

**STRATEGI MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIYAAAN *MURABAHAH*
(Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta Pada Produk KPR Periode 2009)**



Oleh:

Sumar'in

Nim: 08.233.457

TESIS

**Diajukan kepada Program Pasca Sarjana UIN Sunan Kalijaga
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh
Gelar Magister Studi Islam**

**YOGYAKARTA
2010**

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan untuk orang-orang yang percaya
pada kekuasaan Allah dan,
Mereka yang selalu berjuang demi kebenaran dan tak
menenal lelah

Buat
Mereka yang mengambil kebenaran (hikmah)
Sekalipun dari mulut anjing

Kupersembahkan
Kepada kedua orang tuaku yang telah memberikan restu
untuk menuntut ilmu

Asmawi
Sare'ah
Semoga ridha mereka berdua menjadi rahmat

Buat Istiku tercinta
Andi Maryam, S.Si
Anakku tersayang

Mardi Jaya Kusuma Ningrat
Yang dengan setia mendampingi dan memotivasi perjuangan ini

“Ya Tuhan jadikanlah karya ini bermamfaat buat semua insan”

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya :
Nama : Sumar'in, S.EI
NIM : 08.233..457
Jenjang : Magister
Program Studi : Hukum Islam
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan Syariah

Menyatakan dengan ini bahwa Naskah Tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumbernya.

Yogyakarta, 25 Januari 2010
Saya yang menyatakan

METERAI
TEMPEL
PAJAK MENBANGUN BANGSA
TGL. 20

54473AAF030157453

ENAM RIBU RUPIAH
6000



Sumar'in, S.EI
NIM. 08. 233. 457

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth
Direktur Program Pascasarjana
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

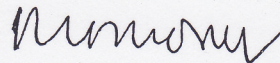
Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi terhadap penulisan tesis dari Sumar'in, S.El dengan NIM: 08.233.457 yang berjudul:

**STRATEGI MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIYAAAN *MURABAHAH*
(Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta Pada Produk KPR Periode 2009)**

saya berpendapat bahwa tesis tersebut di atas sudah dapat diajukan kepada Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Studi Islam.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, 25 Januari 2010
Pembimbing



Dr. Mamduh Mamhadah Hanafi



DEPARTEMEN AGAMA RI
UIN SUNAN KALIJAGA
PROGRAM PASCASARJANA
YOGYAKARTA

PENGESAHAN


Tesis berjudul : STRATEGI MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH
(Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta Pada Produk KPR
Periode 2009)

Nama : Sumar'in, S.EI.
NIM : 08.233.457
Prodi : Hukum Islam
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan Syari'ah
Tanggal Ujian : 10 Maret 2010

telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Studi Islam.

Yogyakarta, 17 Maret 2010

Direktur,


Prof. Dr. H. Iskandar Zulkarnain,
NIP. 19490914 197703 1 001

PERSETUJUAN TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Tesis berjudul : STRATEGI MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH
(Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta Pada Produk KPR
Periode 2009)
Nama : Sumar'in, S.EI.
NIM : 08.233.457
Prodi : Hukum Islam
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan Syari'ah


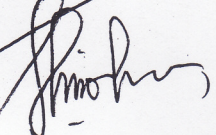
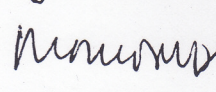

telah disetujui tim penguji ujian munaqosah

Ketua : Prof. Dr. H. Abd. Salam Arief, M.A.

Sekretaris : Drs. Mochamad Sodik, S.Sos., M.Si.

Pembimbing/Penguji : Dr. Mamduh Mahmadah Hanafi

Penguji : Dr. H. Muhammad, M.Ag.

()
()
()
()

diuji di Yogyakarta pada tanggal 10 Maret 2010

Waktu : 12.00 – 13.00 WIB

Hasil/Nilai : A- / 3,50

Predikat : Memuaskan/Sangat Memuaskan/Cumlaude*

Motto

“Kesedihan senantiasa berbanding sejajar dengan kenikmatan, dan tangisan merupakan awal dari sebuah kebahagiaan. Untuk merasakan kedamaian hadapilah dulu kesempitan”

RENUNKANLAH

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.
(QS. 94:5-6)*

*Hai orang-orang yang beriman, sukakah kamu Aku tunjukkan suatu perniagaan yang dapat menyelamatkan kamu dari azab yang pedih? (yaitu) kamu beriman kepada Allah dan Rasul-Nya dan berjihad di jalan Allah dengan harta dan jiwamu, itulah yang lebih baik bagimu jika kamu mengetahuinya, niscaya Allah akan mengampuni dosa-dosamu dan memasukkan kamu ke dalam surga yang mengalir di bawahnya sungai-sungai, dan (memasukkan kamu) ke tempat tinggal yang baik di surga 'Adn. Itulah keberuntungan yang besar.
(QS. 61:10-12)*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا هَلْ أَدْلَكُم عَلَىٰ تِجَارَةٍ تُنْجِيكُمْ مِّنْ عَذَابِ أَلِيمٍ
تُؤْمِنُونَ بِاللّٰهِ وَرَسُولِهِ وَتُجَاهِدُونَ فِي سَبِيلِ اللّٰهِ بِأَمْوَالِكُمْ وَأَنفُسِكُمْ
ذَٰلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ
يَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَيُدْخِلْكُمْ جَنَّاتٍ
تَجْرِي مِنْ تَحْتِهَا الْأَنْهَارُ وَمَسَاكِينَ
طَيِّبَةً فِي جَنَّاتٍ عَدْنٍ ذَٰلِكَ الْفَوْزُ
الْعَظِيمُ

*Hidup ini sekejap,
gunakanlah untuk mempersembahkan yang terbaik bagi hidup yang berkekalan,
mengabdikan diri padaNya
Dan raihlah Kemenangan hidup hakiki*

Abstrak

Judul : Strategi Manajemen Risiko Pada Pembiayaan *Murabahah*; Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta pada Produk KRP Periode 2009.

Risiko merupakan hal alamiah yang pasti dihadapi oleh institusi bisnis apapun. Perbankan syariah sebagai sebuah lembaga keuangan perbankan tentunya tidak lepas dari risiko itu sendiri. Dimana dalam aktivitas pokoknya berupa penghimpunan dana dan pembiayaan pada masyarakat, selalu diliputi dengan ketidakpastian. Kondisi ini menuntut pihak manajemen untuk mampu mengelola risiko yang dihadapi sebagai upaya untuk memperkecil kerugian dalam aktivitas bisnis yang mungkin terjadi.

Murabahah sebagai sebuah produk dan akad diperbankan syariah, mendapat tempat tersendiri bagi pihak manajemen khususnya dalam praktik pembiayaan. Skim ini merupakan model pembiayaan yang sangat populer dalam dunia perbankan syariah Indonesia. Hal ini dikarenakan produk ini dianggap sebagai produk yang mudah untuk diaplikasikan dan mempunyai resiko yang relatif kecil. Namun bagaimanapun, produk *Murabahah* ternyata tidak sepenuhnya aman dan bebas risiko. Risiko pembiayaan tidak sepenuhnya dipengaruhi oleh jenis akad, tapi juga sangat tergantung dari besaran nominal pembiayaan, jangka waktu dan lama pembiayaan serta variabel lain yang tercantum dalam pembiayaan seperti masalah jaminan dan karakter nasabah. Dalam pembiayaan *Murabahah* itu sendiri, setidaknya terdapat empat risiko potensial yang harus dikelola oleh pihak manajemen meliputi risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional dan risiko hukum.

Sebagaimana latar belakang permasalahan diatas tesis ini bertujuan untuk menjelaskan secara mendalam tentang strategi manajemen risiko pembiayaan *murabahah*; studi kasus BTN Syariah Yogyakarta pada produk KRP Syariah. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*), dengan pendekatan *deskriptif analitik* kualitatif.

Berdasarkan hasil temuan lapangan, diketahui bahwa setidaknya terdapat empat risiko potensial yang harus dikelola pihak manajemen dalam pembiayaan KPR meliputi risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional dan risiko hukum. Dalam penanganannya risiko ini dikelola dengan dua model yakni manajemen risiko berdasarkan jenis risiko dan manajemen risiko berdasarkan tahapan pembiayaan. Selain itu, dalam mengelola risiko yang mungkin terjadi, pihak manajemen BTN Syariah setidaknya mengambil tiga langkah sistematis meliputi mengelola risiko (*risk control*), mengasuransikan risiko (*risk transfer*) dan menghindari risiko (*risk Avoidance*). Tindakan tersebut merupakan strategi manajemen risiko dalam upaya meminimalisir risiko yang mungkin terjadi di kemudian hari.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Huruf Arab	Latin	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	A/ʾ	Dilambangkan dengan a
ب	ba'	b	be
ت	ta'	t	te
ث	sa'	ts	te dan es
ج	jim	j	je
ح	ha'	<u>h</u>	ha (dengan garis bawah)
خ	kha'	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	dz	da dan zet
ر	ra'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	sad	sh	es dan ha
ض	dad	dh	de dan ha
ط	ta'	th	te dan ha
ظ	za'	zh	zet dan ha
ع	'ain	`	koma terbalik di atas
غ	gain	g	ge

ه	fa'	f	ef
ء	qaf	q	qi
ي	kaf	k	ka
	lam	l	'el
	mim	m	'em
	nun	n	'en
	wawu	w	w
	ha'	h	ha
	hamzah	'	apostrof
	ya'	Y	ye

ا : *al-Mâlik* (المالك) : **â (a panjang), contoh** : ا

ي : *ar-Rahîm* (الرحيم) : **î (i panjang), contoh** : ي

و : *al-Gafûr* (الغفور) : **û (u panjang), contoh** : و

KATA PENGANTAR

Bismillâhirrahmânirrahîm.

Segala puji dan syukur pada Allah SWT, yang Maha Agung, penuh kesempurnaan, penuh perhatian dan sayang. Hanya karena cinta kasih, perhatian dan sayang-Nyalah, proses penulisan tesis ini dapat berhasil diselesaikan. Anugerah dan kemuliaan semoga tetap terlimpahkan kepada Muḥammad saw. yang dengan tabah, tulus dan sabar dalam mengemban misi suci kenabian.

Tesis yang berjudul “Strategi Manajemen Risiko Pada Pembiayaan *Murabahah* (Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta Pada Produk KPR Periode 2009)” selain disusun dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Studi Hukum Islam Konsentrasi Keuangan Perbankan Syariah di UIN Sunan Kalijaga, juga diharapkan memperkaya literatur ilmiah.

Sejujurnya penulis mengakui bahwa penulisan tesis ini diwarnai oleh berbagai kendala, akan tetapi dengan dukungan berbagai pihak, *alhamdulillah* tesis ini dapat diselesaikan. Penulis mengucapkan terima kasih ke berbagai pihak yang telah mendukung hingga tuntasnya penulisan tesis ini. Secara khusus penulis ingin berterimakasih kepada:

1. Bapak Rektor UIN Sunan Kalijaga, Prof. Dr. H.M. Amin Abdullah, M.A.
2. Bapak Direktur Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Prof. Dr. Iskandar Zulkarnaen, M.A.
3. Ketua Program Studi Hukum Islam Prof. Dr. H. Abd. Salam Arif, M.A

4. Bapak Dr. Mamduh M. Hanafi selaku pembimbing tesis ini. Semoga Allah membalas dengan kebaikan yang berlipat ganda, serta masuk ke dalam golongan hamba-hamba-Nya yang masuk surga *bigairi hisâb*.
5. Semua dosen Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Bapak dan Ibu tercinta, Asmawi dan Sare'ah; *Ya Allah, Kasihilah mereka berdua sebagaimana mereka mengasihiku ketika kecil*.
7. Istriku tersayang Andi Maryam, S.Si yang dengan setia menemani dan memotivasiku dalam perjuangan ini.
8. Teman yang telah menemani dan merasakan pahitnya pil kesabaran, yang tiada henti memberikan motivasinya sampai selesai penulisan tesis ini,
9. Teman-temanku sekelas di Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga, Program Studi Hukum Islam Konsentrasi Keuangan Perbankan Syariah angkatan 2008.

Hanya ungkapan terima kasih yang dapat saya haturkan, dan semoga karya ini dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi saya pribadi, seluruh umat manusia dimanapun mereka berada, dan lebih khusus lagi adalah terima kasih bagi mereka yang mau melihat dan mengoreksi dan menyempurnakan tulisan ini dengan penelitian yang lebih mendalam. Amin.

Yogyakarta, 25 Januari 2010

Penyusun

Sumar'in, S.EI

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Sistematika Pembahasan	12
 BAB II SKIM <i>MURABAHAH</i> DAN MANAJEMEN RISIKO	 14
A. Transaksi <i>Murabahah</i> Dalam Hukum Islam	14
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	14
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	15
3. Syarat dan Rukum <i>Murabahah</i>	17
4. Keuntungan dalam <i>Murabahah</i>	18
B. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam Perbankan Syariah	20
1. Prosedur Pembiayaan <i>Murabahah</i>	20
2. Ketentuan Umum <i>Murabahah</i>	23
3. Menentukan Harga Jual dan Margin Keuntungan	25
4. Kontroversi Pembiayaan <i>Murabahah</i>	27
C. Manajemen Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	29
1. Pengertian Manajemen Risiko	29
2. Jenis-Jenis Risiko Dalam Perbankan Syariah	31
3. Risiko Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i>	38
4. Meminimalisir Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	45
a. Seleksi Awal	48
b. Analisis Pembiayaan	51
c. Identifikasi dan Pengukuran Risiko Pembiayaan	54
d. Pengendalian Risiko	58
e. Monitoring dan Pengawasan	61

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	65
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	65
1. Jenis Penelitian.....	65
2. Pendekatan Penelitian.....	65
B. Sampel Penelitian.....	66
C. Definisi Operasional.....	67
D. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	69
1. Sumber Data.....	69
2. Teknik Pengumpulan Data	70
E. Instrumen Penelitian.....	71
F. Analisis Data.....	72
1. Pengumpulan Data.....	72
2. Reduksi Data.....	73
3. Display Data.....	74
4. Verifikasi dan Penarikan Kesimpulan.....	74
 BAB IV TEMUAN DATA DAN PEMBAHASAN.....	75
A. Gambaran Umum.....	75
1. Sejarah BTN.....	75
2. Latar Belakang Pendirian BTN Syariah.....	80
3. Visi Misi dan Struktur Organisasi BTN Syariah.....	83
4. BTN Syariah kantor Cabang Yogyakarta	86
5. Produk-produk BTN Syariah	88
B. Identifikasi dan Penilaian Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	92
1. Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	93
2. Risiko Pasar Pembiayaan <i>Murabahah</i>	95
3. Risiko Operasional Pembiayaan <i>Murabahah</i>	96
4. Risiko Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i>	97
C. Manajemen Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	98
1. Kebijakan dan Prosedur Pembiayaan <i>Murabahah</i>	100
2. Pengendalian atau Pengelolaan Risiko (<i>Risk Control</i>) pembiayaan <i>Murabahah</i>	108
a. Manajemen Risiko dari Tiap-tiap Jenis Risiko	109
1). Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	109
2). Risiko Pasar Pembiayaan <i>Murabahah</i>	124
3). Risiko Operasional Pembiayaan <i>Murabahah</i>	129
4). Risiko Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i>	132
b. Manajemen Risiko Berdasarkan Tahapan Pembiayaan	135
1). Manajemen Risiko Sebelum Akad	135
2). Manajemen Risiko pada Saat Akad.....	144
3). Manajemen Risiko Setelah Akad.....	145
3. Pengalihan Risiko (<i>Risk Transfer</i>)	149
4. Menghindari Risiko (<i>Risk Avoidance</i>).....	150

D. Kendala dan Hambatan Manajemen Risiko	152
1. Sistem	152
2. User	153
3. Waktu	155
BAB V PENUTUP.....	157
A. Kesimpulan.....	157
B. Saran.....	158
DAFTAR PUSTAKA	160
LAMPIRAN- LAMPIRAN.....	164

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan Syariah sebagai sebuah lembaga keuangan pada dasarnya melakukan tiga kegiatan pokok meliputi menghimpun dana, pemberian pembiayaan dan memberikan pelayanan jasa keuangan lainnya. Dalam aktivitasnya, institusi ini tidak lepas dari adanya risiko, sebagai konsekwensi dari proses bisnis yang dilakukan. Artinya tidak semua perencanaan mampu dijalankan sesuai harapan.

Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha yang disebut sebagai manajemen risiko.¹

Proses operasional yang dijalankan perbankan Syariah pada prinsipnya adalah semua mekanisme yang menghindari sistem bunga, dan mengedepankan prinsip *Profit and Loss Sharing*. Dalam aplikasinya

¹ Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, edisi ke-3 2007), Hal. 255

prinsip *Profit and Loss Sharing* (PLS) diaplikasikan dalam bentuk produk *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Namun sering perkembangan lembaga keuangan syariah, produk ini dianggap terlalu berisiko tinggi dan sulit untuk diaplikasikan. Hal ini mendorong para cendekiawan dan praktisi perbankan syariah melakukan ijtihad untuk membuat produk baru, yang kemudian memunculkan salah satunya skim *Murabahah*.

Murabahah merupakan produk pembiayaan yang menyatakan harga perolehan dan margin keuntungan yang di sepakati oleh dua belah pihak.² Skim ini merupakan produk pembiayaan yang lebih cenderung digunakan untuk jenis pembiayaan konsumtif dengan waktu yang relatif pendek.

Skim *Murabahah* sebagai produk baru tidak sedikit menimbulkan pro dan kontra. Mereka yang setuju terhadap konsep ini berpendapat bahwa konsep *mark up* dalam *murabahah* bukanlah timbul karena tempo pinjaman, melainkan timbul akibat adanya biaya-biaya dalam proses pelayanan³. Adapun ulama yang kontra terhadap skim ini menganggap produk *Murabahah* merupakan skim yang sama dengan bunga atau lebih mahal dari bunga, dan hal ini merupakan bentuk eksploitasi.⁴

Terlepas dari pro dan kontra terhadap *murabahah*, skim ini merupakan model pembiayaan yang sangat populer dalam dunia perbankan Indonesia. Hal ini di karenakan produk ini dianggap sebagai

² Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Hal. 115

³ Marvyn K. Lewis dan Latifa M. Abgaoud, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik dan Prospek*, Terj. Burhan Subrata, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007), Hal. 75

⁴ Ibid, Hal. 118

produk yang mudah untuk diaplikasikan dan mempunyai risiko yang relatif kecil. Namun bagaimanapun, produk *Murabahah* ternyata tidak sepenuhnya bebas risiko, risiko pembiayaan tidak sepenuhnya dipengaruhi oleh jenis produk tapi juga sangat tergantung dari nominal, waktu pembiayaan dan variabel lain. Salah satu produk *murabahah* yang dianggap memiliki risiko yang relatif tinggi adalah Kebutuhan Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR Syariah).

Hadirnya produk KPR Syariah merupakan sebuah solusi dalam memberikan pembiayaan yang adil pada masyarakat. Berkaca pada produk KPR konvensional, fluktuasi tingkat suku bunga yang cenderung mengalami peningkatan dari waktu ke waktu menjadikan besaran pembayaran juga mengalami peningkatan. Dengan KPR Syariah hal tersebut dapat dihindari, dimana harga dan besarnya angsuran sudah ditetapkan diawal perjanjian.

Kebutuhan Pemilikan Rumah (KPR Syariah) adalah pembiayaan jangka panjang yang diberikan oleh bank baik bekerjasama dengan pengembang (developer) maupun yang dilakukan secara independen, untuk memberikan kemudahan bagi nasabah agar memiliki rumah sendiri dengan pembayaran sistem angsuran kepada bank dan menggunakan akad *Murabahah*. Dalam aplikasinya, produk ini merupakan produk pembiayaan yang memiliki risiko relatif besar. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak manajemen BTN Syariah, Risiko finansial yang meliputi risiko kredit akibat kegagalan pembayaran pada saat waktu jatuh

tempo, risiko pasar yang timbul akibat pergeseran harga, risiko Operasional dan risiko hukum adalah beberapa risiko besar yang harus mampu dikelola oleh pihak perbankan dalam pembiayaan KPR Syariah.

Besarnya risiko kredit yang muncul pada produk KPR Syariah disebabkan bukan hanya *moral hazard*, namun juga akibat lamanya jangka waktu pelunasan. Hal ini tentunya menimbulkan risiko kredit akibat macetnya pembayaran piutang oleh nasabah. Kegagalan nasabah untuk membayar pembiayaan sesuai kontrak/akad sangat berdampak pada keadaan keuangan pihak perbankan.

Risiko hukum dan operasional juga merupakan bagian risiko yang harus diperhitungkan oleh pihak manajemen. Terkait dengan risiko hukum, akad *murabahah* merupakan akad yang tidak sedikit menimbulkan pro dan kontra yang sangat rentan dengan tuntutan dipengadilan terhadap penyelenggaraan dan konsep akad. Untuk risiko operasional, hal ini karena sebagian besar bank syariah mempunyai sumber daya manusia yang masih relatif baru sehingga masih sangat rentan dengan *human error* dalam menjalankan sistem perbankan syariah.

Risiko pasar dalam pembiayaan KPR ini berkaitan dengan pergeseran harga dan tingkat suku bunga. Dalam konteks ini, biasanya perbankan syariah menggunakan suku bunga patokan (*benchmark rate*) untuk menilai (menentukan harga) beberapa instrumen keuangan. Terutama dalam kontrak pembiayaan *murabahah*, *mark-up* ditentukan dengan menambah risiko premium pada suku bunga patokan. Karena hal

inilah, jika suku bunga yang menjadi patokan berubah, *mark-up* dalam kontrak berpendapatan tetap yang sudah diberjalan tidak dapat disesuaikan ulang. Sebagai akibatnya, perbankan syariah menghadapi risiko karena pergerakan tingkat suku bunga dipasar.⁵

Besarnya risiko keuangan yang timbul dari produk pembiayaan KPR ternyata tidak justru membuat pihak perbankan mempersulit atau menghindari pemberian pembiayaan dengan model ini. Masih ditemukan perbankan nasional yang menjadikan produk pembiayaan KPR ini sebagai salah satu produk andalan, dimana salah satu perbankan yang dimaksud adalah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.

BTN Syariah merupakan salah satu unit usaha syariah dari Bank Tabungan Negara. Bank Tabungan Negara (BTN) adalah lembaga keuangan perbankan yang mempunyai peranan yang sangat besar dalam percepatan pembangunan perumahan. BTN telah berkiprah di bidang jasa KPR sejak tahun 1953 dan pada tahun 1974 melalui penetapan pemerintah, BTN ditunjuk sebagai bank milik pemerintah dengan penekanan usaha pada sektor tabungan dan lembaga pembiayaan perumahan. Pada tahun 2002 BTN berubah bentuk menjadi Persero dan ditunjuk sebagai bank umum dengan fokus pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Awal tahun 2005, BTN memulai pangsa pasar syariah dengan membuka unit usaha syariah bernama BTN syariah di beberapa kota dan

⁵ Tariqullah Khan and Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah, Terj. Ikhwana Abidin Basri* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), Hal. 56

salah satunya adalah di Yogyakarta. KPR yang selama ini menjadi *brand image* PT BTN (persero) tetap dijadikan bisnis andalan BTN Syariah, dengan menerapkan prinsip pembiayaan rumah sesuai syariah, dengan akad *Murabahah*.

BTN Syariah sebagai salah satu perbankan syariah yang mempunyai *core business properti* (perumahan) dipandang menarik karena selain berani mengambil risiko dalam bisnis ini, pangsa pasar bisnis properti yang dijalankan BTN Syariah juga pada pangsa pasar menengah kebawah,⁶ artinya BTN lebih fokus pada bisnis *ritel* yang lebih menyentuh masyarakat bawah. Sementara dilain pihak perbankan lain hanya berani untuk mendekati pasar korporasi. Hal ini membuktikan komitmen BTN Syariah sebagai lembaga perbankan yang sangat peduli pada masyarakat luas.

Pratik pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah pada prinsipnya dapat diterapkan dalam dua bentuk akad pembiayaan yakni pembiayaan *Murabahah* dan pembiayaan *Istisna'*. Peneliti memfokuskan penelitian ini pada praktik pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah*, hal ini dengan alasan bahwa sampai saat ini praktik pembiayaan KPR yang dijalankan BTN Syariah di dominasi pada akad *murabahah*. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan *Financing Service* BTN Syariah, persentase pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* mencapai 98% lebih

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori dan Praktik, Cet. 1 (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) Hal. 25*

dan sisanya dilakukan dalam aplikasi KPR Syariah dilaksanakan dengan akad *Istisna'*.

Hanan Wihasto, Kepala Cabang BTN Syariah Yogyakarta menyatakan bahwa KPR Syariah sebagai produk pembiayaan merupakan produk andalan yang sangat membantu masyarakat dalam kepemilikan rumah. Selain itu, produk KPR Syariah juga merupakan produk andalan dalam pencapaian targetnya penyaluran dananya.⁷ Berdasarkan Neraca BTN Syariah per 30 Juni 2009 portofolio pembiayaan *Murabahah* mendapatkan proporsi yang cukup signifikan yakni sebesar 52, 43% artinya, portofolio pembiayaan BTN Syariah secara umum di dominasi oleh pembiayaan KPR Syariah.⁸

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan sebelumnya, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* yang dilakukan BTN Syariah Yogyakarta dalam produk KPR Syariah”?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan pokok masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan “Bagaimana Strategi

⁷ Dokumen BTN Syariah Yogyakarta tahun 2005

⁸ Laporan Keuangan BTN Syariah Per 31 Juli 2009

Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* yang dilakukan BTN Syariah Yogyakarta dalam produk KPR Syariah”?

2. Kegunaannya

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan sangat berguna bagi beberapa pihak diantaranya:

a. Dunia Perbankan

Sebagai salah satu bahan acun dan rujukan untuk menyusun instrumen baru dalam penentuan dan penetapan sistem manajemen risiko dalam melakukan pembiayaan jangka panjang, khususnya produk yang berkarakteristik pendapatan tetap.

b. Kalangan Akademisi

Sebagai salah satu karya ilmiah dan bahan referensi untuk melakukan penelitian lanjutan tentang strategi manajemen risiko pada akad *Murabahah*.

c. Masyarakat

Menjadi bahan informasi tambahan bagi masyarakat umum, khususnya nasabah bank yang akan dan sudah melakukan transaksi perbankan syariah, agar lebih faham dengan sistem dan mekanisme pembiayaan di perbankan syariah.

D. Telaah Pustaka

Skim *murabahah* dalam aplikasi perbankan ternyata tidak sepenuhnya digunakan dalam bentuk pembiayaan konsumtif jangka pendek, namun juga digunakan dalam aplikasi yang lain. Produk KPR

Syariah yang dilakukan oleh BTN Syariah merupakan salah satu bukti dimana produk *murabahah* juga digunakan untuk pembiayaan jangka panjang yang bersifat konsumtif. Hal ini menjadikan risiko yang ditanggung dalam produk ini menjadi lebih kompleks dan memerlukan manajemen yang handal dalam menanganinya.

Penulis dalam penelitian ini mencoba untuk melakukan penelitian secara mendalam tentang strategi manajemen risiko khususnya dengan mengambil kasus pada BTN Syariah Yogyakarta pada produk KPR Syariah yang menggunakan akad *murabahah*. Berdasarkan kajian pustaka dan temuan literatur yang dilakukan penulis, dalam penelitian sebelumnya penulis belum pernah menemukan penelitian yang sama dengan penelitian yang akan penulis angkat.

Dari hasil penelusuran yang dilakukan penulis, ada beberapa tulisan ilmiah dan tesis yang bisa dijadikan pembanding sekaligus referensi yang sangat penting untuk mendukung penelitian ini. Buku karya Abdullah Saeed yang membahas sistem alternatif perbankan syariah yang menggunakan sistem bebas bunga (*interest free banking*); termasuk kajian fiqh dan historis sistem *mudharabah*, *musyarakah* dan *murabahah* yang dipraktikkan dalam pembiayaan perbankan syariah.⁹ Dalam tulisan tersebut, Abdullah Saeed secara tegas melakukan kritik terhadap konsep dan produk perbankan syariah. Lewis dan Algoud juga menulis tentang perbankan syariah dalam sudut pandang prinsip, praktik dan prospek.

⁹ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi kontemporer*. Penerjemah: M. Ufuqul Mubin. (Pustaka Pelajar: Jakarta, 2004)

Kajian tentang praktek pembiayaan di perbankan syariah diperoleh dalam buku *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* oleh Muhammad yang membahas tentang ruang lingkup pembiayaan syariah yang dilakukan perbankan syariah dalam meyalurkan pinjamannya. Isi buku ini yang mendukung penelitian adalah teknis pembiayaan di perbankan syariah, dasar analisis arus kas (*cash flow*) pada pembiayaan syariah dan analisa kelayakan pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah. Namun dari semua buku yang ditemukan ini belum membahas terperinci tentang pengaruh strategi manajemen risiko pembiayaan *Murabahah* yang karakteristik pembiayaannya dalam tempo waktu jangka panjang.

Tesis yang disusun oleh Iskandar (2009) yang berjudul *Manajemen Risiko Pembiayaan Musyarakah* pada Bank Pembangunan Daerah (BPD) Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe Periode 2007-2008 menjelaskan dengan mendetail strategi manajemen risiko pembiayaan *Musyarakah* yang diterapkan BPD Aceh Syariah meliputi sebuah kegiatan yang sangat komperhensif dan sebagai bentuk penerapan prinsip *prudent* dalam menjalankan bisnis perbankan. Dalam temuannya Iskandar mengungkapkan bahwa setidaknya terdapat 5 (lima) risiko yang harus dikelola oleh pihak BPD Aceh Syariah dalam pembiayaan *Musyarakah* yakni risiko Pembiayaan, risiko kepatuhan, risiko legalitas, risiko operasional dan risiko pasar. Kelima risiko tersebut merupakan risiko potensial yang harus mampu dikelola oleh pihak manajemen dalam memberikan pembiayaan dengan akad *Musyarakah*.

Tesis yang ditulis oleh Wasilul Chair (2008) dengan judul Manajemen Resiko pada Pembiayaan *Mudharabah* di Bank Syariah Yogyakarta (Studi Atas Bank Muamalat Indonesia, Bank Tabungan Negara Syariah dan Bank Syariah Populer) menunjukkan bahwa Bank Syariah di Yogyakarta memiliki sistem manajemen dalam memperkecil risiko pada pembiayaan *Mudharabah* yaitu awal/sebelum akad pembiayaan, dalam perjalanan akad hingga setelah akad/setelah dana direalisasikan. Pada awal/sebelum akad bank syariah Yogyakarta memastikan kelengkapan data administrasi, dalam perjalanan akad bank syariah menganalisis dengan prinsip 5C, sedangkan sesudah akad bank syariah mengukur, mengawasi/monitoring dan mengendalikan resiko.

Penelitian yang terkait dengan *Murabahah* penulis temukan pada tulisan Anita Rahmawaty dalam tesisnya yang berjudul Kontroversi Status Keabsahan *Murabahah* dalam Perbankan Syariah, Telaah atas penerapan Produk di Bank Muamalat Semarang¹⁰. Dari hasil penelitian tersebut ditemukan bahwa kurang dari 90% pembiayaan yang dijalankan pada tahun 1997 hingga tahun 1998 adalah didominasi praktik pembiayaan *murabahah*, dimana praktik *murabahah* ini mendapat kritik dan dianggap tidak halal dan masih harus ditinjau kembali keabsahannya.

Penelitian yang dilakukan oleh Qi Mangku Bahjatulloh dalam tesisnya yang berjudul Pembiayaan *Murabahah* dalam Wacana Fiqh dan Perbankan Syariah (2007) menunjukkan bahwa penetapan harga jual

¹⁰ Qi Mangku Bahjatulloh dalam Anita Rahmawaty *Kontroversi Status Keabsahan Murabahah dalam Perbankan Syariah, Telaah atas penerapan Produk di Bank Muamalat Semarang* (Perpustakaan UIN Yogyakarta 2006)

pembiayaan *murabahah* yang dinilai lebih tinggi dibanding dengan harga jual konvensional yang berbasis bunga karena dalam praktiknya, pengambilan margin yang lebih tinggi dianggap mampu mengantisipasi naiknya suku bunga dan inflasi.

Tesis yang ditulis oleh Syaparuddin (2007) yang berjudul *Kritik-kritik Abdullah Saeed terhadap praktik pembiayaan Murabahah* menemukan bahwa Abdullah Saeed dengan tegas menggugat praktik pembiayaan *murabahah* karena dianggap adanya kesenjangan antara teori dan praktik dan dianggap sebagai bentuk bunga terselubung. Adapun hal-hal lain yang dikritik dari praktik *murabahah* adalah 1) Harga jual *murabahah* itu lebih tinggi 2) Adanya nilai waktu uang dalam *murabahah* 3) Tidak adanya batas keuntungan maksimal dalam *murabahah* 4) Kontrak jual beli dalam *murabahah* hanya formalistik belaka.

Penelitian yang berkaitan dengan KPR Syariah dilakukan oleh Helmi Haris (2007) yang berjudul “*Sikap Nasabah KPR (Kebutuhan Pemilikan Rumah) pada BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta*” dari penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa nasabah mempunyai sikap positif terhadap produk pembiayaan KPR BTN kantor cabang syariah Yogyakarta. Adapun sikap tersebut dipengaruhi oleh faktor kepercayaan atau keyakinan nasabah, faktor emosional positif nasabah serta faktor pelayanan yang diberikan oleh pihak manajemen perbankan dalam memberikan pembiayaan pada nasabah.

E. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dalam penyusunan tesis ini adalah:

Bab pertama, berisi tentang pendahuluan yang terdiri dari tujuh bab yaitu latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, dan sistematika pembahasan. Bab ini bertujuan untuk mengantarkan penelitian secara menyeluruh dan sistematis.

Bab kedua, adalah landasan teoritis yang terkait dengan skim *murabahah* meliputi pengeritan, landasan hukum, aplikasi dan model pembiayaan skim *murabahah*. Serta cakupan teoritis mengenai manajemen risiko meliputi pengertian manajemen risiko, jenis-jenis risiko dan tahapan manajemen risiko.

Bab ketiga, tentang metodologi penelitian yang digunakan dalam peneliti. Pada bab ini peneliti menjelaskan tentang jenis dan pendekatan penelitian, sampel yang digunakan, definisi operasional. Dalam bab ini juga akan diungkap tentang sumber dan teknik pengumpulan data, instrumen penelitian serta analisis data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini.

Bab keempat, laporan hasil penelitian/analisis yang mencakup gambaran umum lokasi penelitian, dan temuan lapangan meliputi strategi manajemen risiko yang dilakukan oleh pihak manajemen BTN Syariah Yogyakarta untuk meminimalisir risiko pembiayaan *Skim Murabahah* pada produk KPR Syariah.

Bab kelima, berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terhadap data-data dan informasi yang diperoleh peneliti lapangan selama masa penelitian dan dalam upaya untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang dipaparkan sebelumnya, maka dapat dikemukakan beberapa kesimpulan dari penelitian ini, yaitu:

1. Bahwa risiko potensial yang dihadapi oleh pihak Manajemen BTN Syariah dalam pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* meliputi risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional dan risiko hukum.
2. Adapun pola penerapan manajemen risiko dalam bentuk pengelolaan risiko (*Risk control*) itu sendiri dibagi dua pola, yakni pengelolaan risiko berdasarkan risiko yang meliputi risiko pembiayaan dikelola dengan melakukan seleksi awal, melakukan analisis dan pengukuran risiko terhadap nasabah dan agunan, melakukan monitoring. Risiko pasar, dikelola dengan menerapkan manajemen harga dan memperketat penilaian agunan. Risiko operasional dikelola dengan Penerapan *prudential banking practice* dan Penerapan *Good Corporate Governance*. Adapun risiko hukum dikelola dengan strategi penyusunan klausul kontrak dengan teliti, memastikan keabsahan berkas kontrak dan Pengawasan dari DPS. Pengelolaan risiko model kedua dilakukan dengan

berdasarkan tahapan pembiayaan yang meliputi, manajemen risiko sebelum akad, manajemen risiko pada saat akad dan manajemen risiko setelah akad. Manajemen risiko dalam bentuk pengalihan risiko (*risk Transfer*) adalah dengan mengasuransikan nasabah dan agunan dalam bentuk asuransi jiwa dan kebakaran pada pihak asuransi syariah. Sedangkan model penerapan manajemen risiko dalam bentuk pengalihan risiko (*Risk Avoidence*) dilakukan dengan memperketat proses seleksi pembiayaan, penerapan prinsip *prudent*, dan memperbesar pembiayaan dengan akad *murabahah*.

3. Adapun kendala yang dihadapi pihak manajemen dalam proses manajemen risiko sangat terkait dengan instrumen manajemen risiko itu sendiri, yang meliputi tiga hal yakni masalah sistem, masalah user yang berpotensi *human error* dan masalah waktu.

B. Saran

Ada beberapa catatan penting atau saran yang diajukan oleh peneliti baik pada pihak bank maupun untuk kepentingan penelitian lanjutan meliputi:

1. Untuk Lembaga Perbankan

Sebagai sebuah lembaga keuangan dan perbankan syariah, sudah semestinya pihak manajemen untuk menerapkan prinsip manajemen risiko yang efektif dan efisien serta mampu diaplikasikan dan setiap kondisi dan keadaan. Dimana setiap kendala-kendala dari proses manajemen risiko mampu untuk diminimalisir sekecil mungkin.

2. Untuk Penelitian Lanjutan

- a) Perlunya dilakukan penelitian lanjutan yang terkait dengan konsep penentuan margin keuntungan dalam akad *murabahah* yang dipraktikkan dalam perbankan syariah, dengan tujuan melihat seberapa besar pengaruh suku bunga terhadap penentuan margin keuntungan. Hal ini sebagai upaya untuk menemukan konsep yang lebih terukur dan islami dalam proses penerapan manajemen risiko yang tidak hanya menggunakan suku bunga dan inflasi sebagai alat ukur.
- b) Keterbatasan data akibat peraturan perbankan dari BI yang sangat ketat menjadikan penelitian ini belum sempurna secara utuh, perlu dilakukan penelitian lanjutan yang lebih terukur dan sistematis dalam bentuk penelitian kuantitatif dengan alat ukur statistik dan data yang lebih dalam dan matematis.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Terj. Arif Maftuhi (Jakarta: Paramadina, 2004)
- Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan, edisi Ke-3* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)
-, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Al-Kalali M Asad, *Kamus Indonesia Arab* (Jakarta: Bulan Bintang, 1987)
- Baca Winarno Surakhman, *Pengantar Penelitian ilmiah* (Bandung: Tarsito, 1984)
- Bank Indonesia, *Pentunjuk Pelayanan Pembukaan Kantor Cabang Syariah*, (Jakarta: BI, 1999)
- Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008)
- Hadari Nawawi & Mimi Martini, *Penelitian Terapan* (Yogyakarta: Gajahmada University Press, 1996)
- Hermawan Darmawi, *Manajemen Risiko. Cet-9* (Jakarta: Bumi Aksara, 2005)
- Hessel Nogi S. Tangkilisin , *Manajemen Keuangan Bagi Analisis Kredit Perbankan, Mengelola Kredit Berbasis Good Corporate Governance*, (Yogyakarta: Balirung & Co, 2003)
- Ibrahim Lubis, *Ekonomi Islam Suatu Pengantar 2* (Jakarta: Kalam Mulia, 1995)
- Imam Suprayoga dan Tobroni, *Metodologi Penelitian Sosial dan Agama*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2001)
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005)
- Mamduh M. Hanafi, *Manajemen Risiko* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2006)
- Marvyn K. Lewis dan Latifa M. Abgaoud, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktik dan Prospek*, Terj. Burhan Subrata, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007)

- Mettew B. Milles & Hubermar A. Micheal, *Analisis Data Kualitatif*, Terj. Tjetjep Rohendi (Jakarta: UI-Press, 1992)
- Mohd Daud Bakar *Essensial Reading In Islamic Financial*, (Kuala Lumpur: CERT Publications, 2008)
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, edisi revisi (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2005)
-, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2002)
- Muhammad Firdaus dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah* (Jakarta: Renaisan, 2005)
- Muhammad Muslich, *Manajemen Risiko Operasional* (Jakarta: Bumi Aksara, 2007)
- Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syari'ah Indonesia*, (Yogyakarta : Pustaka SM, 2007)
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani press, 2001)
- Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance* (Pakistan: Idratul Ma'arif, 2000)
- Muktar dan Erna Widodo, *Konstruksi ke Arah Penelitian Deskriptif* (Yogyakarta: Auyrous, 2000)
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007)
- Rifqi Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syaria*, (Yogyakarta: P3EI Press, 2008)
- Said Saad Marthon, *Ekonomi Islam di Tengah Krisis Ekonomi Global*, Terj. Ikhwan Abidin Bisri, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004)
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1998)
- Thariqul Khan dan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, Terj. Ikhwan Abidin Basri (Jakarta: Bumi Aksara, 2008)
- Zamir Iqbal dan Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam*, Terj. A.K. Anwar (Jakarta: Kencana, 2008)

Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Alvabet, 2005)

Veithzal Rivai dkk, *Bank and Financial Institution Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)

Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008)

Undang-undang No. 7 tahun 1992 pasal 1 ayat 12

Undang-undang No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 11

Undang-undang No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 12.

Tesis

Anita Rahmawaty, *Kontroversi Status Keabsahan Murabahah dalam Perbankan Syariah, Telaah atas penerapan Produk di Bank Muamalat Semarang* (Perpustakaan UIN Yogyakarta 1998)

Helmi Haris, *Sikap Nasabah KPR (Kebutuhan Pemilikan Rumah) pada BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta* (Perpustakaan UIN Yogyakarta 2007)

Syaparuddin, *Kritik-kritik Abdullah Saeed terhadap praktik pembiayaan Murabahah* (Perpustakaan UIN Yogyakarta 2007)

Qi Mangku Bahjatulloh, *Pembiayaan Murabahah dalam Wacana Fiqh dan Perbankan Syariah* (Perpustakaan UIN Yogyakarta 2007)

Wasilul Chair, *Manajemen Resiko pada Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Yogyakarta: Studi Atas Bank Muamalat Indonesia, Bank Tabungan Negara Syariah dan Bank Syariah Populer* (Perpustakaan UIN Yogyakarta 2008)

KERANGKA ALUR MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN *MURABAHAH*

1. Proses Identifikasi dan Pengukuran Risiko

Jenis Risiko	Penyebab dan indikator	Deskripsi dan ilustrasi	Tingkat Risiko
1. Risiko Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"> - Kegagalan Pembayaran - <i>Hidden information</i> - <i>Moral Hazard</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Nasabah terlambat untuk membayar harga pokok dan margin yang telah disepakati - Kondisi keuangan dimana tidak sesuai anatar laporan dengan kenyataan - Itikad tidak baik dari nasabah untuk melakukan kecurangan dan melanggar kontrak yang disepakati 	<i>Moderat Risk (3)</i>
2. Risiko Pasar	<ul style="list-style-type: none"> - Perubahan Harga Agunan - Kenaikan Suku bunga - Inflasi dan makro ekonomi 	<ul style="list-style-type: none"> - Penurunan harga jual agunan nasabah, untuk menutupi kerugian bank - Kenaikan suku bunga akan mengurangi margin keuntungan bank karena bank harus menaikkan tingkat margin bagi hasil pada tabungan dan dposito - Hal ini tentunya berpengaruh pada nilai keuntungan margin <i>murabahah</i> yang sudah ditentukan dan tidak bisa diubah kembali 	<i>Low risk (2)</i>
3. Risiko Operasional	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Human error</i> - Kesalahan Sistem - Penipuan 	<ul style="list-style-type: none"> - Kesalahan pegawai bank dalam menjalankan aktivitas pembiayaan - Sistem yang tidak aplikatif dalam kondisi tertentu - Terjadinya kecurangan dari nasabah maupun karyawan. 	<i>Low risk (2)</i>
4. Risiko Hukum	<ul style="list-style-type: none"> - Kesalahan akad - Tuntutan hukum 	<ul style="list-style-type: none"> - Terjadinya kesalahan akad yang bertentangan dengan prinsip syariah dan hukum positif - Timbulnya tuntutan hukum dari nasabah akibat kerancuan dan proses akad yang tidak terperinci 	<i>Low Risk (2)</i>

2. Proses Manajemen Risiko

Kegiatan dan Aktivitas	Rincian
1. Kebijakan Prosedur (SOP)	Menetapkan prosedur dan mekanisme dalam proses pembiayaan
2. <i>Risk Control</i> (Mengelola)*	<ol style="list-style-type: none"> Berdasarkan Jenis Risiko <ol style="list-style-type: none"> Risiko Pembiayaan Risiko Pasar Risiko Operasional Risiko Hukum Berdasarkan Tahapan Akad <ol style="list-style-type: none"> Sebelum Akad Pada saat Akad Setelah Akad
3. <i>Risk Transfer</i> (mengasuransi)	Dengan mengasuransikan Agunan dan Nasabah (Asuransi Jiwa dan Kebakaran)
4. <i>Risk Avoidance</i> (menghindari)	<ol style="list-style-type: none"> Memperkecil Akad <i>Istisna</i> dan memperbesar akad <i>Murabaha</i> Melakukan seleksi pembiayaan dengan ketat Menerapkan prinsip <i>Prudent</i> (kehati-hatian)
5. Kendala dan Hambatan	<ol style="list-style-type: none"> Masalah Sistem <ul style="list-style-type: none"> Prosedur dan sistem yang kurang aplikatif Teknologi dan peralatan yang terbatas Masalah User <ul style="list-style-type: none"> SDM yang tidak profesional Kurangnya pengalaman Perbankan dan Syariah Terbatasnya jumlah SDM <i>Job Deskripsi</i> ganda Masalah Waktu <ul style="list-style-type: none"> Singkatnya proses pembiayaan Banyaknya permohonan yang harus dianalisis

*Proses Pengelolaan Risiko (Risk Control)

Pengelolaan risiko berdasarkan jenis risiko

Jenis Risiko	Teknik Pengelolaan	Aplikasi	Deskripsi
1. Risiko Pembiayaan	1. Melakukan Seleksi Awal	a. Penelitian Berkas b. Survei Lapangan c. Wawancara d. Informasi BI	a. Dengan melihat dokumen dan nasabah (KTP, Lap R/L, SIUP, dll) b. Bagian AO terjun kelapangan untuk memastikan kondisi nyata dilapangan c. Pertemuan tatap muka antara nasabah dan bagian AO d. Mengecek informasi nasabah di dokumen BI
	2. Analisis Risiko Nasabah 3. Pengawasan	a. Metode 5 C'S Analisis <i>b. Analisis Finacing Scoring models (Kuantitatif)</i> <i>c. Analisis Kualitatif</i> <i>a. On desk monitoring</i> <i>b. Exception monitoring</i>	a. Analisis nasabah dengan melihat karakter, modal, kemampuan, kondisi ekonomi, dan kolateral. b. Mengukur secara statistik pada aspek karakter, finansial dan kolateral c. Penilaian secara umum & keseluruhan a. Pengawasan yang dilakukan dengan meneliti berkas-berkas yang terkait dengan nasabah b. Pengawasan secara langsung kelapangan untuk melihat kondisi nasabah
2. Risiko Pasar	a. Manajemen harga b. Penilaian agunan	1. Pengelolaan tingkat margin keuntungan 2. Evaluasi Harga persemester 3. Ditentukan dengan mempertimbangkan tingkat inflasi dan suku bunga	a. Margin keuntungan sangat dipengaruhi oleh lama pembiayaan b. Evaluasi harga dilakukan untuk menyesuaikan harga dengan kondisi makro dan tingkat risiko c. Tingkat margin sangat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan tingkat inflasi

c. Risiko Operasional	<p>1. Penerapan <i>prudential banking practise</i></p> <p>2. Penerapan <i>good corporate governance</i></p>	<p>a. Restrukturisasi karyawan</p> <p>b. Peningkatan SDM</p> <p>c. Penilaian Kinerja berbasis SMK</p> <p>a. Pengawasan Internal</p> <p>b. <i>Knowing Your Customer</i></p> <p>c. <i>Risk Mapping</i></p> <p>d. <i>Credit risk models</i></p>	<p>a. Karyawan selalu dimutasi secara dinamis sesuai kebutuhan dan prestasi</p> <p>b. Diklat dilakukan secara periodek untuk meningkatkan SDM</p> <p>c. Untuk memacu kinerja penilaian dilakukan secara obejktif dan transparan</p> <p>a. Pimpinan senantiasa melakukan pengawasan terhadap kinerja pegawai</p> <p>b. Pelayanan yang berbasis pengenalan pada nasabah.</p> <p>c. Mengelompokkan risiko berdasarkan jenisnya sebagai upaya untuk mengurangi kerugian.</p> <p>d. Melakukan analisis pembiayaan berbasis statistik dan objektif</p>
d. Risiko Hukum	<p>1. Klausal kontrak</p> <p>2. Pengecekan Keabsahan berkas</p> <p>3. Pengawasan DPS</p>	<p>a. Pembuatan klausal kontrak dengan melakukan pengukuran dan penilaian terhadap aspek hukum</p> <p>b. Memastikan Legalitas usaha</p> <p>c. Pengawasan secara berkala oleh DPS</p>	<p>a. Pembuat klausul dengan sangat teliti dan mempertimbangkan kemungkinan yang terjadi</p> <p>b. Mengecek berkas-berkas pembiayaan dengan teliti terutama yang berhubungan dengan perizinan dan sertifikat kepemilikan</p> <p>c. Untuk memastikan aspek syariah terpenuhi DPS selalu melakukan monitoring secara berkala</p>

Pengelolaan risiko berdasarkan tahapan pembiayaan

Tahapan Pembiayaan	Teknik Pengelolaan	Aplikasi
1. Sebelum Akad	Menerapkan prosedur Manajemen Risiko	Melakukan seleksi dan analisis risiko nasabah berdasarkan sistem dan prosedur yang ditentukan pihak manajemen
2. Pada saat akad	Menjelaskan rincian akad, dan melakukan pencatatan secara profesional	Memastikan Instrumen akad terpenuhi sebelum dilakukannya akad.
3. Setelah akad	Pencairan dan Proses pengawasan Pembiayaan	Proses pencairan yang cepat dan teliti serta pengawasan, memberikan denda dan sanksi pada nasabah yang melanggar kontrak dengan ketat dan teliti.