

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

### A. Penelitian Terdahulu

Anna Wahyu Lestari (2009), dengan judul penelitiannya “Evaluasi Sistem Pengendalian Intern Bank Syariah di Dalam Penyaluran Pembiayaan Musyarakah Kepada Masyarakat (Studi Kasus pada Bank BRI Syariah Malang)”. Dengan metode analisis kualitatif, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya pada latar belakang, bahwa hasil yang diperoleh menyatakan bahwa sistem pengendalian intern bank tersebut berjalan dengan efektif dan lancar. Hasil tersebut diperoleh dengan membandingkan teori empat elemen pengendalian intern dengan praktek pada penyaluran pembiayaan *musyarakah* dan dengan itu pula terdapat kesesuaian di dalamnya, yakni bank tersebut sudah menjalankan prosedur yang ada.<sup>1</sup>

Fika Auna (2012) dalam skripsinya dengan judul, *Manajemen Risiko Pembiayaan Musyarakah (Studi Kasus pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.)*. Dari skripsi tersebut ditemukan bahwa resiko yang timbul dari pembiayaan *musyarakah* adalah: *financial risk, operational risk, business risk, dan event risk*. Adapun manajemen resiko yang digunakan hampir persis dengan manajemen resiko pada umumnya, tetapi Bank Syaria’ah tersebut

---

<sup>1</sup> Anna Wahyu Lestari, “Evaluasi Sistem Pengendalian Intern Bank Syariah di Dalam Penyaluran Pembiayaan Musyarakah Kepada Masyarakat (Studi Kasus pada Bank BRI Syariah Malang)”, *skripsi*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2009, [http://eprints.umm.ac.id/7926/1/EVALUASI\\_SISTEM\\_PENGENDALIAN\\_INTERN\\_BANK\\_SYARIAH\\_DI\\_DALAMPENYALURAN\\_PEMBIAYAAN\\_MUSYARAKAH KEPADA\\_MASYARAKAT.pdf](http://eprints.umm.ac.id/7926/1/EVALUASI_SISTEM_PENGENDALIAN_INTERN_BANK_SYARIAH_DI_DALAMPENYALURAN_PEMBIAYAAN_MUSYARAKAH KEPADA_MASYARAKAT.pdf) (tanggal akses 31

menggunakan pendekatan yang berbeda secara detail, seperti menentukan tingkat margin dengan mengetahui dan memahami karakteristik nasabah.<sup>2</sup>

Riko Afianto (2007), dengan judul skripsi penelitiannya “*Agency Problem* pada Pembiayaan *Musyarakah* di BMT Bina Dhuafa Beringharjo Yogyakarta”. Metode analisis yang digunakan adalah dengan metode kuantitatif dan dengan uji regresi berganda, yaitu pada variabel-variabel seperti pengetahuan nasabah, bagi hasil, risiko, dan manajemen sebagai variabel dependen terhadap *agency problem* pada pembiayaan *musyarakah* sebagai variabel independen. Hasil analisis tersebut menyatakan bahwa hubungan variabel independen dengan variabel dependen sebesar 89,4%. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor lain. Meski pembiayaan *musyarakah* di BMT Bina Dhuafa Beringharjo Yogyakarta berpotensi timbulnya *agency problem*, namun penelitian saat itu mengindikasikan *agency problem* tersebut belum terjadi.<sup>3</sup>

Fauzan Fahrul (2012) dengan judul penelitiannya “Pengaruh Tingkat Risiko Pembiayaan *Musyarakah* dan Pembiayaan *Murabahah* Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syariah (Studi Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)” dengan metode analisis regresi linier berganda dari penelitian kuantitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian tersebut ada dua: (1) risiko

---

<sup>2</sup> Fika Auna, “Manajemen Resiko Pembiayaan Musyarakah (Studi Kasus pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.)”, *Skripsi Sarjana*, Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/2983>, (tanggal akses 3 Maret 2013).

<sup>3</sup> Riko Afianto, “Agency Problem pada Pembiayaan Musyarakah di BMT Bina Dhuafa Beringharjo Yogyakarta”, *Skripsi Sarjana*, Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007, <http://digilib.uin-suka.ac.id/2920/1/BAB%20I.V.pdf>, (tanggal akses, 26 Juli 2014)

pembiayaan *musya>rakah* dan *mura>bahah* secara simultan berpengaruh pada Bang Aceh Syariah cabang Banda Aceh, (2) secara parsial risiko pembiayaan *musya>rakah* berpengaruh juga terhadap tingkat profitabilitas bank tersebut, (3) dan secara parsial juga, *mura>bahah* juga mempengaruhi hal itu.<sup>4</sup>

Mengingat penelitian-penelitian di atas hanya pada sebatas *musya>rakah* semata, maka penulis lebih memfokuskan kepada *musya>rakah mutana>qishah*, kemudian ke arah manajemen risikonya pada produk pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Palangka Raya.

Agisa Muttaqien (2012) dengan judul penelitiannya “Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Hunian Syariah Kongsi (PHSK))”. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dan yuridis normatif, yaitu dengan membandingkan praktek yang dijalankan dengan undang-undang dan fatwa yang berlaku. Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa PHSK yang dijalankan bank tersebut sudah sesuai setelah dibandingkan.<sup>5</sup> Dibandingkan dengan penelitian penulis, fokus penelitiannya tertuju pada

---

<sup>4</sup> Fauzan Fahrul, “Pengaruh Tingkat Risiko Pembiayaan *Musyarakah* dan Pembiayaan *Murabahah* Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syariah (Studi Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)”, *Jurnal Akuntansi Pascasarjana Universitas Syiah Kuala*, Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala, 2012, <http://prodipps.unsyiah.ac.id/Jurnalnia/images/Jurnal/vol.1.ma/1.2.ma/7.76.85.fauzan.fahrul.pdf>, (tanggal akses, 09 Agustus 2014).

<sup>5</sup> Agisa Muttaqien, “Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus Produk Hunian Syariah Kongsi (PHSK))” *Skripsi Sarjana*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2012, <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20312358-S%2043134-Pembiayaan%20pemilikan-full%20text.pdf> (tanggal akses, 09 Agustus 2014).

manajemen risiko pada produk pembiayaan kepemilikan rumah yang disebut dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB pada BMI Cabang Palangka Raya.

## **B. Deskripsi Teoritik**

### **1. Manajemen**

#### **a. Pengertian Manajemen**

Manajemen diartikan sebagai sebuah seni dalam proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengendalian sumber daya agar dapat mencapai tujuan dan sasaran.<sup>6</sup> Manajemen dapat dikatakan seni (*art*) karena dalam mengelola sumber-sumber daya organisasi untuk mencapai tujuan melalui pengalaman uji coba, dan perbaikan yang berkesinambungan yang akan bermanfaat dan menguntungkan bagi organisasi.<sup>7</sup> Suatu perusahaan atau organisasi tentunya membutuhkan suatu pengendalian dan pengelolaan yang benar agar dapat berjalan lancar. Oleh karena itulah, manajemen sangat diperlukan.

#### **b. Fungsi Manajemen**

Fungsi manajemen merupakan elemen-elemen dasar yang akan selalu ada dan melekat dalam proses manajemen yang akan menjadi acuan manajer dalam kegiatan mencapai tujuan. Fungsi manajemen ini mulai diperkenalkan oleh Henry Fayol di awal abad ke-20. Saat itu

---

<sup>6</sup> Thomas Sumarsan, *Sistem Pengendalian Manajemen: Konsep, Aplikasi, dan Pengukuran Kinerja*, Jakarta: Indeks, 2013, h. 2

<sup>7</sup> Juliansyah Noor, *Penelitian Ilmu Manajemen: Tinjauan Filosofis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2013, h. 26.

fayol mengungkapkan lima fungsi manajemen: merancang, mengorganisasi, memerintah, mengoordinasi, dan mengendalikan. Namun sekarang, fungsi ini diringkas menjadi empat: perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian.<sup>8</sup> Perusahaan ataupun organisasi, harus menggunakan fungsi-fungsi manajemen jika ingin *me-manage* suatu perusahaan atau organisasi. Adapun fungsi-fungsi manajemen yang perlu diketahui adalah:

1) Fungsi Perencanaan (*planning*)

Memikirkan apa yang akan dilakukan dengan sumber daya yang ada.

2) Fungsi Pengorganisasian (*organizing*)

Pengorganisasian dilakukan dengan tujuan untuk membagi suatu kegiatan besar menjadi kegiatan-kegiatan yang lebih kecil, spesifik, dan sederhana.

3) Fungsi Pelaksanaan dan Pengarahan (*actuating & Directing*)

Tindakan mengusahakan dan menggerakkan semua anggota kelompok untuk bersama-sama mencapai sasaran atau tujuan dengan perencanaan manajerial dan usaha-usaha tertentu organisasi.<sup>9</sup>

4) Fungsi Pengendalian/Pengawasan (*Controlling*)

Pengendalian dalam proses manajemen adalah fungsi inti untuk mempertahankan operasional organisasi. Adapun hal-hal

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, h. 38-39.

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 39-40.

yang tercakup dalam fungsi pengawasan meliputi penciptaan standar dan kinerja, perbandingan hasil *monitoring*, pelaksanaan perbaikan atas penyimpangan, penyesuaian dan modifikasi metode pengendalian dari hasil pengendalian dan perubahan kondisi, serta menginformasikan revisi dan penyesuaiannya ke seluruh manajemen dengan harapan hal-hal yang tidak diinginkan tidak terulang kembali.<sup>10</sup>

## 2. Bank Syari'ah

### a. Pengertian Bank Syari'ah

Pada dasarnya, bank syari'ah berbeda dengan bank konvensional karena prinsip yang digunakan bank Syari'ah itu adalah prinsip Syari'ah. Menurut Perwaadmadja bahwa bank Syari'ah adalah bank yang berprinsip Islam, di mana sistem operasional bank tersebut mengikuti ketentuan-ketentuan Syariat Islam.<sup>11</sup> Arifin menambahkan bahwa Bank Syari'ah sebenarnya mengadopsi sistem operasional perbankan yang ada, sepanjang itu tidak bertentangan dengan prinsip Syari'ah.<sup>12</sup>

### b. Produk-produk Bank Syari'ah

Produk bank syari'ah terbagi dua:

- 1) Produk Pendanaan yaitu di mana bank akan mengumpulkan dana nasabah dengan imbalan bonus atau nisbah bagi hasil. Produk

---

<sup>10</sup> Thomas Sumarsan, *Sistem Pengendalian Manajemen: Konsep, Aplikasi, dan Pengukuran Kinerja*, h.3.

<sup>11</sup> Sofiniyah Ghufroon, dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, Jakarta : Renaisan, 2005, h. 18

<sup>12</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah*, h. 2-3.

tersebut berupa giro, tabungan, dan deposito dengan prinsip *wadi`ah* dan *mud}a>rabah*.<sup>13</sup>

2) Produk Pembiayaan, yaitu di mana bank membiayai dananya kepada nasabah yang memerlukan. Ada tiga metode:

a) Jual beli dengan akad *mura>bah}ah*, *musya>rakah*, dan *istişna`*.

b) Bagi hasil dengan akad *mud}a>rabah* , *musya>rakah* dan *musya>rakah mutanaqishah*.

c) Sewa dengan akad *ijarah*, dan sewa beli dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.<sup>14</sup>

c. Jasa Bank Syari`ah

Bank syari`ah tetnu memiliki jasa yang ditawarkan kepada nasabah yang memerlukan, dan jasa tersebut merupakan sumber pendapatan Bank selain dari pembiayaan. Jasa-jasa bank tersebut adalah: transfer dana, kliring, *safe deposit box*, jasa penitipan dana, Ambil alih utang-piutang (*hiwalah*), ATM, Money Changer, dan jasa lainnya, yang mana sebagian besar transaksi tersebut berakad *wakalah*, *ijarah* dan *wadi`ah*.<sup>15</sup>

### 3. Pembiayaan

---

<sup>13</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, h. 114-119. Lihat juga Adiwarmman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, edisi 4, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, h. 107-111 untuk keterangan lebih lanjut.

<sup>14</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari`ah*, h. 16-25. Lihat juga Adiwarmman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 98-104 untuk keterangan lebih lanjut.

<sup>15</sup> Lihat Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 119-131. Lihat juga Adiwarmman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 105 & 112 untuk keterangan lebih lanjut.

### a. Definisi Pembiayaan

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 sebagaimana dikutip Kasmir dan Ismail mengenai pembiayaan dalam istilah perbankan:

“Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”<sup>16</sup>

Berdasarkan kutipan di atas, pembiayaan berkaitan erat dengan perbankan Syari’ah karena sama-sama menyinggung bagi hasil, bukan bunga bank. Pembiayaan dalam bank Syari’ah telah diterapkan dalam berbagai macam bentuk, hal itu dikarenakan adanya bermacam-macam pula, sehingga banyak produk pembiayaan yang ditawarkan Bank Syari’ah.

### b. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan terbagi menjadi dua cakupan, yaitu makro dan mikro. Adapun tujuan pembiayaan secara makro adalah meningkatkan Ekonomi Umat, dengan pembiayaan, semua permasalahan ekonomi umat dapat diatasi karena itu juga menghasilkan keuntungan bagi mereka. Kemudian tujuan secara mikro umumnya adalah penyaluran kelebihan dana, dengan adanya pembiayaan, diharapkan seseorang

---

<sup>16</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 73. Lihat juga Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 94.

yang kekurangan dana akan terpenuhi baik untuk keperluan produktif maupun konsumtif.<sup>17</sup>

### c. Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan secara garis besar terbagi menjadi dua jenis, pembiayaan produktif dan konsumtif. Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang digunakan untuk tujuan-tujuan produktif atau keperluan usaha nasabah. Sedangkan pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan konsumsi semata, atau dihabiskan untuk memenuhi kebutuhan pribadi.<sup>18</sup>

Dalam perbankan Syari'ah, pembiayaan terbagi menjadi empat prinsip:

- 1) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain: akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *musyarakah*.
- 2) Pembiayaan dengan prinsip jual beli, akad-akad yang dipakai secara garis besar antara lain: *mudharabah*, *salam*, dan *istisna'*.
- 3) Pembiayaan dengan prinsip sewa, akad yang digunakan secara garis besar adalah *ijarah*.

---

<sup>17</sup> Lihat Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YPKN, 2005, h. 17-18 untuk keterangan lebih lanjut.

<sup>18</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Bagi Bankir & Praktisi Keuangan*, Jakarta: tazkia Institute, 2002, h. 219. Lihat juga Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003, h. 61.

- 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap, akad yang digunakan secara garis besar antara lain: *hiwalah* (ambil-alih utang-piutang), *rahn* (gadai), *qardh* (pinjaman kebajikan), dan *kafalah* (garansi bank).<sup>19</sup>

#### d. Proses Pembiayaan

Memberikan pembiayaan sangatlah tidak mudah bagi bank. Maka dari itulah diperlukan tahapan-tahapan proses untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Adapun menurut Muhammad, proses pembiayaan terdiri dari analisis adalah identitas & karakter nasabah, kondisi usaha, analisis keuangan, analisis risiko pembiayaan, dan kesimpulan dan rekomendasi.<sup>20</sup>

Sedangkan pada Rivai dan Veithzal, proses pembiayaan pada dasarnya disusun menjadi beberapa tahapan di bawah ini:

##### 1) Persiapan Analisis Pembiayaan

Dalam tahap ini, petugas-petugas bank atau *account officer* yang menangani hal ini haruslah kompeten. Hal ini dikarenakan kualitas hasil analisis tergantung pada tiga faktor: Sumber Daya Manusia (SDM), kelengkapan data yang analisis, dan teknik analisis.

Dalam persiapan analisis ini juga *account officer* juga harus pandai dalam mencari informasi yang diperlukan. Informasi tersebut mencakup semua keterangan dan data untuk bahan analisis

---

<sup>19</sup> Lihat Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 97-107 untuk keterangan lebih lanjut.

<sup>20</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YPKN, 2005, h. 66-67.

yang terkait dengan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh pemohon. Prinsip kehati-hatian sangat ditekankan di sini.

## 2) Analisis Pembiayaan dalam Praktik

Analisis pembiayaan wajib dilakukan, agar nantinya pembiayaan berjalan dengan lancar, aman dan mencapai sasaran. Data-data yang sudah diperoleh dengan cara-cara tertentu akan dianalisis. Proses ini diperlukan untuk menilai kelayakan calon nasabah, meminimalisir risiko yang menghambat pembiayaan, serta menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

Dalam menganalisis nasabah, bank menggunakan prinsip 6C, adapun yang dianalisis dengan prinsip ini antara lain:

- a) *Character*, keadaan watak nasabah;
- b) *Capital*, jumlah dana atau modal yang dimiliki;
- c) *Capacity*, kemampuan dalam melunasi pembayaran;
- d) *Collateral*; Jaminan yang dimiliki ketika tidak bisa membayar;
- e) *Condition of Economy*, keadaan ekonomi, politik, sosial, dan budaya yang mempengaruhi kemampuan membayar atau kondisi keuangan.
- f) *Constraint*, hambatan yang tidak memungkinkan penggunaan pembiayaan oleh nasabah disuatu tempat tertentu.

Selain itu, *account officer* juga harus menganalisis nasabah beserta data-datanya berdasarkan aspek yuridis, seperti di antaranya legalitas pengajuan permohonan, legalitas jaminan,

legalitas usaha. Aspek pemasaran juga menjadi perhatian bank, kemudian aspek keuangan serta aspek-aspek yang perlu dianalisis.

### 3) Dokumentasi Pembiayaan

Semua kegiatan yang terkait dengan pembiayaan kepada calon nasabah (pemohon) harus direkam dalam bentuk dokumen apapun, agar mampu mengatasi situasi mendatang yang tidak diinginkan . Dokumen-dokumen tersebut harus diusahakan selengkap mungkin sebelum calon nasabah menerima pembiayaan (*disbursement*), agar risiko dapat diminimalisir.

Untuk dokumen yang harus dilengkapi, minimal meliputi faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Bentuk hukum perusahaan, izin domisili, dan izin usaha.
- b) Surat kuasa berhak meminjam beserta surat-surat kuasa lainnya yang diperlukan.
- c) Proposal, *commitmen letter*, dan perjanjian pembiayaan.
- d) Jenis-jenis pengikatan jaminan dan surat-surat lainnya.
- e) Prasyarat dan syarat-syarat pembiayaan.
- f) Pembebanan Provisi, *commitmen fee*, biaya materai dan lain-lain.

### 4) *Financial Disbursement*

Setelah membuat dan mempersiapkan dokumen selengkap mungkin, maka pembiayaan dapat direalisasikan kepada nasabah. dengan dimulainya pembiayaan, maka bank harus segera

mempersiapkan perangkat pencairan, seperti pembukaan rekening pembiayaan/pinjaman, buku cek, bilyet giro, dan lain-lain.

#### 5) Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

Karena proses berjalannya pembiayaan akan selalu mengalami perubahan-perubahan tertentu, hal ini perlu dipantau dan diawasi oleh bank agar dampak perubahan yang mempengaruhi kondisi keuangan nasabah dapat dipantau sedini mungkin. Tidak hanya itu, sistem pemantauan yang digunakan adalah *early warning system*, sistem yang pemantauan dengan indikasi sinyal-sinya di bawah ini:

- a) *Signs from financial statement*, berupa status keuangan seperti neraca pemasukan dan pengeluaran.
- b) *Signs from borrower conduct bussiness*, berupa produktivitas dan kelancaran usaha nasabah.
- c) *Signs from borrower behaviour*, watak nasabah perlu diawasi, ini dapat pembiayaan semakin terhambat.
- d) *Signs from economic*, keadaan ekonomi yang mempengaruhi sektor bisnis serta perubahandan pergerakan pasar.

Dalam mengawasi kegiatan pembiayaan kepada nasabah, bank harus melakukan pengawasan dengan memperhatikan tiga aspek pokok, yaitu:

- a) Aspek administratif, meliputi tata usaha dan penguasaan pembiayaan, dari awal mengajukan pembiayaan hingga pelunasan.
- b) Aspek supervisi, perkembangan pembiayaan kepada nasabah harus terus-menerus diawasi agar dapat diketahui status kolektibilitas pembiayaannya.
- c) Aspek penagihan, dengan pengawasan intensif diharapkan nasabah membayar angsuran sesuai *schedule* yang disepakati, terutama saat terlihat sinyal-sinyal penurunan kemampuan/kemauan membayar nasabah sehingga risiko tidak terjadi.

Dengan begitu, bank dapat menyiapkan tindakan-tindakan yang tepat terhadap sesuatu yang tidak diinginkan. Selain itu, bank harus menetapkan standar baku yang menjadi pedoman dasar pada penentuan kolektibilitas pembiayaan.

#### 6) Pelaporan Pembiayaan

Hasil dari pemantauan dan pengawasan akan direkam (didokumentasikan) dan kemudian dibuat laporan. Laporan tersebut berupa seputar data nasabah dan pembiayaan yang diberikan. Laporan pembiayaan ini akan dibuthkan untuk kepentingan pribadi dan pihak-pihak lain yang membutuhkan, seperti anggota sindikasi/konsorsium dan pihak ketiga lainnya.<sup>21</sup>

#### **4. *Musya>rakah Mutana>qisah***

---

<sup>21</sup> Lihat Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, & Ferry N. Idroes, *Bank and Financial Institution Management: Conventional & Saria System*, h. 309-483.

a. Definisi *Musya>rakah*

Sebelum masuk kepada bagian *musya>rakah mutana>qisāh*, akan dijelaskan terlebih dahulu apa itu *musya>rakah*. Secara etimologis, *musya>rakah* atau *syirkah* atau *syarikah* merupakan percampuran atau kemitraan dari pihak-pihak yang bermitra.<sup>22</sup> Secara etimologis, *musya>rakah* adalah suatu kerjasama bagi hasil antara dua orang yang bermitra atau lebih yang bersama-sama menyediakan masing-masing bagian modalnya untuk suatu usaha tertentu, keuntungan dibagi sesuai kesepakatan bersama. Anggota uang bermitra atau yang terlibat dalam transaksi *musya>rakah* disebut *syarik*.<sup>23</sup>

Adapun menurut para ahli seperti Ibnu Qudamah sebagaimana dikutip Ath-Thayyar, Dkk., mendefinisikan bahwa *musya>rakah* atau *syarikah* atau *syirkah* adalah perserikatan atau persekutuan akan kepemilikan hak untuk mendayagunakan harta yang disertakan masing-masing pihak (*tasharruf*).<sup>24</sup> Machmud dan Rukmana mendefinisikan *musya>rakah* adalah:

akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/ *expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, & Muhammad bin Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalat dalam Pandangan 4 Mazhab*, Terjemahan Miftahul Khairi, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009, h. 261

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> Amir Machmud & Rukmana, *Bank Syariah: Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, Jakarta: Erlangga, 2010, h. 27.

Harahap, Wiroso dan Yusuf juga mendefinisikan bahwa *musya>rakah* adalah kerjasama antar pemilik modal dengan mencampurkan modal mereka untuk memperoleh keuntungan.<sup>26</sup>

b. *Musya>rakah Mutana>qishah*

*Musya>rakah mutana>qishah* merupakan jenis turunan dari pembiayaan *musya>rakah* itu sendiri atau yang lebih spesifik karena ada perbedaan dalam sistem akad *musya>rakah mutana>qishah*. *Musya>rakah mutana>qishah* merupakan penyertaan modal atau asset dari masing-masing pihak, yang mana ada pengurangan porsi kepemilikan pada salah satu pihak dan pihak lain bertambah porsinya.<sup>27</sup> Pengurangan porsi tersebut dilakukan dengan membayar kepada pihak lain sebesar bagian porsi kepemilikannya. Dalam perbankan syariah, pihak yang dikurangi kepemilikan tersebut adalah bank. Ketika porsi dana salah satu pihak menjadi nol, kepemilikan suatu benda akan berpindah kepada pihak yang mengurangi porsi itu.<sup>28</sup> Intinya *musya>rakah mutana>qishah* adalah kerjasama penyertaan modal yang berujung *take over* oleh salah satu pihak.

*Musya>rakah mutana>qishah* sebenarnya merupakan akad bagi hasil dari perkongsian, namun karena ini merupakan pengurangan

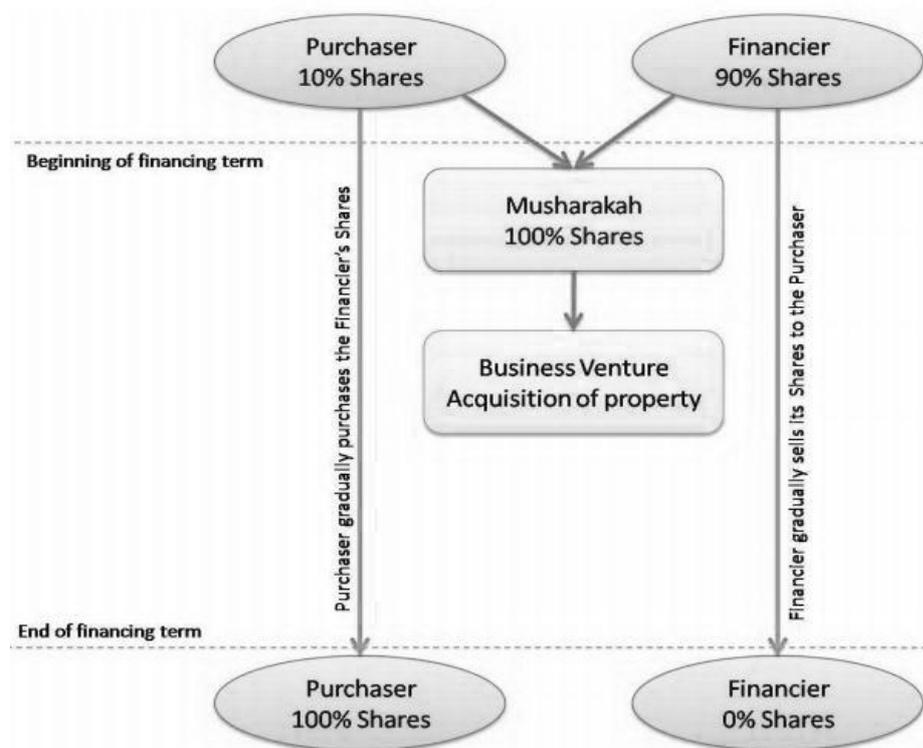
---

<sup>26</sup> Sofyan S. Harahap, Wiroso, & Muhammad Yusuf, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFE Usakti, 2004, h. 316.

<sup>27</sup> M. Nadratuzaman Hossen, "Musyarakah Mutanaqisah", *Masyarakat Ekonomi Syariah*, [http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah\\_Nadratuzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadratuzaman.pdf), (tanggal akses 12 januari 2014).

<sup>28</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah di Indonesia*, h. 72.

porsi dari salah satu kedua belah pihak, maka bisa dikatakan ini merupakan akad jual beli dengan pembayaran berangsur. Oleh karena itulah bank Syari'ah menggunakan ini dalam produk pembiayaan pemilikan rumah atau lebih tepatnya dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Muamalat iB. Adapun skema pembiayaannya dalam bidang perumahan atau properti adalah sebagai berikut:



**Gambar 1: Skema Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* di Bidang Perumahan (*Property*)<sup>29</sup>**

Sebagai tambahan, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No:

73/DSN-MUI/XI/2008 eberikan ketentuan di bawah ini:

- 1) Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-*ijarah*-kan kepada syarik atau pihak lain;
- 2) Apabila aset Musyarakah menjadi objek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati;
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dpaat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik;
- 4) Kadar/Ukuran bagian/porsi kepeilikan asset 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;<sup>30</sup>

c. Landasan Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

1) Al-Qur'an

... وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ...

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang yang berserikat itu niscaya berbuat aniaya sebagian mereka kepada sebagian, kecuali orang-orang beriman dan mengerjakan kebaikan, dan mereka itu sedikit.”<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Alina Shofni, “Musyarakah Mutanaqisah Home Financing in Malaysia”, [https://www.academia.edu/3336406/Musharakah\\_Mutanaqisah\\_Home\\_Financing\\_in\\_Malaysia\\_A\\_Critical\\_Appraisal](https://www.academia.edu/3336406/Musharakah_Mutanaqisah_Home_Financing_in_Malaysia_A_Critical_Appraisal), (tanggal akses 02 September 2014).

<sup>30</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2011, h. 527.

<sup>31</sup> Shaad [38]: 24, Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dna Terjemahnya*, Jakarta: Departemen Agama Reublik Indoensia, 1998, h. 735-736.

## 2) Hadis

إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ  
خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا \* (تحقيق الألباني : ضعيف)

“Dari Abu Hurairah, bersabda Nabi saw:” Sesungguhnya Allah berfirman:” Aku adalah orang yang ketiga dari dua orang yang bersyirkah, selama tidak mengkhianati salah satu dari keduanya pada saudaranya. Maka ketika ia mengkhianati pada saudaranya, maka Aku keluar dari syirkah mereka berdua”<sup>32</sup>

## 3) Ijma Ulama

Adapun beberapa pendapat para ulama mengenai akad *musya>rakah mutana>qishah*:

- a) Menurut Ibnu Qudamah, akad ini dibolehkan karena sebenarnya ia membeli milik pihak lain.
- b) Ibn Abidin, tidak membolehkan kalau menjual porsinya pada orang yang di luar pihak yang terikat dalam akad.
- c) Wahbah Zuhaili, membenarkan *musya>rakah mutana>qishah* sebagaimana pada akad *ija>rah muntahiyah bittamluk* di mana bank akan berjanji menjual kepada nasabahnya porsi kepemilikannya.

---

<sup>32</sup> H.R. Abu Dawud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, h. 41 .

d) Kamal Taufiq Muhamad Hathab, membenarkan akad ini karena sifat akad ini merupakan jenis tertentu dari jual-beli.<sup>33</sup>

4) Ketentuan Akad *Musya>rakah Mutana>qishah*

Ketentuan akad *musya>rakah mutana>qishah* lebih merujuk kepada Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 yakni:

- a) Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli)
- b) Dalam Musyarakah Mutanaqisah 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:
  - (1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - (2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - (3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c) Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hisbah-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib membelinya.
- d) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hisbah LKS sebagai *syarik*– beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

5) Aplikasi dalam Perbankan

Pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada aplikasinya dalam perbankan Syari'ah lebih cenderung digunakan dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah. Hal ini seperti yang diterapkan oleh Bank Muamalat Cabang Surabaya yang memberikan

---

<sup>33</sup> Lihat Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2011, h. 523-525 untuk keterangan lebih lanjut.

pembiayaan kepemilikan rumah, kantor, kios, dan apartemen.<sup>34</sup> Jangka pengembaliannya 15 tahun dan khusus untuk kepentingan renovasi dengan plafon di bawah 25 juta, jangka pengembaliannya 5 tahun.<sup>35</sup>

## 5. Manajemen Risiko

### a. Definisi dan Macam-macam Risiko

Menurut Idroes, memberikan definisi bahwa “*Risiko merupakan bahaya*: risiko merupakan ancaman atau kemungkinan suatu tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai.”<sup>36</sup> Kemudian beliau juga berpendapat bahwa risiko juga merupakan sisi negatif dari sebuah peluang untuk mencapai tujuan.<sup>37</sup> Jadi, selain ada peluang dalam pengambilan suatu keputusan, terdapat juga risiko atau konsekuensi yang harus diterima oleh pelakunya.

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (4) Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 sebagaimana yang diubah dengan Nomor 11/25/2009, “Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu”. Menurut Usman risiko bukanlah suatu

---

<sup>34</sup> Antara, “Pembiayaan Properti BMI Rp.2,7 Triliun”, *Bank Muamalat Indonesia Syariah*, <http://www.bankmuamalat.co.id/berita/detail/pembiayaan-properti-bmi-rp-27-triliun#.UzrJz1ZtCE4>, (tanggal akses 3 Maret 2013).

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, h. 4

<sup>37</sup> *Ibid.* h. 4

ketidakpastian, melainkan suatu potensi kerugian yang dapat diperkirakan dan pasti terjadi dari suatu kegiatan.<sup>38</sup>

Berdasarkan keterangan di atas, dapat disimpulkan bahwa risiko adalah ancaman atau kemungkinan negatif yang berpotensi kerugian dalam pengambilan suatu keputusan. Setiap kegiatan bisnis, disamping ada manfaatnya, ada juga risiko yang timbul. Karena menurut Sutojo bahwa setiap pelaku bisnis tidak boleh untuk melakukan kegiatan bisnis tanpa memperhatikan risiko yang mungkin akan timbul dari kegiatan tersebut.<sup>39</sup> Selain itu ia juga menambahkan bahwa operasi suatu bank tidak terlepas dari upaya membandingkan terlebih dahulu manfaat yang diperoleh dengan risiko yang timbul, agar suatu operasi tersebut apakah dapat dilakukan atau tidak.<sup>40</sup>

Mengenai macam-macam risiko pada pembahasan di sini adalah risiko yang dialami perbankan khususnya bank syari'ah di antaranya yang diprediksikan ada kaitannya dengan fokus penelitian ini. Mengingat ini adalah prediksi penulis, pembahasan mengenai risiko-risiko di bawah akan diubah sesuai hasil penelitian nanti. Risiko-risiko tersebut antara lain:

- 1) Risiko Pasar

---

<sup>38</sup> Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 291

<sup>39</sup> Siswanto Sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1997, h. 54.

<sup>40</sup> *Ibid.*

Risiko pasar merupakan risiko yang timbul dari pergerakan variabel-variabel pasar yang merugikan.<sup>41</sup> Variabel-variabel pasar seperti harga barang dan biaya pengeluaran yang suatu saat akan naik jika terjadi inflasi harga. Hal itu akan membuat bank harus menaikkan jumlah keuntungan atau suku bunga pinjaman agar tidak mengalami kerugian.

Risiko pasar bergantung pada tingkat kestabilan pasar, seperti perubahan tingkat bunga dan nilai tukar valuta asing.<sup>42</sup> Apabila mengalami ketidak stabilan seperti naiknya bunga dan nilai tukar rupiah melemah, akan terjadi kerugian pada bank, terutama jumlah pembayaran angsuran *musya>rakah mutana>qishah* yang harus dibayar nasabah untuk pengurangan porsi dari bank. Karena itulah, bank harus bertindak dengan menaikkan jumlah pembayaran angsuran tersebut demi menghindari risiko ini.

## 2) Risiko Kredit/Pembiayaan

Risiko kredit merupakan suatu risiko di mana bank tidak dapat memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjamannya kepada nasabah.<sup>43</sup> Dalam bank Syari'ah, istilah ini lebih dikenal sebagai risiko pembiayaan. Hal ini disebabkan nasabah tidak mampu membayar pinjamannya kepada bank. Bank Syari'ah menamakan risiko ini dengan istilah risiko pembiayaan.

---

<sup>41</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah*, h. 226.

<sup>42</sup> Wilson Arafat, *Manajemen Perbankan Indonesia: Teori dan Implementasi*, Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia, 2006, h. 94

<sup>43</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah*, h. 225.

Dalam *musya>rakah mutana>qisah*, risiko ini akan timbul apabila nasabah tak sanggup melunasi pembayaran angsurannya.

### 3) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul saat bank tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya saat jatuh tempo, terutama pada nasabah yang telah menyalurkan dananya dalam produk pendanaan.<sup>44</sup> Menurut arifin, risiko ini juga menjadi pemicu kebangkrutan bank apabila berdampak buruk.<sup>45</sup> Hal ini dikarenakan persediaan kas pada bank menipis atau habis akibat pembiayaan besar-besaran kepada nasabah atau penggunaan lainnya.

Menurut penulis, pembiayaan *musya>rakah mutana>qisah* juga akan berpotensi risiko likuiditas selain dari pembiayaan-pembiayaan lainnya. Risiko ini timbul ketika risiko pembiayaan oleh sebagian besar nasabah atau pembiayaan macet dari nasabah yang didanai dengan modal yang cukup besar. Hal tersebut akan berpengaruh terhadap likuiditas bank syari'ah dalam menjalankan usahanya.

### 4) Risiko Operasional

Risiko operasional timbul apabila proses internal mengalami kegagalan fungsinya, *human error*, atau/dan adanya masalah eksternal yang mengganggu operasional perbankan.<sup>46</sup> Dalam

---

<sup>44</sup> Siswanto Sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, h. 54. Lihat juga Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, h. 225-235 untuk penjelasan lebih lanjut.

<sup>45</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, h. 225

<sup>46</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 275.

pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah*, risiko ini mungkin akan timbul apabila petugas atau pengawas transaksi *musya>rakah mutana>qishah* tersebut terjadi kesalahan, kurang teliti, atau kurang mengetahui sistematika pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah*, terutama dalam perbankan.

#### 5) Risiko Hukum

Risiko hukum terjadi ketika lemahnya aspek yuridis seperti tidak adanya undang-undang yang mendukung atau kelemahan perikatan.<sup>47</sup> Hal ini juga bisa terjadi ketika bank tidak ada bukti yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum dari nasabah yang dibiayainya. Sehingga bank tidak dapat menuntut nasabah ketika terjadi masalah.

#### b. Definisi Manajemen Risiko

Menurut Idroes dalam bukunya *Manajemen Risiko Perbankan*, bahwa:

Manajemen risiko didefinisikan sebagai suatu metode logis dan sistematis dalam identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktivitas atau proses.<sup>48</sup>

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 bahwa “Manajemen Risiko adalah serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi,

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, h. 277.

<sup>48</sup> Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, h. 5.

mengukur, memantau, dan mengendalikan Risiko yang timbul dari kegiatan usaha Bank.”<sup>49</sup>

Berdasarkan pengertian di atas, manajemen risiko adalah metode mengantisipasi risiko yang (akan) timbul dengan mengidentifikasi, mengukur, memantau, mengendalikan serta mencari solusi dari risiko tersebut.

Bank sebaiknya mengatur keseimbangan antara manajemen risiko dengan pelayanannya kepada nasabah. Karena menurut Anshori, semakin ketat manajemen risiko, misalkan bank membuat persyaratan ketat dalam suatu pembiayaan, maka nasabah akan semakin tidak nyaman dengan pelayanan bank sehingga ia akan beralih ke bank lain.<sup>50</sup> Hal demikian akan membuat bank kesulitan menemukan nasabah yang berminat dengan pembiayaan tersebut dan otomatis akan mempersulit pendapatan bank akan pembiayaan tersebut.

#### c. Tujuan Manajemen Risiko

Menurut Karim, tujuan dari penerapan manajemen risiko yaitu sebagai berikut:

- 1) Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator.
- 2) Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- 3) Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- 4) Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.

---

<sup>49</sup> Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Manajemen Risiko*, <http://hukum.unsrat.ac.id/inst/pbi-5-8-2003.pdf>, (tanggal akses 4 april 2012).

<sup>50</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah [UU No.21 Tahun 2008]*, h. 94.

5) Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.<sup>51</sup>

#### d. Proses Manajemen Risiko

Dalam menangani risiko dari setiap kegiatan bisnis termasuk perbankan, tentunya dilakukan proses-proses penanganannya. Adapun proses manajemen risiko ialah:

##### 1) Identifikasi dan Pemetaan Risiko

Suatu kegiatan bisnis yang akan dilaksanakan pastinya memunculkan risiko. Risiko tersebut diidentifikasi dengan cara menganalisis karakteristik risiko yang timbul dari kegiatan bisnis dan risiko itu sendiri.<sup>52</sup> Mengidentifikasi risiko yang timbul ini berarti mengenal dan memetakannya untuk masuk ke tahap berikutnya.

Idroes menambahkan bahwa dalam mengidentifikasi atau memetakan risiko, yang harus dilakukan adalah:

- a) Menetapkan kerangka kerja untuk implementasi Strategi Risiko secara keseluruhan;
- b) Menentukan definisi kerugian;
- c) Menyusun dan melakukan implementasi mekanisme pengumpulan data;
- d) Membuat pemetaan kerugian ke dalam kategori risiko yang dapat diterima dan tidak dapat diterima.<sup>53</sup>

##### 2) Kuantifikasi/Menilai Peringkat Risiko

Risiko yang sudah diidentifikasi kemudian dilakukan penilaian. Penilaian atau kuantifikasi atas peringkat risiko yang

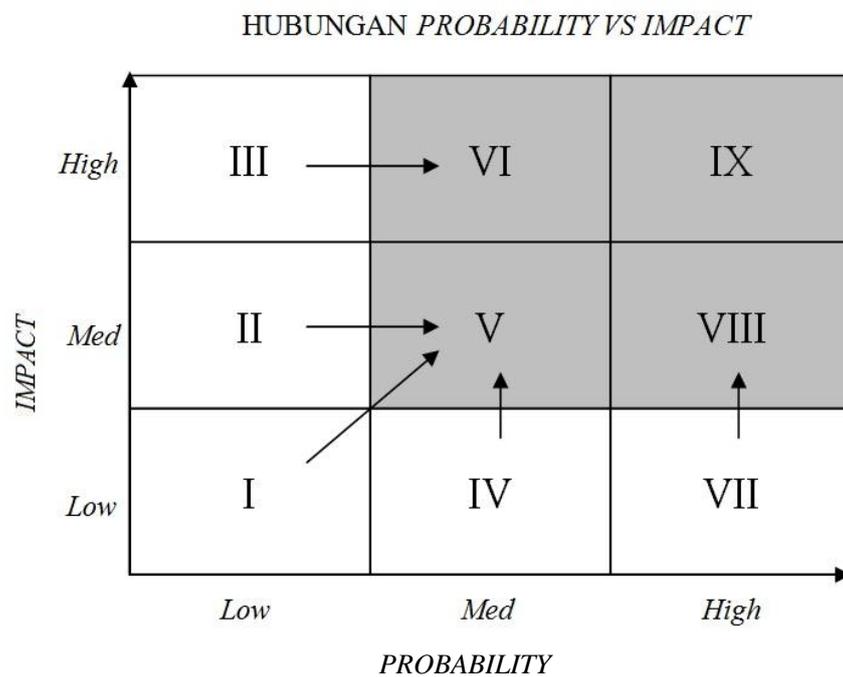
---

<sup>51</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, edisi 4, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, h. 255.

<sup>52</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 260.

<sup>53</sup> Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan basel II terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, h. 6

timbul. Seberapa besar peluang risiko itu timbul (*probability*) dan seberapa besar pengaruh risiko tersebut terhadap likuiditas (*impact*) bank merupakan indikator peringkat risiko yang diukur. Karim menghubungkan dua indikator tersebut dalam metode *Qualitative Approach* sebagai penilai risiko dalam bank Syariah.<sup>54</sup>



**Gambar 2: Kuadran Hubungan *Probability* dan *Impact* Risiko.<sup>55</sup>**

Dari gambar di atas, Karim menjelaskan:

- a) I sampai IX menunjukkan kuadran/letak/posisi suatu jenis risiko.
- b) Jenis Risiko V, VI, VIII, IX pada area abu-abu merupakan jenis risiko berat dan harus diprioritaskan pada pengendalian dan penanggulangan risiko.

<sup>54</sup> *Ibid.*, h. 257.

<sup>55</sup> *Ibid.*, h. 258.

- c) Jenis risiko dalam kuadran I, II, III, IV pada area putih tergolong lebih ringan dari yang di area abu-abu, namun tetap harus diselesaikan setelah menyelesaikan yang ada di area abu-abu.
- d) Variabel-variabel berpengaruh seperti keadaan industri yang baru berdiri (*infant industry*) serta *dual regulatory body* (otoritas perbankan dan otoritas syariah) turut mempengaruhi jenis risiko yang berada di area putih bergeser ke kuadran di area abu-abu.<sup>56</sup>

Bank Indonesia telah menentukan peringkat-peringkat risiko kepada Bank Syariah dalam Pasal 8 (delapan) Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 sebagaimana yang diubah dengan Nomor 11/25/2009 bahwa peringkat tersebut dikategorikan menjadi tiga peringkat: 1 (*low*), 2 (*moderate*), 3 (*high*).<sup>57</sup>

Dalam menilai dan mengukur risiko, Pasal 12 bagian kedua Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah bahwa dalam penilaian dan pengukuran risiko, setidaknya bank melakukan:

- a) Evaluasi secara berkala terhadap kesesuaian asumsi, sumber daya dan prosedur yang digunakan untuk mengukur risiko;

---

<sup>56</sup> *Ibid*, h. 257-258.

<sup>57</sup> Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/ PBI/2003 tentang Manajemen Risiko*, [http://hukum.unsrat.ac.id/inst/pbi\\_112509.pdf](http://hukum.unsrat.ac.id/inst/pbi_112509.pdf), (tanggal akses 2 Februari 2014).

- b) Penyempurnaan terhadap sistem pengukuran risiko apabila terdapat perubahan kegiatan usaha Bank, produk, transaksi dan faktor risiko, yang bersifat material yang dapat mempengaruhi kondisi keuangan Bank.<sup>58</sup>

Dari penilaian risiko di atas, dapat ditetapkan profil dari risiko tersebut serta membangun strategi mengenai tindakan yang tepat.<sup>59</sup> Tindakan tersebut akan dijelaskan pada pembahasan selanjutnya.

### 3) Tindakan terhadap Risiko (*Managing/Anticipating*)

Langkah berikutnya setelah dinilai atau diukur risikonya adalah melakukan tindakan antisipasi dengan mencari solusi sekaligus mengelola risiko tersebut. Ada tiga tindakan antisipasi terhadap risiko menurut Idroes:

- a) *Hindari (Avoidance)*: apabila risiko dari suatu kegiatan bisnis akan mengakibatkan kerugian yang berdampak pada kebangkrutan atau ditindak secara hukum, yang membuat ditutupnya suatu bank, maka langkah antisipatif terbaik adalah menghindarinya. Intinya adalah risiko yang sulit atau tak dapat ditangani.
- b) *Alihkan (Transfer)*: mengalihkan risiko di sini bukanlah mengalihkan secara keseluruhan kepada pihak lain melainkan berbagi pengelolaan risiko kegiatan bisnis kepada pihak lain.

---

<sup>58</sup> Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia No.13/23/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, <http://www.ojk.go.id/dl.php?i=1404>, (tanggal akses 12 Januari 2014).

<sup>59</sup> Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, h. 8.

Konsekuensinya adalah pembagian keuntungan kepada pihak lain dan pengeluaran biaya seperti biaya surat menyurat mengenai kerjasama dengan pihak lain.

c) Mitigasi Risiko (*Mitigate Risk*): menerima risiko dengan tingkat yang telah ditentukan dengan melakukan tindakan-tindakan mitigasi seperti peningkatan pada kontrol, kualitas proses, serta aturan yang jelas pada aktivitas bisnis beserta risikonya. Misalnya pengikatan akad *musyarakah mutana'iqah* dengan barang jaminan sehingga probabilitas dan *impact* risiko tersebut dapat dikurangi.

d) Menahan Risiko Residual (*Retention of Residual Risk*): ketika suatu risiko tidak dapat dihindari, dialihkan, dan dimitigasi, maka langkah terbaik bagi bank adalah menerimanya dengan mempersiapkan modal penyangga agar kesehatan bank tetap terjaga. Misalnya bank menyerahkan agunan sebagai modal penyangga kepada bank sentral untuk berjaga-jaga menghadapi penarikan besar-besaran oleh nasabah sepanjang kelak oleh suatu peristiwa tertentu.<sup>60</sup>

#### 4) Memantau Risiko (*Monitoring*)

Setelah dilakukan antisipasi, terutama saat menerima risiko suatu kegiatan bisnis, selanjutnya adalah *monitoring* atau memantau berjalannya aktivitas bisnis tersebut dan mewaspadai

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, h. 9-10.

risiko yang akan terjadi. Tidak hanya itu, dalam monitoring seluruh entitas organisasi harus memastikan bahwa strategi manajemen risiko berjalan dengan baik dan lancar.<sup>61</sup>

Dari proses *monitoring* juga dilakukan kaji ulang atau evaluasi terhadap kegiatan manajemen risiko yang dipantau tersebut apabila ditemukan hal-hal yang perlu dievaluasi.<sup>62</sup> Pengevaluasian dapat dilakukan pada rapat evaluasi tertentu oleh seluruh komponen organisasi. Kemudian berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah bahwa dalam *monitoring*, setidaknya bank wajib melakukan evaluasi atau kaji ulang terhadap eksposur risiko serta merevisi pelaporan apabila terjadi perubahan diantaranya faktor risiko, transaksi, dan sistem manajemen risiko yang bersifat material.<sup>63</sup>

*Monitoring* dalam bank Syariah tidak hanya ditangani manajemen bank itu sendiri, melainkan juga melibatkan peran Dewan Pengawas Syariah (DPS).<sup>64</sup> Adapun peranan DPS dalam hal ini adalah pengawasan 6 bulan sekali dan menyampaikan laporan hasil pengawasan kepada kegiatan bank yang tentunya

---

<sup>61</sup> *Ibid.*, h. 10

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia No.13/23/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, <http://www.ojk.go.id/dl.php?i=1404>, (tanggal akses 12 Januari 2014).

<sup>64</sup> Adiwarmanto Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 259.

memiliki risiko.<sup>65</sup> Dari intervensi ini, DPS akan mendapatkan informasi penting untuk membantu evaluasi dan pengambilan keputusan. Indikator *monitoring* berdasarkan penilaian DPS berdasarkan fungsinya adalah besarnya risiko pada batas wajar syairat Islam.

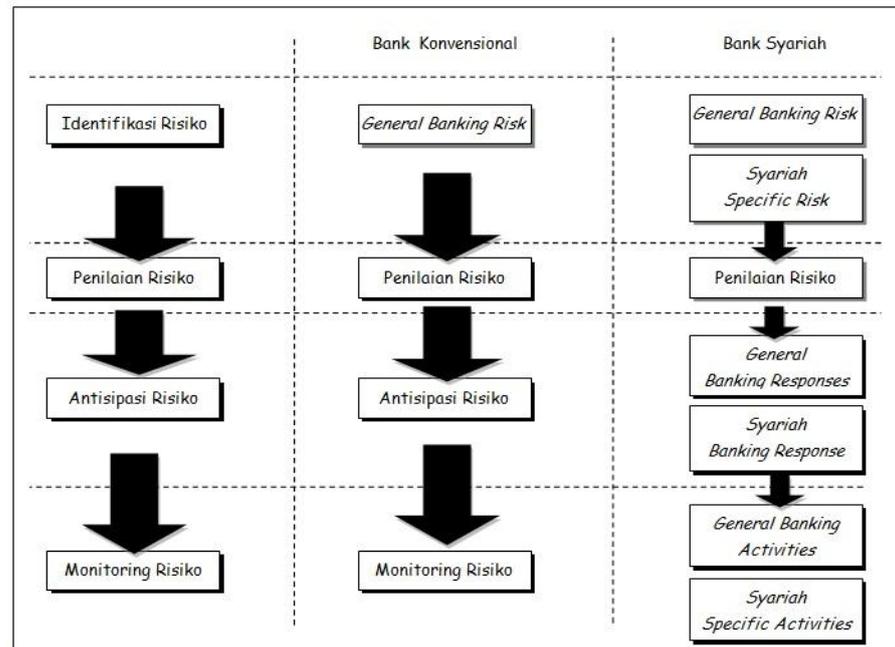
e. Karakter Manajemen Risiko (dalam Perbankan Syariah)

Menurut Karim, manajemen risiko pada bank Syariah memiliki karakter yang berbeda dengan bank konvensional, terutama risiko-risiko yang timbul khusus pada praktik dan operasional perbankan Syariah itu sendiri.<sup>66</sup> Ia menambahkan bahwa perbedaan tersebut bukan terletak pada bagaimana mengukur sesuatu melainkan pada apa yang dinilai. Bisa dikatakan risiko yang khusus tersebut mempengaruhi proses manajemen risiko suatu bank. Masalah tersebut akan terlihat pada gambar di bawah ini:

---

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> *Ibid.*, h. 256.



**Gambar 3: Perbandingan Proses-Proses Manajemen Risiko antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah.<sup>67</sup>**

Berdasarkan tabel di atas, terdapat jelas perbedaan bagaimana manajemen risiko yang dilakukan oleh bank konvensional dan bank Syariah. Seperti yang disebutkan sebelumnya, bahwa hal itu tergantung pada risiko-risiko yang timbul pada setiap transaksi atau pelaksanaan produk yang berbeda.

Pada bank konvensional, risiko terjadi pada pembiayaan kredit berbunga, yaitu di antaranya risiko kredit, likuiditas, pasar. Sedangkan pada bank Syariah seperti akad *mud}a>rabah & musya>rakah*, salah satu risiko yang terjadi dari pembiayaan itu adalah risiko *moral hazard*, di mana ada kemungkinan manipulasi sistem informasi pada laporan

<sup>67</sup> *Ibid.*

keuangan nasabah sehingga akan terjadi penyelewengan nilai keuntungan yang diperoleh nasabah. Selain itu pada akad *musya>rakah mutana>qishah*, dari risiko-risiko yang akan timbul tidak ada risiko suku bunga, karena pada dasarnya bank Syariah tidak memakai sistem bunga.

f. Manfaat Manajemen Risiko

Menurut Rivai, Veithzal, dan Idroes bahwa penerapan manajemen risiko dapat memberikan manfaat, baik kepada perbankan maupun kepada otoritas pengawasan bank.<sup>68</sup> Namun berdasarkan fokus penelitian, manfaat yang akan dibahas adalah lingkup perbankan saja. Adapun manfaat tersebut di antaranya sebagai berikut:

- 1) Memberikan gambaran kepada bankir atau pengelola bank mengenai kemungkinan potensi kerugian di masa yang akan datang.
- 2) Proses pengambilan keputusan akan lebih mudah, dapat ditentukan serta lebih sistematis berdasarkan ketersediaan informasi.
- 3) Sebagai dasar pengukuran kinerja bank yang lebih akurat.
- 4) Dapat menilai risiko yang terjadi dalam setiap instrumen dan aktivitas usaha bank yang relatif rumit.
- 5) Meningkatkan daya saing bank terutama dalam kokohnya infrastruktur manajemen risikonya.<sup>69</sup>

## 6. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

---

<sup>68</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, & Ferry N. Idroes, *Bank and Financial Institution Management: Conventional & Saria System*, h. 792.

<sup>69</sup> *Ibid.*

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit atau pembiayaan dari bank untuk membangun rumah nasabah dan nasabah tersebut akan membayar kepada bank secara kredit di kemudian hari. Pada umumnya, pembiayaan ini diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi karena merupakan pembiayaan pembangunan pada sektor perumahan.<sup>70</sup>

KPR lebih cenderung tergolong pembiayaan konsumtif,<sup>71</sup> terutama pada rumah pribadi. KPR termasuk pembiayaan konsumtif jangka panjang yang mana jangka waktu tersebut di atas 3 tahun pada masa pengembaliannya.<sup>72</sup>

Lain halnya apabila KPR tersebut untuk keperluan usaha, misalnya membangun kos-kosan, apartemen, dan rumah kontrakan. Menurut Ismail, bahwa hal tersebut secara teori tidak termasuk pembiayaan atau kredit konsumtif.<sup>73</sup> Namun hal tersebut tetap dianggap pembiayaan atau kredit konsumtif dengan mengasumsikan bahwa pembiayaan ini untuk keperluan pribadi.<sup>74</sup>

Cara pembayaran angsuran KPRnya yaitu dengan menyesuaikan dengan hasil penjualan rumah.<sup>75</sup> Hasil penjualan tersebut terdiri dari harga dasar ditambah dengan keuntungan sesuai kesepakatan bersama.

---

<sup>70</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2011, h. 106.

<sup>71</sup> Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memuhi kebutuhan konsumsi pribadi atau tidak digunakan untuk tujuan usaha. Lihat Veithzal Rivai & Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi*, h. 9. Lihat juga lain Lihat Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 244.

<sup>72</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 78. Lihat juga Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* h. 102.

<sup>73</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* h. 29.

<sup>74</sup> *Ibid.*

<sup>75</sup> *Ibid.*

## 7. Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah)/iB

### a. Definisi dan Problematika KPR Syariah/iB

KPR dalam bank syariah adalah KPR Syariah atau KPR iB (*Islamic Banking*).<sup>76</sup> Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), bahwa KPR Syari'ah atau KPR iB adalah “pemberian pembiayaan kepada nasabah dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah”.<sup>77</sup> Meskipun produk bank Syariah yang satu ini sudah dijalankan, nama produk pembiayaannya masih disebut kredit, yaitu KPR Syariah atau KPR iB karena *mindset* masyarakat luas masih tertuju pada KPR oleh praktek bank konvensional.<sup>78</sup> Meski demikian, KPR Syariah menggunakan akad pembiayaan Syariah seperti *mura>bah}ah, musya>rakah mutana>qisah, isti>na', ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) yang membedakannya dengan KPR pada bank konvensional.<sup>79</sup>

Padahal prinsip penyaluran dana bank Syariah adalah pembiayaan. Meskipun ini dibidang masalah kecil, bank tersebut seharusnya mengganti istilah “kredit” menjadi “pembiayaan” pada produk KPRnya. Karena berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 sebagaimana dikutip Kasmir dan Ismail pada

---

<sup>76</sup> Barno Suwadanto, “KPR iB: Lebih Murah dan Menentramkan”, *Kompasiana*, 2011, <http://ib-bloggercompetition.kompasiana.com/2011/01/10/kpr-ib-lebih-murah-dan-menentramkan-331953.html> (tanggal akses 02 Januari 2014).

<sup>77</sup> Bank Indonesia, Surat Edaran kepada Semua Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di Indonesia No. 14/33/DPbS, 27 November 2012, <http://www.ojk.go.id/dl.php?i=1375>, (tanggal akses 12 Januari 2014).

<sup>78</sup> Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Syari'ah)”, *La-Riba*, Vol.I, No. 1, 2007, <http://journal.uui.ac.id/index.php/JEI/article/view/1050>, (tanggal akses 02 Januari 2014).

<sup>79</sup> *Ibid.* h.116.

pembahasan sebelumnya, mengenai pembiayaan dalam istilah perbankan:

“Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”<sup>80</sup>

Sedangkan pengertian kredit seperti yang disebutkan di bawah ini:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”<sup>81</sup>

Secara konseptual, pembiayaan hampir tidak ada bedanya dengan dengan kredit, karena konsepnya pemindahan dana ke pihak lain dan pengembaliannya beserta tambahan dana di kemudian hari. Hanya saja dalam kredit, transaksinya hanya hutang-piutang atau pinjam-meminjam dengan imbalan tertentu. Oleh karena itulah penerapan kredit ini umumnya diterapkan di bank konvensional, sedangkan pembiayaan di bank Syariah.<sup>82</sup> Diharapkan bank syariah untuk segera melakukan revisi atas nama produk pembiayaan rumahnya dan mengikuti ketentuan yang ada di Undang-Undang, agar nantinya tidak menimbulkan kekeliruan interpretasi dan persepsi oleh

---

<sup>80</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, h. 73. Lihat juga Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 94.

<sup>81</sup> *Ibid.*, lihat juga Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, h. 94.

<sup>82</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, h. 94.

masyarakat dan para ahli seperti mengubah KPR menjadi PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah).

Sudah banyak bank Syari'ah yang menerapkan pembiayaan ini, baik pada bank murni Syari'ah maupun bank yang mempunyai *dual-banking system*, tidak terkecuali Bank Muamalat Indonesia. Adapun nama produk pembiayaan rumahnya bernama KPR Muamalat iB yang membantu nasabahnya untuk dapat memiliki rumah, apartemen, ruko, dan kios serta membantu nasabah dalam pengalihan (*take over*) dari KPR bank lain.<sup>83</sup>

#### b. Akad-akad KPR Syariah/KPR ib

Seperti yang disebutkan sebelumnya serta berdasarkan ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia kepada Bank Umum Syariah dan Unit uSaha Syariah (UUS) Nomor 14/33/DPbS, bahwa akad-akad yang digunakan pada produk KPR Syariah atau KPR iB yang ditawarkan bank kepada nasabah adalah akad *mura@bah}ah*, *musya>arakah mutana>qis}ah*, *ijarah*, dan *ijarah muntahiya bittamlik*.<sup>84</sup>

##### 1) *Mura@bah}ah*

*Mura@bah}ah* ialah akad jual beli barang (dalam konteks ini) antara bank sebagai penjual dengan nasabah dengan nasabah

---

<sup>83</sup> Lihat Bank Muamalat Indonesia, "KPR Muamalat iB", *Bank Muamalat Indonesia*, [http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa\\_kprs](http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa_kprs), (tanggal akses 5 mei 2013) untuk keterangan lebih lanjut.

<sup>84</sup> Bank Indonesia, Surat Edaran kepada Semua Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di Indonesia No. 14/ 33 /DPbS, 27 November 2012, <http://www.ojk.go.id/dl.php?i=1375>, (tanggal akses 12 Januari 2014).

sebagai pembeli. Keuntungan untuk bank harus disepakati dan pembayarannya di kemudian hari. Biasanya pembayarannya berangsur atau sekaligus di akhir periode (*lump-sum*). Dalam produk KPR tentunya objek akadnya adalah rumah.

Dari akad-akad yang digunakan bank Syariah dalam menjalankan produk KPR iBnya, yang dominan dipakai adalah akad *mura@bah}ah*. Seperti yang disebutkan sebelumnya bahwa alasannya adalah risiko pembiayaannya lebih kecil dan lebih mudah menagih nasabah dibanding akad-akad lain.

## 2) *Musya>rakah Mutana>qishah*

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, *musya>rakah mutana>qishah* merupakan perkongsian antara dua belah pihak atau lebih yang kemudian satu pihak mengurangi porsi yang lain. Akad ini bisa digunakan pada bidang konstruksi seperti rumah yaitu *musya>rakah mutana>qishah*. Padahal *musya>rakah* ini digunakan untuk pembiayaan produktif.

Akad ini sudah ada di produk KPR Muamalat iB selain *mura@bah}ah*.<sup>85</sup> Menurut penuturan Imam Ma'sum, bahwa akad *musya>rakah mutana>qishah* lebih dominan dipakai oleh bank pada hampir semua produk KPR Muamalat iB yang dijual.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Antara, "Pembiayaan Properti BMI Rp.2,7 Triliun", *Bank Muamalat Indonesia Syariah*, <http://www.bankmuamalat.co.id/berita/detail/pembiayaan-properti-bmi-rp-27-triliun#.UzrJz1ZtCE4>, (tanggal akses 3 Maret 2013).

<sup>86</sup> Penulis sempat mengganti judul dengan mengganti akadnya dari *mura@bah}ah* ke *musya>rakah mutana>qishah*, wawancara dengan Imam Ma'sum selaku Personalia di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya pada tanggal 20 Juli 2014.

Akad inilah yang menjadi perhatian penulis dengan menspesialisasikan pada bagaimana manajemen risiko yang dilakukan bank atas pembiayaan ini.

### 3) *Istiṣna'*

*Istiṣna'* merupakan akad jual beli pemesanan akan pembuatan barang dengan kriteria dan spesifikasi tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>87</sup> Pembayaran dilakukan secara berangsur selama proses pembuatan barang, barang yang sudah jadi tersebut akan diserahkan di belakang, apakah diserahkan penuh di akhir masa pembayaran atau diserahkan sebagian selama proses pembayaran berangsur.<sup>88</sup>

Akad ini dapat digunakan dalam produk KPR, di mana nasabah membayar terlebih dahulu secara berangsur yang kemudian bank akan membangun rumahnya dengan bantuan kontraktor. Selama masa pembangunan rumah itu pula nasabah harus membayar cicilannya dan rumah akan diserahkan kepada nasabah apabila sudah melunasi dan rumahnya sudah selesai dibangun.

### 4) *Ija'rah & Ija'rah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*

*Ijarah* pada umumnya merupakan menyewa barang atau mengambil alih manfaat (hak guna) barang tersebut tanpa terjadi

---

<sup>87</sup> Sri Nurhayati & wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2008, h. 194.

<sup>88</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 126.

perpindahan kepemilikan.<sup>89</sup> Pembayaran atau harga sewa disepakati bersama atau setidaknya penyewa mengetahui harganya yang berdasarkan kinerja sewa atau waktu pemanfaatan (*ju'alah*) yang telah ditentukan pemilik barang.<sup>90</sup>

Sedangkan *ija>rah muntahiyah bittamlik* merupakan ialah sewa barang yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang. Perpindahan kepemilikan tersebut bisa dihibahkan atau dijual kepada penyewa di akhir masa sewa. Bedanya dari jual beli adalah kesepakatan harga di awal akad, yaitu harga sewa dan harga jual/janji hibah. Dalam produk KPR, bank menggunakan IMBT dalam tujuan menjual atau menghibahkan rumah kepada nasabah dengan biaya sewa yang ditanggung nasabah itu sendiri.

Dari akad-akad di atas, berdasarkan observasi saat ini yang digunakan Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya pada produk KPR Muamalat iB adalah *musya>rakah mutana>qishah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan *mura@bah}ah*. Dari akad-akat tersebut pula, Akad *musya>rakah mutana>qishah* yang menjadi fokus pilihan penelitian penulis.

## C. Kerangka Pikir dan Pertanyaan Penelitian

### 1. Kerangka Pikir

Hingga saat ini, skim pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* cenderung digunakan Bank Muamalat Indonesia (BMI) cabang Palangka

---

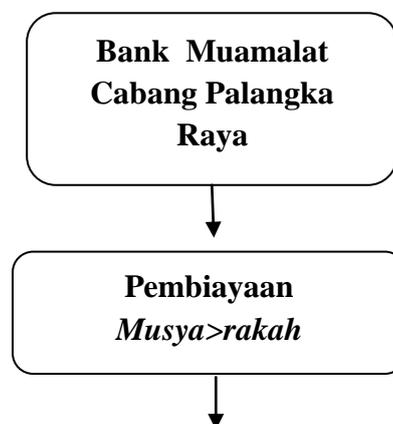
<sup>89</sup> Veithzal Rivai & Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi*, h. 176.

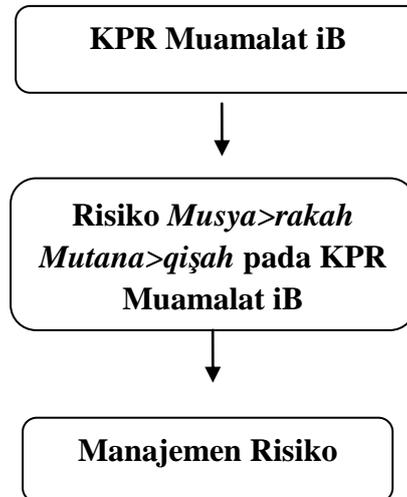
<sup>90</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, h. 142.

Raya lantaran risiko yang diambil lebih kecil serta keuntungan yang lebih menjanjikan buat bank dibandingkan bagi hasil dan jual beli. Begitu pula pada penerapan pembiayaan ini pada skim pembiayaan rumah atau dikenal Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah (KPR Syari'ah) atau KPR iB. Namun pembiayaan ini tidak akan menutup kemungkinan bahwa risiko yang sulit ditangani akan timbul dari pembiayaan ini.

Masalah tersebut masih bisa diantisipasi dengan diterapkannya manajemen risiko pada pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* dalam Kredit Pemilikan Rumah yang digunakan bank Syariah. Manajemen risiko bukanlah cara mencegah risiko, namun merupakan upaya bank untuk mengelola risiko agar tidak berdampak buruk nantinya. Dalam upaya tersebut bank dapat mengetahui, mengidentifikasi, memantau, mengukur, serta meminimalisir tingkat risiko yang akan timbul dari transaksi *musya>rakah mutana>qishah* tersebut agar produk perbankan ini dapat berjalan lancar dan konsisten.

Pada akhirnya penelitian ini menuangkannya rangkaian bahasan teori di dalam suatu skema agar mudah dimengerti sebagai berikut:





## 2. Pertanyaan Penelitian

- a. Bagaimana penerapan pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya?
- b. Risiko-risiko apa yang akan timbul dari pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya?
- c. Bagaimana manajemen risiko pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya?
- d. Bagaimana Bank Muamalat Cabang Palangka Raya dalam mengidentifikasi nasabah sehingga risiko-risiko yang timbul dari pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada KPR Muamalat iB diminimalisir?

- e. Apakah ada masalah pembiayaan macet dari pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Palangka Raya?
- b. Bagaimana langkah-langkah dan strategi manajemen risiko yang digunakan Bank Muamalat Cabang Palangka Raya dalam mengantisipasi kemungkinan terjadi risiko pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada KPR Muamalat iB?
- c. Bagaimana sistem pengawasan Bank Muamalat Cabang Palangka Raya terhadap nasabah dalam pembiayaan *musya>rakah mutana>qishah* pada KPR Muamalat iB?
- d. Kendala-kendala apa yang dihadapi oleh Bank Muamalat Cabang Indonesia Palangka Raya dalam menerapkan manajemen risiko *musya>rakah mutana>qishah* pada KPR Muamalat iB?