Manajemen risiko dalam al-quran terdapat dalam surat al-hasyr ayat 18 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat), dan bertakwalah kepada Allah. Sungguh, Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.

Dalam ayat diatas menjelaskan bahwa konsep ketidakpastian dalam ekonomi islam menjadi salah satu pilar dalam proses manajemen risiko. Secara natural, dalam kegiatan usaha, tidak seorangpun yang menginginkan usaha atau investasinya mengalami kerugian.

Dalam tafsir Al. Misbah bahwa perintah untuk melakukan apa yang telah diperbuat untuk hari esok, untuk melakukan evaluasi terhadap amal-amal yang telah dilakukan. Ini seperti seorang tukang yang telah menyelesaikan pekerjaannya. Ia dituntut untuk memperhatikannya kembali agar menyempurnakannya bila telah baik, atau memperbaikinya bila masih ada kekurangannya, sehingga jika tiba saatnya diperiksa tidak ada lagi kekurangan dan barang tersebut tampil sempurna. (Shihab, 2002)

4.2.3 Kendala Implementasi Manajemen Risiko Kredit Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang

Menurut idroes (2008:4) terdapat dua defini tentang risiko yaitu resiko merupakan bahaya dan yang kedua risiko juga merupakan peluang. Risiko merupakan bahaya karena risiko adalah ancaman atau kemungkinan suatu

tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai. Sedangkan risiko juga merupakan peluang karena risiko adalah sisi yang berlawanan dari peluang untuk mencapai tujuan.

Risiko pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang disebabkan oleh:

1. Wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah.

Wanprestasi yang dilakukan nasabah dapat terjadi baik disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi yang disengaja berkaitan dengan karakter nasabah yang tidak memiliki i'tikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya seperti waktunya membayar angsuran tidak membayar angsuran. Sedangkan wanprestasi yang tidak disengaja dapat berasal dari kondisi eksternal yang membuat nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya seperti tidak stabilnya kondisi ekonomi dan adanya pemutusan hubungan kerja (PHK). Hal ini hasil wawancara dengan p.eka selaku marketing (16.02.2016:16.00)

“sebenarnya, pembiayaan bermasalah itu dikarenakan oleh nasabah itu sendiri yang tidak mau membayar kewajibannya kepada bank yang disebabkan oleh beberapa indikator yaitu wanprestasi yang dilakukan nasabah, karakter nasabah itu sendiri, dan kondisi ekonomi. Seperti contoh awal pembayaran yang selalu lancar tiba-tiba nasabah tersebut di PHK dari pekerjaannya terjadilah pembiayaan macet”.

2. Pihak Bank yang lalai dalam menganalisa

Penyebab risiko pembiayaan bukan hanya disebabkan oleh wanprestasi dari pihak nasabah tetapi juga dari pihak bank. Pihak bank

dapat melakukan kesalahan dalam menganalisa dan menilai calon nasabah pada saat pembiayaan. (p.eka,16.02.2016:16.00)

Hal ini sama yang dikatakan oleh informan p.helmi (25-02-2016:16.00) selaku marketing bahwa kendala dalam pembiayaan KPR itu disebabkan oleh kelainan dalam menganalisa oleh pihak Bank

“dalam pembiayaan bermasalah itu dek disebabkan oleh nasabah yang tidak mau membayar kewajiban kepada bank itu dikarenakan nasabah yang mempunyai usaha lancar tiba-tiba usahanya tidak lancar pada akhirnya telat dalam membayar angsuran dan juga kesalahan dari pihak bank yang salah dalam menganalisa calon nasabah.”

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

Rustam (2013) menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah banyak disebabkan karena analisis pembiayaan yang keliru dan buruknya karakter nasabah. Selain itu, pembiayaan yang macet juga disebabkan oleh faktor internal bank dan nasabah. Penyebab lain muncul dari faktor eksternal, yaitu kegagalan bisnis dan ketidakmampuan manajemen. Pada pembiayaan

murabahah tingginya NPF terjadi karena kesalahan bank melakukan assesment debitur dan kurangnya monitoring (pengawasan/pemantauan) nasabah.

Antonio (2001) dan Arifin (2002) menguraikan penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas. Akibatnya penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya. Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilandas krisis. Turunnya penjualan mengurangi penghasilan perusahaan sehingga perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Hal ini semakin dibebani oleh meningkatnya tingkat bunga. Pada saat bank akan mengeksekusi pembiayaan macet, bank tidak akan memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya pembiayaan yang diberikan. (rustam,2013)

Dalam al-quran surat Luqman ayat 34:

إِنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ عِلْمُ السَّاعَةِ وَيُنزِلُ الْغَيْثَ وَيَعْلَمُ مَا فِي الْأَرْحَامِ وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ مَّاذَا تَكْسِبُ غَدًا
وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ بِأَيِّ أَرْضٍ تَمُوتُ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Artinya:

Sesungguhnya hanya di sisi Allah ilmu tentang hari Kiamat dan Dia yang menurunkan hujan dan mengetahui apa yang ada dalam rahim Dan tidak

ada seorang pun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan dikerjakannya besok Dan tidak ada seorang pun yang dapat mengetahui di bumi mana dia akan mati Sungguh, Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal

Dalam tafsir Ibnu Katsir jilid 6 diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Ibnu Umar bahwa ketika menafsirkan ayat ini, al-Bukhari meriwayatkan dari Abu Hurairah, bahwa suatu hari Rasulullah SAW ditengah-tengah manusia tiba-tiba seorang laki-laki mendatanginya, lalu bertanya: "Ya Rasulullah, apakah iman itu?" Beliau menjawab: "Iman adalah engkau beriman kepada Allah, para Malaikat-Nya serta beriman dengan kebangkitan di hari akhir." Laki-laki itu bertanya: "Ya Rasulullah, apakah Islam itu?" Beliau menjawab: "Islam adalah engkau beribadah kepada Allah dan tidak menyekutukan-Nya dengan sesuatu apapun, mendirikan shalat, membayar zakat fardhu dan puasa Ramadhan; " laki-laki itu bertanya kembali: "Ya Rasulullah apakah ihsan itu?" Beliau menjawab: "Ihsan adalah engkau beribadah kepada Allah, seakan-akan engkau melihat-Nya, jika engkau tidak melihat-Nya, maka sesungguhnya Dia melihatmu." Laki-laki itu berkata: "Ya Rasulullah, kapanakah terjadinya hari kiamat itu?" Beliau menjawab: "Orang yang ditanya tidak lebih mengetahui daripada orang yang bertanya, akan tetapi aku akan menceritakan kepadamu tanda-tandanya: jika seorang budak wanita melahirkan tuanya, itulah salah satu tandanya. Jika orang-orang yang bertelanjang kaki dan pakaian menjadi para pemimpin manusia, itulah salah satu tanda pada lima kunci keghoiban yang tidak diketahui kecuali oleh Allah. " *Sesungguhnya Allah hanya pada sisi-Nya sajalah pengetahuan tentang hari kiamat, dan Dialah yang menurunkan*

hujan dan mengetahui apa yang ada dalam rahim.” Dan seterusnya. Kemudian laki-laki itu pergi ,lalu Rosul berkata:”suruhlah dia kembali kepadaku,” Mereka lalu mencarinya untuk kembali kepada Rasulluloh , akan tetapi mereka tidak melihatnya lagi. Rasul bersabda “ itulah adalah jibril yang datang untuk mengajarkan kepada manusia tentang agama mereka.”

Dalam ayat di atas menjelaskan bahwa tidak ada yang mengetahui hari kiamat hanya allah lah yang mengetahuinya sama halnya dalam datangnya risiko tidak ada yang menduga akan terjadi kendala risiko kredit dari nasabah.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian sebagaimana yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan:

Dalam pembiayaan KPR syariah Bank Muamalat memberikan dua pilhan akad yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah*. Akad *murabahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati sedangkan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan secara bertahap seperti bank dan nasabah berkongsi dalam pengadaan rumah misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki rumah tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran penurunan porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proposional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%. Adapun Mekanisme pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat sudah dilaksanakan dengan baik yang meliputi permohonan pembiayaan yang mana nasabah mengisi form aplikasi pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi yaitu

dalam pengumpulan data, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya, analisis pembiayaan, persetujuan dalam proses ini ditentukan apakah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah disetujui atau tidak, proses ini juga tergantung pada kebijakan bank yang disebut dengan komite pembiayaan. Selanjutnya yaitu pengumpulan data tambahan proses ini dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan seperti pengikatan jaminan setelah melakukan akad pembiayaan. Setelah itu pencairan dari sisi pengikatan sudah selesai kemudian dilakukan pencairan.

Manajemen Risiko Kredit pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang dilakukan dengan sangat baik sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No.13/23/PBI/2011 mengenai penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Yaitu identifikasi risiko yang mana identifikasi risiko ini dapat dilihat pada saat persyaratan administratif yang harus dipenuhi nasabah, ketika hendak melakukan pembiayaan prioritas utama yang dilakukan bank muamalat malang dalam pembiayaan menekankan prinsip 5C. Selanjutnya yaitu pengukuran risiko yang mana Bank muamalat mengukur risiko dengan menggunakan teknik mengkollektabilitas nasabah dalam 5 golongan yaitu golongan lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, pemantauan risiko yang mana pihak Bank Muamalat Malang dalam memantau risiko kredit dengan menelfon nasabah saat telat membayar, melihat jadwal angsuran perbulan.

Selanjutnya yaitu pengendalian risiko pihak Bank Muamalat dalam pengendalian risiko dengan mengunjungi nasabah pada saat telat telat membayar kemudian memberi waktu sambil menunggu perkembangannya. Manajemen Risiko pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yaitu dengan *reconditioning* yang mana pihak bank muamalat dalam menyelamatkan kredit dengan menurunkan suku bunga kredit yang pada awalnya 10 persen diturunkan 8 persen. Selanjutnya yaitu dengan *rescheduling* yang mana pihak bank akan menjadwalkan akan selesai dalam jangka 4 tahun diubah jadwalnya menjadi 5 tahun.

Kendala manajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang sebenarnya disebabkan oleh kegagalan nasabah dalam membayar kewajibannya kepada Bank. Kegagalan nasabah tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain disengaja maupun ketidaksengajaan oleh pihak nasabah yang tidak memiliki i'tikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya seperti waktunya membayar angsuran tidak membayar angsuran, pihak bank yang lalai dalam menganalisa pada saat pembiayaan.

5.2 Saran

Setelah melakukan penelitian terhadap analisa manajemen risiko pembiayaan di Bank Muamalat Malang, Ada beberapa saran yang diajukan oleh peneliti antara lain:

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

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah.2004.*Tafsir Ibnu Katsir jilid 6*.Bogor:Pustaka Imam Syafii.
- Al-jaziri abu bakar.2009.*Tafsir Al-Quran Aisar jilid 6*.jakarta Timur:Darus Sunnah Press
- Andrian,sutedi.2009.*Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa segi Hukum*.Bogor:Ghalia Indonesia cet 1
- Antonio.2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*.Jakarta:Gema Insani Press.
- Antonio.2002.*Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*.Jakarta:Gema Insani Press.
- Arikunto,Suharsimi.1993.*Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*.Jakarta:PT.Rineka Cipta.
- Ascarya.2008.*Akad dan Produk Bank Syariah*.Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada edisi 2
- Bank Muamalat.2010.*Annual Report 2010* Jakarta
- _____ 2011.*Annual Report 2011* Jakarta
- _____ 2012.*Annual Report 2012* Jakarta
- _____ 2013.*Annual Report 2013*. Jakarta
- _____ 2014.*Annual Report 2014*.Jakarta
- Djamil,faturahman.2012.*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*.Jakarta:Sinar Grafika.
- Fitrianti,Rika.(2014).''*Manajemen Risiko pembiayaan Mikro pada BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu*'' .skripsi.Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Ghofur,Abdul.2009.*Perbankan Syariah di Indonesia*.Yogyakarta:Gadjahmada University Press.

- Hakim, Atang. 2011. *Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah Kedalam Peraturan Perundang-undangan*. Bandung: PT. Rafika Aditama cet 1
- Hanafi, Mamduh M. 2006. *Manajemen Risiko*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Heri, Sudarsono. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonoisia cet 2
- Indriantoro, Nur, Bambang Supomo, 2002. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi Dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta
- Kasidi. 2010. *Manajemen risiko*. Bogor: ghalia indonesia cet 1
- Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Karim, Adiwarmanto. 2006. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Cet. 3
- Moleong, Lexy J. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nawawi, Hadari dan Mimi Martini, 1994. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Gadjadara University Press.
- Paramita, Cici. 2014. *Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan pada Bank Muamalat Solo*. Solo: salatiga
- Putri, Ika Cahaya. 2010. *Pengaruh Penerapan Manajemen Risiko Perbankan Dan Penerapan Audit Internal Terhadap Kebijakan Pemberian Kredit*. Skripsi. Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis. UIN Syarif Hidayatullah
- Rosmalinda, Upia. 2011. *Prinsip Kehati-Hatian dalam Perspektif Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah di BPRS Rinjani Malang (Studi Atas BPRS Bumi Rinjani Malang)*. Tesis Progam Studi Hukum Islam Konsentrasi Keuangan dan Perbankan Syariah. UIN Sunan Kalijaga. Halaman 32-33
- Rustam, Bambang. 2013. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat
- Safariyah, Risa. 2011. *Manajemen risiko AL-Istishna' pada BPRS Amanah Ummah, Leuwiliang- Bogor*. skripsi. Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Syariah dan Hukum. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

Sulhan,M.,dan Ely Siswanto.2008.*Manajemen Bank:Konvensional dan Syariah*.malang:UIN Malang Pres

Yunus, jamal lulail.2009.*Manajemen Bank Syari'ah*.Malang:Uin malang press

Wahyudi imam dkk.2013.*Manajemen risiko bank islam*.Jakarta:salemba empat.Cet1

