Manajemen Risiko Pembiayaan (Studi Kasus pada Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang)

Disusun Oleh :
Siti Rodiah Hasana
Iwan Triyuwono

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,
Universitas Brawijaya, Jl. MT. Haryono 165, Malang,
Email : sitirodiahhasana@gmail.com

ABSTRACT

The objective of this research is to lift the implementation of financing risk management for musyarakah mutanaqishah in Bank Muamalat Indonesia Branch of Malang. This research uses descriptive qualitative method with case study approach. The data of this research were obtained through documentation and interview with the bank's employees. The results showed that the risk management activities include identification, measuring, monitoring, and risk controlling. The characteristics of financing risk management for the contract of musyarakah mutanaqishah lies on its policy which includes the evaluation of the rent, down payment as a guarantee for the losses, and Financing to Value (FTV) applied.

Keywords : Financing, Musyarakah Mutanaqishah, Financing Risk Management

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengangkat implementasi manajemen risiko pembiayaan pada akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data penelitian diperoleh melalui dokumentasi dan wawancara dengan karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko meliputi kegiatan identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko. Karakteristik manajemen risiko pembiayaan pada akad *musyarakah mutanaqishah* terletak pada beberapa kebijakannya yaitu adanya evaluasi harga sewa, uang muka sebagai jaminan kerugian, dan *Financing to Value* (FTV) yang diterapkan.

Kata Kunci : Pembiayaan, *Musyarakah Mutanaqishah,* Manajemen Risiko Pembiayaan

PENDAHULUAN

Hidupnya industri perbankan syariah dapat dilihat dari peningkatan pembiayaan. Peningkatan pembiayaan ini juga dialami oleh Bank Muamalat Indonesia sebagai bank syariah pertama yang menerapkan prinsip syariah di Indonesia. Hal ini dibuktikan

dengan meningkatnya pembiayaan yang diberikan yaitu mencapai Rp 43,09 triliun pada tahun 2014. Menurut Laporan Tahunan Bank Muamalat Indonesia (2014), jumlah pembiayaan mengalami peningkatan sebesar 3,11% dari jumlah pembiayaan pada tahun 2013.

Peningkatan jumlah pembiayaan tersebut mempengaruhi tingginya *Non Performing Financing* (NPF) di Bank Muamalat Indonesia. Apabila rasio *Non Performing Financing* (NPF) tinggi maka, risiko pembiayaan bank syariah juga tinggi. Menurut Laporan Tahunan Bank Muamalat Indonesia (2014), risiko pembiayaan merupakan risiko terbesar yang dihadapi bank syariah. Risiko pembiayaan yang tercermin dalam *Non Performing Financing* (NPF) menunjukkan angka 6,55% pada tahun 2014. Angka NPF ini mengalami kenaikan sebesar 1,86% dari angka 4,69% pada tahun 2013. Prosentase ini telah melebihi standar maksimal NPF yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia yaitu sebesar 5%.

Peningkatan risiko pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia pada tahun 2014 dapat disebabkan oleh meningkatnya pembiayaan *musyarakah* di saat pembiayaan dengan akad lain tidak mengalami peningkatan bahkan mengalami penurunan. Peningkatan risiko pembiayaan ini dapat menyebabkan kestabilan bank syariah terganggu dan membawa dampak kerugian apabila risiko pembiayaan tidak dikelola dengan baik. Yulianti (2009:156) menyatakan bahwa sebuah risiko yang tidak dikelola dengan baik dapat menyebabkan bank mengalami kegagalan bahkan kebangkrutan. Berdasarkan hal tersebut, peneliti tertarik untuk mengangkat implementasi manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia dalam mengendalikan risiko pembiayaan.

Pelaksanaan manajemen risiko didukung oleh Bank Indonesia yang menerbitkan PBI nomor 13/23/PBI/2011. Bank syariah wajib melaksanakan manajemen risiko dengan mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Yulianti (2009:156) mengungkapkan bahwa sistem manajemen risiko harus menyesuaikan dengan fungsi dan organisasi karena tidak ada manajemen risiko yang bersifat universal. Hal ini disebabkan oleh adanya perbedaan kondisi pasar, struktur, ukuran dan kompleksitas usaha bank syariah.

Penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang mengingat karakteristik daerah Malang yang berbeda dengan daerah lain. Manajemen risiko dalam penelitian ini berfokus pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* yang diterapkan di bank syariah tersebut. Menurut informan penelitian dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* lebih diminati masyarakat daerah Malang dibandingkan pembiayaan *murabahah* dalam hal kepemilikan rumah atau properti.

Pemilihan objek akad penelitian juga disebabkan oleh peran *musyarakah mutanaqishah* sebagai alternatif dari akad *murabahah* yang saat ini mendominasi pembiayaan di perbankan syariah (Ridwan, 2013:4). Meskipun mendominasi komposisi pembiayaan, pembiayaan *murabahah* menuai kritikan karena dinilai menyimpang dari prinsip syariah (Ridwan, 2013:5). Penyimpangan dari prinsip syariah ini terkait praktik pembiayaan *murabahah* yang menyerupai kredit di perbankan konvensional.

Kritikan terhadap pembiayaan *murabahah* juga didukung dengan kelemahan pembiayaan *murabahah*. Fajruka (2011:7) menyatakan bahwa pembayaran harga

barang ditambah keuntungan bank yang disepakati (dalam akad *murabahah*) kurang fleksibel karena jual beli dilakukan kurang lebih selama 10 tahun. Sedangkan, Smolo dan Hassan (2011:240) meyakini bahwa pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* lebih baik dibandingkan pembiayaan *murabahah*, *al-Bay Bithaman al-a'jil* (BBA), atau pembiayaan berbasis bunga dikarenakan pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dapat bertahan melawan inflasi. Hal ini dipengaruhi oleh adanya penyesuaian nilai sewa terhadap kondisi ekonomi dan disesuaikan dengan porsi modal bank syariah yang telah berkurang.

Meskipun pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* memiliki keunggulan, proses manajemen risiko tetap harus dilaksanakan. Hal ini dikarenakan pembiayaan dengan skim *musyarakah mutanaqishah* memiliki risiko pembiayaan yang tergolong cukup tinggi (Khan dan Ahmed, 2001:64). Fajruka (2011:70) juga mengungkapkan bahwa risiko pembiayaan juga terjadi dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* selain risiko-risiko lain seperti risiko kepemilikan, risiko regulasi (hukum), dan risiko pasar.

Penelitian ini mengacu pada beberapa penelitian yaitu Khan dan Ahmed (2001), Trianti (2014), dan An Nisa (2012). Berbeda dari penelitian Khan dan Ahmed (2001) yang dilakukan pada sepuluh negara di kawasan Asia Tenggara dan Timur Tengah, penelitian ini dilakukan pada sebuah lembaga keuangan syariah yaitu Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Penelitian dengan model studi kasus untuk satu lembaga dipilih untuk dapat memahami implementasi manajemen risiko secara mendalam.

Penelitian dengan topik sama juga dilakukan oleh Trianti (2014) mengenai manajemen risiko pembiayaan *mudharabah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Trianti (2014) berfokus pada pembiayaan *mudharabah* sedangkan, penelitian ini lebih berfokus pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. Selain itu, penelitian ini juga cukup berbeda dari penelitian An Nisa (2012) yang membahas tentang manajemen risiko terhadap penyelesaian kredit macet di Bank BRI Unit Singosari. Penelitian ini menekankan pada salah satu produk pembiayaan di bank syariah sehingga, terdapat perbedaan mekanisme dan karakteristik pembiayaan yang dilakukan.

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengangkat implementasi manajemen risiko pembiayaan pada akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

TINJAUAN PUSTAKA

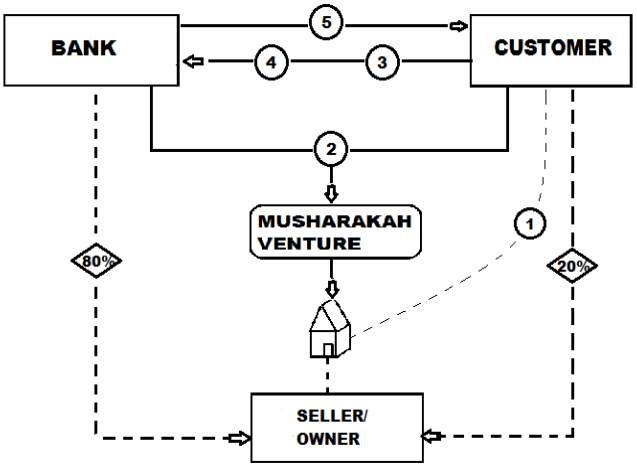
Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan bank umum syariah dalam menyalurkan dananya. Pembiayaan, menurut Danupranata (2013:103), dapat dikatakan sebagai fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*). Pembiayaan, Arifin (2009:245), dilakukan oleh bank dalam rangka memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan *stakeholder*. Berdasarkan tujuannya, jenis-jenis pembiayaan pada bank syariah ada dua jenis yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif (Rivai dan Arifin, 2010:715-716) dan dilakukan melalui prinsip bagi hasil dan non bagi hasil (Wijayanti, 2007:10). Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil dilakukan melalui akad *mudharabah* dan *musyarakah*. Sedangkan,

pembiayaan dengan prinsip non bagi hasil meliputi pembiayaan dengan prinsip jual beli, dan prinsip sewa. Kualitas pembiayaan, Rivai dan Arifin (2010:742-749), didasarkan pada risiko kegagalan atas kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam menyelesaikan kewajibannya. Kewajiban tersebut dapat berupa pembayaran bagi hasil, pembayaran angsuran, maupun pelunasan pembiayaan kepada bank syariah. Lebih lanjut, Rivai dan Arifin membagi kualitas pembiayaan menjadi lima kategori yaitu lancar, perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah merupakan gabungan dua kata yaitu *musyarakah* dan *mutanaqishah*. *Musyarakah* dapat diartikan sebagai kerjasama antara dua pihak atau lebih dimana masing-masing pihak menyerahkan kontribusi dana sedangkan, *mutanaqishah* berarti menurun atau berkurang (Ridwan, 2013:7). Hal ini sesuai dengan pengertian *musyarakah mutanaqishah* dalam ketentuan umum fatwa DSN nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 yang menyatakan bahwa *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Rukun dalam akad *musyarakah* (lihat Nurhayati dan Wasilah, 2011:147) terdiri dari pelaku, objek, persetujuan (*Ijab qabul*), dan nisbah keuntungan. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dapat dilihat melalui skema akad *musyarakah mutanaqishah* berikut yang diadaptasi dari Smolo dan Hassan (2011:244).



Gambar 1 Skema Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Keterangan :

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

Risiko

Risiko, menurut Peraturan Bank Indonesia nomor 13/23/PBI/2011, adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu. Wahyudi *et al.* (2013:4) mendefinisikan risiko sebagai konsekuensi atas pilihan yang memiliki ketidakpastian sehingga, berpotensi mengakibatkan dampak negatif yang merugikan. Jenis-jenis risiko, menurut PBI nomor 13/23/PBI/2011, terdiri dari risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko stratejik, risiko kepatuhan, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Risiko Kredit (Pembiayaan) merupakan risiko yang muncul dalam kegiatan penyaluran dana. Risiko kredit muncul akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank syariah sesuai dengan perjanjian yang disepakati (Wahyudi *et al.*, 2013:25). Risiko kredit dalam dunia perbankan syariah dikenal sebagai risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan dapat disebabkan oleh wanprestasi nasabah. Wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam membayar kewajibannya dapat membawa kerugian pada bank syariah.

Manajemen Risiko

Setiap perbankan syariah diwajibkan melaksanakan manajemen risiko untuk setiap kegiatan operasionalnya. Manajemen risiko dalam PBI nomor 13/23/PBI/2011 merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Manajemen risiko wajib dilakukan oleh bank syariah untuk meminimalisir dampak kerugian dari risiko pembiayaan yang terjadi. Pengelolaan risiko menurut Mamduh (dalam Sumar'in, 2012:114) terdiri dari penghindaran risiko (*risk avoidance*), pengendalian risiko (*risk control*), penangguhan atau penahanan risiko (*risk retention*), dan pengalihan risiko (*risk transfer*). Terdapat empat prinsip dalam manajemen risiko kredit yang dijelaskan dalam IFSB (*Islamic Financial Services Board*) - 1 tentang pedoman prinsip-prinsip manajemen risiko bagi lembaga keuangan syariah. **Prinsip 2.1** Bank syariah harus memiliki strategi pembiayaan yang menggunakan bermacam-macam instrumen sesuai syariah dan mengenali potensi eksposur kredit yang dapat terjadi di berbagai tahapan dalam pembiayaan. **Prinsip 2.2** Bank syariah harus melakukan uji kelayakan sebelum memutuskan pilihan instrumen pembiayan syariah yang tepat. **Prinsip 2.3** Bank syariah harus memiliki metodologi untuk mengukur dan melaporkan berbagai eksposur risiko kredit yang terjadi pada instrumen pembiayaan syariah. **Prinsip 2.4** Bank syariah harus memiliki teknik mitigasi risiko kredit pada instrumen pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah. Penerapan manajemen risiko bagi bank syariah diatur dalam PBI nomor 13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah yang mencakup :

a. Pengawasan Aktif Dewan Komisaris, Direksi dan Dewan Pengawas Syariah
b. Kebijakan, Prosedur, dan Penetapan Limit
c. Proses Identifikasi, Pengukuran, Pemantauan, Pengendalian dan Sistem Informasi Manajemen Risiko
d. Sistem Pengendalian Intern

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus (*case studies*). Penelitian ini memberikan deskripsi kualitatif mengenai manajemen risiko pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*. Subjek dalam penelitian ini adalah dua karyawan yang ditunjuk oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sebagai informan penelitian. Sedangkan, objek penelitiannya adalah manajemen risiko pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang bersumber dari wawancara dan dokumen-dokumen terkait masalah penelitian di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Tahapan analisis data dalam penelitian ini yaitu :

1. Pengumpulan data terkait pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* (meliputi mekanisme, aplikasi, dan prosedur pembiayaan), risiko pembiayaan yang terjadi dan manajemen risiko pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.
2. Tahap selanjutnya adalah penyeleksian data. Kegiatan penyeleksian data digunakan untuk pemilahan data yang sesuai dan digunakan dalam penelitian sedangkan, data yang tidak sesuai maka tidak dimasukkan ke dalam pembahasan penelitian.
3. Tahap berikutnya dilakukan analisa terhadap data yang telah diseleksi. Analisa data dilakukan terhadap risiko pembiayaan yang terjadi dan penyebab risiko pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Selain itu, analisa data juga dilakukan terhadap manajemen risiko pembiayaan yang meliputi kebijakan dan prosedur pembiayaan, identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko pembiayaan. Kemudian, peneliti juga menganalisa karakteristik manajemen risiko pembiayaan pada akad *musyarakah mutanaqishah*.
4. Menarik kesimpulan (hasil analisis data) mengenai manajemen risiko pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* di BMI Cabang Malang

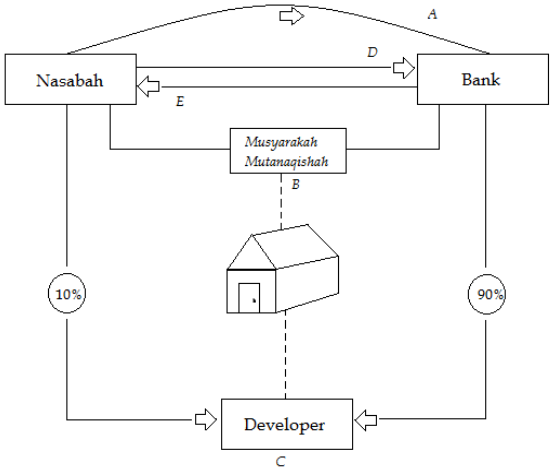
a. Mekanisme Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Mekanisme dimulai dengan nasabah yang mengajukan pembiayaan atas rumah atau properti yang diinginkan disertai persyaratan yang diperlukan. Setelah harga rumah atau properti beserta angsuran per bulan ditetapkan maka, pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dapat dilakukan. Pembiayaan dilanjutkan dengan adanya perikatan akad *musyarakah mutanaqishah* atas rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan. Perikatan ini juga dicatat dengan bantuan notaris sehingga perikatan atau perjanjian ini sah dan memiliki kekuatan hukum. Pihak nasabah dan pihak bank syariah selanjutnya membeli rumah atau properti yang diinginkan oleh nasabah kepada *developer*. Informasi ini diungkapkan oleh informan HM dalam petikan wawancara berikut,

> "Pengikatan itu ada hubungannya dengan notaris. Dari nasabah dengan penjual bayar pajak-pajak, istilahnya menyelesaikan administrasi untuk legalitas dari jaminan tersebut. Kalau misalkan dari notaris udah oke, sudah selesai semua, baru kita atur jadwal, jadwal akad, setelah tanda tangan semuanya, 2 hari setelah akad sudah dapat cair kalau tidak ada kendala."

Porsi pembelian rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan telah disepakati sebelumnya oleh pihak nasabah dan pihak bank misalnya prosentase kepemilikan sebesar 10:90. Pihak nasabah membeli kepemilikan bank sebesar 90 persen tersebut melalui angsuran yang dibayarkan setiap bulannya. Angsuran sewa tersebut akan semakin menurun seiring berkurangnya porsi modal bank dan bertambahnya porsi modal nasabah terhadap rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan. Pembiayaan akan berakhir apabila nasabah telah melunasi kewajiban angsurannya terhadap bank. Pihak nasabah kemudian menjadi pemilik tunggal atas rumah atau properti yang menjadi objek pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah*. Mekanisme pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* dapat dilihat pada skema berikut.

Gambar 2
Skema Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada BMI Cabang Malang



Sumber : Data diolah Peneliti dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang (2015)

b. Aplikasi Produk Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Aplikasi pembiayaan akad *musyarakah mutanaqishah* yang ada pada Bank Muamalat Indonesia dapat dilihat dari produk yang disediakan oleh Bank Muamalat Indonesia. Produk pembiayaan tersebut adalah KPR Muamalat iB dan Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Bisnis. Produk-produk tersebut berkaitan dengan perolehan kepemilikan rumah atau properti bagi nasabah. Produk pembiayaan tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan akad murabahah ataupun musyarakah mutanaqishah. Biasanya nasabah lebih memilih pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqishah. Informasi ini didasarkan pada hasil wawancara pada informan HM bagian financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

> "Kalau kita bicara jumlah ya dek, di Bank Muamalat saja, lebih banyak rata-rata nasabah memakai *musyarakah* karena pembiayaannya juga lebih

> banyak KPR. Kalau *murabahah* itu yang jelas lebih mahal daripada *musyarakah* dari segi *rate* angsurannya. Oleh karena itu, kemudian banyak nasabah lebih memilih *musyarakah*. Akan tetapi, karena disini nasabah juga punya modal, Nah, itu lebih murah jadinya dibandingkan *murabahah*."

Sedangkan, pembiayaan dengan akad *murabahah* biasanya lebih banyak digunakan untuk renovasi rumah. Hal ini diperkuat dengan pernyataan informan HM berikut ini :

> "Kalau renovasi pasti ke jual beli, tapi kalau pembelian rumah ke *musyarakah*. Jual beli juga bisa *murabahah* tapi nasabah pasti memilih yang *musyarakah* karena kalau *murabahah* lebih tinggi marjinnya."

Rate marjin sewa yang digunakan dalam menentukan nilai angsuran sewa disesuaikan dengan rate marjin yang ditetapkan Bank Muamalat Indonesia tingkat pusat. Hal ini dikarenakan Bank Muamalat Indonesia menerapkan operasi terpusat (*sentralized*) untuk mempercepat proses dan meningkatkan kualitas serta dapat menekan biaya operasional sehingga kegiatan operasional bank dapat berjalan efektif dan efisien. Informasi ini didasarkan pada hasil wawancara dengan informan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang berikut.

> "*Rate margin* yang digunakan dalam perhitungan telah ditentukan oleh pusat. Hal ini karena *policy* nya dari satu sisi atau satu arah."

c. Prosedur Pembiayaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Prosedur merupakan hal yang perlu diperhatikan dalam pembiayaan sebagai salah satu kegiatan operasional bank syariah. Prosedur pembiayaan sebagian besar dilakukan oleh bagian *financing*. Hal ini diungkapkan oleh informan HM seperti berikut,

> "Kalau jobdesk, kalau *financing* yang jelas pembiayaan ya. Jadi, Kita mencari nasabah, kita menganalisa nasabah sampe nanti disetujui sama komite, komite pembiayaan sampe pencairan nanti kita yang *handle* dan sampe penagihan pun kita yang *handle*, *monitoring* angsuran itu juga kita. Pokoknya sampe masa pembiayaan habis misalkan jangka waktu 15 tahun ya kita sampe 15 tahun, sampe dilunasi."

Secara garis besar, prosedur pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang didasarkan pada hasil wawancara dengan pihak informan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang meliputi tahap pengajuan pembiayaan oleh nasabah, pengumpulan data, pengecekan dan survei lapangan, pembuatan dan pengajuan proposal usulan pembiayaan, persetujuan komite pembiayaan, pembuatan *offering letter*, pencatatan akad *musyarakah mutanaqishah*, pencairan dana, dan tahap terakhir adalah pengawasan (*monitoring*).

Risiko Pembiayaan pada Akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Risiko pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang disebabkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah. Wanprestasi yang dilakukan nasabah dapat terjadi baik sengaja maupun tidak sengaja. Wanprestasi yang disengaja berkaitan dengan karakter nasabah yang tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan

kewajibannya. Sedangkan, wanprestasi yang tidak disengaja dapat berasal dari kondisi eksternal yang membuat nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya seperti tidak stabilnya kondisi ekonomi dan adanya pemutusan hubungan kerja (PHK). Hal ini didasarkan pada hasil wawancara dengan informan HM Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

> "Sebenarnya, macet itu gara-gara oleh wanprestasi nasabah ya bukan *developer*. Kalau dari macet, itu dari nasabahnya yang melakukan wanprestasi. Dia tidak mau membayar kewajibannya kepada bank. Jadi, penyebab pembiayaan bermasalah ya dari wanprestasi dan hal itu kembali lagi ke individu masing-masing."

Lebih lanjut, informan DM bagian *remedial* juga menjelaskan mengenai penyebab pembiayaan bermasalah.

> "Saya tambahkan lagi ya dek, macet itu kan indikatornya ada 3. Satu, wanprestasi yang dilakukan nasabah, Dua, karakter dari nasabah itu sendiri dan yang ketiga adalah kondisi nasabah maupun kondisi ekonomi. Contoh gara-gara ekonomi besar, yang awalnya punya pembiayaan yang lancar, setelah ada krisis terus di PHK dari pekerjaan ya itu akhirnya berdampak kan. Dampak awalnya darimana? Ya dari global."

Penyebab risiko pembiayaan bukan hanya disebabkan oleh wanprestasi dari pihak nasabah tetapi juga kesalahan dari pihak bank. Pihak bank dapat melakukan kesalahan dalam menganalisa dan menilai calon nasabah pembiayaan. Berikut informasi yang diperoleh dari informan DM Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

> "Bisa jadi, bukan kita yang kena.. bisa jadi Informan HM (bagian *financing*) yang kena. Loh, kok ini gak sesuai perhitungan?... Oh, Salah menganalisa, bisa jadi-bisa jadi. Bisa jadi salah menganalisa. Bisa jadi. Kalau salah menganalisa belum tentu salah perhitungan. Tapi gini, kalau salah menganalisa itu, data yang kita gunakan untuk tolak ukur itu jadi kurang apa, jadi itu, jadi misalnya saya lihat gini gini gini (keadaan nasabah), dan ternyata yang kita lihat bertolak belakang 180 derajat, Nah itu, yang jadi kendala disitu. Memang ya dampaknya kalau dalam jangka panjang ya besar."

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

Manajemen Risiko Pembiayaan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Manajemen risiko pembiayaan sangat perlu dilakukan untuk menjaga keberlangsungan bank syariah. Hal ini dikarenakan risiko pembiayaan yang terjadi dapat mengganggu kegiatan operasional bank syariah dalam fungsinya sebagai lembaga *intermediary*. Penerapan manajemen risiko dalam penelitian ini meliputi identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko.

a. Identifikasi Risiko

Kegiatan identifikasi risiko mencakup analisis terhadap karakteristik risiko yang melekat pada bank, produk dan kegiatan usaha bank. Identifikasi pihak bank syariah didasarkan pada pengalaman atas risiko yang pernah terjadi. Kegiatan identifikasi membuat bank syariah menerapkan beberapa kebijakan yang digunakan untuk meminimalisir risiko yang terjadi. Kebijakan ini merupakan salah satu bagian dari manajemen risiko bank syariah. Kebijakan manajemen risiko dapat dikatakan telah melekat pada produk maupun kegiatan operasional dari Bank Muamalat Indonesia. Manajemen risiko yang melekat pada produk bank syariah adalah dengan diterapkannya kebijakan asuransi jiwa dan fasilitas angsuran autodebet bagi nasabah pada pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Kebijakan manajemen risiko juga dapat dilihat dengan adanya persyaratan administratif yang harus dipenuhi nasabah ketika hendak melakukan pembiayaan. Ketatnya persyaratan pembiayaan yang diberikan dapat mengurangi terjadinya risiko pembiayaan. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dalam usaha mendisiplinkan nasabah mengenakan denda pada nasabah yang terlambat membayar kewajibannya.

Lebih jauh, manajemen risiko juga melekat pada prosedur pembiayaan ini. Prosedur pembiayaan dalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sangat memperhatikan prinsip 5C dalam penyaluran dananya. Prinsip ini dinilai memiliki peran penting dalam meminimalisir potensi kerugian akibat risiko pembiayaan. Prinsip 5C menjadi prioritas utama Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dalam pembiayaan kepada calon nasabah. Hal ini diperkuat dengan pernyataan informan DM berikut,

> "Akhirnya kembali lagi ke 5C yaitu *character*, kapasitas, *collateral*, *condition*…."

1. Capital

Aspek pertama terkait kelayakan calon nasabah adalah kemampuan modal (*capital*) dari calon nasabah tersebut. Kemampuan modal yang baik dianggap penting karena dapat membantu bank dalam kolektibilitas piutangnya. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang juga menilai calon nasabah dari kemampuan modalnya seperti yang diungkapkan oleh informan HM berikut ini,

> *"Cash ratio* itu merupakan kemampuan nasabah dalam pengembaliannya ke Bank. Hal yang dilihat dari *cash ratio* ini adalah *income* atau pendapatannya nasabah. Kalau misal ada nasabah punya gaji 4 juta terus ingin pembiayaan 100 juta dengan jangka waktu 15 tahun misalkan. Pembiayaan dengan gaji seperti itu dengan jangka waktu 15 tahun maka diperoleh angsuran per

> bulannya 1 juta setengah. Tetapi, setelah dihitung kemampuan nasabah hanya 1 juta dua ratus, perhitungannya dari sisi bank maka ada turun plafon ya misal jadi 70 juta atau 80 juta disesuaikan dengan kemampuan nasabah. Tujuannya untuk apa? Nah apabila si nasabah sakit, maka masih ada dana *saving*nya dia untuk biaya berobat sehingga dia masih bisa bayar angsuran ke bank dan namanya dia ke nasabah masih bagus. Apabila dipaksakan rasionya, dengan gaji segitu dan angsurannya segitu ya bagaimana dengan kebutuhan-kebutuhan lainnya."

Apabila kemampuan keuangan nasabah dilihat dari rasio kas terbilang rendah maka, Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang akan memperketat plafon pembiayaan yang akan diberikan. Langkah ini dapat dikatakan sebagai salah satu langkah untuk meminimalisir risiko keuangan yang terjadi. Penilaian calon nasabah melalui aspek ini akan menghasilkan informasi apakah calon nasabah tersebut layak untuk menerima pembiayaan dan berapa besar plafon pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak bank syariah.

2. Capacity

Aspek penilaian calon nasabah yang kedua adalah kemampuan manajemen (*capacity*) dari calon nasabah. Aspek kemampuan manajemen (*capacity*) sangat diperhatikan dalam penilaian kelayakan calon nasabah pembiayaan karena berkaitan dengan kemampuan membayar nasabah (*ability to pay*). Kemampuan manajemen dari calon nasabah dapat dilihat melalui kinerja calon nasabah dalam mengelola usaha. Informasi mengenai kemampuan manajemen calon nasabah dapat diperoleh melalui wawancara oleh pihak bank kepada calon nasabah.

3. Character

Aspek selanjutnya dalam penilaian calon nasabah adalah karakter calon nasabah bersangkutan. Aspek ini dinilai sangat penting dalam hal pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* karena pembiayaan ini merupakan pembiayaan bagi hasil yang didasarkan pada kepercayaan (*trust financings*). Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak *interviewee*, Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sangat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan penilaian atas aspek karakter (*character*). Pihak bank syariah melakukan wawancara secara mendalam untuk mengenali karakter dari calon nasabah pembiayaannya. Pihak bank syariah dituntut dapat mendeteksi secara awal mengenai terjadinya potensi kerugian akibat nasabah yang bermasalah. Penilaian terhadap karakter nasabah biasanya juga dilakukan pada tahap pengecekan saat calon nasabah mengajukan pembiayaan seperti yang diungkapkan oleh informan HM berikut :

> "(Pada saat *checking*) Semua itu tergantung keyakinan *marketing* ya. Keyakinan *marketing* itu bukan, bukan hanya *by data* tapi kita lihat juga karakter nasabahnya."

Penilaian terhadap karakter juga dapat dilakukan melalui kroscek informasi mengenai nasabah. Informasi yang diperlukan misalnya apakah calon nasabah tersebut memiliki tunggakan di bank selain Bank Muamalat Indonesia. Kroscek informasi ini dapat diperoleh melalui informasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan kroscek informasi pada bagian HRD tempat calon nasabah bekerja.

4. Collateral

Setiap calon nasabah yang hendak melakukan pembiayaan harus menjaminkan aset miliknya sebagai tanda kesungguhan si calon nasabah tersebut. Jaminan ini dapat meyakinkan bank bahwa calon nasabah sanggup mengembalikan pembiayaan yang akan diterima. Konsekuensi dari hal ini adalah ditahannya jaminan dan akan dieksekusi oleh bank syariah apabila nasabah melakukan wanprestasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, besarnya jaminan yang diserahkan dapat mencerminkan besarnya pembiayaan yang diberikan. Hal ini dikarenakan nilai jaminan harus dapat meng-*cover* kerugian atas pembiayaan apabila terjadi wanprestasi. Informasi ini diungkapkan oleh informan HM yang bekerja di bagian *financing* Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang seperti berikut,

> "Pastinya lebih.. Jadi gini, kalau untuk jaminan, misalkan kamu beli rumah, harganya 120. Pasti, bank pasti datang lagi ke lapangan ya untuk survei, bener enggak harganya 120. Ternyata setelah kita analisa dari pihak bank, munculnya 100 juta. Oh!! Ternyata rumah ini dihargai 100 juta sama bank, dengan adanya harga 100 juta itu kita kalikan 80%. Nah hitung aja dari 100 juta per 80 juta itu adalah rasio jaminannya. Rasio jaminan terhadap pinjaman sebesar berapa?1, berapa itu, Pasti meng*cover* itu.."

5. Condition of Economy

Prinsip dalam penyaluran dana selanjutnya adalah penilaian calon nasabah melalui aspek kondisi ekonomi (*condition of economy*). Aspek ini mencakup prospek usaha yang dijalankan oleh calon nasabah. Selain itu, kondisi pasar dan kebijakan pemerintah yang sedang berlaku juga dijadikan pertimbangan dalam pembiayaan. Apabila kondisi ekonomi tidak stabil maka pihak bank juga akan semakin memperketat kegiatan pembiayaan. Penerapan prinsip 5C digunakan untuk menilai nasabah bukan hanya pada saat awal pengajuan pembiayaan tetapi pada saat berlangsung bahkan setelah pembiayaan diberikan. Informasi terkait aspek ini diungkapkan oleh informan DM berikut,

> "Macet itu kan indikatornya ada 3, …dan yang ketiga adalah kondisi nasabah maupun kondisi ekonomi. Kondisi ekonomi misalnya menguatnya rupiah terhadap dollar atau melemahnya rupiah terhadap dolar, secara makro, otomatis berdampak pada nilai rupiah. Kalau nilai dolar tinggi dan hakikatnya secara ekonomi turun, maka kita bisa apa ayo? Saya mau maksa nasabah, kondisinya di Malang ya ini masih turun, apa saya masih mau memaksakan sedangkan dia sudah pasrah."

b. Pengukuran Risiko

Berdasarkan informasi dari laporan tahunan, Bank Muamalat Indonesia menggunakan model *scoring* dan *rating model* dalam pengukuran risikonya. Model dengan sistem *scoring* dilakukan bank syariah dalam proses *prescreening* atas nasabah pembiayaan segmen *retail*, *micro* dan *consumer*. Sedangkan, model kedua dalam pengukuran risiko adalah model dengan sistem internal *customer rating*. Model kedua ini diterapkan bank syariah dalam pengukuran risiko bagi segmen *corporate* yang dikembangkan sesuai

internationally best practice. Model *rating* juga dapat digunakan bank syariah dalam menganalisa kelayakan nasabah pembiayaan segmen *corporate*.

c. Pemantauan Risiko

Pihak bank syariah melakukan pemantauan secara berkala terhadap nasabah baik langsung maupun tidak langsung. Pemantauan secara tidak langsung dilakukan oleh bagian *financing* melalui jadwal pembayaran angsuran nasabah per bulannya. Sementara pemantauan secara langsung dilakukan oleh bagian *financing* dan bagian *remedial*. Pemantauan secara langsung dapat dilakukan melalui survei lapangan untuk mengetahui keadaan nasabah. Berikut informasi yang diungkapkan oleh informan HM,

> "Laporannya dilihat dari angsuran per bulannya, bayar apa enggak. Nanti kita dateng langsung ke dia (nasabah). Kalau misal saya gak bisa meng*cover* ya kita ajak informan DM (bagian *remedial*), kalau misalkan saya gak bisa ya kita kerjasama sama informan DM."

Pemantauan secara langsung ini biasanya dilakukan apabila nasabah menunjukkan tanda-tanda kesulitan dalam pembayaran. Apabila nasabah tersebut benar-benar bermasalah dan mengalami kesulitan keuangan maka, bagian *remedial* yang akan memberikan *treatment* sehingga nasabah dapat menyelesaikan pembiayaan. Pada saat dilakukan *treatment*, pihak bank syariah tentu masih melakukan pemantauan (*monitoring*) secara berkala. Hal ini diungkapkan oleh informan DM seperti berikut,

> "Iya setiap bulan kita *monitoring* dan gak mungkin kita lepas ya enggak.. (*monitoring*-nya) Bisa melalui informan HM (bagian *financing*), langsung ketemu bisa. Memang kalau kita sibuk, kita minta tolong bagian *financing* ….tapi kalau enggak ya kita datengi sendiri."

Selain itu, Bank Muamalat Indonesia memiliki sistem yang digunakan untuk memonitor kinerja nasabah secara dini yaitu *Muamalat Early Warning System* (MEWS). Sistem ini secara aktif memantau kinerja nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian atau akad pembiayaan yang disepakati dengan Bank Muamalat Indonesia.

d. Pengendalian Risiko

Pengendalian ini dilakukan setelah ditemukan potensi pembiayaan bermasalah pada nasabah saat pemantauan. Potensi pembiayaan bermasalah dilihat dari terlambatnya nasabah atau tidak teraturnya nasabah dalam membayar angsuran. Setelah mendapat laporan potensi pembiayaan bermasalah dari bagian *financing*, bagian *remedial* kemudian mengunjungi nasabah tersebut untuk melakukan analisa terhadap apa yang terjadi. Informasi ini didasarkan pada wawancara dengan informan DM yang bekerja di bagian *remedial* berikut,

> "Informan HM (bagian *financing*) bilang si A (nasabah) kayak gini, kayak gini. Setelah saya datengi, kita tunggulah perkembangan, 2 bulan atau 3 bulan, kalau gak ada perkembangan yaudah, mau kita selesaikan atau mau diapain, harus ada keputusan karena nanti *branch manager* akan tanya ke kita kemudian akan dikroscek ke informan HM, ke orang *financing*nya.

> Jadi, kalau di kita harus buat laporan pertanggungjawaban juga, Bagian *remedial* itu mencari *treatment*nya ya, solusi, jalan keluarnya. Ini enaknya diapain, jadi nanti pembiayaan yang bermasalah itu cepet selesai ya."

Setelah dilakukan analisa, bagian *remedial* harus dapat membuat keputusan mengenai pembiayaan tersebut dan menentukan *treatment* yang tepat terhadap nasabah. Perlakuan (*treatment*) awal dapat dilakukan melalui pembinaan debitur berpotensi mengalami pembiayaan bermasalah. Pembinaan debitur ini dapat berupa pemberian saran atau solusi terhadap kondisi nasabah.

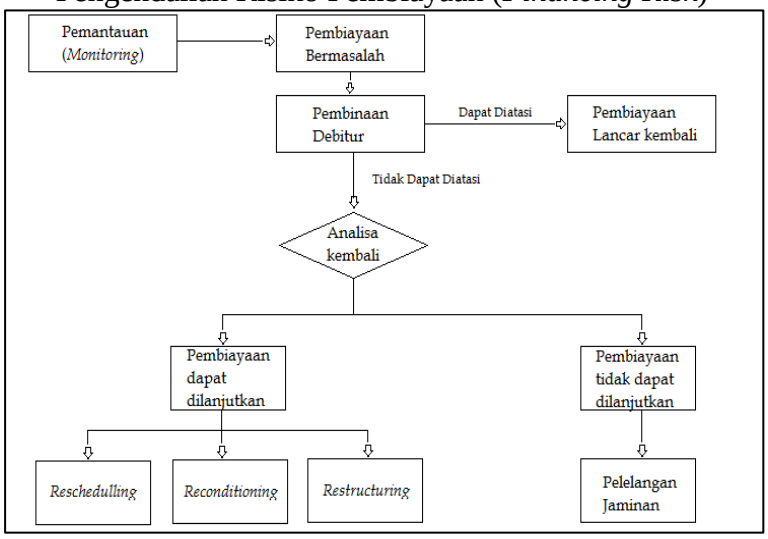
Apabila pembinaan debitur berhasil maka, risiko akibat pembiayaan bermasalah dapat dikurangi dan kegiatan pemantauan (*monitoring*) dapat dilaksanakan kembali. Sedangkan, apabila kegiatan pembinaan debitur mengalami kegagalan maka, nasabah harus dievaluasi dan pihak bank syariah harus segera dapat mengambil keputusan terkait penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut. Masing-masing pembiayaan bermasalah memiliki *treatment* atau perlakuan yang berbeda-beda sesuai dengan kondisi yang terjadi. Hal ini diungkapkan oleh informan DM seperti berikut,

> "*Case by case* perlakuan kita beda ya, Iya, jadi *case by case* ya dan tidak bisa disama ratakan seperti ini. Tapi cara kita yaa. Tolak ukur dan acuannya, kalau tolak ukur dan acuan, kita gak bisa sebutkan karena kebijakan perusahaan."

Dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah, bank syariah dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya bank syariah untuk membantu nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya. Bank Muamalat Indonesia pada tahun 2014 aktif melakukan restrukturisasi pada akun-akun yang bermasalah maupun akun pembiayaan lancar tetapi diperkirakan berpotensi menjadi masalah (Laporan Tahunan Bank Muamalat Indonesia tahun 2014). Restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan melalui *rescheduling, reconditioning, restructuring.* Opsi terakhir dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan melalui pelelangan aset atau penyitaan jaminan.

Restrukturisasi pembiayaan dilakukan apabila nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan prospek usaha nasabah dapat diperkirakan berjalan baik dan menguntungkan. Selain itu, restrukturisasi pembiayaan untuk segmen konsumen diharuskan memiliki sumber pembayaran angsuran yang jelas dan nasabah dinilai mampu untuk memenuhi kewajiban setelah dilakukan restrukturisasi.

Gambar 3
Pengendalian Risiko Pembiayaan (*Financing Risk*)



Sumber : Data Diolah Peneliti dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang (2015)

Karakteristik Manajemen Risiko Pembiayaan pada Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* dianggap sebagai alternatif pembiayaan dari akad *murabahah*. Meskipun demikian, pembiayaan ini tidak terlepas dari adanya risiko pembiayaan. Bank Muamalat Indonesia melakukan manajemen risiko untuk meminimalisir risiko pembiayaan yang terjadi. Manajemen risiko pada pembiayaan kongsi (dengan akad *musyarakah mutanaqishah*) memiliki karakteristik tersendiri yang membuat pembiayaan ini memiliki keunggulan yaitu salah satunya mencerminkan keadaan pasar.

a. Adanya Evaluasi (*Review*) Harga Sewa

Bank Muamalat Indonesia menetapkan harga sewa atau angsuran yang lebih rendah pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* disebabkan prosentase marjin yang ditetapkan juga lebih rendah pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. Selain itu, penetapan harga sewa yang lebih rendah juga dipengaruhi adanya evaluasi harga sewa (angsuran) yang akan dilakukan oleh pihak bank syariah. Adanya kebijakan evaluasi harga sewa telah dijelaskan kepada nasabah diawal perjanjian pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. Kebijakan ini juga tidak terlepas dari pantauan Dewan Pengawas Syariah. Pemantauan yang dilakukan Dewan Pengawas Syariah (DPS) agar Bank Muamalat Indonesia tidak melanggar ketentuan syariah. Berikut petikan wawancara terkait evaluasi harga sewa dengan informan HM,

> "Sebenernya gini ya dek ya, untuk evaluasi itu memang sudah tertera di perjanjian, jadi di akad awal itu sudah kita jelaskan ke nasabah juga. Evaluasi ini, kita bukan semata-mata menaikkan ini ya, tapi tetep kita ada Dewan Pengawas Syariah yang memantau. Jadi kenaikannya pun gak terlalu signifikan.

Dalam rangka evaluasi harga sewa pembiayaan, Bank Muamalat Indonesia tingkat cabang mengikuti aturan Bank Muamalat Indonesia tingkat pusat. Bank Muamalat Indonesia menentukan besarnya prosentase marjin yang digunakan untuk evaluasi harga sewa. Kemudian, Bank Muamalat Indonesia tingkat cabang menerapkan prosentase marjin baru tersebut pada evaluasi harga sewa nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqishah*. Evaluasi harga sewa disesuaikan dengan kondisi pasar. Hal ini diungkapkan oleh informan HM bagian *financing* berikut,

> "(Menyesuaikan kondisi pasar) Iya, jadi pusat itu juga ngelihat layak enggak, masuk akal enggak kalau misal dinaikkan sekian. Jadi gak serta merta dinaikkan menjadi berapa persen. Jadi cabang tetep koordinirnya ke pusat. Kalau pusat ngeluarin memo ada kenaikan evaluasi sebesar berapa persen. Maka kita (tingkat cabang) ngeluarin surat pemberitahuan ke nasabah bahwa angsurannya mulai bulan ini per tanggal ini menjadi sekian dengan jangka waktu berkurang menjadi sekian."

Evaluasi harga sewa yang dilakukan setiap 24 bulan ini juga mempertimbangkan kondisi nasabah yang ada di awal perjanjian. Kenaikan harga sewa ini didasarkan pada asumsi bank syariah bahwa nasabah memiliki sumber angsuran yang juga meningkat. Kenaikan harga sewa belum tentu selalu terjadi pada setiap evaluasi. Hal ini dikembalikan pada kebijakan Bank Muamalat Indonesia tingkat pusat. Berikut informasi yang diungkapkan informan HM dalam wawancara,

> "Kita, jadi gini, secara logika kenaikan evaluasi, kalau misal karyawan, tiap tahun gaji karyawan pasti naik. Kita gak usah bingung-bingung. Patokannya itu saja. Pasti mampulah kalau karyawan. Karena tiap tahunnya pasti naik, gaji karyawan naik. Jadi, kenaikannya pun gak terlalu signifikan, kenaikannya gak jauh dari angsuran awal paling enggak sekitar 90 ribu atau 80 ribu. Itupun disertai dengan pengurangan jangka waktu juga… Cuma kalau gak ada kenaikan ya tetap segitu angsurannya, gak mesti naik, enggak.

Kebijakan evaluasi harga sewa yang disesuaikan dengan kondisi pasar juga harus disesuaikan dengan keadaan nasabah. Pihak bank syariah perlu untuk menganalisis kembali (*re-analysis*) keadaan nasabah sehingga, ditemukan harga sewa yang sesuai dengan keadaan pasar dan masih dalam rentang kemampuan membayar nasabah. Hal ini dilakukan agar nasabah masih dapat membayar meskipun terdapat perubahan harga sewa akibat evaluasi (*review*) oleh pihak bank syariah. Dengan demikian risiko pembiayaan dapat diminimalisir.

b. Uang Muka (*Down Payment*) sebagai Jaminan Kerugian

Uang muka atau penyertaan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* membuat nasabah juga memiliki aset atas objek pembiayaan. Penerapan uang muka membuat bank syariah tidak harus menanggung semua risiko yang terjadi apabila terdapat kegagalan pembayaran oleh nasabah. Adanya uang muka juga dapat dikatakan sebagai jaminan kerugian kepada bank syariah apabila terdapat gagal kontrak akibat nasabah tidak mampu membayar kewajiban angsuran pembiayaan.

Adanya kebijakan uang muka disesuaikan dengan karakteristik akad *musyarakah mutanaqishah* yang didasarkan pada kerjasama (*syirkah*) sehingga, masing-masing pihak yang terlibat akan menyerahkan kontribusi modal. Dalam praktik di bank syariah, uang muka dianggap sebagai penyertaan modal nasabah dalam akad *musyarakah mutanaqishah*. Kebijakan uang muka dikenakan pada kedua produk pembiayaan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* yaitu KPR Muamalat iB dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis (www.bankmuamalat.co.id). Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang menerapkan uang muka minimal sebesar 10% pada produk KPR Muamalat iB. Sedangkan, uang muka minimal sebesar 30% diterapkan pada produk Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Bisnis.

c. Adanya *Financing to Value* (FTV)

Dalam Surat Edaran nomor 15/40/DKMP disebutkan pengertian rasio *Financing to Value*. Rasio *Financing to Value* yang selanjutnya disingkat FTV, merupakan angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.
FTV mencerminkan besarnya prosentase pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah. Kebijakan FTV diwajibkan oleh Bank Indonesia untuk lebih meningkatkan aspek kehati-hatian (*prudential*) bank syariah dalam penyaluran kredit properti atau pembiayaan. Hal ini dilatarbelakangi oleh permintaan KPR yang terus meningkat dan dapat mendorong kenaikan harga rupiah. Kenaikan harga yang cukup tinggi dapat menjadi pemicu instabilitas keuangan apabila terjadi *default risk* atau kegagalan pembayaran oleh nasabah yang menggunakan jasa perbankan sebagai pembiayaan dalam pembelian properti (www.bi.go.id). Dengan adanya kebijakan FTV bagi bank syariah diharapkan dapat mengurangi risiko pembiayaan yang mengancam bank syariah. Lebih lanjut, pengaturan FTV ini juga dijadikan manajemen risiko yang menguntungkan bagi bank syariah maupun nasabah.

Pengenaan FTV yang lebih besar pada akad *musyarakah mutanaqishah* oleh Bank Indonesia tentu telah memiliki pertimbangan sendiri. FTV yang semakin tinggi pada akad *musyarakah mutanaqishah* dilakukan agar pembiayaan kongsi lebih diminati oleh nasabah.

PENUTUP

Simpulan

Risiko pembiayaan yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang disebabkan oleh kegagalan nasabah dalam membayar kewajibannya kepada bank syariah (wanprestasi). Wanprestasi dapat disebabkan oleh faktor kesengajaan maupun ketidaksengajaan dari pihak nasabah. Selain itu, risiko pembiayaan juga dapat terjadi karena kesalahan pihak bank syariah dalam menganalisa dan menilai calon nasabah.

Selain memiliki kebijakan dan prosedur pembiayaan dalam pelaksanaan manajemen risikonya, Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang juga melakukan manajemen risiko yang mencakup identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Penggunaan prinsip 5C (*character, capacity, character, collateral,*

dan *condition of economy*) dalam penyaluran pembiayaan sangat diperhatikan oleh bank syariah.

Manajemen risiko pada pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* memiliki karakteristik yang membuat pembiayaan tersebut memiliki keunggulan dalam kepemilikan rumah dan properti. Karakteristik manajemen risiko pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* tertuang pada beberapa kebijakan yaitu, adanya kebijakan evaluasi harga sewa, uang muka sebagai jaminan kerugian, dan *Financing to Value* (FTV) yang diterapkan.

Keterbatasan Penelitian

1. Penelitian ini tidak menganalisis lebih lanjut mengenai risiko dari segi kepatuhan syariah (*shariah compliance risk*). Risiko kepatuhan syariah dapat dilihat dari fungsi dan peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam mengawasi pelaksanaan pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* agar sesuai dengan prinsip syariah. Peneliti mengindikasikan bahwa apabila risiko kepatuhan syariah terjadi maka, dapat menimbulkan risiko reputasi yang akhirnya menyebabkan risiko pembiayaan.
2. Beberapa data penelitian seperti jumlah pembiayaan bermasalah, dan hal-hal terkait manajemen risiko tidak dapat diperoleh karena merupakan data rahasia Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

Saran

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

DAFTAR PUSTAKA

Alamsyah, Halim. 2012. *Perkembangan dan Prospek Perbankan Syariah Indonesia : Tantangan Dalam Menyongsong MEA 2015*. Dikutip dari Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAEI). Halaman 2. (www.bi.go.id, diakses pada 20 Januari 2015).

Alfin, Akhmad. 2013. Analisis Perlakuan atas Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus Pada BMT Perdana Surya Utama Malang). *Skripsi*. Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

Amarilys, Raisa Fina. 2012. Penilaian Risiko Keuangan Pada Pembiayaan Mudharabah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang). *Skrips*i. Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

An Nisa, Fajar. 2012. Analisis Manajemen Risiko Terhadap Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pemberian Kredit Usaha Rakyat Untuk Modal Kerja Pada BRI unit Singosari Periode 2009-2011). *Skripsi*. Malang: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 1999a. *Bank Syariah : Suatu Pengenalan Umum*. Jakarta: Tazkia Institute.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 1999b. *Bank Syariah : Wacana Ulama dan Cendekiawan*. Jakarta: Tazkia Institute.

Arifin, Zainul. 2009. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Azkia Publisher.

Danupranata, Gita. 2013. *Manajemen Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.

Bank Indonesia. 2011. *Peraturan Bank Indonesia nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*. Jakarta: Bank Indonesia. (www.bi.go.id, diakses pada 20 Januari 2015)

Bank Indonesia. 2012. *Surat Edaran Bank Indonesia nomor 14/33/DPbS tentang Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.* (www.bi.go.id, diakses tanggal 1 Juni 2015).

Bank Indonesia. 2013. *Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit, atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (SE BINo. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013)*. (www.bi.go.id, diakses tanggal 1 Juni 2015).

Bank Indonesia. 2015a. *Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia*. (www.bi.go.id, diakses pada 19 Januari 2015).

Bank Indonesia. 2015b. *Sekilas Perbankan Syariah di Indonesia*. (www.bi.go.id, diakses pada 19 Januari 2015)

Bank Indonesia. 2008. *Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*. Jakarta: Bank Indonesia. (www.bi.go.id, diakses tanggal 20 Januari 2015).

Bank Muamalat. 2015. *Profil Muamalat*. (www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 21 Januari 2015).

Bank Muamalat. _____. *Laporan Tahunan 2013*. (www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 21 Januari 2015).

Bank Muamalat. _____. *Laporan Tahunan 2014*. (www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 05 Mei 2015).

Bank Muamalat. _____**.** *BI Mulai Awasi Perhitungan Risiko Investasi dan Imbal Hasil*. (http://bankmuamalat.co.id/berita/detail/bi-mulai-awasi-perhitungan-risiko-investasi-dan-imbal-hasil#.VUk-9PCsaqw, diakses pada 06 Mei 2015)

Bendjilali, Boualem dan Tariqullah Khan. 1995. Economics of Diminishing musyarakah. *Islamic Research and Training Institute* no. 31.

Berg, Bruce Lawrence. 2004. *Qualitative Research Methods for The Social Sciences*. USA: Pearson Education Inc.

Fairuza, Denes Ahmad. 2013. Analisis Manajemen Risiko Kredit sebagai Alat untuk Meminimalisir Risiko Kredit (Studi Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Cabang Malang Kawi). *Skripsi*. Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

Fajruka, Ardhi. 2011. Perbandingan Ketentuan Musyarakah mutanaqishah dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia. *Skripsi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Harahap, Sofyan Syafri, Wiroso, dan Muhammad Yusuf. 2005. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.

Harahap, Sofyan Syafri, Wiroso, dan Muhammad Yusuf. 2010. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti.

Horcher, Karen A. 2005. *Essentials of Financial Risk Management*. New York: Wiley John Wiley & Sons, Inc.

Hosen, Nadratuzzaman. _____. Makalah *Musyarakah Mutanaqishah*. (www.ekonomisyariah.org, diakses pada 20 Desember 2014).

Huda, Nurul. 2012. *Fungsi Bank Syariah*. (www.banksyariah.net, diakses pada 28 Januari 2015).

IFAS. 2013. *Akad Murabahah, Salam, Isthisna', Ijarah*. PPT. Pelatihan Akuntansi dan Keuangan Syariah.

IFSB. 2005. *Guiding Principles of Risk Management For Institutions (Other Than Insurance Institutions) Offering Only Islamic Financial Services*. (www.ifsb.org, diakses tanggal 18 Juni 2015)

Karim, Adiwarman A. 2006. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan.* Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Kasmir. 2007. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Khan, Tariqullah dan Habib Ahmed. 2001. Risk Management : An Analysis of Issues in Islamic Financial Industry. *Islamic Research and Training Institute* no. 5.

Kinasih, Setrivia Wahyu. _____. *Pengaruh Profil Risiko Jenis Pembiayaan Terhadap Rasio Non Performing Financing Bank Syariah Di Indonesia*. Depok: Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Kuncoro, Mudrajad. 2009. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jakarta: Penerbit Erlangga.

Kurniawan, Erdwin. 2008. Analisis Pengaruh Risiko Kredit, Risiko Pasar, dan Risiko Operasional terhadap Pendapatan Bank Umum di Indonesia (Studi Tahun 2003:1 - 2006:12). *Skripsi*. Malang: Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.

Mingka, Agustianto. 2013. *Musyarakah Mutanaqishah* (MMq). PPT. Iqtishad Consulting.

MUI. 2000. *Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 04/DSN-MUI/XI/2000 tentang Murabahah*. DSN MUI. Jakarta.

MUI. 2008. *Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO: 78/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah mutanaqishah*. DSN MUI. Jakarta.

MUI. 2013. *Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI NO. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan*. DSN MUI. Jakarta.

Moleong, Lexy J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Muthaher, Osmad. 2012. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Muttaqien, Agisa. 2012. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah mutanaqishah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK)). *Skripsi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian.* Jakarta: Ghalia Indonesia.

Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2011. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2013. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Nor, Noreeta Mohd. 2008. *musyarakah mutanaqishah as an Islamic Financing Alternative to BBA*. (www.scribd.com, diakses pada 20 Januari 2015).

Otoritas Jasa Keuangan. 2011. *Peraturan Bank Indonesia nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*. (www.ojk.go.id, diakses pada 21 Januari 2015).

Otoritas Jasa Keuangan. 2011. *Peraturan Bank Indonesia nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.* (www.ojk.go.id, diakses pada 01 Mei 2015).

Otoritas Jasa Keuangan. 2015. *Statistik Perbankan Syariah*. (www.ojk.go.id, diakses pada 19 Januari 2015).

Purhantara, Wahyu. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Purniyawati, Asih. 2008. Analisis Pembiayaan dan Cara Perhitungan Bagi Hasil Perbankan Syariah Pada Produk Mudharabah. *Skripsi*. Malang: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.

Rahman, Riki Abdul. 2014. *Jenis-Jenis Akad Pembiayaan Bank Syariah*. (www.rikiabdulrahman.blogspot.com, diakses pada 19 Januari 2015).

Ridwan, M. 2013. *Penerapan Akad Musyarakah mutanaqishah Sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia*. (www.academia.edu, diakses pada 20 Desember 2014).

Rustam, Bambang Rianto. 2013. *Manajemen Risiko Perbankan syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Smolo, Edib dan M. Kabir Hassan. 2011. The Potentials of musyarakah mutanaqishah for Islamic Housing Finance. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 4(3): 237-258.

Sulhan, M dan Ely Siswanto. 2008. *Manajemen Bank*. Malang: UIN-Malang Press.

Sumar'in. 2012. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Trianti, Khoiriyah. 2014. *Risk Management Financing Mudarabah (Case Study Bank Muamalat Indonesia Malang Branch*). *Skrips*i. Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

Wahyudi, Imam *et al.,* 2013. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba Empat.

Wijayanti, Elia. 2007. Analisis Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, dan Murabahah Terhadap Tingkat Laba Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat. *Skripsi*. Malang: Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya.

Wiroso. 2005. *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Syariah*. Jakarta: PT. Grasindo.

Yulianti, Rahmani Timorita. 2009. Manajemen Risiko Perbankan Syari'ah. *Jurnal Ekonomi Islam*. 3 (2), 151-165.

Zaky, Achmad. 2013. *Modul Pelatihan Akuntansi dan Keuangan Syariah: Akad dan Transaksi Syariah Edisi 1*. Islamic Finance and Accounting Studies (IFAS). Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.

Zaky, Achmad, Iwan Triyuwono dan Aji Dedi Mulawarman. 2013. Analisis Alternatif Pembiayaan Take Over Berdasarkan Prinsip Syariah (Hawalah). *Laporan Penelitian.* Malang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.