

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dunia perbankan mempunyai peran utama bagi perekonomian suatu negara dan mempunyai fungsi sebagai menghimpun dana dan penyalur dana untuk masyarakat. Melalui usaha yang bersifat besar, menengah, dan kecil, dengan cara itu maka bank membantu memajukan ekonomi dan membangun perekonomian di suatu negara. Fungsi bank adalah sebagai perantara transaksi keuangan, maksudnya bank sebagai menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki uang lebih yang disalurkan ke masyarakat lain yang membutuhkan uang. Dalam bank kegiatan menghimpun uang disebut *funding*, sedangkan kegiatan menyalurkan uang ke masyarakat yang dilakukan bank disebut dengan *financing* atau *lending* (pendanaan atau peminjaman).

Bank juga mempunyai fungsi lain yaitu sebagai penyalur keuangan antara pihak kekurangan dana dan kelebihan dana, bank merupakan suatu lembaga keuangan yang mempunyai peran menyediakan fasilitas modal, memberikan pembiayaan dan jasa di dalam transaksi pembayaran dan peredaran.

Menurut jenisnya bank di golongan menjadi bank umum dan bank pembiayaan rakyat. Pembagian jenis bank ini dengan tujuan sebagai

sarana untuk menampung dan mengantisipasi perkembangan usaha perbankan saat ini yang terutama dalam menghadapi era globalisasi. Dengan adanya pembagian diharapkan di dalam perkembangan di regulasi dan globalisasi perekonomian, bank lebih cepat tanggap dan mampu menyesuaikan usaha sesuai dengan perkembangan zaman. Oleh karena itu diperlukan bank yang sifat spesifiknya seperti pembiayaan dan tabungan

BPRS adalah salah satu jenis bank yang memfokuskan untuk membiayai pembiayaan rakyat yang berlandaskan hukum islam. Aturan hukum mengenai BPR Syariah mengacu dari Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 dan peraturan Bank Indonesia. Di sistem perbankan nasional BPR Syariah adalah bank yang didirikan untuk melayani Usaha mikro dan kecil (UMK). Sektor UMK ini yang menjadikan BPR Syariah berbeda pangsa pasarnya dengan bank umum syariah. Dalam sistem perbankan syariah BPR adalah salah satu bentuk BPR yang pengelolaannya harus berdasarkan prinsip syariah.

Kegiatan usaha BPR Syariah meliputi penyedia pembiayaan bagi nasabah yang membutuhkan dana untuk modal usaha dan kebutuhan konsumtif berdasarkan bagi hasil yang sesuai dengan kesepakatan bersama. Dengan adanya BPR Syariah ini diharapkan mampu mewujudkan pemerataan pelayanan perbankan, pemerataan kesempatan berusaha, pemerataan pendapatan masyarakat melalui pembiayaan dan pemberian kredit kepada para pedagang, pengusaha kecil,

di desa melalui dana yang dihimpun dari masyarakat berupa tabungan, deposito, pembiayaan. Besarnya pembiayaan yang disalurkan tidak lepas dari berapa besar dana dari pihak ketiga yang di dapat dari masyarakat, karena pembiayaan yang disalurkan merupakan salah satu pendapatan bagi bank.

Dilihat dari ruang lingkup kerja yang dimiliki BPR Syariah menjadi alternatif penyimpanan dana dan tempat melakukan pembiayaan untuk masyarakat di luar BPRS. BPRS menawarkan bagi hasil yang pengembalianya untuk masyarakat lebih ringan dari BPR konvensional dan bank umum. Dengan itu BPRS memegang teguh untuk saling membantu tolong-menolong kepada sesama umat muslim seperti firman Allah dalam surah Al-Baqarah:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya:

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. (QS. Al-Baqarah :280)

Isi dari ayat diatas dapat disimpulkan bahwa setiap muslim untung saling membantu saat diantara mereka mengalami kekurangan dana dalam usahanya. Gencarnya munculnya BPR konvensional yang menawarkan

produknya dengan sedemikian menariknya tetapi tidak menjajikan transaksinya yang sesuai dengan prinsip Islam. Untuk mengatasi masalah sulitnya mencari BPRS yang menjanjikan, BPRS Bangun Drajat Warga hadir dengan memberikan penawaran produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip hukum islam diantaranya, pembiayaan murabahah, mudharabah, musyarakah, ijarah, istishna<sup>1</sup>.

Untuk mengimbangi bertambahnya pembiayaan murabahah supaya risiko yang timbul bisa di hindari, diminimalisir dan ditangani maka dilakukan manajemen risiko. Peran manajemen risiko di pembiayaan murabahah sebagai alat strategi untuk mengantisipasi risiko, meminimalisir risiko, dan menangani risiko di pembiayaan murabahah. Hubungan antara pembiayaan murabahah dengan manajemen risiko adalah sebagai alat keseimbangan supaya pembiayaan murabahah yang terus bertambah bisa dikelola dengan baik sehingga menghasilkan kualitas pembiayaan yang bagus dan risiko-risiko di pembiayaan dapat di hindari, diminimalisir dan ditangani.

Manajemen risiko adalah serangkaian prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang muncul dari kegiatan usaha bank<sup>2</sup>. Maka dari itu dalam menghadapi risiko bank, harus menerapkan kebijakan manajemen risiko dengan tujuan untuk mengetahui risiko-risiko yang timbul dalam kegiatan dapat teridentifikasi, diukur, dikelola dan dilaporkan yang pada akhirnya akan

---

<sup>1</sup> [www.bprs-bdw.co.id](http://www.bprs-bdw.co.id) di akses 26 september 2017 pukul 11:43

<sup>2</sup> Siswato, dan Sulhan, *Manajemen Bank: Konvensional dan Syariah*, Malang: UIN Malang Press, 2008, hal. 150

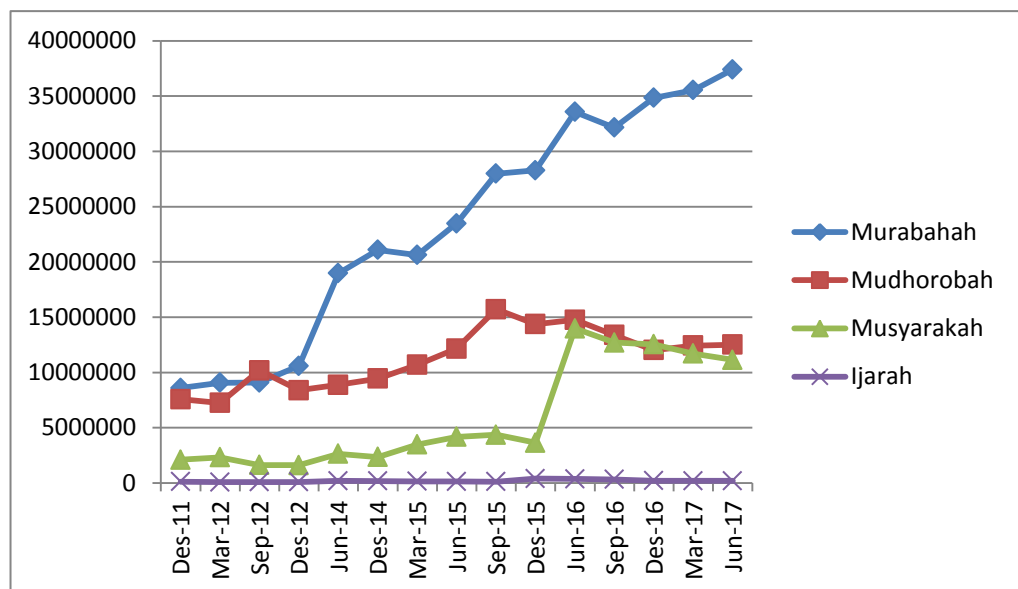
mengurangi risiko yang timbul dan menyelesaikan risiko yang ada, memberikan manfaat bagi bank dan nasabah, memprediksi kerugian yang akan terjadi dan meningkatkan metode dan proses pengambilan keputusan serta penilaian risiko dengan adanya informasi yang jelas yang dapat membantu meningkatkan kinerja dan daya saing bank. Masalah manajemen risiko pembiayaan murabahah di BPRS Bangun Drajat Warga terletak di internal dan eksternal BPRS, masalah di internal BPRS terletak di kesalahan analisis prinsip 5C+1S yang salah melakukan analisis yang menyebabkan timbul kualitas pembiayaan kurang lancar, diragukan dan macet.

BPRS Bangun Drajat Warga merupakan BPRS yang kegiatan transaksinya menggunakan prinsip muamalah di pembiayaan, dari berbagai pilihan pembiayaan yang ditawarkan terlihat bahwa pembiayaan murabahah yang paling banyak digunakan oleh nasabah ini dikarenakan karena permintaan dari nasabah sendiri untuk kebutuhan konsumtif, karena proses murabahah yang sederhana mudah dilakukan dan dipahami.

Murabahah adalah transaksi jual beli barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya. Dalam prosedurnya murabahah adalah akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang, bank memperoleh keuntungan margin yang disepakati bersama.

Pembiayaan Murabahah adalah salah satu produk yang mendominasi di antara produk-produk pembiayaan lain. Produk ini disukai disebabkan karena karakternya mudah dalam pelaksanaannya, alur prosesnya tidak lama, syarat-syaratnya mudah dilengkapai dan menguntungkan nasabah dalam prosesnya. Berdasarkan laporan publikasi BPRS BDW bahwa dari beberapa produk yang di tawarkan terlihat bahwa pembiayaan murabahah yang banyak diminati oleh nasabah BPRS Bangun Drajat Warga.

Tabel Grafik 1.1 Pembiayaan Berdasarkan Akad BPRS BDW



Sumber: [www. bi.go.id](http://www.bi.go.id) setelah di olah kembali<sup>3</sup>.

Berdasarkan tabel di atas dapat terlihat pembiayaan murabahah yang paling banyak jumlah diminati. Dari setiap triwulanya selalu bertambah jumlah pembiayaannya, sedangkan musyarakah, dan mudharabah mengalami turun naik setiap laporan triwulanya. Pembiayaan

<sup>3</sup> [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) di akses 13 september 2017 pukul 20.30.

murabahah kenaikanya lebih signifikan dibandingkan pembiayaan lain, karena praktiknya ke masyarakat pada umumnya mudah dilakukan dan prosenya sederhana. Dari bertambahnya pembiayaan murabahah maka harus dilakukan tindakan untuk memantau di kualitas pembiayaan pembayaran dari nasabah kegunaannya untuk mengategorikan kualitas pembiayaan itu dikatakan lancar, diragukan dan macet. Berdasarkan laporan publikasi BPRS Bangun Drajat Warga di kualitas aktiva pembiayaan dibawah ini

Tabel 1.2 Laporan Kualitas Pembiayaan Murabahah BPRS BDW

Periode Tahun	Lancar	Kurang lancar	Diragukan lancar	Macet	Jumlah
Des 2011	8,076,360	148,149	11,102	357,214	8,592,285
Mar 2012	8,401,197	187,653	12,564	463,580	9,064,994
Sep 2012	8,425,720	233,359	133,216	292,082	9,084,377
Des 2012	10,321,098	143,419	48,783	83,213	10,596,513
Juni 2014	17,400,089	548,493	292,011	734,726	18,975,319
Des 2014	20,108,155	274,842	214,312	486,552	21,083,861

Mar 2015	19,290,951	441,711	398,665	490,754	20,622,081
Jun 2015	21, 902,108	486,461	363,901	722,643	23,475,104
Sep 2015	26,380,153	406,595	577,209	553,816	27,917,773
Des 2015	26,606,247	675,574	645,758	356,150	28,283,729
Jun 2016	30,752,435	1,298,737	784,540	735,259	33,570,971
Sep 2016	28,671,026	1,761,319	812,244	908,811	32,151,400
Des 2016	32,300,381	301,808	945,007	737,842	34,285,038
Mar 2017	31,100,274	1,188,097	1,668,983	1,576,000	35,533,354
Jun 2017	32,629,216	1,691,050	1,550,136	1,528,046	37,398,448
Sep 2017	29,665,247	1,184,503	885,942	2,285,786	34,021,478

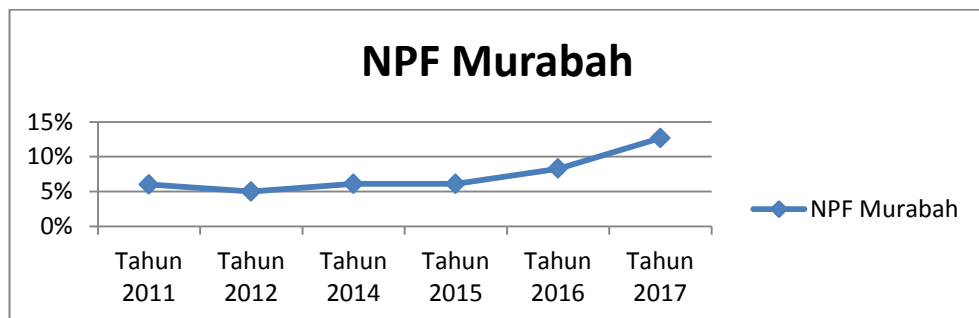
Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) setelah di olah kembali<sup>4</sup>

<sup>4</sup> [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) di akses 20 Desember 2017 pukul 18:00



Dari tabel di atas terlihat bahwa kualitas pembiayaan murabahah di kategori kurang lancar, diragukan dan macet selalu bertambah setiap 3triwulan, ini menandakan ada sebuah risiko yang muncul di pembiayaan murabahah. Risiko yang muncul itu berasal dari faktor eksternal bank yaitu pihak nasabah, biasanya faktor yang ditimbulkan dari nasabah di kualitas pembiayaan berupa pembayaran angsuran yang mengalami tundaan atau tidak membayar angsuran perbulanya yang menyebabkan kerugian di bank. Efek buruk pembayaran angsuran pembiayaan yang tidak lancar menyebabkan rasio NPF di bank menjadi naik, NPF adalah rasio yang mengukur tingkat pembiayaan macet dari total pembiayaan yang di salurkan ke nasabah. Berdasarkan laporan publikasi yang didapat dari situs bank Indonesia NPF Murabahah dapat dilihat grafik dibawah:

Gambar 1.3 Grafik NPF Murabahah BPRS Bangun Drajat Warga



Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) setelah di olah kembali

Dapat dilihat dari grafik diatas NPF murabahah BPRS BDW berada di level 5% ke atas dan pada tahun 2017 ini npf berada di level 12% secara keseluruhan bahwa NPF murabahah di BPRS BDW cukup tinggi dari batas normal yang ditentukan yaitu pembiayaan 5%. Ini menandakan bahwa pembiayaan murabahah di BPRS BDW mengalami pembiayaan

bermasalah dan ada sebuah risiko yang muncul. Sehingga risiko pembiayaan yang dihadapi perlu dikelola secara tepat, karena jika terjadi kesalahan dalam pengelolaan risiko pembiayaan berakibat ke peningkatan NPF (Non Performing Financing) yang menimbulkan risiko pembiayaan macet yang disebabkan oleh kelalaian nasabah dalam pembayaran angsuran pembiayaan.

Untuk itu sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak BPRS melakukan analisis kualitas kelayakan dari nasabah dengan menggunakan prinsip 5C, yaitu *character, capacity, capital, colateral, condition*, yang tujuannya untuk mencegah risiko yang timbul saat dalam pelaksanaan pembiayaan. Selain itu juga BPRS harus menerapkan manajemen risiko pembiayaan murabahah secara tepat yang kegunaannya untuk menghindari risiko yang muncul, meminimalisir risiko, dan menangani risiko yang muncul. Dari permasalahan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDI KASUS BPRS BANGUN DRAJAT WARGA, YOGYAKARTA)

## **B. Rumusan Masalah**

Sesuai latar belakang masalah, maka di dapat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur praktik pembiayaan murabahah yang dijalankan BPRS Bangun Drajat Warga?

2. Bagaimana manajemen risiko pembiayaan murabahah yang diterapkan di BPRS Bangun Drajat Warga ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur praktik pembiayaan murabahah yang dijalankan BPRS Bangun Drajat Warga ?
2. Untuk mengetahui bagaimana penerapan yang dilakukan di manajemen risiko pembiayaan murabahah ?

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Bagi Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai menambah pengetahuan khususnya mengenai prosedur di pembiayaan murabahah dan manajemen risiko pembiayaan murabahah yang digunakan di BPRS yang gunanya untuk meminimalisir risiko yang akan timbul.

2. Bagi Praktisi

Dari hasil ini dapat menjadi bahan masukan, saran dan evaluasi terutama dalam mengevaluasi di prosedur pembiayaan murabahah dan manajemen risiko pembiayaan murabahah yang dijalankan agar risiko yang timbul dapat diminimalisir.

3. Bagi Akademis

Dari hasil penelitian diharapkan dapat menambah ilmu dan wawasan mengenai manajemen risiko pembiayaan murabahah yang digunakan BPRS yang berguna meminimalisir risiko yang ada. dan

bagi peneliti selanjutnya sebagai bahan referensi yang tertarik untuk melakukan penelitian dengan tema yang sama.

#### **E. Sistematika Penulisan.**

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Dalam bab I ini sebagai bab pengantar dan pembuka dari penelitian. Isi dari bab ini tentang pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, kegunaan penelitian, sistematika penulisan tinjauan pustaka dari beberapa jurnal, artikel dan skripsi dengan tema manajemen resiko pembiayaan murabahah dan membahas landasan teori dari manajemen resiko pembiayaan murabahah.

##### **BAB II: METODE PENELITIAN**

Isi dari bab II ini membahas metode penelitian yang digunakan dari penelitian yang meliputi dari metode pendekatan penelitian, jenis penelitian, obyek dan subyek penelitian, sumber dan jenis data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, analisis data, dan pengecekan keabsahan data.

##### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab III ini akan menjelaskan dari profil BPRS BDW dari latar belakang didirikan, visi dan misi, letak geografis, prinsip budaya kerja, jenis produk dan jasa, mitra kerja sama, makna lambang, susunan kepengurusan, dan struktur organisasi di BPRS BDW sedangkan di pembahasan akan membahas prosedur yang dijalankan BPRS BDW di

pembiayaan murabahah, dan manajemen risiko yang diterapkan di BPRS Bagun Drajat Warga.

#### BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Isi dari bab IV ini yaitu berupa kesimpulan dari hasil pembahasan yang diteliti dan masukan saran bagi BPRS BDW dan peneliti selanjutnya yang ingin membahas dengan tema yang sama.

#### **F. Tinjauan Pustaka**

Di dalam tinjauan pustaka ini peneliti akan mengemukakan penelilitian-penelitian yang terkait dengan topik pembahasan yang peneliti lakukan. Adapun penelitian terdahulu antara lain:

1. Jurnal dari Dr. Sumar'in Juliasyah dengan judul Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Di BTN SYARIAH YOGYAKARTA. Jurnal ini membahas bagaimana strategi manajemen risiko pembiayaan murabahah yang dilakukan BTN Syariah Yogyakarta dalam produk KPR Syariah ? Isi dari penelitian bahwa manajemen resiko yang di lakukan di BTN SYARIAH melalui pra akad yang dilakukan dengan mematuhi standar operasional procedure yang telah ditetapkan internal bank dengan melakukan seleksi calon nasabah dan melakukan analisa terhadap kondisi dan keuangan nasabah. Sedangkan untuk menghindari resiko pasca akad melakukan monitoring dengan menggunakan sistem baku dengan teknologi komputer program sigma. Sedangkan kendala yang dihadapi

oleh pihak manajemen adalah masalah sistem, masalah user dan masalah waktu.

2. Jurnal dari Wibowo Endro dengan judul Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah di BPRS Amanah Ummah. Jurnal ini membahas bagaimana manajemen resiko di pembiayaan murabahah yang digunakan. Isi dari penelitian ini bahwa BPRS Ummah Amanah belum menerapkan prinsip syariah dalam proses pembiayaan dan belum menerapkan proses manajemen risiko dengan baik sehingga menyebabkan risiko pembiayaan timbul dengan contoh kegagalan calon anggota dalam penyelesaian pembayaran angsuran. BPRS Ummah Amanah hanya fokus di SOP sehingga resiko yang ditangani hanya di job description dan SOP yang belum jelas karna ada 2 cara yang dilakukan yaitu dengan cara wakalah dan tanpa wakalah.
3. Jurnal dari Siwi Kusmiyati dengan judul Risiko Akad Pembiayaan Murabahah pada BPRS di Yogyakarta dari teori ke terapan. Jurnal ini membahas bagaimana praktek yang dilakukan di pembiayaan murabahah, mengetahui resiko apa yang timbul di pembiayaan murabahah, untuk mengetahui bagaimana cara BPRS dalam mengelola risiko pembiayaan murabahah dan mengetahui bagaimana perspektif syariah pembiayaan murabahah dalam praktek yang dilakukan di BPRS di Yogyakarta. Isi penelitian ini bahwa praktek yang dilakukan BPRS di pembiayaan murabahah untuk membeli barang konsumsi maupun baarang dagangan, risiko yang dihadapi

penyalahgunaan dana dari anggota tidak bisa membelikan barang yang dibutuhkan anggota, pembayaran yang kurang lancar dari anggota, penundaan pembiayaan, pembatalan akad. Dari prinsip syariah sudah sesuai dengan yang dilakukan di praktek.

4. Jurnal dari Novi Puspitasari, Lilik Farida, Nur Hasanah dengan judul Risiko akad murabahah serta pengelolaan risiko akad murabahah dengan studi kasus BPRS UGT sidogiri. Isi penelitian bahwa praktek pembiayaan murabahah jual beli sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, lalu pengaplikasiannya yang digunakan sudah efisien dengan mengutamakan kenyamanan nasabah, dan tidak membebani nasabah dalam proses dan sistem pembayaran. Untuk resiko yang dihadapi ada 3 antara lain risiko yang berhubungan dengan barang, nasabah, dan pembayaran. Risiko yang berhubungan dengan barang dan nasabah sangat kecil sedangkan resiko yang tinggi terjadi di pembayaran angsuran yang kurang lancar.
5. Jurnal dari Fikruddin Tahat dengan judul Strategi Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BPRS Se Kabupaten Demak. Jurnal ini membahas bagaimana strategi penanganan yang dilakukan di resiko pembiayaan murabahah. Isi penelitian ini bahwa aplikasi manajemen resiko pembiayaan murabahah di kabupaten demak dari 5 BPRS ada 3 BPRS dengan hasil efektif dan 2 BPRS dengan hasil sangat efektif sehingga kesimpulannya pengelolalan manajemen risiko pembiayaan murabahah telah dilakukan secara efektif dengan dilihat dari SOP

pengelolaan manajemen risiko yang rapi dengan identifikasi, pengklasifikasian nasabah, ijab qobul, penanganan, evaluasi dan hapus buku dikatakan efektif karena besarnya NPL kurang dari 5% dan diatas 3% sementara dikatakan sangat efektif karena besarnya NPL kurang dari 3%. Strategi yang digunakan dalam menghadapi risiko pembiayaan murabahah menggunakan transedentalisme dalam mengelola resiko, melakukan analisis 5C.

6. Jurnal dari Maya Andriani dengan judul Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Studi Kasus BRI SYARIAH CABANG BOGOR. Jurnal ini membahas bagaimana manajemen risiko yang diterapkan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah pada kredit pemilikan rumah. Isi penelitian ini manajemen risiko yang digunakan melalui tahap identifikasi risiko, pengukuran risiko, mitigasi risiko, dan monitoring risiko. Identifikasi risiko yang digunakan dengan analisis 5C, mitigasi yang digunakan dengan cara pengikatan agunan murni yang berupa rumah yang dijadikan sebagai obyek KPR itu, pengukuran risiko dengan cara menyiapkan pencadangan modal dan kebijakan mengutamakan pemberian pembiayaan KPR hanya kepada calon nasabah yang memiliki pendapatan tetap, Monitoring risiko dengan cara pengawasan secara bersekala pada tiap-tiap pembiayaan KPR yang diberikan dengan pengawasan aktif direksi dan dewan pengawas syariah. Strategi penyelesaian yang digunakan melalui



tahap kolektibilitas sampai 5 dan jalur non litigasi dengan musyawarah apabila sudah sampai SP1-3 tidak bisa di selesaikan baik maka menggunakan penjualan lelang jaminan melalui lembaga KPKNL.

7. Jurnal ekonomi dari Edi Susilo dan Abdul Hakim dengan judul Manajemen Risiko Pembiayaan Di BMT Dan BPRS: Sebuah Studi Perbandingan. Jurnal ini membahas tentang penerapan manajemen risiko antara BMT dan BPRS dengan studi perbandingan. Isi dari penelitian ini adalah organisasi pembiayaan BMT Beringharjo belum berjalan baik di tingkat pengawasan oleh dewan pengawas manajemen maupun dewan pengawas syariah, pengurus merangkap jabatan direktur dan manajer, hal ini menimbulkan tumpang tindih tugas dan tanggung jawab, sedangkan fungsi organisasi pembiayaan dibawahnya sudah berjalan dengan baik dengan kelemahan pada sistem yang belum Online dan pengawasan pusat yang terbatas untuk mengendalikan 12 kantor cabang. Yang kedua BPRS Madinah telah menjalankan kebijakan dan prosedur pembiayaan sesuai ketentuan BI. Organisasi pembiayaan BPRS Madinah telah berjalan baik mulai dari tingkat komisaris sampai karyawan.
8. Artikel yang dibuat Novianti Nurhalimah dengan judul Penanganan Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Yang Di Sebabkan Force Majeure Dari Nasabah dengan ttudi kasus BTN SYARIAH Cabang Malang. Jurnal ini memabahas bagaimana penanganan yang

dipraktekkan di pembiayaan murabahah bermasalah yang diakibatkan force majeure dari nasabah BTN Syariah Cabang Malang dan mengetahui faktor apa yang menghambat di penanganan pembiayaan bermasalah murabahah yang di akibatkan dari force majeure nasabah BTN Syariah Cabang Malang. Isi dari penelitian ini bahwa penanganan yang dilakukan di pembiayaan bermasalah murabahah melalui dua tahap yaitu dengan cara pertama melakukan penyelamatan pembiayaan bermasalah murabahah dan yang kedua melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah murabahah, sedangkan hambatan yang muncul disebabkan dari faktor internal dan eksternal

9. Jurnal dari Nur Eka Prasetyana, Yuni Astuti, dan Made Dudy Satyawana dengan judul Evaluasi Tingkat Risiko Pembiayaan Murabahah. Jurnal ini membahas bagaimana proses pembiayaan murabahah, apa saja penyebab yang terjadi di risiko pembiayaan, dan bagaimana cara meminimalisir tingkat risiko pembiayaan. Isi dari jurnal ini Proses pembiayaan murabahah yang dilakukan BPRS sudah baik yaitu dengan tahap mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan dilengkapi syarat-syaratnya setelah itu akan dilakukan on the spot untuk melihat usaha yang dijalankan, setelah itu baru dilakukan pendatanganan berkas dan dilakukan pencairan pembiayaan. Penyebab risiko pembiayaan yang timbul dari faktor internal dan eksternal, internal bank contohnya kelemahan dalam menganalisis pembiayaan, di jaminan dan kelemahan di SDM, dari internal nasabah

berupa karakter nasabah, kecerobohan nasabah, kelemahan kemampuan nasabah, sedangkan faktor eksternal berupa bencana alam, dan krisis moneter.

10. Jurnal yang dibuat oleh Hajar dengan judul Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Natural Uncertainty Contracts (Nuc) Studi kasus bank mandiri syariah kantor malang. Jurnal ini membahas bagaimana manajemen risiko yang diterapkan di pembiayaan NUC. Isi penelitian ini pengelolaan risiko pembiayaan NUC menggunakan 11 tahap: 1. Permintaan pembiayaan, 2. Pengumpulan dan Penyediaan data., 3. Analisis Pembiayaan, 4. Review, 5. Persetujuan, 6. Pengumpulan data tambahan, 7. Verifikasi, 8. Pengikatan, 9. Pencairan, 10. Pemantauan, 11. Pengendalian risiko.
11. Jurnal yang dibuat Abdul Haris dengan judul Analisis Komparasi Manajemen Risiko Pada Koperasi di Kabupaten Boyolali. Jurnal ini membahas risiko apa saja yang muncul di pembiayaan murabahah dan untuk mengetahui langkah yang digunakan dalam mengantisipasi risiko yang timbul di pembiayaan dan bagaimana strategi di manajemen risiko. Isi jurnal ini risiko yang timbul dokumen persyaratan yang tidak valid, Track record Bi cheking, dan Jaminan. Strategi yang digunakan di manajemen risiko melalui tahap identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko.

Tabel 1.4 Tinjauan Pustaka Persamaan, dan Perbedaan

N	Judul Penelitian	Perbedaan	Persamaan
---	------------------	-----------	-----------

o			
1	<p>Jurnal yang dibuat oleh Dr. Sumar'in Juliasyah Vol.1 No.1 Juni 2016</p> <p>judul Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Di BTN SYARIAH YOGYAKARTA</p>	<p>1. Teknik analisis data deskriptif.</p> <p>2. Objek tempat.</p> <p>3. Tujuan tidak ada penanganan pembiayaan bermasalah murabahah jadi hanya sekedar strategi yang diterapkan dalam menghindari resikonya</p>	<p>1. Penelitian Lapangan field Research,</p> <p>2. Sumber data. Sekunder dan primer.</p> <p>3. Teknik pengumpulan data.</p>
2	<p>Jurnal dari Wibowo Endro Vol.1 No. 2 Desember 2015</p> <p>Sekolah Tinggi Agama Islam Ali bin Thalib, Surabaya. Dengan judul Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah di BPRS Amanah Ummah</p>	<p>1. Di teknik pengumpulan data ada FGD/Focus group discusssion.</p> <p>2. Obyek tempat penelitian.</p> <p>3. Tidak ada cara penyelesaian pembiayaan</p>	<p>1. Data sekunder dan primer.</p> <p>2. Jenis penelitian lapangan.</p> <p>3. Teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara.</p>

		<p>bermasalah</p> <p>murabahah hanya</p> <p>membahas</p> <p>manajemen</p> <p>resikonya dalam</p> <p>pemberian akad</p> <p>dan alur yang</p> <p>digunakan.</p> <p>3. Analisis data</p> <p>menggunakan</p> <p>deskriptif</p>	
3	<p>Jurnal yang dibuat oleh Siwi Kusmiyati Vol. 1 No. 1 Juli 2007 dengan judul Risiko Akad Pembiayaan Murabahah pada BPRS di Yogyakarta dari teori ke terapan</p>	<p>1. Obyek tempat penelitian.</p> <p>2. Populasi BPRS.</p> <p>3. Analisis data deskriptif</p>	<p>1. Tujuan penelitian mengetahui praktek pembiayaan murabahah, mengetahui resiko apa saja yang ada dan cara menghindari resiko yang ada di pembiayaan</p>

			<p>murabahah.</p> <p>2. Jenis penelitian lapangan.</p> <p>3. Jenis data sekunder dan primer.</p> <p>4. Jenis penelitian kualitatif deskriptif dan jenis penelitian lapangan.</p>
4	<p>Jurnal yang dibuat oleh Novi Puspitasari, Lilik Farida, dan Nur Hasanah Vol.2 No 1-5 Universitas Jember. dengan judul Risiko akad murabahah serta pengelolaan risiko akad murabahah pada BPRS UGT sidogiri cabang Wongsorejo, Kabupaten Banyuwangi</p>	<p>1 Model analisis data interaktif.</p> <p>2. Tidak menjelaskan penyelesaiannya pembiayaan bermasalah murabahah.</p> <p>3. Obyek tempat penelitian</p>	<p>1. Sumber data menggunakan data primer dan sekunder.</p> <p>2. Tujuan penelitian mengetahui praktek pembiayaan murabahah, mengetahui resiko yang terjadi,</p>

			<p>pengelolaan resiko pembiayaan murabahah.</p> <p>3. Teknik pengumpulan data dengan wawancara dan dokumentasi.</p>
5	<p>Jurnal yang dibuat oleh Fikruddin Tahta. STAIN KUDUS dengan judul Strategi Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BPRS Se Kabupaten Demak</p>	<p>1. Model analisis data deskriptif</p> <p>2. Obyek tempat penelitian.</p> <p>3. Populasi dan sampel</p>	<p>1. Sumber data data sekunder dan primer.</p> <p>2. Teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi.</p> <p>3. Obyek penelitian manajemen resiko pembiayaan murabahah.</p>
6.	Jurnal yang ditulis oleh	1. Obyek tempat	1. Jenis penelitian

	<p>Maya Andriani dengan judul Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Studi Kasus BRI SYARIAH CABANG BOGOR.</p>	<p>penelitian. 2. Variabel di KPR rumah. 3. Teknik pengumpulan data di studi kepustakaan. 4. Model analisis data deskriptif</p>	<p>lapangan. 2. Metode penelitian kualitatif deskriptif. 3. Teknis pengumpulan data. 4. Tujuan mengetahui manajemen risiko apa yang diterapkan dan penanganan pembiayaan bermasalah.</p>
7.	<p>Jurnal ekonomi yang dibuat oleh Edi Susilo dan Abdul Hakim dengan judul Manajemen Risiko Pembiayaan Di BMT Dan BPRS: Sebuah Studi Perbandingan.</p>	<p>1. Obyek tempat penelitian.. 2. Penelitian menggunakan studi perbandingan antara BMT dan BPRS.</p>	<p>1. Metode penelitian kualitatif 2. Jenis penelitian lapangan. 3. Teknik pengumpulan</p>



		<p>3. Variabel pembiayaan menyeluruh bukan hanya murabahah saja/</p> <p>4. Analisis data Deskriptif dan Interaktif</p>	data.
8.	<p>Jurnal yang diteliti oleh Novianti Nurhalimah dengan judul Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Yang Di Sebabkan Force Majeure Pihak Nasabah Studi kasus BTN SYARIAH Cabang Malang.</p>	<p>1. jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis.</p> <p>2. Lokasi tempat penelitian.</p> <p>3. Faktor Force majeure</p> <p>4. Analisis data deskriptif</p>	<p>1. Teknik analisis data deskriptif.</p> <p>2. Jenis data dan Sumber data.</p> <p>3. Penanganan pembiayaan bermasalah.</p>
9.	<p>Jurnal yang dibuat oleh Nur Eka Prasetyana, Yuni Astuti, dan Made Dudy Satyawati dengan judul Evaluasi Tingkat Risiko</p>	<p>1. Tempat Penelitian.</p> <p>2. Analisis data deskriptif dan interaktif</p>	<p>1. Metode penelitian deskriptif dengan penelitian lapangan.</p>

	Pembiayaan Murabahah.		<p>2. Sumber data primer dan sekunder.</p> <p>3. Pengumpulan data observasi dan wawancara.</p> <p>4. Keabsahan data menggunakan metode triangulasi sumber.</p>
10	<p>Jurnal yang dibuat oleh Hajar dengan judul Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Natural Uncertainty Contracts (Nuc) Studi kasus bank mandiri syariah kantor Malang. Jurnal ini membahas bagaimana manajemen risiko yang diterapkan di pembiayaan NUC.</p>	<p>1. Tempat penelitian.</p> <p>2. Variabel pembiayaan berbasis NUC (natural uncertainty contracts)</p> <p>3. Pengambilan data dengan partisipisan.</p> <p>4. Tidak ada membahas prosedur</p>	<p>1. Metode penelitian kualitatif deskriptif.</p> <p>2. Jenis data primer dan sekunder.</p> <p>3. Analisis data miles and huberman.</p>

		pembiayaan	
11	Jurnal yang dibuat Abdul Haris judul Analisis Komparasi Manajemen Risiko Pada Koperasi di Kabupaten Boyolali. Jurnal ini membahas risiko apa saja yang muncul di pembiayaan dan langkah yang digunakan dalam mengantisipasi risiko yang timbul di pembiayaan.	1. Obyek penelitian 2. Tidak ada prosedur praktik pembiayaan	1. Jenis penelitian field Research 2. Metode penelitian deskriptif 3. Sumber data 4. Teknik Pengumpulan data 5. Analisis data interaktif.

## G. Kerangka Teori

### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain dengan arti pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan<sup>5</sup>. Perbedaan yang mendasar antara pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional dengan pembiayaan syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Pada bank konvensional

<sup>5</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: Ekonosia, 2005, hal. 260.

keuntungan yang diperoleh yaitu melalui bunga, sedangkan bank syariah keuntungan yang diperoleh berupa bagi hasil<sup>6</sup>. Istilah dari pembiayaan memiliki inti untuk saling percaya antara satu sama lain jadi memberikan sama-sama kepercayaan antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Contoh dasarnya bank selaku shohibul mal memberikan dana kepada seseorang nasabah yang membutuhkan dana, lalu nasabah ini diberikan tanggung jawab untuk mengelola dana itu dengan sebaik-baiknya. Dari dana yang diberikan itu harus digunakan dengan baik, benar, adil, dan harus disertai dengan perjanjian dan syarat-syarat yang jelas dan menghasilkan keuntungan bagi kedua belah pihak<sup>7</sup>.

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau pemberian yang dapat digunakan untuk usaha, dengan dana pinjaman dan akan melunasi hutangnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Prinsip penyaluran pembiayaan adalah prinsip kepercayaan dan kehati-hatian, indikator kepercayaan ini adalah kepercayaan moral, komersial, financial, dan angunan. Kepercayaan dibedakan atas kepercayaan murni dan kepercayaan *reserve*. Kepercayaan murni adalah memberikan pembiayaan kepada debiturnya hanya atas kepercayaan saja tanpa ada jaminan lainnya, sedangkan kepercayaan *reserve* adalah

---

<sup>6</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hal. 73.

<sup>7</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Managemen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hal 2.

menyalurkan pembiayaan/pinjaman kepada nasabah atas kepercayaan tetapi kurang yakin sehingga bank selalu meminta agunan atas pinjaman tersebut<sup>8</sup>. Jenis pembiayaan dibagi menjadi 2 yaitu:

a. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang maupun papan, contoh jenis pembiayaan ini adalah pembiayaan perumahan, pembiayaan kendaraan bermotor yang dipakai sendiri<sup>9</sup>. Menurut jenis akadnya dalam bentuk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dibagi menjadi 5 yaitu:

- 1) Pembiayaan akad murabahah
- 2) Pembiayaan akad imbt
- 3) Pembiayaan ijarah
- 4) Pembiayaan akad istishna
- 5) Pembiayaan akad qard+ ijarah

Dalam melakukan akad pembiayaan konsumtif, langkah yang perlu dilakukan bank adalah:

- 1) Apabila kegunaan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah adalah untuk kebutuhan konsumtif saja maka harus dilihat dari

---

<sup>8</sup> Malayu S.P Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Akasara, 2005, hal. 87.

<sup>9</sup> Kasmir, *Pemasaran Bank*, Jakarta: Kencana, 2005, hal. 43.

sisi apakah pembiayaan tersebut berbentuk pembelian barang atau jasa<sup>10</sup>.

2) Apabila untuk pembelian barang, maka pertama yang harus di perhatikan keadaan barang apakah barang tersebut berbentuk tersedia/ *ready stock* atau sedang di proses/*good in process*, jika tersedia/*ready stock* maka pembiayaan yang diberikan adalah pembiayaan murabahah, tetapi apabila berbentuk sedang di proses/*gooding process* maka yang harus dilihat selanjutnya adalah dari sisi prosesnya apakah barang tersebut memerlukan waktu kurang 6 bulan atau lebih dari 6 bulan, jika 6 bulan pembiayaan yang diberikan ialah pembiayaan akad salam, jika proses barang tersebut memerlukan waktu lebih 6 bulan maka pembiayaan yang diberikan istishna.

3) Jika pembiayaan tersebut digunakan untuk sewa/meminjam yang gunanya untuk memenuhi kebutuhan nasabah di bidang jasa, maka pembiayaan yang diberikan adalah ijarah<sup>11</sup>.

#### b. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan untuk keperluan memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, untuk peningkatan usaha, baik usaha produktif, perdagangan dan investasi

Pembiayaan produktif dibagi menjadi dua yaitu:

##### 1) Pembiayaan Investasi

---

<sup>10</sup> Ibid, hal. 46.

<sup>11</sup> Ibid, hal. 244.

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang ditujukan untuk menyimpan dana untuk keperluan di suatu hari yang akan digunakan bank untuk menjalankan usaha dan dapat digunakan untuk menghasilkan nilai keutungan.

## 2) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang diberikan untuk memberi modal kepada nasabah untuk menjalankan usahanya. Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian secara garis besar manfaat pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan dan keuangan dapat dibagi menjadi:

- a) Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal
- b) Pembiayaan meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang
- c) Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat
- d) Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat.

## 2. Tujuan Pembiayaan

Diterapkannya pembiayaan ditujukan untuk membantu orang yang membutuhkan dana maka di didalam analisis pembiayaan memiliki dua tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat yang membutuhkan supaya dapat mendorong dan melancarkan

perdagangan, produksi, jasa-jasa, hingga konsumsi yang semuanya ditunjukkan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sedangkan tujuan khusus pembiayaan untuk meningkatkan ekonomi masyarakat supaya perkonomiannya bagus. Sedangkan di pembiayaan memiliki 2 tujuan yaitu: Pembiayaan tingkat makro dan pembiayaan tingkat mikro<sup>12</sup>. Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

- 1) Peningkatan ekonomi umat
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha
- 3) Meningkatkan Produktivitas
- 4) Membuka lapangan kerja baru
- 5) Terjadinya distribusi pendapatan

Sedangkan secara makro bertujuan untuk:

- 1) Memaksimalkan laba
- 2) Memaksimalkan risiko
- 3) Penyaluran dana yang berlebih
- 4) Menggunakan sumber ekonomi

### 3. Fungsi Pembiayaan

Untuk melihat fungsi itu diperlukan peran. Maka dari itu peranan pembiayaan sangat penting di dalam perekonomian dengan secara garis besar fungsi pembiayaan mempengaruhi di perekonomian,

---

<sup>12</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: YKPN, 2005, hal. 17.



perdagangan, dan keuangan. Dalam buku Veithzal Rivai ia mengatakan bahwa fungsi pembiayaan ada 7<sup>13</sup>.

- 1) Pembiayaan bisa meningkatkan daya guna dari modal
- 2) Pembiayaan bisa meningkatkan daya guna suatu barang
- 3) Pembiayaan bisa meningkatkan peredaran uang
- 4) Pembiayaan dapat meningkatkan usaha masyarakat
- 5) Pembiayaan menjadi alat stabilisasi ekonomi
- 6) Pembiayaan bisa untuk meningkatkan pendapatan nasional
- 7) Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

#### 4. Pembiayaan Murabahah

##### a. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan) Sehingga murabahah berarti jual beli yang saling menguntungkan. Adiwarman Karim mendefinisikan murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati<sup>14</sup>. Jadi murabahah dapat dikatakan perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah dengan ketentuan bank syariah membelikan barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah dengan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Ciri-ciri murabahah adalah bahwa bank terlebih dahulu memberi tahu kepada nasabah mengenai harga pokok pembelian produk dan

<sup>13</sup> Veithzal, Rivai, *Islamic Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008. Hal 25.

<sup>14</sup> Adiwarman Karim Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo, 2004, hal. 88

mengungkapkan jumlah uang yang harus ditambah pada biaya tersebut<sup>15</sup>. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut margin. Margin adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan pendapatan atau keuntungan bagi bank, akad ini merupakan bentuk dari murabahah dengan cara menentukan *rate of profitnya* (keuntungan yang diperoleh)<sup>16</sup>. Pembayaran transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati. Murabahah ialah satu jenis jual beli yang dibenarkan oleh syariah dan merupakan implementasi muamalat tijariah (interaksi bisnis)<sup>17</sup>.

Ketentuan yang harus dipenuhi dalam jual beli murabahah antara lain<sup>18</sup>:

- 1) Jual beli murabahah yang dilakukan harus barang yang sudah dimiliki/dibeli telah berada ditangan penjual. Maksudnya bahwa keuntungan dan risiko barang itu di tanggung pada penjual, karena sebagai konsekuensi dari kepemilikan barang yang ada dari akad yang sah.
- 2) Terdapat kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang umum biasa dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditi, jadi semuanya harus diketahui oleh

---

<sup>15</sup> Ibid, hal. 13.

<sup>16</sup> Ibid, hal. 113.

<sup>17</sup> Ibid

<sup>18</sup> Ah-Lathif Azharuddin, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: UII Press, 2005, hal. 119.

pembeli saat akad dan ini adalah salah satu syarat sah murabahah.

- 3) Ada informasi yang jelas tentang keuntungan bank nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah murabahah.
- 4) Dalam sistem murabahah, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual untuk menjaga kepercayaan.
- 5) Transaksi pertama harus sah, jika tidak sah maka tidak boleh menjual beli secara murabahah (antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli murabahah), karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan.

Untuk melakukan akad pembiayaan murabahah ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu:

- 1) Bank memberi informasi biaya modal kepada nasabah
- 2) Pemberian kontrak pertama wajib sah dengan sesuai rukun yang ditetapkan
- 3) Yang paling utama kontrak harus bebas dari riba
- 4) Bank diwajibkan menjelaskan kepada nasabah bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian

Secara prinsip, jika syarat dalam 1,2, atau 5 tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilhan

- a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b) Mengembalikan kepada bank dan menyatakan ketidakpastian atas barang yang dijual
- c) Memutus kontrak<sup>19</sup>.

#### b. Landasan Syariah

Murabahah adalah akad jual beli dalam pembiayaan yang dihalalkan karena berprinsip fikih islam yang berupa persetujuan bersama antara pihak yang bertransaksi dan menjauhi dari riba seperti firman Allah surah Al-Baqarah dan An-Nisa:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ

الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ

فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya:

<sup>19</sup> Antonio, *Bank Islam*, Jakarta: Gema insani press, 2001, hal. 102.

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli itu sama dengan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari tuhanya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya (QS. Al-Baqorah: 275)

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan (QS. An-Nisa: 29).

c. Jenis Pembiayaan Murabahah

Ada 2 jenis pembiayaan murabahah menurut wiroso yaitu<sup>20</sup>:

1) Murabahah tanpa pesanan

Murabahah pesanan maksudnya ialah jika ada yang pesan atau tidak dan ada yang beli atau tidak maka bank syariah menyediakan barang dagang. Penyedia barang pada murabahah ini tidak terpengaruh atau tidak terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

2) Murabahah berdasarkan pesanan

Maksudnya adalah bank syariah baru akan melakukan transaksi murabahah apabila ada nasabah yang memesan barang tersebut. Pada murabahah ini, pengadaan barang sangat tergantung langsung oleh dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. Murabahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi 2 yaitu<sup>21</sup>.

a) Murabahah pesanan yang bersifat mengikat maksudnya apabila telah dipesan maka harus dibeli.

b) Murabahah pesanan yang bersifat tidak mengikat maksudnya jika nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, maka nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

---

<sup>20</sup> Wiroso, *Jual Beli*, Yogyakarta: UII Press, 2005, hal. 32.

<sup>21</sup> *Ibid*, hal. 34.

c) Pada prinsipnya, di dalam transaksi murabahah pengadaan barang menjadi tanggung jawab bank syariah sebagai penjual. Dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan dijual maka harus memerhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak<sup>22</sup>.

d. Kelebihan Pembiayaan Murabahah

Murabahah memiliki kelebihan sesuai dengan sifatnya bisnis(ijarah), dengan demikian resiko harus diantisipasi.

Kelebihan murabahah menurut wiroso adalah:

- 1) Mudah diimplementasikan, jual beli murabahah dengan cepat mudah diimplementasikan dan dipahami oleh masyarakat dan pelaku bank syariah, karena pada dasarnya menyamakan murabahah sama dengan kredit investasi konsumtif
- 2) Terdapat keuntungan dari selisih harga jual dengan harga beli kepada nasabah. Selain itu juga sistem murabahah mudah dan sangat sederhana, dengan itu bisa memudahkan penyelesaian administrasi di bank syariah
- 3) Pendapatan bank dapat diprediksi, dalam transaksi murabahah bank syariah dapat melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam transaksi murabahah hutang nasabah adalah harga jual sedangkan

---

<sup>22</sup> Ibid, hal. 36.

harga jual terkandung porsi pokok keuntungan yang ditambah dengan biaya cost, dalam keadaan normal bank syariah dapat memprediksi keuntungan dan pendapatan yang diterima<sup>23</sup>.

e. Rukun Murabahah

Rukun murabahah ada 5 yaitu<sup>24</sup>:

- 1) *Ba'I* (Penjual)
- 2) *Musytarik awal* (pembeli pertama)
- 3) *Musytarik tsani* (pembeli kedua)
- 4) *Ma'aquad Alaih* (obyek jual beli)
- 5) *Sighat ijabk qobul* (ucapan terima kasih).

f. Syarat Murabahah

- 1) *Syarat Aqid* (pihak yang bertransaksi)
  - a) *Baligh*, berakal, (memiliki potensi untuk bisa melaksanakan urusan agama, mengatur keuangan dengan baik)
  - b) Tidak adanya paksaan tanpa alasan yang benar dari pihak manapun
- 2) *Syarat obyek jual beli*

Syarat-syarat obyek jual beli baik yang menjadi *tsaman* (barang yang dibuat membeli) atau *mutsaman* (barang yang dijual) ada lima yaitu:

  - a) Suci (bukan barang najis seperti bangkai atau babi)

<sup>23</sup> Ibid, hal. 37.

<sup>24</sup> Dumairy Nor, *Ekonomi Syariah*, Pasuruan: Pustaka sidogiri, 2007, hal. 41.



- b) Bermanfaat
- c) Di bawah kuasa *Aqid*
- d) Barang, kadar serta sifatnya harus *ma'lum* (diketahui) oleh kedua belah pihak

3) Syarat *Sighat/Ijab Qobul* (Ucapan terima kasih)

- a) Tidak ada perkataan lain memisahkan antara Ijab dan Qobul
- b) Kecocokan antara Ijab dan Qobul dengan perjanjian yang telah disepakati
- c) Tidak ada *ta'liq* (ketergantungan)<sup>25</sup>.

Sedangkan syarat lain dari murabahah:

- a) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)
- b) Mengetahui besarnya keuntungan
- c) Modal berupa komoditas yang dimiliki
- d) Sistem murabahah dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama
- e) Transaksi pertama haruslah sah secara syara<sup>26</sup>.

g. Manfaat Murabahah

- 1) Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan, atau barang produktif seperti mesin produksi untuk pabrik, dan lain-lain

---

<sup>25</sup> Ibid, hal. 25-31.

<sup>26</sup> Wiroso, *Jual beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, hal. 17-18.

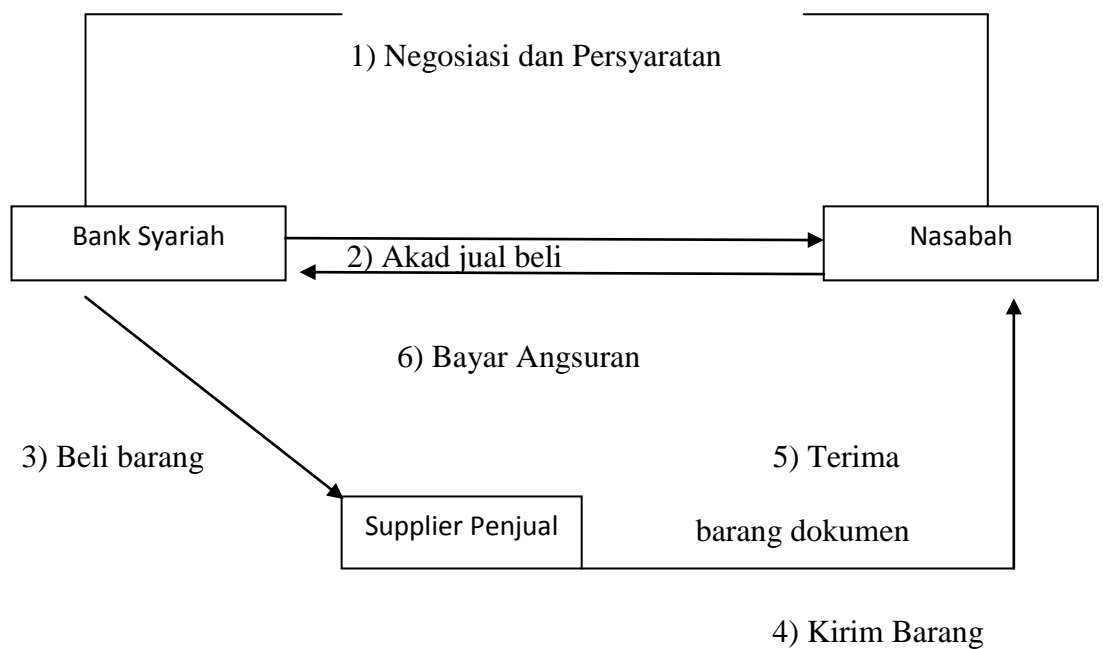
- 2) Nasabah dapat mengatur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

h. Risiko Pembiayaan Murabahah

- 1) Munculnya tunggakan angsuran yang disebabkan kelalaian nasabah
- 2) Adanya harga fluktuatif, ini terjadi jika harga barang yang dibeli dipasar naik sesudah bank membelikan untuk nasabah, setelahnya bank tidak bisa mengubah harga jual beli barang tersebut
- 3) Ditolaknya oleh nasabah, bisa saja karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya dan bisa juga karena keinginan yang dipesan tidak sesuai dengan nasabah. Maka dari itu harus dilindungi dengan asuransi. Apabila bank telah mendatangi kontrak pembelian dengan supplier, maka barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan itu maka bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada nasabah.
- 4) Dijual, karena bai' al-murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa saja terhadap Asset miliknya tersebut, termasuk untuk

menjualnya. Dengan demikian risiko untuk default akan besar<sup>27</sup>.

i. Skema Pembiayaan Murabahah



Gambar 1.5 Gambar Skema Pembiayaan Murabahah

Keterangan:

- 1) Bank Syariah dan nasabah melakukan negosiasi mengenai rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan, dengan kriteria jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual
- 2) Bank Syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank syariah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini,

<sup>27</sup> Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Depok: Gema Insani, 2003, hal. 97.

ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang

- 3) Dengan dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari supplier/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang tersepakati dalam akad
- 4) Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah
- 5) Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut
- 6) Setelah menerima barang dan dokumen, nasabah melakukan pembayaran dengan angsuran yang telah disepakati di awal perjanjian.

## 5. Manajemen Risiko Pembiayaan

### a. Pengertian Risiko

Risiko adalah kemungkinan kejadian hasil yang menyimpang dari harapan yang bersifat merugikan<sup>28</sup>. Risiko timbul akibat adanya ketidakpastian hasil yang dicapai dari suatu usaha. Ketidak pastian ini mencakup alam yaitu ketidak pastian yang diakibatkan oleh perubahan kondisi alam seperti bencana alam dan musim yang tidak menentu yang menyebabkan

---

<sup>28</sup> Siswato, dan Sulhan, *Manajemen Bank: Konvensional dan Syariah*, Malang: UIN Malang Press, 2008, hal. 150

kerugian, dan ketidak pastian manusia berupa ketidak pastikan akibat perbedaan karakter, keteledoran, dan sifat lain manusia yang meningkatkan terjadinya kerugian<sup>29</sup>.

b. Pengertian Manajemen risiko

Manajemen risiko adalah cara-cara yang digunakan manajemen untuk menangani berbagai permasalahan yang disebabkan oleh adanya risiko<sup>30</sup>. Djojosoedarsono mengatakan manajemen risiko adalah pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen dalam penanggulangan risiko, terutama risiko yang dihadapi oleh organisasi/perusahaan, dan masyarakat. Jadi kegiatannya mencakup merencanakan, mengorganisir, menyusun, memimpin, mengkoordinir dan mengawasi program penanggulangan risiko<sup>31</sup>. Hal itu berkaitan dengan definisi umum risiko, yang menyatakan pada setiap usaha/kegiatan yang selalu memungkinkan tidak tercapainya dari tujuan atau selalu terdapat ketidak jelasan atas keputusan apa saja yang sudah diambil.

Manajemen risiko dapat dikatakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk memprediksi risiko yang akan timbul, meminimalisir risiko yang ada dan menanggapi risiko yang telah diketahui dari analisis risiko<sup>32</sup>. Manajemen risiko mempunyai makna semua rancangan kegiatan yang berhubungan dengan

---

<sup>29</sup> Ibid. Hal. 107

<sup>30</sup> Kontur, Ronny, *Manajemen Risiko Operasional*, Jakarta: PPM, 2004, hal 8

<sup>31</sup> Soeisno D, *Prinsip-Prinsip Manajemen Risiko*. Jakarta: Salemba Empat, 1999, hal. 4

<sup>32</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Risk Management For Islamic Bank*, Jakarta: Gramedia Pustaka utama, 2013, hal 64.

risiko, dengan isinya termasuk perencanaan, identifikasi, pengukuran, penaganan, dan pemantauan risiko. Manajemen risiko adalah sebuah prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank, meliputi produk barang dan jasa perbankan baik pada bank konvensional maupun bank berdasarkan prinsip syariah<sup>33</sup>.

c. Fungsi Manajemen risiko

Manajemen risiko didalam bank itu penting untuk diterapkan di seluruh bank konvensional, syariah dan koperasi syariah, karena berguna untuk memprediksi dan meminimalisir risiko yang timbul yang dapat menyebabkan kerugian. Maka dari itu manajemen risiko itu penting dilakukan. Sebelum dilakukan itu manajemen risiko pasti mempunyai tujuan untuk kedepanya dan mempunyai fungsi untuk menanggapi risiko yang muncul. Fungsi dari manajemen risiko dapat dibagi 4 yaitu<sup>34</sup>.

- 1) Menggunakan arah dan risiko keinginan dengan mengevaluasi ulang secara berkala dan menyetujui batas risiko yang mengikuti perubahan strategi perusahaan.
- 2) Menerapkan dari batas umum yang mencakup pemberian pembiayaan, penempatan non kredit, manajemen pemberian, perdagangan dan kegiatan lain.

---

<sup>33</sup> Ibid, hal. 65.

<sup>34</sup> Veithzal Rifai, *Risk Management For Islamic Bank*, Jakarta: Gramedia, 2013, hal. 82.

- 3) Menggunakan prosedur pemeriksaan (audit) yang berguna memastikan adanya integrasi pengukuran risiko, kontrol sistem pelaporan dan kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur yang berlaku
- 4) Menerapkan metodologi yang digunakan mengelola risiko dengan menggunakan sistem catatan dan laporan yang tersambung dengan sistem komputerisasi sehingga dapat diukur dan dipantau sumber risiko utama terhadap organisasi bank. Fungsi manajemen tidak hanya itu saja yang disebutkan diatas ada unsur-unsur lain yang yang harus dilengkapi di manajemen melalui perencanaan yang baik maka dilakukan dengan kegiatan meliputi<sup>35</sup>.
  - a) *Forecasting* (peramalan) adalah tindakan memprediksi usaha yang dijalankan untuk memperoleh sesuatu yang direncanakan dimasa yang akan datang dengan dasar taksiran dan menggunakan perhitungan yang rasional atas fakta yang ada. Fungsi perkiraan adalah memberikan informasi sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan.
  - b) *Objective* (tujuan) adalah penilaian yang akan dicapai oleh lembaga keuangan. Untuk mencapai tujuan itu harus

---

<sup>35</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006, hal. 37.

siap untuk melakukan pengorbanan di usaha agar nilai-nilai itu terjangkau.

- c) *Policies* (kebijakan) merupakan sebuah tindakan rencana kegiatan atau dapat diartikan sebagai suatu pedoman pokok yang dikerjakan oleh lembaga keuangan untuk menentukan kegiatan yang berulang-ulang.
- d) *Programmes* (program) adalah kegiatan yang digambarkan untuk melaksanakan *policies*. Program ini merupakan rencana kegiatan yang dinamis yang biasanya dilaksanakan secara bertahap, dan terikat dengan ruang dan waktu.
- e) *Schedules* (jadwal) adalah pembagian program yang harus diselesaikan menurut urutan-urutan waktu tertentu. Dalam keadaan terpaksa jadwal dapat berubah, tetapi program dan tujuan tidak berubah.
- f) Prosedur adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan suatu kegiatan. Perbedaan program adalah: program menyatakan apa yang harus dikerjakan, sedangkan prosedur berbicara tentang bagaimana melaksanakannya.



#### d. Proses Manajemen Risiko

Proses pelaksanaan manajemen risiko dapat dilakukan dengan 4 cara yaitu<sup>36</sup>:

- 1) Identifikasi risiko, dilakukan dengan melakukan analisis terhadap karakteristik risiko yang melekat pada aktivitas fungsional, risiko terhadap produk dan kegiatan usaha
- 2) Pengukuran risiko, dilakukan dengan evaluasi secara berkala terhadap kesesuaian asumsi, sumber data, dan prosedur yang digunakan untuk mengukur risiko.
- 3) Pemantauan risiko, dilakukan dengan evaluasi terhadap ekspose risiko. Penyempurna proses pelaporan terdapat perubahan kegiatan usaha produksi, transaksi, faktor risiko, teknologi informasi dan sistem informasi manajemen yang bersifat material.
- 4) Pengendalian risiko adalah pelaksanaan untuk mengola dan mengendalikan risiko yang akan timbul yang dapat membahayakan proses usaha dan merugikan kerugian bank.

#### e. Jenis – Jenis Risiko

Berdasarkan peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko untuk bank umum syariah dan unit syariah ada 10 macam jenis risiko yaitu<sup>37</sup>:

---

<sup>36</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Risk Management For Islamic Bank*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2013, hal. 64.

<sup>37</sup> [www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi\\_132311](http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/pbi_132311) diakses hari selasa 29 november 2017 pukul 13:32

- 1) Risiko Kredit, adalah risiko akibat kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakat.
- 2) Risiko Pasar, adalah risiko saat posisi neraca dan rekening administrasi akibat perubahan harga pasar, contohnya risiko perubahan nilai dari aset yang diperdagangkan.
- 3) Risiko Likuiditas, adalah risiko yang disebabkan ketidakmampuan bank untuk mendanai peningkatan asetnya dengan biaya yang relative murah dan tanpa adanya kerugian berarti yang diderita
- 4) Risiko Operasional, adalah risiko yang disebabkan dari kegiatan internal yang tidak sesuai karena kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem dan terjadinya diekternal yang memperngaruhi operasional bank.
- 5) Risiko Hukum, adalah risiko yang disebabkan kelemahan di dalam proses hukum dan dari aspek yuridis
- 6) Risiko Reputasi, adalah risiko yang disebabkan timbulnya perspektif negatif bank dari nasabah yang menyebabkan tingkat kepercayaan menurun.
- 7) Risiko Strategi, adalah risiko yang disebabkan oleh kesalahan perencanaan dan kegagalan strategi dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.

- 8) Risiko Kepatuhan, risiko yang disebabkan karena melanggar peraturan perundang-undangan bank dan tidak mematuhi dan ketentuan yang berlaku.
- 9) Risiko Imbal Hasil, adalah risiko akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah, karena terjadi perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyaluran dana.
- 10) Risiko Investasi, adalah risiko akibat ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil.

#### 6. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah sebuah kegiatan penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah yang pelaksanaan pembayaran pembiayaan dari nasabah terjadi pembiayaan yang tidak lancar karena nasabah tidak memenuhi persyaratan yang telah berlaku dan disepakati. Pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah/BPRS tidak selamanya berjalan dengan lancar, kadang akan mengalami macet dan tundakan. Sehingga hal itu memberikan kerugian di kedua belah pihak antara bank dan nasabah. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Resiko pembiayaan ialah resiko yang disebabkan oleh adanya pihak lawan dalam memenuhi kewajibannya.

Dalam bank syariah resiko pembiayaan mencakup resiko terkait produk dan resiko terkait dengan pembiayaan korporasi<sup>38</sup>.

Disatu sisi resiko ini dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, kegiatan tresuri dan investasi, dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam buku bank, di sisi lain resiko ini timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk. Kinerja nasabah yang buruk ini dapat berupa ketidak mampuan nasabah untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian pembiayaan yang telah disepakati bersama sebelumnya.

a. Risiko Pembiayaan

Resiko pembiayaan ialah resiko dimana ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran yang sesuai dengan kontrak dan kesepakatan bersama yang telah dilakukan, dengan arti bahwa kualitas pembiayaan yang menurun dan bermasalah.

b. Prinsip Analisis Pembiayaan

Di dalam melakukan analisis pembiayaan bank syariah/BPRS biasanya menggunakan prinsip 5C atau 7C, prinsip ini digunakan untuk menilai dari kriteria nasabah itu layak atau tidak layak diberikan pembiayaan. Prinsip pemberian kredit 5C dapat dijelaskan sebagai berikut<sup>39</sup>.

1) *Character* (karakter)

---

<sup>38</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis dan Keuangan*, Jakarta: IIIT Indonesia, 2003, hal. 181.

<sup>39</sup> Taswan, *Manajemen Perbankan*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2010, hal. 31.

*Character* adalah sifat watak dari nasabah itu baik atau buruk yang tujuannya untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak dari orang yang akan diberikan pembiayaan dapat terpercaya. Kepercayaan timbul karena nasabah memiliki rasa tanggung jawab. *Character* merupakan sebuah ukuran untuk menilai kemampuan nasabah membayar angsuran pembiayaan

2) *Capacity* (kapasitas)

*Capacity* untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan yang yang dapat dilihat dari kemampuan mengelola bisnis dan bagaimana menghasilkan keuntungan. Penilaian ini dilihat dari kemampuan jenis usahanya untuk mendapatkan penghasilan guna melunasi kredit. *Capacity* ini dapat dilihat dari aspek keuangan dan yuridis. Aspek keuangan dilihat dari *cashflow* yang dihasilkan sedangkan dari aspek yuridis akan terlihat bahwa debitur itu memang memiliki kapasitas untuk melakukan perjanjian kredit dan melunasi kembali sesuai perjanjian.

3) *Capital* (modal)

*Capital* digunakan untuk mengetahui sumber-sumber penghasilan yang didapatkan oleh calon nasabah pembiayaan dari mana saja. *Capital* ini menyangkut modal yang dimiliki

calon nasabah. Jika semakin besar modal sendiri yang dimiliki, maka semakin aman menghadapi kemungkinan risiko yang dihadapi dikemudian hari, *Capital* ini pada umumnya dicerminkan oleh neraca keuangan calon nasabah dengan melihat kompenan modal.

#### 4) *Colleteral* (jaminan)

*Colleteral* merupakan jaminan barang atau dan cadangan yang dimiliki nasabah yang akan diberikan ke bank untuk melunasi kekurangan uang nasabah di akhir pembiayaan jika terjadi pembiayaan macet dan bermasalah (tidak bisa melunasi angsuran pembayaran) perusahaan. Bank membutuhkan jaminan ini untuk dan cadangan apabila timbul risiko buruk yang akan terjadi yaitu tidak membayar angsuran bulanan hingga jatuh tempo pembiayaan. Jaminan adalah cadangan dana bagi perbankan dari nasabah. Apabila jaminan itu besar maka jaminan itu dapat mengcover pembiayaan sehingga dan bank yang dipinjam dapat dikembalikan. Jaminan ini dapat dikatakan aman apabila dapat mengcover 100% dari dana total yang diberikan. Selain sebagai dana cadangan yang aman, apabila jaminan ini semakin likuid maka akan semakin diminati karena dapat dijual segera bila pembiayaan macet, untuk melunasi kekurangan dana dari nasabah.

5) *Condition of Economic* (kondisi ekonomi)

*Condition economic* dimaksud adalah keadaan ekonomi makro yang mempengaruhi pembiayaan bank. Secara spesifik adalah dimana kondisi makro ekonomi dari bisnis nasabah yang dijalankan apakah bisnis nasabah sangat rentan dengan fluktuasi perekonomian atau relatif aman menghadapi naik turun di perekonomian.

Sedangkan analisis 7P penjelasnya adalah<sup>40</sup>:

1) *Personality* (kepribadian)

*Personality* adalah menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah. *Personality* hampir sama dengan *character* 5C.

2) *Party* (kelompok)

*Party* digunakan untuk membagi nasabah ke dalam kriteria tertentu atau kriteria bagian tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya, sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berbeda dari bank.

3) *Perpose* (tujuan)

---

<sup>40</sup> Kasmir, Manajemen perbankan, Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2000 hal 104

*Perpose* digunakan untuk mengetahui tujuan dari nasabah dalam mengambil pembiayaan digunakan untuk apa, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah bagaimana. Tujuan pengambilan pembiayaan ini dapat bermacam-macam bisa digunakan untuk konsumtif, atau produktif

4) *Prospect* (harapan)

*Prospect* digunakan untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting jika suatu fasilitas yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

5) *Payment* (pembayaran)

*Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diambil dari sumber mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan yang diperolehnya. Semakin banyak sumber penghasilan nasabah, akan semakin baik sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

6) *Profitabilty* (keuntungan)

*Profitabilty* digunakan untuk menganalisis bagaimana nasabah dalam mencari laba. *Profitabilty* diukur dari periode



ke periode apakah tetap atau akan semakin meningkat, ditambah dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya dari bank.

#### 7) *Protection* (perlindungan)

*Protection* dengan tujuan untuk memberikan perlindungan pembiayaan yang di berikan oleh bank. Perlindungan ini berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

Selain penilaian analisis pemberian pembiayaan dengan 5C atau 7P, prinsip penilaian pembiayaan juga bisa dilakukan dengan analisis kelayakan yang di utamakan untuk membeli pembiayaan dalam jumlah yang cukup besar.

#### 7. Faktor Pembiayaan Bermasalah

Perkembangan perbankan syariah begitu cepat telah membawa persaingan yang kuat di dalam perbankan, tidak hanya dalam menghimpun dana masyarakat tetapi juga dalam penyaluran dana ke masyarakat. Persaingan yang terjadi ternyata mendorong pula sikap dan tindakan yang sangat agresif sehingga dalam ekspansi pembiayaan bank kurang mendasar pada prinsip-prinsip usaha yang sehat dan keputusan pembiayaan dilakukan secara kurang hati-hati.

Pembiayaan bermasalah jarang timbul secara mendadak, tetapi datang secara perlahan-lahan dengan memberikan tanda-tanda penyimpangan lebih dulu kepada bank, kecuali terjadi suatu

kecelakaan yang menimpa nasabah atau bidang usahanya. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah. Penyebab kesulitan keuangan perusahaan di bagi dalam 2 faktor yaitu<sup>41</sup>:

a. Faktor Internal

Faktor Internal didalam lembaga keuangan itu sendiri dari faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap permodalan yang tidak cukup.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang berada diluar keadaan dari manajemen lembaga keuangan, seperti bencana alam, perubahan perekonomian, kondisi perdangangan, peperangan dan lain-lain.

Terjadinya pembiayaan bermasalah karena akibat beberapa faktor yang timbul yang menyebabkan menggagu kelangsungan pelaksanaan pembiayaan. terjadinya pembiayaan bermasalah ini sama dengan sebab pada pembiayaan yang diberikan bank/BPRS

---

<sup>41</sup> Arifin. Zainul, *Dasar Manajemen Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2002, hal. 120.

kepada nasabahnya. Ada beberapa faktor pemicu yang menyebabkan terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah secara umum disebabkan dari dua sisi yaitu pertama nasabah dan kedua dari bank.

#### 8. Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Jika saat terjadi permasalahan dalam pembiayaan murabahah yang melebihi hingga empat bulan atau pembiayaan dinyatakan macet/tidak membayarkan angsuran maka bank akan melakukan langkah-langkah yaitu<sup>42</sup>

- a. *Rescheduling* (Penjadwalan ulang) adalah perubahan penjadwalan pembayaran kewajiban angsuran pembiayaan atau jangka waktunya
- b. *Reconditioning* (Persyaratan kembali) adalah perubahan sebagian maupun seluruh syarat pembiayaan meliputi perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu, margin dan potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayar kepada bank
- c. *Restructuring* (Penataan Kembali) adalah tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah yang membutuhkan tambahan dana atau usaha yang dibiayai masih layak. Persyaratan perubahan pembiayaan antara lain:

---

<sup>42</sup> [www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/pages/pbi\\_101808](http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/pages/pbi_101808) di akses 30/11/2017 pukul 23:00

- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank atau BPRS
- 2) Konversi akad pembiayaan
- 3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.
- 4) Konversi pembiayaan menjadi persyaratan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan rescheduling atau reconditioning.
- 5) Penyitaan jaminan atau angunan yang merupakan jalan terakhir bagi nasabah apabila sudah benar tidak mempunyai iktikad baik atau sudah tidak mampu membayar utangnya.