



# Proses Pelaksanaan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Murabahah di BPRS Haji Miskin Pandai Sikek Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatera Barat

Darwin, Saparuddin Siregar

Prodi Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia  
Email: darwin@gmail.com

**Abstrak**—Bank syariah berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Di dalam dunia usaha, baik di bidang industry, perdagangan, pengangkutan maupun bidang usaha lainnya tidak akan terlepas dari kebutuhan akan dana. Setiap bank pasti ada risiko yang dihadapinya, termasuk pemberian pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan untuk menambah modal usaha. Kebanyakan pada BPRS Haji Miskin ini nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* adalah pedagang. Penghasilan yang didapatkan dari usahanya tersebut kadang-kadang mengalami peningkatan dan penurunan, sehingga sering terjadi kemacetan ketika pembayaran hutang terhadap pihak perbankan syariah. Maka perlu pihak perusahaan melakukan pengawasan dan pengelolaan risiko pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah dengan tujuan untuk mengurangi terjadinya kredit macet.

**Kata Kunci:** Manajemen Risiko, Murabahah

**Abstract**—Islamic banks function as an intermediary institution that is collecting funds from the public and channeling funds to the people who need it in the form of financing. In the business world, both in the fields of industry, trade, transportation and other business fields will not be separated from the need for funds. Every bank must have risks faced, including the provision of financing to customers who need to increase business capital. Most of the Poor Hajj BPRS customers who apply for murabaha financing are traders. The income earned from these businesses sometimes increases and decreases, resulting in frequent bottlenecks when payment of debt to Islamic banking parties. Then the company needs to supervise and manage the risk of financing that will be provided to customers with the aim of reducing the occurrence of bad loans

**Keywords:** Rounding of Submissions, Ijarah

## 1. PENDAHULUAN

Bank Syariah (bank Islam) berkembang secara pesat di dunia sejak didirikannya *Islamic Development Bank (IDB)* pada tahun 1975. Sejak saat itu diperkirakan telah berkembang ratusan bank syariah di seluruh dunia, baik di Negara Islam maupun negara non Islam. Bank Syariah dewasa ini telah dapat mengembangkan dananya seperti bank-bank konvensional umumnya. Bank Syariah sudah menjadi penghimpun dana penyalur dana umat Islam baik untuk kepentingan yang berkaitan dengan ibadah seperti: dana dari zakat, infak, dan sadaqah maupun muamalah seperti: *al-wadi'ah* dan *mudharabah*.

Di Indonesia pembentukan Bank Syariah dalam sistem perbankan nasional memiliki dasar yang kuat yaitu deregulasi sektor perbankan sejak tahun 1983. Dalam deregulasi sektor perbankan tersebut, lembaga keuangan bank diberikan kebebasan, termasuk dalam hal penentuan tingkat suku bunga hingga nol persen. Deregulasi di bidang perbankan dapat dimanfaatkan setelah dikeluarkannya paket Oktober (Pakto) 1988. Dalam pakto tersebut diperkenankan untuk mendirikan bank-bank baru. Pada tanggal 1 November 1991 didirikanlah Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia. Kedudukan bank tanpa perhitungan bunga ini menjadi lebih kuat setelah dikeluarkannya Undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang kemudian diperbaharui dengan UU No 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No 7 Tahun 1992 tentang perbankan Pada pasal 13 ayat © UU No 10 tahun 1998 dinyatakan bahwa salah satu usaha dari Bank Perkreditan Rakyat adalah Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Pengertian bank dalam Islam atau bank syariah ialah “bank yang beroperasi dengan tidak bergantung pada bunga.” Dengan kata lain, bank syariah ialah “lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan syariat Islam (al-Qur’an dan Hadis Nabi saw).

Peranan uang ini diterima secara meluas dengan maksud menghapuskan ketidakadilan, ketidakjujuran, dan penghisapan dalam ekonomi, serta sebagai alat tukar. Sebagai alat tukar, peranan uang sangat dibenarkan. Namun apabila dikaitkan dengan persoalan ketidakadilan dalam ekonomi tukar-menukar uang digolongkan sebagai riba fadl. Riba Fadl adalah riba yang timbul akibat pertukaran barang sejenis yang tidak memenuhi kriteria sama kualitasnya, sama kuantitasnya, dan sama waktu penyerahannya. Dalam Islam uang sendiri tidak menghasilkan apa-apa. Dengan demikian, bunga (riba) pada uang yang dipinjam dan dipinjamkan adalah dilarang (karena ada kelebihan atau tambahannya).

Pelarangan riba dalam Islam dijelaskan dalam firman Allah SWT QS.Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتَغَوَّمُونَ إِلَّا كَمَا يَتَغَوَّمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكِ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ  
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ  
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾



Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (takanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya”.

Bank Islam berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Di dalam dunia usaha, baik di bidang industry, perdagangan, pengangkutan maupun bidang usaha lainnya tidak akan terlepas dari kebutuhan akan dana. Dana tersebut dapat diperoleh dengan berbagai cara, salah satu caranya adalah dengan melakukan pinjaman kepada pihak lain seperti bank.

Penyaluran pembiayaan yang diberikan bank syariah tentu melihat dengan berbagai aspek yang perlu dinilai terutama dalam segi usaha yang calon nasabah jalankan. Apakah bisa dan memungkinkan nasabah dalam pengembalian pembiayaan yang telah mereka terima dari pihak bank. Penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah dilakukan lebih dahulu dengan menggunakan penilaian kelayakan pembiayaan dapat dilihat dari character nasabah, capacity, capital, condition, collateral (5C) dan personality, party, purpose, prospect, payment, profitability, protection (7P) agar dapat melihat apakah calon nasabah pantas atau tidak pantas untuk mendapatkan pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank. Berhubungan dengan pembiayaan yang sudah umum dikembangkan oleh bank syariah diantaranya adalah pembiayaan murabahah.

Setiap bank pasti ada risiko yang dihadapinya, termasuk pemberian pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan untuk menambah modal usaha. Kebanyakan pada BPRS Haji Miskin ini nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah adalah pedagang. Penghasilan yang didapatkan dari usahanya tersebut kadang-kadang mengalami peningkatan dan penurunan, sehingga sering terjadi kemacetan dalam melakukan angsuran. Hal ini dapat dilihat pada tabel dari bentuk pembiayaan bermasalah yang terjadi pada BPRS Haji Miskin:

**Tabel 1.** Total Pembiayaan di BPRS Haji Miskin

Total Pembiayaan	2011	2012	2013
Total Lancar	1220	1460	1497
	orang	orang	orang
Kurang lancar	11 orang	31 orang	30 orang
Kredit macet	35 orang	38 orang	64 orang

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa jumlah pembiayaan yang ada pada BPRS Haji Miskin pandai sikek mempunyai peningkatan setiap tahunnya, begitu juga pada kredit macet. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan jumlah data yang ada untuk mengetahui pelaksanaan manajemen risiko.

BPRS Haji Miskin Pandai Sikek akan mencairkan pembiayaan kepada nasabah jika pembiayaan tersebut layak untuk diberikan kepada nasabah dengan menganalisis segala yang berkaitan dengan nasabah. Pada tahap ini seperti menerima permohonan pembiayaan oleh nasabah, permohonan pembiayaan harus diajukan secara tertulis dan menggunakan format yang telah ditentukan oleh BPRS Haji Miskin Pandai Sikek yang berisikan informasi lengkap mengenai kondisi pemohon calon nasabah termasuk riwayat pembiayaannya pada bank lain, Selanjutnya menyelidiki berkas pembiayaan yang dilakukan oleh BPRS Haji Miskin Pandai Sikek dengan tujuan untuk mengetahui apakah yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang sudah ditetapkan dan jika menurut BPRS Haji Miskin Pandai Sikek belum lengkap maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu ditentukan nasabah pembiayaan tidak sanggup untuk melengkapi kekurangannya tersebut maka sebaiknya permohonan pembiayaan tersebut dibatalkan saja. Dalam studi kelayakan ini, setiap aspek dinilai apakah memenuhi syarat atau tidak karena semua itu akan berpengaruh besar terhadap risiko-risiko yang akan terjadi. Pihak BPRS juga harus siap dan bisa menyelesaikan apabila ada permasalahan yang terjadi dalam pembiayaan tersebut dan mencari solusi atau jalan keluarnya.

## 2. KERANGKA TEORI

### 2.1 Karakter Resiko Bank Syariah

Manajemen risiko dalam perbankan syariah mempunyai karakter atau sifat yang berbeda dengan perbankan konvensional terutama pada aspek identifikasi risiko, antisipasi risiko dan pengawasan risiko;

#### 1) Identifikasi Resiko

Bentuk risiko yang terjadi pada bank syariah tidak hanya melingkupi berbagai risiko yang ada pada bank secara umum melainkan ada yang sangat spesifik yaitu khusus kepada bank yang bergerak berlandaskan nilai-nilai syariah Islam. Kekhususan tersebut bisa dilihat, sebagaimana yang dikemukakan Adiwarman diantaranya:

- a. Proses transaksi pembiayaan. Pada bank syariah, proses transaksi pembiayaannya memiliki spesifikasi dalam bentuk akad yang diatur secara syariah Islam seperti dalam pembiayaan *murabahah*, *mudharabah*,



dan lain-lain yang berbeda dengan system konvensional. Demikian juga halnya dengan proses transaksi bagi dana pihak ketiga.

- b. Proses manajemen. Keunikan bank syariah dalam proses manajemen tergambar pada system dan prosedur operasional akuntansi dan *chart of account* (grafik rekening), system dan prosedur tutup buku, dan system pengoperasian pengembangan produk.
- c. Sumber Daya Manusia (*human resources*). Dalam perbankan syariah, spesifikasi sumber daya manusia tergambar dalam kapabilitas yang tidak hanya mencakup bidang perbankan secara umum, bahkan juga harus menguasai masalah-masalah syariah.
- d. Pengaruh eksternal, terutama dengan adanya *dual regulatory body* (dua lembaga pengatur), seperti di Indonesia adanya Bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional.

## 2) Antisipasi dan Pengawasan Resiko

Sebelum terjadinya resiko, perlu dilakukan tindakan antisipasi dalam bentuk:

- a) *Preventive*. Untuk mengantisipasi kesalahan dalam proses dan transaksi secara syariah di Indonesia, diperlukan adanya persetujuan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) di saat Bank Indonesia memandang persetujuan DPS belum memadai, atau di luar kewenangannya.
- b) *Detective*. Pengawasan atau monitoring yang dilakukan oleh dua lembaga, seperti di Indonesia, yaitu Bank Indonesia mengawasi bidang perbankannya dan DPS dalam aspek syariah yang mungkin saja berlaku transaksi yang tidak sesuai dengan syariah, di samping adanya pengawasan atau monitoring internal manajemen.
- c) *Recovery*. Pembenahan terhadap kesalahan yang terjadi dapat saja dilakukan bersama-sama dengan melibatkan bank sentral, seperti di Indonesia yaitu Bank Indonesia dan DSN, sesuai dengan kapasitas dan wewenang masing-masing  
Artinya, aktivitas monitoring dalam bank syariah tidak hanya meliputi manajemen bank syariah saja, tetapi turut melibatkan Dewan Pengawas Syariah (DPS).

### a. Manajemen Risiko

Menurut PBI Nomor 13/23/PBI/2011 Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank.

#### 1. Risiko Pembiayaan

Yang dimaksud dengan risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank syariah, risiko pembiayaan mencakup risiko terkait produk dan risiko terkait pembiayaan korporasi. Pada pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran di kemudian, baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus). Dengan demikian, pemberian pembiayaan murabahah dengan jangka waktu panjang menimbulkan risiko tidak bersaingnya bagi hasil kepada dana pihak ketiga. Risiko ini timbul karena hal berikut:

- a) Kenaikan DCRM (*Direct Competitor's Market Rate*)
- b) Kenaikan ICRM (*Indirect Competitor's Market Rate*)
- c) Kenaikan ECRI (*Expected Competitive Return for Investor*)

Oleh karena itu bank dapat menetapkan jangka waktu maksimal untuk pembiayaan *murabahah* dengan mempertimbangkan hal-hal berikut ini:

- a) Tingkat (margin) keuntungan saat ini dan prediksi perubahannya di masa mendatang yang berlaku di pasar perbankan syariah (*Direct Competitor's Market Rate*). Semakin cepat perubahan di DCRM diperkirakan akan terjadi, semakin pendek jangka waktu maksimal pembiayaan.
- b) Suku bunga kredit saat ini dan prediksi perubahannya di masa mendatang yang berlaku di pasar perbankan konvensional (*Indirect Competitor's Market Rate*). Semakin cepat perubahan ICRM diperkirakan akan terjadi, semakin pendek jangka waktu maksimal pembiayaan.
- c) Ekspektasi bagi hasil kepada dana pihak ketiga yang kompetitif di pasar perbankan syariah (*Expected Competitive Return for Investor*). Semakin besar perubahan ECRI diperkirakan akan terjadi, semakin pendek jangka waktu maksimal pembiayaan.

#### 2. Risiko Pasar

Yang dimaksud dengan risiko pasar (*Market Risk*) adalah risiko kerugian yang terjadi pada portofolio yang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar (*Adverse Movement*) berupa Suku Bunga dan Nilai Tukar.

#### 3. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas (*Liquidity Risk*) adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo.

#### 4. Risiko Operasional

Risiko operasional (*Operational Risk*) adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, human error, kegagalan system atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

#### 5. Risiko Hukum



Risiko hukum (*Legal Risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kelemahan aspek yuridis, seperti: adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan (perjanjian) seperti tidak terpenuhinya syarat keabsahan suatu kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.

6. Risiko Reputasi

Risiko reputasi (*Reputation Risk*) adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan bank atau adanya persepsi negatif terhadap bank.

7. Risiko Strategik

Risiko strategik (*Strategic Risk*) adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh adanya penetapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak cepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat atau bank tidak mematuhi/tidak melaksanakan perubahan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku. Pengelolaan risiko kepatuhan dilakukan melalui penerapan system pengendalian internal secara konsisten.

8. Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan (*Compliance Risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh tidak dipatuhinya ketentuan-ketentuan yang ada, baik ketentuan internal maupun eksternal.

9. Risiko Imbal Hasil (*Rate of Return*)

Risiko imbal hasil atas modal merupakan pembayaran kas yang tidak terkena pajak kepada pemegang saham yang mewakili imbal hasil modal yang diinvestasikan dan bukan distribusi deviden.

10. Risiko Investasi

Risiko investasi merupakan sebagai kemungkinan terjadinya perbedaan antara *actual return* dan *expected return*, sehingga setiap investor dalam mengambil keputusan investasi harus selalu berusaha meminimalisasi berbagai risiko yang timbul baik jangka pendek maupun jangka panjang.

b. Analisis Kelayakan Pembiayaan

1. Pengertian Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan adalah kajian yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari suatu pembiayaan. Melalui hasil analisis pembiayaan dapat diketahui apakah usaha nasabah layak dan hasil usahanya dapat dipasarkan dan menguntungkan serta dapat dilunasi tepat waktu.

Analisis pembiayaan dilakukan oleh *Account officer* dari suatu bank. Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan agar pembiayaan yang diberikan dapat mencapai sasaran. Artinya pembiayaan tersebut harus diterima kembali pengembalianya secara tertib, teratur dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antar bank dan nasabah. Selain itu dengan tujuan terarah, artinya pembiayaan yang disalurkan tersebut akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan pembiayaan dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika disyaratkan dalam akad pembiayaan. Untuk mewujudkan hal tersebut maka diperlukan persiapan untuk menganalisis pembiayaan, yaitu mengumpulkan informasi dan data untuk bahan analisis. Seorang *account officer* dituntut memiliki keahlian dan keterampilan baik teknis maupun operasional serta memiliki penguasaan pengetahuan yang bersifat teoritis. Seorang *account officer* yang harus mengetahui tentang cara-cara menganalisis, memiliki pengetahuan yang memadai tentang aspek ekonomi, keuangan, manajemen, hukum, teknis, serta memiliki wawasan yang luas mengenai pembiayaan. Kualitas data yang digunakan untuk menganalisis harus dijadikan akurat mutakhir dan dapat dipercaya. Untuk itu *account officer* perlu melakukan penyidikan atau penelitian ke lokasi atau pemeriksaan setempat sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang tepat dan dalam.

2. Tujuan Analisis Pembiayaan

Tujuan utama analisis pembiayaan adalah untuk memperoleh keyakinan bahwa nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajiban kepada bank secara tertib, baik pembayaran pokok maupun margin sesuai dengan kesepakatan bank. Dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah bank menghadapi risiko yaitu tidak kembalikan uang yang disalurkan kepada nasabah.

Oleh karena itu, keadaan dan perkembangan nasabah harus diikuti secara terus menerus, mulai saat penyaluran hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan. Dalam menganalisis pembiayaan, pertama-tama yang harus diperhatikan adalah kemauan dan kemampuan nasabah itu untuk memenuhi kewajibannya. Faktor lain harus diperhatikan adalah perekonomian atau aktivitas usaha pada umumnya, mengingat risiko tidak kembalinya pembiayaan selalu ada maka setiap pembiayaan harus disertai jaminan yang cukup, sesuai dengan yang ada.

3. Teknik Analisis Pembiayaan

Ada dua teknik yang digunakan untuk menganalisis kelayakan penyaluran pembiayaan berdasarkan golongan data atau informasi yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Pada analisis kuantitatif, objek yang dijadikan bahan analisis ialah laporan keuangan. Akan tetapi kondisi usaha tidak dapat seluruhnya tercermin dari angka-angka dalam laporan keuangan. Masih banyak hal lain yang harus diperhatikan dalam suatu analisis pembiayaan yang sifatnya non angka. Inilah yang disebut analisis kualitatif. Bersama-sama dengan analisis kuantitatif memberi gambaran yang utuh mengenai nasabah dan pengaruhnya terhadap risiko pembiayaan yang disalurkan.

4. Tahap Analisis Kelayakan Pembiayaan

Tahap dalam studi kelayakan dilakukan untuk mempermudah pelaksanaan studi kelayakan dan keakuratan dalam penilaian. Adapun tahap-tahap yang dilakukan terdiri dari:

a. Pengumpulan Data dan Informasi



Mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan selengkap mungkin, baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Pengumpulan data dan informasi dapat diperoleh dari berbagai sumber yang dapat dipercaya, misalnya dari lembaga yang memang berwenang untuk mengeluarkannya, seperti Biro Pusat Statistik (BPS), Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Badan Pengelola Pasar Modal (BAPEPAM), Bank Indonesia (BI), departemen teknis atau lembaga penelitian.

- b. **Melakukan Pengolahan Data**  
Setelah data dan informasi yang dibutuhkan terkumpul maka langkah selanjutnya adalah melakukan pengolahan data dan informasi tersebut. Pengolahan data dilakukan secara teliti untuk masing-masing aspek yang ada. Kemudian dalam hal perhitungan ini hendaknya diperiksa ulang untuk memastikan kebenaran hitungan yang telah dibuat sebelumnya.
- c. **Analisis Data**  
Melakukan analisis data dalam rangka menentukan kriteria kelayakan dari seluruh aspek kelayakan usaha ditentukan dari kriteria yang telah memenuhi syarat sesuai criteria tersebut untuk kelayakan diukur dari setiap aspek untuk seluruh aspek yang telah dilakukan.
- d. **Mengambil Keputusan**  
Apabila telah diukur dengan kriteria tertentu dan telah diperoleh hasil dari pengumpulan, maka langkah selanjutnya adalah mengambil keputusan sesuai dengan yang telah ditetapkan apakah layak atau tidak dengan ukuran yang telah ditentukan berdasarkan hasil perhitungan sebelumnya. Jika tidak layak sebaiknya dibatalkan dengan menyebutkan alasannya.
- e. **Memberikan Rekomendasi**  
Langkah terakhir adalah memberikan rekomendasi kepada pihak-pihak tertentu laporan studi yang telah disusun. Dalam memberikan rekomendasi diberikan juga saran-saran serta perbaikan yang perlu jika memang masih dibutuhkan, baik kelengkapan dokumen-dokumen maupun persyaratan lainnya.

### 3. HASIL

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan: Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dari pengertian pembiayaan di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu pembiayaan berdasarkan prinsip kepercayaan dan persetujuan pemberian pembiayaan antara pemilik modal dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya dimana nasabah berkewajiban mengembalikan hutangnya sesuai dengan persetujuan yang disepakati.

#### 1. Unsur-unsur Pembiayaan

Unsur-unsur yang terkandung dalam penyaluran sebuah pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. **Amanat (kepercayaan)**  
Amanat. “amanat” (dari bahasa Arab, amuna, berarti jujur, dapat dipercaya, atau (titipan) adalah segala hal yang dipercayakan kepada manusia, baik yang berkaitan dengan hak dirinya, hak pihak lain, maupun hak Allah. Bank yakin bahwa prestasi yang diberikan kepada para nasabah akan diterima kembali di waktu tertentu kelak.  
Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi pembiayaan bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu pembiayaan. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani disalurkan. Oleh karena itu sebelum pembiayaan disalurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dahulu secara mendalam tentang kondisi nasabah baik secara intern maupun ekstern.
- b. **Kesepakatan**  
Kesepakatan dituangkan dalam perjanjian, dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani oleh kedua pihak sebelum pembiayaan diberikan.
- c. **Jangka Waktu**  
Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.
- d. **Resiko**  
Adapun resiko pada pembiayaan baik pada pihak yang memberikan pembiayaan maupun pihak yang menerima pembiayaan. Resiko di pihak yang memberikan pembiayaan diantaranya resiko gagal bayar akibat kegagalan usaha maupun ketidakmampuan bayar serta ketidak sediaan membayar. Sedangkan bagi pihak yang menerima pembiayaan adanya resiko kemungkinan pemberian pembiayaan dengan tujuan untuk menguasai usaha nasabah.
- e. **Balas Jasa**  
Balas jasa merupakan keuntungan atau pendapat dari kegiatan penyaluran pembiayaan.



## 2. Pembiayaan *Murabahah*

### a. Pengertian *Murabahah*

Akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Selanjutnya penulis juga menjelaskan pengertian pembiayaan *murabahah*, menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (modal kerja) berjangka waktu di bawah satu tahun, yang pembayarannya dilakukan pada saat jatuh tempo.

### b. Landasan Syariah Pembiayaan *Murabahah*

#### 1. Al-Qur'an

Adapun ayat al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar akad pembiayaan *murabahah* terdapat dalam Qs. An-Nisaa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu : sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Ayat tersebut di atas mengajarkan kepada umat manusia untuk memenuhi kebutuhannya dengan jalan perniagaan yang dilakukan atas dasar kesepakatan suka sama suka, demikian juga *murabahah* dapat digambarkan dengan perniagaan tersebut.

#### 2. Sunnah

Hadis Nabi Muhammad SAW dari Abu Sa'id al- Khudri:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“Dari Abi Sa'id al-Khudri, bahwa Rasulullah SAW bersabda: *sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka*”

## 3. Karakter *Murabahah*

Karakter *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang disepakati yang ditambah pada biaya tersebut. Yang terkandung dalam pembiayaan *murabahah* adalah:

- Harga pokok barang adalah harga barang ditambah dengan beban-beban lain yang dikeluarkan sehingga barang tersebut bernilai ekonomis.
- Keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak dengan tidak membahayakan salah satu pihak.
- Harga jual *murabahah*, yaitu harga yang disepakati yang meliputi harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

## 4. Aplikasi *murabahah* di perbankan Syariah

- Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (mark up). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- Harga jual dicantumkan dalam *akad* jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku *akad*. Dalam perbankan, *muarabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.
- Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

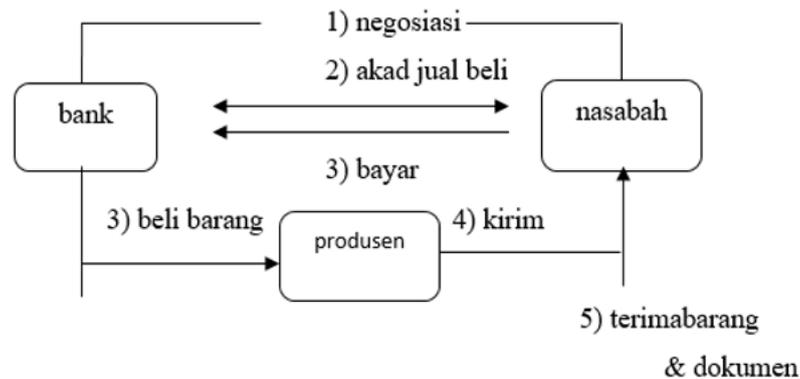
## 5. Rukun pembiayaan *Murabahah*

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

- Penjual (ba'i) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual,
- Pembeli (musytari) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang. (Dalam hal ini pihak harus memenuhi kriteria bahwa pihak tersebut cakap hukum, sukarela dalam pengertian tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/di bawah tekanan)
- Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga). Harga dalam hal ini pun sudah harus jelas berapa jumlahnya. Harga inilah yang akan ditambahkan margin oleh Bank Syariah yang akan disepakati oleh pihak nasabah. Bank Syariah berperan sebagai pembeli dari pihak penjual.

Objek tersebut berkriteria:

- tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang,
  - bermanfaat
  - penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
  - merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
  - sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dengan yang diterima pembeli.
- Tsaman adalah harga jual barang yang dijual oleh Ba'i
  - Shighah, yaitu Ijab (serah) dan Qabul (terima). Akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan qabul harus selaras baik spesifikasi barang maupun harga dari objek tersebut, tidak menggantungkan pada klausul yang baru akan terjadi pada hal/kejadian yang akan datang.

**Gambar 1.** Skema Pembiayaan

#### 6. Langkah-langkah yang Dilakukan Dalam Proses Penanggulangan Resiko pada Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Haji Miskin

Tahap awal yang dilakukan oleh bank sebelum pembiayaan diberikan kepada calon nasabah, di mana perencanaan ini akan membutuhkan perkiraan, perhitungan dan pertimbangan dalam menentukan berapa jumlah pinjaman yang akan di berikan kepada calon nasabah. Sebelum pembiayaan disalurkan dimana BPRS Haji Miskin harus yakin bahwa pembiayaan yang disalurkan akan benar-benar dapat dikembalikan, semua itu dilakukan untuk menghindari resiko-resiko yang akan terjadi.

BPRS Haji Miskin Pandai Sikek akan mencairkan pembiayaan kepada nasabah jika pembiayaan tersebut layak untuk diberikan kepada nasabah jika pembiayaan tersebut layak untuk diberikan dengan menganalisis segala yang berkaitan dengan nasabah, pemohon pembiayaan harus diajukan secara tertulis dan menggunakan format yang telah ditentukan oleh BPRS Haji Miskin Pandai Sikek yang berisikan informasi lengkap mengenai kondisi pemohon calon nasabah termasuk riwayat pembiayaannya pada bank lain, dan selanjutnya menyelidiki berkas pembiayaan yang dilakukan oleh BPRS Haji Miskin Pandai Sikek dengan tujuannya adalah untuk mengetahui apakah yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang sudah ditetapkan dan jika menurut BPRS Haji Miskin Pandai Sikek belum lengkap maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu ditentukan nasabah pembiayaan tidak sanggup untuk melengkapi kekurangannya tersebut maka sebaiknya permohonan pembiayaan tersebut dibatalkan saja.

Dalam pemberian pembiayaan BPRS Haji Miskin Pandai Sikek menilai beberapa aspek diantaranya:

##### a. Aspek Hukum

Kelengkapan surat izin usaha yang dimiliki calon nasabah dalam berdagang. Karena itu merupakan dasar hukum yang dipegang apabila di kemudian hari timbul masalah. Dalam bentuk SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), SITU (Surat Izin Tempat Usaha) dan juga surat keterangan dari wali nagari.

##### b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Hasil panen yang dijual Bapak Jamal (nama samaran) seperti Kentang, Bapak Jamal langsung menjual hasil panennya sendiri. Penjualan pada umumnya secara tunai walaupun ada yang berpiutang tidak terlalu banyak dan hanya pada pembeli yang sudah berlangganan.

##### c. Aspek Keuangan

Dengan hasil pendapatan dan pengeluaran yang di peroleh Bapak Jamal maka Bapak Jamal dapat membayar kewajibannya ke BPRS Haji Miskin Pandai Sikek dari hasil usaha dagang yang diperolehnya.

##### d. Aspek Teknis

Lokasi pertanian Bapak Jamal jauh dari pasar maka diperlukan kendaraan untuk mengangkut hasil panennya. Bapak Jamal menjual sendiri dagangannya.

##### e. Aspek Manajemen

Usaha dagang yang dijalankan oleh Bapak Jamal sudah berjalan sekitar 2 tahun lebih, kemampuan mengelola usaha dagangnya cukup baik, ini dilihat dari perkembangan usaha dagang dan *survey account officer* dilapangan dan usaha perdagangan nasabah merupakan milik sendiri.

Dilihat dari berbagai aspek di atas maka account officer menyimpulkan, berdasarkan pengalaman pembiayaan sebelumnya kemampuan mengelola usaha perdagangan, dan kemampuan pengembalian dana dan karakter nasabah cukup baik, dana yang diberikan akan dipergunakan untuk tambahan modal perdagangan. BPRS Haji Miskin memutuskan bahwa Bapak Jamal dinilai layak untuk mendapatkan pembiayaan

Untuk memulai suatu usaha memang tidak semudah membalikkan telapak tangan. Di butuhkan keberanian dan strategi bisnis yang matang, sebelum akhirnya masuk ke zona yang serba belum pasti. Semua peluang bisnis memang memiliki resiko, walaupun tingkat resiko yang dimiliki berbeda-beda. Ada usaha yang beresiko besar adapula yang resikonya hanya kecil, namun bukan berarti resiko-resiko tersebut tidak bisa diatasi dan diminimalisir.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan Account Officer BPRS Haji Miskin Pandai Sikek untuk mengurangi/menagglangi resiko sebelum calon nasabah di berikan pembiayaan:



- 1) Sebelum memberikan pembiayaan, *Account Officer* BPRS Haji Miskin Pandai Sikek melakukan riset mengenai hambatan-hambatan yang dimungkinkan muncul ditengah perjalanan usaha. Dengan begitu *Account Officer* atau pihak bank dapat menyiapkan strategi sedini mungkin, untuk mengantisipasi hambatan yang dimungkinkan ada. Misalnya saja resiko persaingan bisnis yang dimungkinkan semakin meningkat.
  - 2) *Account Officer* mencari informasi mengenai kunci kesuksesan bisnis. Hal tersebut bisa membantu *Account Officer* untuk menentukan langkah-langkah apa saja yang bisa membuat usaha calon nasabah bisa berkembang dengan baik, dan langkah apa saja yang tidak perlu dilakukan untuk mengurangi munculnya resiko yang tidak diinginkan.
  - 3) Sesuaikan besar [modal usaha](#) yang dimiliki calon nasabah dengan resiko usaha yang akan diambil. Jangan terlalu memaksakan diri untuk mengambil peluang usaha yang beresiko besar, jika modal usaha yang dimiliki juga masih terbatas.
  - 4) Kesuksesan bisnis bisa dibangun dengan adanya keteguhan hati yang didukung kreatifitas. Dengan keteguhan hati dalam mencapai kesuksesan serta kreatifitas untuk mengembangkan usaha dengan ide-ide baru. Maka segala resiko yang muncul bisa diatasi dengan baik.
  - 5) *Account Officer* mencari informasi tentang prospek bisnis tersebut sebelum mengambil sebuah resiko. Saat ini banyak peluang usaha yang tiba-tiba booming, namun prospek bisnisnya tidak bisa bertahan lama. Hanya dalam hitungan bulan saja, bisnis tersebut surut seiring dengan bergantinya trend pasar. Sebaiknya *Account Officer* memberikan pengarahannya atau penyuluhan sebelum memberikan pembiayaan untuk menghindari jenis peluang usaha seperti itu, karena risikonya cukup besar.
  - 6) Pihak *Account Officer* BPRS Haji Miskin Pandai Sikek mengetahui seberapa besar tingkat kebutuhan masyarakat akan produk calon nasabah. Semakin besar tingkat kebutuhan konsumen akan sebuah produk, maka akan memperkecil resiko bisnis tersebut. Setidaknya resiko dalam memasarkan produk.
- Dari informasi diatas, bisa diambil kesimpulan bahwa semua resiko usaha bisa diatasi dengan kejelian, ketekunan dan kreatifitas seorang *Account Officer* atau pihak bank. Oleh karena itu, tingkatkan kemampuan dan pengetahuan *Account Officer* atau pihak bank dalam menjalankan usaha dan pemberian pembiayaan. Agar segala resiko yang muncul ditengah perjalanan, tidak sampai merugikan bisnis atau pihak bank.
7. Efektifitas Proses Pelaksanaan Manajemen Resiko pada Pembiayaan Murabahah di BPRS Haji Miskin  
Pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan di BPRS Haji Miskin belum bisa dikatakan efektif karena risiko yang terjadi belum bisa di atasi. Karena diawal pemberian pembiayaan BPRS Haji Miskin pandai Sikek belum sepenuhnya menganalisis kelayakan calon nasabah dengan menggunakan prinsip 5C, dalam rangka mengenali permohonan calon nasabah pembiayaan yaitu:
    - a. *Character*  
Tujuan dari analisis character ini adalah untuk memberikan keyakinan pada Pihak BPRS Haji Miskin bahwa watak dan sifat calon nasabah dapat dipercaya. Untuk mendapatkan informasi, tentang watak dan sifat calon nasabah, dengan cara melakukan pemantauan secara langsung ke tempat tinggal calon nasabah, dalam proses pengumpulan informasi dapat dilakukan dengan cara wawancara dengan pihak terdekat calon nasabah, seperti tetangga dekat rumah calon nasabah, saudara dari calon nasabah, watak dan kehidupan sehari-hari yang dilakukan pihak calon nasabah. Rata-rata watak dari calon nasabah BPRS Haji Miskin ini jujur dan dapat dipercaya.
    - b. *Capacity*  
Merupakan kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah dalam menjalankan usahanya untuk memperoleh keuntungan yang diharapkan, sehingga kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali atas pembayaran yang telah diberikan sehingga banyak sumber pendapatan yang didapat, maka semakin besar kemampuan calon nasabah dalam membayar angsurannya. Untuk menganalisis ini, pihak BPRS Haji Miskin melakukan wawancara secara langsung dengan calon nasabah seputar kegiatan usaha yang dilakukannya. Informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan modal yang digunakan dalam bertani.  
Disamping melakukan wawancara dengan calon nasabah juga dapat dilakukan dengan cara peninjauan secara langsung ke tempat usaha calon nasabah, sehingga dapat diketahui apakah informasi yang diberikan calon nasabah sesuai dengan kenyataan yang ada. Kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada BPRS sesuai dengan waktu yang ditentukan dan jarang terjadi kemacetan dalam melakukan angsuran pembiayaan.
    - c. *Capital*  
Merupakan jumlah modal sendiri yang dimiliki calon nasabah. Pihak BPRS Haji Miskin tidak akan menyediakan dana pembiayaan suatu usaha secara keseluruhan tetapi pihak BPRS Haji Miskin hanya menyediakan dana tambahan yang dibutuhkan calon nasabah yang usahanya sudah berjalan. Dengan maksud untuk membantu calon nasabah dalam mendapatkan dana. Dengan analisis capital ini, pihak BPRS Haji Miskin dapat mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki calon nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai dan bisa mengetahui resiko yang mungkin bisa terjadi.  
Tujuan dari analisis capital ini adalah agar calon nasabah bersungguh-sungguh dan bertanggung jawab dalam menjalankan usahanya, dengan begitu pihak BPRS Haji Miskin akan merasa lebih yakin dalam memberikan pembiayaan karena calon nasabah ikut serta dalam menanggung resiko terhadap kegagalan usaha yang dijalankannya.



d. *Condition*

Merupakan situasi dan kondisi yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha yang dijalankan oleh calon nasabah dalam kondisi perekonomian yang tidak stabil seperti kenaikan BBM yang menyebabkan mahalnya semua kebutuhan masyarakat sebaiknya pemberian untuk berbagai sector jangan diberikan karena akan berisiko adanya pembiayaan macet yang terjadi akibat adanya gangguan dari keadaan yang terjadi.

e. *Collateral*

Merupakan barang-barang yang diserahkan oleh calon nasabah sebagai jaminan terhadap pembiayaan yang diberikan, baik berupa kendaraan maupun sertifikat tanah. Penyerahan jaminan tersebut harus melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan pada BPRS Haji Miskin.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan *account officer* BPRS Haji Miskin Pandai Sikek, adapun hal-hal yang menjadi pertimbangan oleh *account officer* dalam pemberian pembiayaan adalah: “Kemampuan membayar nasabah, barang jaminan diambil sebagai bahan antisipasi bagi pihak bank dan seorang *account officer* juga memiliki imajinasi untuk menilai calon nasabah pembiayaan”.

Prosedur merupakan tahapan-tahapan yang harus dilalui oleh nasabah untuk mendapatkan pembiayaan yang diinginkan, karena melalui prosedur yang baik dan benar akan mengurangi terjadinya risiko. Setelah melalui prosedur yang diinginkan barulah bank dapat memutuskan pemberian pembiayaan kepada nasabah. Prosedur yang ditetapkan oleh BPRS Haji Miskin Pandai Sikek adalah sebagai berikut:

1) Pengajuan Permohonan Pembiayaan oleh Nasabah

- a) Nasabah datang ke BPRS Haji Miskin Pandai Sikek untuk mendapatkan informasi dan penjelasan mengenai pembiayaan *murabahah* untuk usaha perdagangan.
- b) *Account officer* mengadakan wawancara dengan pemohon sebagai peninjauan pertama untuk mendapatkan informasi secara umum.
- c) Agar rencana pengajuan dapat segera terealisasi, nasabah diminta untuk dapat segera memenuhi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

Adapun dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh bank kepada pemohon adalah:

a) Pemohon Pembiayaan

Calon nasabah disuruh untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan yang berisikan nama nasabah, alamat, jenis usaha yang akan dibiayai, serta melampirkan.

- i. KTP suami istri/pengurus
- ii. Surat nikah
- iii. Kartu keluarga
- iv. Gambaran umum usaha yang telah dijalankan
- v. Rencana atau prospek usaha kedepan
- vi. Rincian penggunaan dana
- vii. Jumlah dan jaminan pembiayaan berupa: foto kopi sertifikat tanah, foto kopi BPKB dan disertai pajak
- viii. Surat persetujuan suami atau istri

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan *account officer* di BPRS Haji Miskin Pandai Sikek mengatakan bahwa: “Pada prosedur pemberian pembiayaan untuk pedagang, pada tahapan pengajuan pembiayaan dapat dijelaskan bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah.

2) Interview oleh Anggota *Account Officer*

Dalam interview ini mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a) Latar belakang usaha
- b) Lamanya usaha berlangsung
- c) Sistem penjualan, pembelian dan tingkat margin

3) Prosedur Terhadap Rekening Nasabah

Dilakukan dengan cara menghitung

- a) Total mutasi debit setelah dikurangi biaya yang tak ada hubungannya dengan seperti: cicilan di bank, administrasi perbankan.
- b) Total mutasi pembiayaan setelah dikurangi jumlah pencairan pembiayaan dan apabila ada mutasi pembiayaan yang tidak dapat diterima, harus ditelusuri transaksi yang terjadi.
- c) Mutasi rata-rata pemakaian dana.

4) Penilaian Jaminan

Dimana hasil penilaian jaminan tersebut merupakan harga pasar wajar jaminan tersebut, sehingga dapat diketahui harga pasar wajar dan nilai likuidasi dari jaminan tersebut yang merupakan suatu margin sebagai antisipasi apabila pembiayaan tersebut mengalami kemacetan, maka jaminan tersebut merupakan factor kedua dari pelunasan pembiayaan.

5) Melakukan pengecekan terhadap kantor desa setempat untuk mengetahui apakah tanah tersebut planning tata wilayah tersebut. Apabila semua selesai dan dinyatakan positif maka baru dilakukan pembuatan proposal pembiayaan.

Dalam hal pemberian pembiayaan BPRS Haji Miskin Pandai Sikek mempunyai pertimbangan tersendiri dalam pemberian pinjaman. BPRS Haji Miskin Pandai Sikek mengevaluasi melakukan kegiatan pemasaran pembiayaan secara langsung ke lapangan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam



menganalisis penerima pembiayaan terhadap nasabah. Yang intinya pada pendekatan ini merupakan proses pemberian pembiayaan yang dari calon nasabah. Pendekatan seperti ini merupakan pendekatan yang paling penting murni karena diketahui bahwa pembiayaan itu sendiri adalah kepercayaan.

Dari wawancara penulis dengan *account officer* BPRS Haji Miskin, kendala-kendala yang dihadapi oleh *account officer* dalam pemberian pembiayaan adalah:

- a) Data yang diberikan calon nasabah kurang akurat.
  - b) Dari hasil observasi dapat diketahui bahwa hasil yang diperoleh nasabah setiap harinya atau bulanan tidak mencukupi untuk memenuhi cicilan pembiayaan.
  - c) Nilai agunan yang tidak cocok dengan plafon atau jumlah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.
  - d) Jarak antara kantor BPRS Haji Miskin dengan lokasi nasabah.
- 6) Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan adalah uraian berbentuk proposal yang dibuat oleh *Account Officer*, berisikan analisis atas segala aspek mengenai permohonan pembiayaan, untuk dimintakan persetujuan dari komite pembiayaan.

Usulan pembiayaan merupakan dokumen penting yang menjadi media analisis atas suatu permohonan pembiayaan. Di dalam usulan pembiayaan dianalisis seluruh aspek yang terkait kondisi nasabah baik kondisi yang mendukung maupun kondisi yang tidak mendukung perlu juga diungkapkan dalam analisis, agar bank dapat mengetahui kemungkinan resiko yang mungkin timbul dari suatu aspek.

Adapun hal-hal pokok yang disampaikan dalam usulan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a) Permasalahan  
Berisi latar belakang permohonan yang diusulkan, sebagai berikut:
    - i. Jumlah permohonan
    - ii. Tujuan penggunaan pembiayaan
    - iii. Jangka waktu pembiayaan
    - iv. Agunan yang diajukan
  - b) Informasi Nasabah  
Berisi segala hal menyangkut informasi mengenai identitas pemohon, seperti:
    - i. Nama pemohon/nama badan usaha
    - ii. Alamat domisili
    - iii. Alamat usaha
    - iv. Bidang usaha
    - v. Susunan pengurus
    - vi. Tema usaha
- 7) Pemutusan Pembiayaan
- Pemutusan pembiayaan adalah tahap diputuskannya persetujuan suatu permohonan oleh komite pembiayaan. Selanjutnya dilakukan pembuatan surat penegasan persetujuan kepada pemohon pembiayaan.
- Usulan pembiayaan yang telah dibuat oleh *account officer* selanjutnya akan diusulkan kepada komite pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan, atas usulan tersebut komite pembiayaan memiliki hak sepenuhnya untuk menyetujui atau menolak suatu permohonan pembiayaan. Bila disetujui, biasanya komite pembiayaan akan memberikan catatan-catatan atau disposisi atas hal-hal yang perlu dipenuhi, dilengkapi atau dijalankan dalam pemberian pembiayaan.
- Persetujuan komite pembiayaan selanjutnya ditindaklanjuti dengan penerbitan surat persetujuan bank kepada nasabah. Surat persetujuan pembiayaan merupakan surat pemberitahuan bank kepada nasabah bahwa bank menyetujui permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah.
- 8) Penandatanganan Akad
- Setelah tahap permohonan pembiayaan disetujui oleh pihak bank, kemudian diberitahukan kepada nasabah bahwa permohonan pembiayaan telah disetujui dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dengan catatan sebagai berikut:
- a) Apabila pihak nasabah setuju dengan persyaratan tersebut, maka akan diterbitkan surat persetujuan pembiayaan yang harus ditandatangani oleh nasabah.
  - b) Apabila pihak nasabah tidak setuju atau keberatan dengan persyaratan, maka akan dicari solusi terbaik, sehingga tidak memberatkan nasabah, namun tetap mengacu kepada keamanan fasilitas kredit yang akan diberikan.
- Adapun syarat penandatanganan akad adalah:
- i. Nasabah telah menandatangani surat persetujuan pembiayaan di atas materai cukup dan mengembalikannya kepada pihak bank.
  - ii. Nasabah telah membuka rekening di bank.
  - iii. Nasabah telah menyertakan seluruh biaya terkait pembiayaan melalui rekening nasabah di bank.
  - iv. Nasabah telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan agunan kepada bank.
- 9) Realisasi Pembiayaan
- Realisasi pembiayaan adalah tahap pencairan pembiayaan setelah seluruh persyaratan dipenuhi dari dokumen jaminan yang diserahkan kepada bank.



Adapun syarat pencairan pembiayaan adalah:

- a) Nasabah telah menandatangani akad pembiayaan.
- b) Telah dilakukan pengikatan agunan secara sempurna.
- c) Nasabah telah melunasi seluruh biaya-biaya.
- d) Nasabah telah menandatangani seluruh dokumen kredit pembiayaan yang diberikan bank seperti dan tidak terbatas pada: surat permohonan pencairan, surat sanggup membayar, tanda terima uang tunai, dan surat kuasa pendebitan kewajiban dan biaya-biaya.

#### 10) Pelaksanaan Kewajiban

Pelaksanaan kewajiban adalah tahapan dimana pemohon pembiayaan telah menjadi nasabah bank yang mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran atau bagi hasil sebagai konsekuensi pembiayaan yang diterimanya.

## 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil yang dilakukan pada BPRS Haji Miskin, dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Langkah-langkah yang dilakukan dalam proses pelaksanaan manajemen risiko pada pembiayaan *murabahah* yang terdapat pada BPRS Haji Miskin Pandai Sikek adalah melakukan riset mengenai hambatan-hambatan yang dimungkinkan muncul di tengah perjalanan usaha, mencari informasi mengenai kunci kesuksesan bisnis, sesuaikan besar modal usaha yang dimiliki calon nasabah dengan risiko usaha yang akan di ambil, kesuksesan bisnis nisa dibangun dengan adanya keteguhan hati yang didukung kreatifitas, *Account Officer* mencari informasi tentang prospek bisnis yang dijalankan, dan pihak *Account Officer* mencari seberapa besar tingkat kebutuhan masyarakat akan produk calon nasabah.
- b. Efektifitas pelaksanaan manajemen risiko pada pembiayaan *murabahah* di BPRS Haji Miskin Pandai Sikek belum bisa dikatakan efektif karena masih banyak nasabah yang melakukan kredit macet. Hal ini terjadi karena BPRS Haji Miskin masih kurang teliti dalam menganalisis pembiayaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2002),  
Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Fajar media Press, 2012),  
Novianto hp, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surakarta: Bringin 55 Solo),  
Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo persada, 2006),  
Syukri Iska, *Sistem perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), C.117,  
Vethzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006),  
Kasmis, dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2004),  
Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010),  
Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), Cet.3,  
Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Bima Insani, 2001),  
Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, ( Yogyakarta: Ekonisia, 2003),  
Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), Cet. Ke-3.