

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) MENGGUNAKAN METODE *FOUR EYES PRINSCIPLES*  
PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.  
KC MEDAN BALAIKOTA**

Oleh:

**M. Aldo Wicaksana**

**NIM: 0503162176**

**Program Studi**

**Perbankan Syariah**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2021**

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) MENGGUNAKAN METODE *FOUR EYES PRINSCIPLES*  
PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.  
KC MEDAN BALAIKOTA**

**SKIRPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana (S1) Pada  
Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Oleh:

**M. Aldo Wicaksana**

**NIM: 0503162176**

**Program Studi  
Perbankan Syariah**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2021**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. Aldo Wicaksana

NIM : 0503162176

Tempat/Tgl.Lahr : Medan, 1 Oktober 1998

Pekerjaan : Mahasiswa

Alamat : Jl Juang 45 No.12, Medan Estate, Kec. Percut Sei Tuan, Kab.  
Deli Serdang

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul "**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan Metode *Four Eyes Principles* pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KC Medan Balaikota**" benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya, sepenuhnya jadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, Agustus 2021

Yang membuat pernyataan



**M. Aldo Wicaksana**  
0503162176

**PERSETUJUAN**

Skripsi Berjudul:

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH (KPR) MENGGUNAKAN METODE *FOUR EYES PRINCIPLES*  
PADA BANK MUAMALAT KC MEDAN BALAIKOTA**

Oleh:

**M. Aldo Wicaksana**  
**NIM: 0504162176**

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Perbankan Syariah (S.E) Pada Program Studi Perbankan Syariah

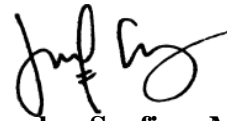
Medan, Agustus 2021

**Pembimbing I**



**Dr. M. Ridwan, MA**  
**NIP. 197608202003121004**

**Pembimbing II**



**Lavlan Syafina, M. Ak**  
**NIP. 199108272018012002**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Perbankan**



**Dr. Tuti Anggraini, MA**  
**NIP. 197705312005012007**

## PENGESAHAN

Skripsi berjudul “ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) MENGGUNAKAN METODE *FOUR EYES PRINCIPLES* PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk. KC MEDAN BALAIKOTA”

Atas nama M. Aldo Wicaksana, NIM 0503162176 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam sidang munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan pada tanggal 30 Agustus 2021. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah.

Medan, 30 Agustus 2021  
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi  
Program Studi Perbankan Syariah

Ketua

Sekretaris

Dr. Tuti Anggraini, MA  
NIDN. 2031057701

Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, M.E.I  
NIDN. 2031057701

Anggota

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. M. Ridwan, MA  
NIP. 197608202003121004

Laylan Syafina, M. Ak  
NIP. 199108272018012002

Penguji I

Penguji II

Dr. Sri Sudiarti, MA  
NIDN. 2012115903

Muhammad Syahbudi, MA  
NIP. 2013048403

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Sumatera Utara

Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag  
NIDN. 2023047602

## ABSTRAK

M. Aldo Wicaksana (2021), NIM 0503162176 **Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Metode *Four Eyes Principles* pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KC Medan BalaiKota.** Di bawah bimbingan Pembimbing Skripsi I Bapak **Dr. M. Ridwan, MA** dan Pembimbing Skripsi II Ibu **Laylan Syafina, M. Ak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme dan/atau prosedur pembiayaan KPR Bank Muamalat KC Medan Balaikota, penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principles* pada Bank Muamalat, dan penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principles* dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah / macet pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini berupa wawancara langsung dan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari buku, jurnal, dll. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principle* dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KC Medan Balaikota sudah baik, karena diterapkannya prinsip 5C (*Character, capacity, capital, collateral, dan condition*) dan diterapkannya tiga jenis *four eyes principles* (*Segregation of Duty, Dual control dan Dual Custody*). Penerapan manajemen risiko dan *four eyes principles* bertujuan agar setiap tugas dan/atau tindakan yang dilakukan dapat berjalan lancar dan terukur atau berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada. Hal ini dapat dilihat dari rendahnya persentase pembiayaan bermasalah (NPF) Bank Muamalat yang berada dibawah 5 % yang mana berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 15/2/PBI/2013 Tentang Penerapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional, rasio kredit / pembiayaan bermasalah (Non Performing Financing) secara neto tidak lebih dari 5%.

**Kata Kunci: Manajemen Risiko, Pembiayaan KPR, *Four Eyes Principles***

## KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayahnya kepada umat manusia. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, seluruh keluarga, sahabat, dan pengikutnya hingga akhir masa.

Alhamdulillah penulis merasa bersyukur kepada Allah SWT karena dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul : “**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan Metode *Four Eyes Principles* Pada Bank Muamalat Indonesia KC Medan Balaikota**”. merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri Sumatera Utara.

Namun penulis menyadari, bahwa penulis adalah manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan dan ke khilapan. Sehingga penulis yakin, bahwa di dalam karya ini banyak terdapat kesalahan dan kejanggalan. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya, dan tidak lupa juga penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun, yang nantinya akan sangat membantu penulis dalam memperbaiki karya ini.

Dalam penulisan skripsi ini, tentunya banyak pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. Ayahanda **Mohammad Ali Basuki** dan Ibunda **Melam Tarigan** yang telah bekerja keras serta memberi dukungan moril dan materil kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak **Prof. Dr. H. Syahrin Harahap, M.A** selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak **Dr. H. Muhammad Yafiz, M.Ag** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Ibu **Dr. Marliyah, MA** selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
5. Bapak **Dr. Fauzi Arif Lubis, MA** selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
6. Bapak **Dr. Mustapa Khamal Rokan, M.H** selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
7. Ibu **Dr. Tuti Anggraini, MA** selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
8. Bapak **Dr. M. Ridwan, M.A** selaku Pembimbing Skripsi I yang telah membimbing penulis dan banyak memberikan arahan, motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Ibu **Laylan Syafina, M.Ak** selaku Pembimbing Skripsi II yang juga telah sabar membimbing penulis dan banyak memberikan arahan, motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.



10. Bapak **Aqwa Naser Daulay, M.Si** selaku penasehat akademik yang banyak memberi nasehat kepada penulis dalam masa perkuliahan.
11. **Segenap Dosen** yang telah mendidik penulis selama menjalani pendidikan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
12. Bapak **Hamsari Nazli** selaku Manager Analisis\Manager *Financing Risk Staff* dan Bapak **Dony Setyodewo** selaku *Operation Officer*, Bank Muamalat KC Medan Balaikota yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian dan meluangkan waktu untuk wawancara.
13. **Kiki Selianti Siregar** selaku kekasih yang selalu ada dan yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan, nasehat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
14. Adik Saya **Alda Zafira** yang telah memberikan dukungan dan motivasi agar saya dapat menyelesaikan Skripsi ini.
15. Teman-Teman seperjuangan **Muhammad Iqbal Sipahutar S.E, Mohd Habib Rifqi Rangkuti S.E, Aidil AR Pohan, Oki Wijaya dan Elisa Medina, S.E** yang telah memberikan informasi, motivasi dan selalu setia mendengar curhatan suka duka serta menghibur kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
16. Teman-teman seperjuangan di kelas Perbankan Syariah-B stambuk 2016, yang menemani dalam menimba ilmu di kelas.

17. Teman-teman **KKN kelompok 69 Terjun Marelan** yang menemani 30 hari mengabdikan di Jl. Baru lingkungan XV Kel. Terjun Kec. Marelan kota Medan terkhusus sahabat yang memberi semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yaitu: **Fahmi, Andri, Madan, Rere, Anggrek, Dwi, Ncah, Dinduy, Ayu, dan Aida.**

18. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya yang membantu penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini.

Semoga apa yang telah mereka lakukan mendapat balasan berupa rahmat dan hidayah dari Allah SWT., dan senantiasa berada dalam lindunganNya. ***Amiin yaa robbal'alamiin***

Wassalam

Medan, 2021

**M. Aldo Wicaksana**  
**NIM. 0503162176**

## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	8
C. Batasan Masalah .....	8
D. Rumusan Masalah .....	8
E. Tujuan Penelitian .....	8
F. Manfaat Penelitian .....	9
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS .....</b>	<b>11</b>
A. Bank Syariah.....	11
1. Pengertian Bank Syariah.....	11
2. Fungsi dan Peran Bank Syariah.....	13
3. Karakteristik Bank Syariah .....	14
B. Manajemen Risiko .....	15
1. Pengertian Manajemen Risiko .....	15
2. Jenis-Jenis Risiko .....	17
3. Tujuan Manajemen Risiko .....	18
C. Pembiayaan.....	19
1. Pengertian Pembiayaan.....	19
2. Jenis-Jenis Pembiayaan.....	20
3. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan .....	21
4. Prinsip-Prinsip Penilaian Pembiayaan .....	22
5. Risiko Pembiayaan .....	24

D.	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	26
	1. Pengertian KPR .....	26
	2. Jenis-Jenis Akad Pembiayaan KPR .....	27
E.	<i>Four Eyes Principles</i> .....	31
	1. Pengertian <i>Four Eyes Principles</i> .....	31
	2. Jenis-Jenis <i>Four Eyes Principles</i> .....	33
F.	Penelitian Terdahulu .....	34
G.	Kerangka Berpikir .....	39
<b>BAB III Metode Penelitian .....</b>		<b>41</b>
A.	Pendekatan Penelitian.....	41
B.	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	41
C.	Subjek dan Objek Penelitian.....	42
D.	Jenis dan Sumber Data .....	42
E.	Teknik Pengumpulan Data .....	43
F.	Analisis Data.....	43
<b>BAB IV TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>46</b>
A.	Gambaran Umum Perusahaan .....	46
	1. Sejarah Perusahaan .....	46
	2. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. ....	49
	3. Logo PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. ....	49
	4. Produk-produk PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.....	51
	5. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KC Medan Balaikota .....	57
B.	Hasil Penelitian .....	58
	1. Mekanisme dan/atau prosedur pembiayaan KPR pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota. ....	58
	2. Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Menggunakan Metode <i>Four Eyes Principles</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
	3. Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Menggunakan Metode <i>Four Eyes Principles</i> Dalam Meminimalisir Terjadinya Pembiayaan Bermasalah / Macet .....	66
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>76</b>

A. KESIMPULAN .....	76
B. Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>799</b>

### DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Laporan Keuangan Jumlah Piutang Murabahah Berdasarkan Kolektibilitas Bank Muamalat Indonesia tahun 2015-2019.....	6
Tabel 1.2 Rasio NPF Bank Muamalat pada Tahun 2015-2019 .....	7
Tabel 2.1 Kolektibilitas Pembiayaan Berdasarkan POJK Nomor 40/POJK.03/2019 .....	25
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu .....	35
Tabel 4.1 Jenis-Jenis Risiko pada Bank Syariah <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Tabel 4.2 Rasio NPF Bank Muamalat pada Tahun 2015-2019 <b>Error! Bookmark not defined.</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir .....	40
Gambar 4.1 Logo Bank Muamalat Indonesia .....	49
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Medan Balaikota.....	57

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran	
Lampiran I Daftar Pertanyaan .....	83
Lampiran 2 Form/ Aplikasi Permohonan Pembiayaan KPR iB Muamalat .....	84
Lampiran 3 Dokumentasi .....	88

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bank Syariah akan selalu berhadapan dengan berbagai jenis risiko dengan kompleksitas beragam dan melekat pada kegiatan usahanya. Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank.<sup>1</sup> Situasi internal dan eksternal perbankan mengalami perkembangan pesat yang diikuti dengan semakin kompleksnya risiko dengan kegiatan usaha perbankan sehingga diperlukan penerapan manajemen risiko yang matang. Penerapan manajemen risiko akan memberikan manfaat baik pada perbankan maupun otoritas pengawasan perbankan.

Ditegaskan oleh Pasal 29 ayat 3 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa “dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank”. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank sarat akan risiko maka bank wajib untuk mengelola risiko tersebut. Pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/ 25 /PBI/2009 bahwa yang dimaksud dengan risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu *events* (peristiwa) tertentu. Oleh karena itu, diperlukan

---

<sup>1</sup> Muhammad Iqbal Fasa, “*Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia*” Dalam jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol.1(2), Desember 2016, h.36



adanya manajemen risiko.<sup>2</sup> Manajemen risiko merupakan serangkaian proses yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang terjadi dari kegiatan-kegiatan usaha bank syariah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak bank.

*Four Eyes Principle* (FEP) merupakan sebuah prinsip yang mana keputusan pembiayaan/kredit yang dilakukan harus melibatkan sinergi antara unit bisnis yang bertanggungjawab dalam pencapaian pendapatan dan unit risiko kredit/pembiayaan yang bertanggung jawab dalam meminimalisir biaya risiko kredit/pembiayaan. *Four Eyes Principle* merupakan prinsip utama yang mendasari pengambilan keputusan dalam pemberian kredit dimana setiap pemberian kredit minimal dilakukan oleh 2 orang pejabat/bagian yang masing-masing berasal dari unit bisnis dan unit risiko kredit yang saling independen satu sama lain.<sup>3</sup>

Pelaksanaan *Four eyes principle* ini sangat kritis untuk dijalankan, seringkali dalam kasus terjadi *fraud* ataupun pembobolan transaksi yang mengakibatkan pelaksanaan *four eyes principle* ini tidak berjalan dengan baik. Bisa karena memang pelaksanaan yang dilakukan oleh satu orang dan orang yang lainnya tidak menjalankan dengan seharusnya (secara tertulis dijalankan namun secara praktek lapangan tidak dilakukan/diperhatikan), bisa karena pemalsuan yang dilakukan oleh satu orang tertentu (orang kedua tidak mengetahui), bisa karena pelaksanaan yang dilakukan orang kedua sudah diketahui orang pertama (atau sebaliknya) sehingga satu orang saja sudah dapat melakukan kegiatan/proses atau bisa juga karena kepercayaan yang salah sehingga proses yang seharusnya dilakukan oleh 2 orang, dipercayakan oleh satu orang saja dimana hal ini merupakan pelanggaran prosedur.

---

<sup>2</sup> Nurwahyuni dan Abd Shomad, “*Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank*”. *Yuridika*, Vol.31(2), Mei 2016, h.274

<sup>3</sup> <http://www.upacaya.com/four-eye-principles/> Diunduh pada tanggal 13-Agustus 2020. Pukul 15:37 WIB

Pembiayaan dalam bank syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara lembaga keuangan kepada pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu. Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pembiayaan merupakan pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama berupa imbalan (bagi hasil).<sup>4</sup> Pembiayaan merupakan kesepakatan atau persetujuan pinjam-meminjam antara pihak yang memiliki dana (bank) dan yang membutuhkan dana (nasabah) yang mana si peminjam (nasabah) harus mengembalikannya berdasarkan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah ditentukan atau yang telah disepakati.

Manusia pada umumnya mempunyai kebutuhan akan tempat tinggal yakni rumah. Rumah merupakan kebutuhan bagi setiap manusia dan juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktivitas sehari-hari seperti tempat untuk tidur, makan, beristirahat, berkumpulnya keluarga dan berbagai aktivitas-aktivitas lainnya. Permintaan akan rumah pun mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Namun dikarenakan harga rumah yang mahal dan terus naik, menyebabkan banyak masyarakat yang tidak mampu membelinya secara tunai. Peluang seperti inilah yang dimanfaatkan oleh berbagai lembaga pembiayaan ataupun perbankan untuk memberikan solusi kepada masyarakat yang menginginkan tempat tinggal sendiri (rumah) dengan menawarkan produk konsumtif atau yang biasa dikenal Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berbagai fasilitas kemudahan yang diberikan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga

---

<sup>4</sup> Hartuti Mirtasari, "Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah" (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, 2019), h.2.

dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik dari masing-masing lembaga pembiayaan dan perbankan. Suku bunga bank konvensional yang tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit pemilikan rumah dari bank. Banyak dari mereka yang khawatir apabila ditengah masa kredit suku bunga tiba-tiba mengalami kenaikan dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi untuk membayar sisa angsurannya. Kekhawatiran seperti ini tidak akan terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dengan bank syariah, yang mana bank syariah tidak mengacu pada suku bunga, melainkan berdasarkan sistem bagi hasil yang sudah ditetapkan diawal.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan Balaikota merupakan salah satu bank syariah yang mempunyai dan menjalankan produk kredit pemilikan rumah (KPR) yang bernama KPR iB Muamalat. KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang membantu masyarakat atau nasabah untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take over) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa)<sup>5</sup> PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan Balaikota menggunakan dua akad pada pembiayaan KPR yaitu akad murabahah (jual-beli) dan musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa) yang mana selama masa pembayaran pembiayaannya, besar angsuran yang dibayarkan tetap dan tidak berubah sesuai dengan kesepakatan diawal sampai angsuran tersebut lunas.

Pembiayaan KPR juga merupakan salah satu sumber pendapatan yang berperan baik pada bank, dikarenakan kemudahan dan baiknya layanan yang diberikan oleh pihak bank muamalat kepada nasabahnya dalam mengajukan pembiayaan dan dalam membayar angsuran biaya

---

<sup>5</sup> <https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-customer/kpr-ib-muamalat> Diunduh pada tanggal 25 Agustus 2020, pukul 15:25 WIB

pokok kepemilikan rumah tersebut berdasarkan prinsip dan sesuai syariat islam.

Seiring dengan semakin berkembang dan banyaknya pengguna produk KPR pada Bank Muamalat Indonesia, risiko yang ditimbulkan juga semakin besar seperti besarnya jumlah pembiayaan bermasalah baik yang dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan ditolak. Oleh karena itu diperlukan kehati-hatian guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Dalam pembiayaan ada yang disebut dengan kol-1 (Pembiayaan Lancar), kol-2 (dalam Perhatian Khusus), kol-3 (Kurang Lancar), kol-4 (Diragukan) dan kol-5 (Pembiayaan Macet) sesuai dengan keadaan NPFnya. Kolektabilitas merupakan klasifikasi status keadaan pembayaran angsuran nasabah yang mengajukan pembiayaan serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali nasabah dalam mengajukan pembiayaan. Berikut ini adalah data laporan keuangan piutang murabahah berdasarkan kolektibilitas pada Bank Muamalat Indonesia tahun 2015-2019.

**Tabel 1.1**  
**Data Laporan Keuangan Jumlah Piutang Murabahah Berdasarkan**  
**Kolektibilitas Bank Muamalat Indonesia tahun 2015-2019.**

(Dalam Jutaan Rupiah)

Kategori	Tahun				
	2015	2016	2017	2018	2019
Lancar	12.371.726	13.423.345	14.580.980	11.620.544	10.181.050
Dalam Perhatian khusus	2.483.547	1.790.231	2.466.291	1.753.210	1.833.978
Kurang Lancar	216.386	109.563	186.966	189.091	110.694
Diragukan	157.254	24.358	263.172	6.561	57.966
Macet	932.652	403.029	307.686	220.286	513.510
Total	16.161.567	15.750.529	17.805.097	13.789.693	12.697.199

Sumber: Laporan Keuangan PT. Bank Muamalat Indonesia tahun 2015-2019 diakses pada tanggal 27 Maret 2021.

Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa terjadi peningkatan pembiayaan bermasalah, kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus) pada tahun 2016 ke 2017 yaitu sebesar Rp1.790.231.734 menjadi Rp2.466.291.294. Dan pada tahun 2018 ke 2019 sebesar Rp1.753.210.739 menjadi Rp1.833.978.725. Pada kolektibilitas 3 (Kurang Lancar) terjadi peningkatan di tahun 2016, 2017 dan 2018 sebesar Rp109.563.960 menjadi Rp186.966.338 dan bertambah lagi menjadi Rp189.091.058. Pada Kolektibilitas 4 (Diragukan) juga terjadi peningkatan pada tahun 2016 ke 2017 sebesar Rp24.358.854 menjadi Rp263.172.790. Dan pada tahun 2018 ke 2019 sebesar Rp6.561.178 menjadi Rp57.966.635. Kemudian pada kolektibilitas 5 (Macet) juga mengalami peningkatan pada tahun 2018 ke 2019 sebesar Rp220.286.447 menjadi Rp513.510.023. Oleh karena itu untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah, salah satu tindakannya yaitu melakukan pengecekan kolektabilitas yang dapat

diakses pegawai bank ke OJK, menerapkan manajemen risiko dan menerapkan prinsip *four eyes principles*. Berikut ini data laporan keuangan pembiayaan bermasalah (NPF) Bank Muamalat Indonesia pada tahun 2015-2019

**Tabel 1.2**  
**Rasio NPF Bank Muamalat pada Tahun 2015-2019**

Keterangan	Tahun				
	2015	2016	2017	2018	2019
Pembiayaan Bermasalah	4,20%	1,40%	2,75%	2,58%	4,30%

Sumber: Laporan Keuangan PT. Bank Muamalat Indonesia tahun 2015-2019 diakses pada tanggal 30 Agustus 2020.

Dari uraian laporan keuangan PT. Bank Muamalat Indonesia diatas, dapat dilihat terjadi peningkatan nilai NPF (*non performing finance*) pada tahun 2016 ke 2017 dan tahun 2018 ke 2019. Dalam laporan keuangan bank Muamalat Indonesia, menunjukkan adanya risiko pembiayaan pada tingkat pembiayaan bermasalah pada tahun 2016 sebesar 1,40%, pada tahun 2017 sebesar 2,75%, kemudian pada tahun 2018 sebesar 2,58% dan pada tahun 2019 sebesar 4,30%. Hal tersebut dapat menyebabkan kerugian pada bank Muamalat apabila tidak diatasi, pihak bank muamalat harus menggunakan dana cadangan kerugian untuk menutupi kerugian yang terjadi akibat dari pembiayaan bermasalah tersebut. Oleh karena itu Bank Muamalat harus lebih teliti dalam menerapkan manajemen risiko dan kebijakan untuk mengelola risiko pada pembiayaan KPR agar dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk menganalisa lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul “**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Metode *Four Eyes Principle* Pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota**”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya penerapan prinsip kehati-hatian yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah
2. Masih tingginya pembiayaan bermasalah/macet (NPF) yang menyebabkan terjadinya kerugian pada bank.
3. Kurangnya penerapan manajemen risiko kredit (pembiayaan) sebelum dan sesudah pembiayaan diberikan.

## **C. Batasan Masalah**

Mengingat luasnya pembahasan mengenai manajemen risiko pada pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principles*, maka disini penulis terfokus pada pembahasan mengenai bagaimana penerapan manajemen risiko kredit (risiko pembiayaan) yang dilakukan pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota.

## **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut

1. Bagaimana mekanisme dan/atau prosedur pembiayaan KPR Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
2. Bagaimana penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *Four Eyes Principles* dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah / macet pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota?

## **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme dan/atau prosedur pembiayaan KPR Bank Muamalat KC Medan Balaikota

2. Untuk mengetahui penerapan manajemen risiko menggunakan metode *Four Eyes Principles* dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah / macet pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat KC Medan Balaikota

## **F. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan tambahan yang berharga pada perkembangan keilmuan Perbankan Syariah mengenai manajemen risiko pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) menggunakan metode *four eyes principles* dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah dan/atau macet.

### 2. Manfaat Praktis

#### a Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian lebih lanjut dan menambah wawasan serta pengetahuan bagi setiap orang tentang manajemen risiko pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).

#### b Bagi Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi setiap lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah ataupun pihak-pihak terkait lainnya.

#### c Bagi Penulis

Penulis dapat lebih memahami dan menambah pengetahuan tentang risiko yang ada pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat dan tahu apa yang harus dilakukan ketika terjadi pembiayaan bermasalah.

#### d Bagi Perusahaan



Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan menjadi bahan pertimbangan khususnya dalam mengelola dan menerapkan manajemen risiko pada saat pengambilan keputusan pembiayaan KPR guna meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah / macet.

## BAB II

### KAJIAN TEORITIS

#### A. Bank Syariah

##### 1. Pengertian Bank Syariah

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Dana dari masyarakat yang disimpan dalam bentuk rekening giro, deposito, dan/atau tabungan kemudian dihimpun dan dikelola oleh bank. Simpanan yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank tersebut kemudian disalurkan oleh bank dalam bentuk pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Berdasarkan ketentuan pasal 3 Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah), Tujuan penyaluran dana oleh perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan, meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Menurut Wangsawidjaja, fungsi bank adalah sebagai lembaga perantara (*intermediary institution*) yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat Dan yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>1</sup>

Menurut Muhammad Arafat Yusmad, Bank adalah *financial intermediary* dengan dua fungsi utama yaitu sebagai badan usaha yang menghimpun dana masyarakat serta memberikan aneka ragam

---

<sup>1</sup> Wangsawidjaja *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012)

jasa perbankan lainnya dalam kegiatan lalu-lintas pembayaran. Sebagai badan usaha bank akan selalu berusaha untuk mendapatkan keuntungan yang yang sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankannya. Sebaliknya, sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi dan kesempatan kerja. Jadi fungsi perbankan nasional selain sebagai wadah penghimpun dan penyalur dana masyarakat, juga berfungsi untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat agar taraf hidupnya lebih baik dari sebelumnya.<sup>2</sup>

Menurut Andri Soemitra Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).<sup>3</sup>

Bank Syariah adalah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah atau prinsip agama islam. Sesuai dengan prinsip islam yang melarang sistem bunga atau tibia yang memberatkan, maka bank syariah beroperasi berdasarkan kemitraan pada semua aktivitas bisnis atas dasar kesetaraan dan keadilan.<sup>4</sup>

Bank islam atau selanjutnya disebut dengan bank syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Quran dan hadis Nabi Saw. Atau dengan kata lain, bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya

---

<sup>2</sup> Muhammad Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018) h.4

<sup>3</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Edisi Kedua*, (Jakarta: Kencana, 2009), h.58

<sup>4</sup> Totok Budi Santoso dan Nuritomo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain edisi 3*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2014), h.209

dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.<sup>5</sup>

Bank syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai islam, khususnya yang bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (maysir), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (gharar), prinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Bank syariah sering dipersamakan dengan bank tanpa bunga. Bank tanpa bunga merupakan konsep yang lebih sempit dari bank syariah, ketika sejumlah instrument atau operasinya bebas dari bunga. Bank syariah, selain menghindari bunga juga secara aktif turut berpartisipasi dalam mencapai sasaran dan tujuan dari ekonomi islam yang berorientasi pada kesejahteraan sosial.<sup>6</sup>

Maka penulis menyimpulkan bahwa Bank syariah adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pembiayaan dengan tidak mengandalkan bunga melainkan nisbah (bagi hasil) yang ditetapkan diawal berdasarkan ketentuan dan syariat islam.

## 2. Fungsi dan Peran Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan fungsi dan perannya berdasarkan prinsip syariah islam. Peran dan fungsi bank syariah antara lain sebagai berikut<sup>7</sup>

- a. Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat dari dunia usaha dalam bentuk tabungan (mudharabah), dan

---

<sup>5</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Depok:Rajawali Pers, 2017), h.2

<sup>6</sup> Ascarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*,(Jakarta:Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia, 2005), h.2

<sup>7</sup> Imamul Arifin, *Membuka Cakrawala Ekonomi*, (Jakarta: Setia Purna Inves, 2007), h.14

giro (wadiah), serta menyalurkannya kepada sektor riil yang membutuhkan.

- b. Sebagai tempat investasi bagi dunia usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat-alat investasi yang sesuai dengan syariah.
- c. Menawarkan berbagai jasa keuangan berdasarkan upah dalam sebuah kontrak perwakilan atau penyewaan.
- d. Memberikan jasa sosial seperti pinjaman kebajikan, zakat dan dana sosial lainnya yang sesuai dengan ajaran islam
- e. Meningkatkan prinsip tolong-menolong antar sesama dalam supaya meningkatkan taraf hidup melalui mekanisme kerja sama atau bisnis
- f. Lembaga keuangan syariah tidak hanya menjalankan fungsi lembaga bisnis akan tetapi juga menjalankan fungsi sebagai lembaga sosial.

### 3. Karakteristik Bank Syariah

Bank Syariah ialah bank yang berasaskan, antara lain, pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi islam dengan karakteristik antara lain, sebagai berikut:<sup>8</sup>

- a. Pelarangan riba dalam berbagai bentuknya.
- b. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time-value of money*)
- c. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas.
- d. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif

---

<sup>8</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h.5

- e. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang: dan
- f. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad

Suatu transaksi sesuai dengan prinsip syariah apabila telah memenuhi seluruh syarat berikut ini:<sup>9</sup>

- a. Transaksi tidak mengandung unsur kedzaliman
- b. Bukan riba
- c. Tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain
- d. Tidak ada penipuan (*gharar*)
- e. Tidak mengandung materi-materi yang diharamkan, dan
- f. tidak mengandung unsur judi

## B. Manajemen Risiko

### 1. Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen dalam bahasa arab disebut dengan *idarah*. *Idarah* diambil dari perkataan *adartasy-syai'a* atau perkataan '*adarta bihi* juga dapat didasarkan pada kata *ad-dauran*. Oleh karena itu, dalam Elias' *Modern Dictionary English Arabic* kata *management* (inggris), sepadan dengan kata *tadbir*, *idarah*, *siyasah* dan *qiyadah* dalam bahasa Arab. Dalam Al-Qur'an hanya ditemui *Tadbir*. *Tadbir* berarti penertiban, pengaturan, pengurusan, perencanaan, dan persiapan.<sup>10</sup>

Secara istilah, sebagian pengamat mengartikannya sebagai alat untuk merealisasikan tujuan umum. Oleh karena itu, mereka mengatakan bahwa *idarah* (manajemen) itu adalah suatu aktivitas khusus menyangkut kepemimpinan, pengarahan, pengembangan personal, perencanaan, dan pengawasan terhadap pekerjaan-pekerjaan yang berkenaan dengan unsur-unsur pokok dalam suatu proyek. Tujuannya adalah agar hasil-hasil yang ditargetkan dapat tercapai dengan cara yang efektif dan efisien.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, h.6

<sup>10</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta : Ekonisi, 2004), h.13

Risiko adalah ancaman atau kemungkinan suatu tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai. Menurut peraturan Bank Indonesia PBI No.13/23/PBI/2011, risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu.

Pada dasarnya risiko masih dapat dikelola. Pengelolaan risiko adalah upaya yang sadar untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengendalikan bentuk kerugian yang dapat timbul. Ini merupakan upaya terus-menerus, karena risiko akan dihadapi oleh siapa saja, baik besar maupun kecil. Ada lima tindakan pokok dalam pengelolaan risiko, yaitu:<sup>11</sup>

- a. Identifikasi Risiko dan Pemetaan Risiko, Tindakan ini erat kaitannya dengan kemampuan kita untuk menganalisa dan memprediksi berbagai kejadian yang senantiasa dihadapi oleh setiap orang atau organisasi
- b. Pengukuran Risiko dan Peringkat Risiko, setelah semua kejadian kita analisa, dan kemungkinan kerugiannya kita ketahui, langkah berikutnya adalah mengukur kerugian-kerugian potensial untuk masa yang akan datang.
- c. Menegaskan profil risiko dan rencana manajemen, hal ini terkait dengan gaya manajemen dan visi strategis dari organisasi.

Ada beberapa risiko yang dihadapi oleh bank islam seperti risiko kredit/pembiayaan dan risiko likuiditas. Risiko kredit/pembiayaan sering dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikan kepada debitur macet. dimana debitur tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang

---

<sup>11</sup> Ferry N Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2008), h.243

diberikan oleh bank. Selain pengembalian modal, risiko ini juga mencakup ketidakmampuan debitur menyerahkan porsi keuntungan yang seharusnya diperoleh bank yang telah disepakati di awal.<sup>12</sup>

Dalam Pasal 2 PBI tersebut ditegaskan bahwa bank wajib menerapkan manajemen risiko secara efektif, baik untuk bank secara individual maupun untuk bank secara konsolidasi dengan perusahaan anak. Risiko Kegiatan usaha bank syariah mencakup risiko kredit (risiko pembiayaan), risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategis, risiko kepatuhan, risiko imbal hasil (*rate of return risk*), dan risiko investasi (*equity investment risk*).<sup>13</sup>

Manajemen risiko adalah proses pengukuran atau penilaian risiko serta pengembangan strategi pengelolaannya. Strategi yang dapat diambil antara lain adalah memindahkan risiko kepada pihak lain, menghindarkan risiko, mengurangi efek negatif risiko, dan menampung sebagian atau semua konsekuensi risiko tertentu.<sup>14</sup>

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank yang dapat menimbulkan kerugian pada bank tersebut.

## 2. Jenis-Jenis Risiko

Berikut adalah jenis-jenis risiko yang mempunyai kesamaan menurut Yusmad, Tampubolon dan Ikatan Bankir Indonesia.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), h.89-90

<sup>13</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.86

<sup>14</sup> Maya Andriani dan Hendri Tanjung, "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" Dalam Jurnal Ekonomi Islam, Vol.6 (2), September 2015, h.219-221

<sup>15</sup> Tampubolon, *Risk Manajemen*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2006)



a. Risiko Kredit

Risiko Kredit adalah eksposur yang mempunyai sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*Counteparty*) memenuhi kewajibannya. Disatu sisi risiko ini dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, kegiatan treasuri, investasi dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam buku bank. Disisi lain, risiko timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk.

b. Risiko Pasar

Risiko Pasar adalah eksposur yang timbul karena adanya pergerakan variable pasar (suku bunga dan nilai tukar) dari portofolio yang dimiliki oleh bank, yang berbalik arah dari yang diharapkan menjadi dapat menimbulkan kerugian bagi bank.

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah eksposur yang timbul antara lain karena bank tidak mampu memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo.

3. Tujuan Manajemen Risiko

Adapun tujuan dari diterapkannya manajemen risiko bagi bank adalah<sup>16</sup>

- a. Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator
- b. Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*
- c. Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*
- d. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko

---

<sup>16</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), h.255

- e. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko

### C. Pembiayaan

#### 1. Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.

Menurut UU No.10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan “*Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan yang 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.*” Kemudian dijelaskan lagi dalam dalam UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 poin ke 25 menjelaskan bahwa:

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: <sup>17</sup>

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.

---

<sup>17</sup> Jumi Atika, “*Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pencegahan Pembiayaan Bermasalah*” Dalam Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Vol.1(2), Juli-Desember 2015, h.24-25

- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Maka, penulis menyimpulkan bahwa pembiayaan merupakan pendanaan atau penyediaan uang yang dikeluarkan oleh suatu lembaga keuangan dan/atau bank kepada pihak lain yang membutuhkan dana dengan pengembaliannya yang mempunyai jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran sejumlah imbalan dan/atau bagi hasil yang telah disepakati diawal.

## 2. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut.<sup>18</sup>

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut.

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi dan bentuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang
- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memebuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas ynag erat kaitannya dengan itu.

---

<sup>18</sup> Muhammad Antonio Syafii, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), h.160

### 3. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan

#### a. Fungsi Pembiayaan

Keberadaan prinsip bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya:<sup>19</sup>

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur
- 2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional
- 3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

#### b. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, h.9-10

#### 4. Prinsip-Prinsip Penilaian Pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan.<sup>20</sup> Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C dan analisis 6A. Menurut Muhammad dalam pemberian pembiayaan, bank syariah mempunyai prinsip-prinsip 5C, yaitu:<sup>21</sup>

##### a. Prinsip 5C

###### 1) *Character*

*Character* adalah prinsip yang dilihat dari sifat atau kepribadian nasabah. Inti dari *character* ini ialah menilai calon nasabah apakah bisa dipercaya dalam menjalankan kerjasama dengan bank dan untuk mengetahui sejauh mana itikad nasabah dalam memenuhi kewajibannya (*Willingness to pay*) sesuai dengan persyaratan dan perjanjian yang telah ditetapkan.

###### 2) *Capacity*

*Capacity* adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.<sup>22</sup> *Capacity* merupakan prinsip yang menilai nasabah dari kemampuan nasabah dalam menjalankan keuangan yang ada pada yang dimilikinya.

###### 3) *Capital*

*Capital* adalah kondisi aset dan kekayaan yang dimiliki, khususnya nasabah yang mempunyai sebuah usaha. *Capital* juga merupakan jumlah dana atau modal yang dimiliki oleh nasabah, semakin tinggi modal yang

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, h.11

<sup>21</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005)

<sup>22</sup> *Ibid.*, h.11

dimiliki maka semakin tinggi tingkat kesungguhan nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank lebih yakin memberikan pembiayaan.

4) *Collateral*

*Collateral* adalah jaminan yang dimiliki dan diberikan si peminjam kepada bank. Barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya *Collateral* dinilai untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban financial nasabah kepada bank. Penelitian terhadap agunan meliputi jenis lokasi, bukti kepemilikan dan status hukum.

5) *Condition of Economy*

Adalah prinsip yang dipengaruhi oleh faktor diluar dari pihak bank maupun nasabah. *Condition* juga mempengaruhi situasi ekonomi, politik, sosial dan budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha calon nasabah.

b. Analisis 6A<sup>23</sup>

1) Analisis Aspek Hukum

Analisis aspek hukum perlu dilakukan oleh bank syariah untuk evaluasi terhadap legalitas calon nasabah.

2) Analisis Aspek Pemasaran

Analisis aspek pemasara perlu dilakukan oleh bank untuk menghitung kemungkinan penjualan produk setiap tahun. Dengan mengetahui hasil penjualan, maka bank akan dapat menghitung arus kas masuk dan kas keluar, sebagai dasar perhitungan kemampuan calon nasabah untuk membayar angsuran

3) Analisis Aspek Teknis

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, h.226-227

Merupakan analisis yang dilakukan bank syariah dengan tujuan untuk mengetahui fisik dan lingkungan usaha calon nasabah serta proses produksinya.

#### 4) Analisis Aspek Manajemen

Faktor yang perlu dilakukan penilaian terhadap aspek manajemen antara lain:

- a) Struktur Organisasi
- b) *Job description*
- c) Sistem dan prosedur
- d) Penataan sumber daya manusia
- e) Pengalaman usaha
- f) Manajemen *skill*

#### 5) Analisis Aspek Keuangan

Analisis aspek keuangan diberikan oleh bank untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun kewajiban jangka panjang

#### 6) Analisis Aspek Sosial – Ekonomi

Merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan informasi tentang lingkungan terkait usaha calon nasabah.

### 5. Risiko Pembiayaan

Dalam pengelolaannya, pembiayaan merupakan produk yang memiliki tingkat risiko cukup tinggi akibat nasabah pembiayaan yang gagal bayar. Pembiayaan bermasalah adalah keadaan dimana nasabah dalam hal ini debitur tidak mampu membayar sebagian atau seluruh sejumlah uang dari hari harga yang disepakati dengan waktu melampaui batas pembayaran atau angsuran yang telah disepakati<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Muhammad Turmudi, "Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah" Dalam Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol.1(1), Juni 2016, h.100-101

Berikut lima kolektibilitas kredit sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang penilaian kualitas aset bank umum mengenai Kemampuan membayar:<sup>25</sup>

**Tabel 2.1**  
**Kolektibilitas Pembiayaan Berdasarkan POJK Nomor 40/POJK.03/2019**

No	Kolektibilitas	Keterangan
1	Lancar	0 hari
2	Dalam Perhatian Khusus	0 - 90 hari
3	Kurang Lancar	91 - 120 hari
4	Diragukan	121 -180 hari
5	Macet	180 < hari

- a. Kolektibilitas 1: Lancar, yaitu apabila debitur selalu membayar pokok dan bunga tepat waktu. Perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- b. Kolektibilitas 2: Dalam Perhatian Khusus, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1 - 90 hari
- c. Kolektibilitas 3: Kurang Lancar, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 91 – 120 hari
- d. Kolektibilitas 4: Diragukan, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga 121 – 180 hari
- e. Macet, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 hari

---

<sup>25</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian kualitas Aset Bank Umum, h.61 (<https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Penilaian-Kualitas-Aset-Bank-Umum/pojk%2040-2019.pdf>) Diakses pada tanggal 27-Februari-2021 pukul 16:02WIB



## D. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

### 1. Pengertian KPR

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No.4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.”<sup>26</sup>

KPR adalah produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*). KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (Jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (Kerjasama sewa)<sup>27</sup>

Berdasarkan pengertian diatas, penulis menyimpulkan bahwa KPR merupakan produk bank yang bertujuan membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal mereka. Adapun akad yang dapat digunakan pada produk KPR yaitu Akad Murabahah (Jual-beli) dan Akad Musyarakah Mutanaqishah (Kerjasama sewa).

---

<sup>26</sup> Mohamad Heykal, “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan”, Dalam Jurnal BINUS BUSINESS RIVIEW, Vol.5(2), November 2014, h.522

<sup>27</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN,2002) h.23

## 2. Jenis-Jenis Akad Pembiayaan KPR

Terdapat dua jenis akad pembiayaan KPR yang sering digunakan pada bank Muamalat KC Medan Balaikota. Adapun jenis-jenis akad pembiayaan KPR tersebut yaitu:

### a. Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Kata dasar dari *Musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata: *Syarakah-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan* (*Syirkah*), yang berarti kerjasama. *Musyarakah* atau *Syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *Mutanaqishah* berasal dari kata: *Yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap.

Menurut fatwa DSN MUI no.73 tahun 2008, diberlakukan adanya akad turunan dari *musyarakah*, yakni akad *musyarakah mutanaqishah*. *Musyarakah mutanaqishah* yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau *asset*. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.<sup>28</sup>

Landasan hukum *Musyarakah Mutanaqishah* dapat disandarkan pada dalil yang mendasari akad *syirkah* dan *ijarah*, karena *musyarakah mutanaqishah* adalah akad gabungan antara kedua akad tersebut, yaitu: Al-Qur'an Surat Shad [38], ayat 24:

---

<sup>28</sup> Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Luamajang", Dalam Jurnal *Iqtishoduna*, Vol.5(1), April 2015, h.19-25

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ <sup>ط</sup> وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ  
الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا  
الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ <sup>ط</sup>

**Artinya:** Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini"<sup>29</sup>

Ayat diatas menjelaskan bahwa tidak sedikit mitra/partner yang melakukan pelanggaran terhadap orang lain dan menzaliminya dengan mengambil hak orang lain dan tidak berlaku adil. Kecuali orang-orang yang beriman yang melakukan amal-amal saleh, mereka adalah orang-orang yang berlaku adil kepada partner/mitra mereka dan tidak menzalimi mereka.

b. Akad Murabahah

*Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) adalah transaksi jual-beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). 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 berlakunya

---

<sup>29</sup> Abdul Rahman Smith, *Bingkai ASY-SYIFA' Kitab AL-QUR'AN BESERTA TERJEMAHANNYA MODEL KANAN-KIRI*, (Jakarta: Desain Tata Letak Sirkuit Terpadu dan Rahasia Dagang, 2012), h.363

akad. Dalam perbankan *murabahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.<sup>30</sup>

*Murabahah* (Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000) merupakan pembiayaan prinsip jual-beli. Menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. *Murabahah (al-bai bi tsaman ajil)* adalah transaksi jual beli barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak.<sup>31</sup>

*Murabahah* (jual-beli) adalah suatu aspek dalam muamalah (hubungan manusia dan manusia), dengan kaidah dasar semua boleh kecuali yang dilarang dalam islam. Pertukaran uang dengan barang yang biasa dikenal dengan jual-beli dapat dilakukan secara tunai dan/ atau dengan cara pembelian tangguh/cicilan.

*Murabahah* sesuai jenisnya dapat dikategorikan: 1) *Murabahah* tanpa pesanan yaitu apabila ada yang memesan atau tidak, bank menyediakan barang dagangannya. Akan tetapi, penyediaan barang tersebut tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. 2) *Murabahah* berdasarkan pesanan yaitu, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat memikat atau tidak memikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Jika

---

<sup>30</sup> Andi Rio dan M Wahyuddin Abdullah, “Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Muamalat”

<sup>31</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers,2015), h.46

bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya.<sup>32</sup>

Landasan hukum *Murabahah* diperbolehkan dalam islam karena pada hakekatnya sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam syariat islam. Adapun landasan hukum *Murabahah* sebagai berikut: QS: An-Nisa Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

**Artinya:** Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.<sup>33</sup>

QS: Al-Baqarah ayat 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا. . .

**Artinya:** Dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba<sup>34</sup>

QS: Al-Maidah Ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ. . .

**Artinya:** Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> Alghiffari Yuranda dan Rulfah M Daud, "Analisis Akad Pembiayaan *Murabahah Perumahan (KPR)* pada PT.Bank BRI Syariah KC Banda Aceh", Dalam Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi, Vol.4(1), 2019. h.54

<sup>33</sup> Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Jakarta: Intermedia,1993), h.122

<sup>34</sup> *Ibid.*, h.69

<sup>35</sup> *Ibid.*, h.156

## E. *Four Eyes Principles*

### 1. Pengertian *Four Eyes Principles*

Guna mengantisipasi risiko pada kegiatan usaha perbankan, khususnya pada bidang pembiayaan, maka perlu dilakukan penyempurnaan dalam proses bisnis dan pengambilan keputusan pembiayaan dan/atau kredit yang dilakukan melalui *Four Eyes Principles*. Pada (SE BI No. 13/23/DPNP Tanggal 25 Oktober 2011 perihal Manajemen Risiko Bagi Bank Umum) “Bank wajib melaksanakan sistem pengendalian *intern* secara efektif dalam penerapan manajemen risiko bank dengan mengacu pada kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan. Penerapan prinsip pemisahan fungsi (*Four Eyes Principles*) harus memadai dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab”.<sup>36</sup>

Secara umum *four eyes principles* dapat diartikan sebagai fungsi pengendalian (*control*) dasar pengaturan proses transaksi yang dilakukan melalui sesuatu pemisahan tugas yang jelas dan tegas atas dua pekerjaan yang harus dilakukan oleh dua unit yang berbeda. Implementasi *four eyes principles* akan meningkatkan kemampuan *relationship manager I* (RM) dan *credit analyst* (CA) dalam memahami debitur.<sup>37</sup>

Yang dimaksud dengan *four eyes principles* (prinsip pelaksanaan empat mata), yang artinya lebih dari satu orang pelaksana. Jadi *four eyes principles* itu merupakan fungsi kontrol

---

<sup>36</sup> Edi Junaedi, “Analisis Kualitatif Implementasi *FourEyes Principles Bank Syariah*”. Dalam Jurnal Asy-Syukriyyah, Vol.19(1), Februari 2018. h.3

<sup>37</sup> Edi Supriadi, *Analisis Manajemen Risiko pada Pembiayaan Komersial Unit Usaha Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.* (Tesis, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018. h.21-22

dasar dengan pengaturan proses transaksi yang dilakukan di perusahaan dilaksanakan minimum oleh dua orang.<sup>38</sup>

*Four Eyes Principles* merupakan prinsip pemutusan kredit yang melibatkan sinergi antara unit bisnis yang bertanggung jawab dalam pencapaian pendapatan dan unit risiko yang bertanggung jawab untuk meminimalisir biaya risiko kredit.<sup>39</sup>

*Four Eyes Principles* merupakan prinsip utama yang mendasari pengambilan keputusan dalam pemberian kredit dimana setiap pemberian kredit minimal dilakukan oleh dua orang pejabat yang masing-masing berasal dari unit bisnis dan unit risiko kredit yang saling independen satu dengan lain.<sup>40</sup>

Dalam pelaksanaan pemisahan fungsi tersebut, bank harus melakukan langkah-langkah antara lain:<sup>41</sup>

- a. Menetapkan fungsi atau tugas tertentu pada bank yang harus dipisahkan atau dialokasikan kepada beberapa orang dalam rangka mengurangi risiko terjadinya manipulasi data keuangan atau penyalahgunaan aset bank.
- b. Pemisahan fungsi tersebut tidak terbatas kegiatan *front* dan *back office*, tetapi juga dalam rangka pengendalian terhadap:
  - 1) Persetujuan atas pengeluaran dana dan realisasi pengeluaran.
  - 2) Rekening nasabah dan rekening pemilik bank
  - 3) Transaksi dalam pembukuan bank

---

<sup>38</sup> Nurwahjun dan Abd Shmad, " *Four Eyes Principles Dalam Pengelolaan Risiko Kredit pada Bank*", Dalam Jurnal Yuridika, Vol.31(2), Mei 2016. h.278

<sup>39</sup> *Ibid.*, h.17

<sup>40</sup> <http://www.upacaya.com/four-eye-principles/> Diakses pada tanggal 24-Februari-2021. Pukul 17:14 WIB

<sup>41</sup> *Ibid.*, h.18

- 4) Pemberian informasi kepada nasabah bank
- 5) Penilaian terhadap kecukupan dokumentasi pembiayaan dan memantau debitur setelah pencairan kredit/pembiayaan.
- 6) Kegiatan usaha lainnya yang dapat menimbulkan benturan kepentingan yang signifikan
- 7) Independensi fungsi manajemen risiko pada bank.

Jadi berdasarkan pengertian diatas penulis simpulkan bahwa *four eyes principles* adalah suatu prinsip dalam pengambilan keputusan yang dilakukan sebelum pemutusan dalam pemberian pembiayaan dan/atau kredit yang melibatkan dua bagian dan minimal dilakukan oleh dua orang yang masing-masing berasal dari unit bisnis dan unit risiko yang saling independen satu sama lain.

## 2. Jenis-Jenis Four Eyes Principles<sup>42</sup>

### a. *Dual Control*

Suatu aktifitas pemeriksaan yang harus dilakukan untuk memastikan kebenaran dari aktifitas yang telah dilakukan oleh orang sebelumnya. Tujuannya agar membatasi risiko yang timbul, contohnya seperti proses *maker checker*, *user* dan *supervisor*.

### b. *Dual Custody*

Suatu pekerjaan yang harus dilakukan secara bersama-sama atau dibawah tanggung jawab 2 orang secara bersama-sama. Tujuannya untuk membatasi risiko yang timbul dan penyalahgunaan jika hanya dilakukan oleh 1 orang saja. Contohnya adalah penanggung jawab khasanah utama, penanggung jawab uang tunai dikhazanah, *cash delivery /pick up*, pemegang kunci dan nomor kombinasi ATM.

### c. *Segregation of Duty*

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, h.19



Suatu pemisahan tugas yang secara jelas dan tegas atas dua pekerjaan yang harus dilakukan oleh 2 orang yang berbeda, dimana jika ke-2 pekerjaan tersebut dilakukan oleh orang yang sama maka akan membuka peluang risiko. Jadi tujuannya untuk membatasi risiko yang timbul dan penyalahgunaan jika hanya dilakukan oleh 1 orang saja. Contohnya adalah penanggung jawab *stock/working supply* kartu ATM berbeda dengan penanggung jawab *PIN Mailer*

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu merupakan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dan berkaitan dengan suatu masalah yang ada. Ada beberapa perbedaan dan persamaan penelitian yang sekarang dengan penelitian sebelumnya, yaitu terletak pada objek penelitian dan pembahasan. Penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Menggunakan Metode *Four Eyes Principles*, yaitu sebagai berikut.

**Tabel 2.2**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama dan Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil
1	Dewi Nur Habibah (2019)	Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Modal Kerja di Bank BRI Syariah KC Madiun	Penelitian kualitatif dan dengan jenis <i>field reseach</i>	Dari hasil penelitian ini penerapan manajemen risiko sesudah pembiayaan di BRI Syariah KC Madiun, dengan melakukan pendekatan yang bisa dilakukan dalam proses pengendalian risiko pembiayaan tidak berjalan dengan lancar, masih banyak debitur yang setiap tahunnya macet melakukan pembiayaan, pengendalian pembiayaan dibank jika pembiayaan maet yaitu: 1). Pendekatan kepada nasabah, 2) penagihan secara intensif, 3) pemberian surat teguran yaitu SP 1 s/d 3, dan 4) Restrukturisasi dengan cara <i>Recheduling</i> .
2	Ellis Hermika Putri (2017)	Anaisis Manajemen Resiko pada Pembiayaan Produk Mikro	Penelitian Lapangan ( <i>field research</i> ) dengan	Pada Bank BRI Syariah dalam menerapkan manajemen risiko terbagi menjadi dua tahap, yaitu manajemen pra-risiko dan

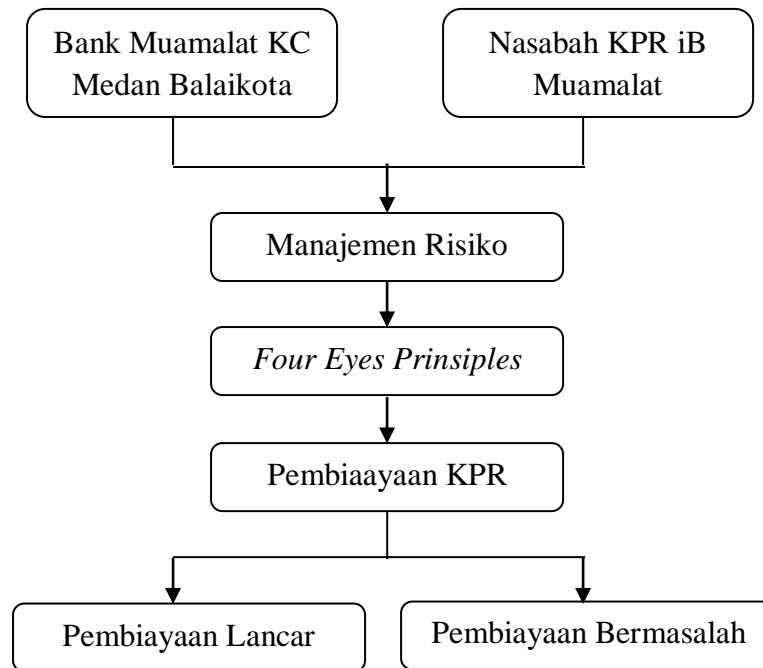
		75iB Dalam Meningkatkan Profitabilitas Bank	metode kualitatif	manajemen pasca-risiko. Dalam meningkatkan profitabilitas, Bank BRI Syariah telah menerapkan manajemen risiko pembiayaan mikro 75iB dengan sangat efektif sehingga dapat meningkatkan profitabilitas. Hal ini dapat dibuktikan dalam penilaian terhadap profitabilitas Bank BRI Syariah kantor cabang Tanjung Karang menggunakan rasio <i>return on asset</i> (ROA)
3	Heri Agus Prasetyo (2017)	Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Gadai Emas Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Solo Baru	Penelitian Kualitatif dengan Pendekatan Deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada tiga risiko yang melekat dalam pembiayaan gadai emas dan dalam penerapan manajemen risiko Bank Syariah Mandiri menggunakan 4 tahapan, yaitu identifikasi, menilai atau mengukur risiko, pengendalian risiko, memantau risiko. Risiko yang sering muncul dalam pembiayaan gadai emas yaitu nasabah tidak mampu menyelesaikan prestasi-nya dalam keadaan yang disebut macet dan adanya emas palsu. Untuk mengatasi hambatan tersebut pihak

				Bank Syariah Mandiri melakukan lelang terhadap nasabah yang mengalami jatuh tempo dan dengan sepengetahuan nasabah serta pihak Bank Syariah Mandiri melakukan penarikan pembiayaan terhadap nasabah yang emasnya terbukti palsu. Penerapan manajemen risiko Bank Syariah Mandiri secara keseluruhan telah berjalan efektif akan tetapi masih harus diperbaiki dengan meningkatkan pelatihan-pelatihan untuk karyawan gadai untuk menanggulangi risiko yang melekat pada pembiayaan gadai emas.
4	Hartuti Mirtasari (2019)	Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB Dengan Akad Musyarakah Muta-naqishah pada Bank Muamalat Indonesia Menurut Fatwa DSN MUI (Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.	Penelitian Kualitatif Deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR IB dengan akad musyarakah mutanaqishah yang dilakukan hampir semua telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Namun penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank tidak sesuai dengan urutan fatwa DSN-MUI. hal ini tentu boleh saja dilakukan karena ini bukan merupakan sebuah

		Cabang Medan Balaikota		tahapan yang harus berurutan dan terdapat pada Bank adanya penambahan kebijakan
5	Maya Andriani dan Hendri Tanjung Tahun (2015)	Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor)	Metode Kualitatif dengan Pendekatan Deskriptif Analisis	Hasil dari penelitian ini adalah manajemen risiko pembiayaan KPR yang diterapkan BRI Syariah Cabang Bogor meliputi identifikasi yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi calon debitur adalah dengan analisis 5C ( <i>Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy</i> ). Penyelesaian pembiayaan ber-masalah yang telah mencapai kolektabilitas V (macet) khusus pembiayaan KPR di BRI Syariah, pihak bank tidak melakukan langkah-langkah penyelamatan dengan skema <i>rescheduling, reconditioning</i> , maupun <i>restructuring</i> , penyelamatan yang dilakukan adalah dengan langsung menjual atau melelang agunan yang tersedia yaitu objek KPR itu sendiri.

## G. Kerangka Berpikir

PT. Bank Muamalat KC Medan Balaikota memiliki berbagai macam produk pembiayaan, salah satunya yaitu produk pembiayaan KPR iB Muamalat. Pada bank Muamalat terdapat manajemen risiko yang mana manajemen risiko tersebut merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank yang dapat menimbulkan kerugian pada bank tersebut. Dan *Four Eyes Principles* merupakan sebelum keputusan dalam pemberian pembiayaan/kredit yang melibatkan dua bagian, minimal dilakukan oleh dua orang yang masing-masing berasal dari unit bisnis dan risiko yang saling independen satu sama lain. Setelah akad pembiayaan disepakati oleh kedua belah pihak, pembiayaan pun akan dilakukan. Apabila angsuran dibayar selalu pada tepat waktunya sampai dengan pembiayaan tersebut selesai, maka pembiayaan tersebut tergolong lancar, sedangkan apabila terjadi tunggakan pada saat pembiayaan telah diberikan, maka akan terjadi pembiayaan bermasalah. Dan kalau itu dibiarkan menunggak sampai dengan lebih dari 180 hari/lebih akan terjadi pembiayaan macet. Hal tersebut dapat membuat bank mengalami kerugian apabila jaminan yang dimiliki nasabah memiliki nilai/harga yang tidak sesuai dengan seharusnya



**Gambar 2.1 Kerangka Berpikir**

## **BAB III**

### **Metode Penelitian**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Secara harfiah sesuai dengan namanya, penelitian kualitatif adalah penelitian yang menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah daripada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi. Metode penelitian ini lebih suka menggunakan teknik analisis mendalam (*in-depth analysis*), yaitu mengkaji masalah secara kasus perkasus karena metodologi ini bukan suatu generalisasi tetapi pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah.<sup>1</sup>

Penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati<sup>2</sup> Maksud dari data deskriptif disini adalah metode yang digunakan untuk menyusun, mengumpulkan, mengolah dan menganalisis data yang menggambarkan suatu keadaan maupun suatu objek yang bahkan objek penelitian tersebut kemudian dianalisis dan dibandingkan menurut kenyataan sekarang yang sedang berlangsung sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan agar dapat diperoleh suatu pemecahan masalah yang ada dan dapat memberikan informasi yang relevan untuk perkembangan ilmu pengetahuan.

#### **B. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi Penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Balaikota yang beralamat di jalan Balaikota No.10 D-E, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara. Dan penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan April 2021 sampai dengan selesai.

---

<sup>1</sup> Nur Ahmadi Bi Rahmadi, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Medan: Febi UINSU Press, 2016), h.4

<sup>2</sup> Lexy J. Moeloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010), h.3



### C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian merupakan sumber data yang diminta informasinya sesuai dengan masalah penelitian. Yang dimaksud sumber data dalam penelitian ini adalah subjek darimana data diperoleh dan/atau orang yang dapat dimintai keterangannya yang berhubungan dengan masalah penelitian. Subjek dalam penelitian ini berjumlah 2 orang diantaranya adalah 1 orang *Operation Officer* dan 1 orang *Financing Risk Staff* PT Bank Muamalat Kantor Cabang Medan Balaikota

### D. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang peneliti gunakan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

#### 1. Jenis Data

Adapun data yang digunakan pada penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata-kata verbal dan bukan dalam bentuk angka.<sup>3</sup> Pada penelitian ini yang termasuk data kualitatif yaitu gambaran umum Bank Muamalat, sejarah Bank Muamalat, visi dan misi, struktur organisasi, mekanisme dan/atau prosedur pembiayaan KPR, manajemen risiko pembiayaan KPR, risiko-risiko pada pembiayaan KPR dan upaya penanganan dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah dan/atau macet.

#### 2. Sumber Data

##### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian.<sup>4</sup> Dalam penelitian ini penulis melakukan studi lapangan. Sumber data yang diambil diperoleh dari lapangan secara langsung. Diantaranya wawancara dengan pihak Bank

---

<sup>3</sup>Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Rakesarasin, 1996), h.2

<sup>4</sup>Amiruddin, *Pengantar Penelitian Hukum*,(Jakarta: RajaGrafindo, 2006), h.30

Muamalat Kantor Cabang Medan Balaikota yang berjumlah 2 orang yang berasal dari 1 orang *Operation Officer* dan 1 orang *Financing Risk Staff*/Manajer Analis.

b. Data Sekunder.

Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh langsung dari lapangan. Data ini bisa diperoleh dari buku, jurnal, artikel ilmiah, laporan keuangan tahunan dan lain-lain

### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya-jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik<sup>5</sup>Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara langsung dengan pihak Bank Muamalat yaitu Dony Setyodewo selaku *Operation Officer* dan 1 orang manajer analis (*Finacing Analyst Manager*), yangmana peneliti menetapkan pertanyaannya sendiri untuk mendapatkan informasi/jawaban yang sesuai dengan pertanyaan yang diajukan peneliti. Guna mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penelitian yang ingin diteliti penulis.

### **F. Analisis Data**

Analisis data menggunakan metode analisis deskriptif dengan menjelaskan dan menjabarkan penemuan dilapangan baik dari wawancara maupun data dokumentasi. Aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai

---

<sup>5</sup>*Ibid.*, h.30

tuntas, sehingga data yang diperoleh terpenuhi. Aktivitas dalam analisis data meliputi:

1. Reduksi Data

Data yang diperoleh dalam lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan-laporan itu perlu di reduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema atau polanya, jadi laporan lapangan sebagai bahan mentah disingkatkan, direduksi, disusun lebih sistematis, ditonjolkan pokok-pokok yang penting, diberi susunan yang lebih sistematis, sehingga lebih mudah dikendalikan. Data yang direduksi member gambaran yang lebih tajam.<sup>6</sup>

Dalam Penelitian ini penulis melakukan reduksi data dalam bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, menyingkirkan hal-hal yang dianggap tidak perlu dan dibuat secara sistematis. Reduksi data dilakukan dengan memilih dan menyeleksi setiap data yang masuk dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang akan dikumpulkan dari hasil wawancara meliputi gambaran umum Bank Muamalat, sejarah bank, visi dan misi, struktur organisasi, mekanisme pembiayaan KPR, risiko-risiko pada pembiayaan, penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR Bank Muamalat KC Medan Balaikota, faktor-faktor penyebab terjadinya risiko kredit/pembiayaan, penggunaan metode *four eyes principles* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah.

2. *Display* Data

*Display* data merupakan proses penyusunan informasi secara sistematis dan mudah dipahami dalam rangka memperoleh kesimpulan-kesimpulan sebagai temuan penelitian. Bentuk penyajian data kualitatif dapat berupa teks naratif/berbentuk catatan lapangan dan grafik. Melalui *display* data tersebut, akan menghasilkan data

---

<sup>6</sup> *Ibid.*,h.81

yang terorganisasikan dan tersusun dalam bentuk pola hubungan, sehingga dapat lebih mudah dipahami. Penyajian data meliputi deskripsi pelaksanaan prosedur dan/atau mekanisme pembiayaan KPR, manajemen risiko pada Bank Muamalat, risiko-risiko pada pembiayaan KPR dan tindakan dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah dan/atau macet.

### 3. *Conclusion Drawing and Verification*

*Conclusion drawing and verification* merupakan penarikan kesimpulan dan verifikasi. Peneliti berusaha menarik kesimpulan terhadap temuan baru. Tahap terakhir adalah penulis mencoba memberikan rekomendasi untuk menyelesaikan permasalahan yang sedang diteliti, serta memberikan masukan kepada pihak bank sebagai bahan pertimbangan dan lebih meningkatkan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan KPR agar dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah/macet. Setelah data disajikan, penarikan kesimpulan dilakukan agar mengetahui kelebihan dan kekurangan dari sistem manajemen risiko dan penerapan *four eyes principles* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah dan/atau macet.

## **BAB IV**

### **TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

##### **1. Sejarah Perusahaan**

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. merupakan Bank Syariah pertama di Indonesia dan didirikan pada 1 November 1991 M dan/atau 24 Rabiul Akhir 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia berdasarkan atas gagasan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Musli Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia dan pada tanggal 1 Mei 1992 dan/atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia resmi beroperasi sebagai bank umum yang menajalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah pertama di Indonesia.<sup>1</sup>

Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk Bank yaitu Shar-eyang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channelseperti internet banking, mobile banking, ATM, dan cash management. Seluruh produk-produk tersebut menjadi

---

<sup>1</sup> <https://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat> Diakses pada hari Senin tanggal 10 Mei 2021 pukul 14:52 WIB

pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapat izin sebagai bank devisa setelah sebelumnya terdaftar perusahaan public yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tanggal tahun 2003, Bank Muamalat Indonesia percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga Perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi bank muamalat di peta Industri Perbankan Indonesia.

Sebelum berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Medan, telah dibentuk sebuah tim yang diberi nama Muamalat *Servic Centre* pada tanggal 6 November 1999. Tim yang berkerja selama 6 (enam) bulan ini memiliki beberapa tugas, seperti sebagai berikut:

- a. Memberikan layanan info secara rasional.
- b. Mempersiapkan segala sesuatu yang berhubungan dengan rencana berdirinya Bank Muamalat Kantor Cabang Kota Medan baik secara operasionalnya maupun izinnya.
- c. Melakukan sosialisasi tentang Bank Muamalat Indonesia kepada masyarakat kota medan, pemerintah daerah, pengusaha maupun alim ulama.
- d. Melakukan kajian-kajian mengenai potensi pasar baik dari segi menghimpun dana (*Funding*) maupun penyaluran dana (*lending*).

Setalah melakukan kajian-kajian tersebut, Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kota Medan akhirnya resmi beroperasi

pada tanggal 17 April 2000 dengan memiliki modal awal sebesar Rp.500.000.000 beserta dengan 16 orang karyawan.

Seiring dengan kapasitas bank yang semakin diakui, Bank Muamalat semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi anak bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, Bank telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui *Malaysia Electronic Payment* (MEPS).<sup>2</sup>

Meginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan *re-branding* pada logo bank untuk semakin meningkatkan *awareness* terhadap *image* sebagai bank syariah Islam, modern dan profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu *Al-ijarah Indonesia Finance* (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, DPLK Muamalat yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infaq dan Sedekah (ZIS).

Bank Muamalat Indonesia tidak pernah berhenti untuk berkembang dan terus bermetafosa untuk menjadi entitas yang

---

<sup>2</sup> *Ibid*

semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang dengan strategi bisnis yang terarah. Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi *The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia With Strong Regional Presence*<sup>3</sup>

## 2. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Bank Muamalat sebagai lembaga keuangan memiliki Visi dan Misi dalam menjalankan kegiatan usahanya. Visi dan Misi tersebut adalah:<sup>4</sup>

Visi: “Menjadi Bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional.”

Misi: “Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkeinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan”.

## 3. Logo PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.



**Gambar 4.1 Logo Bank Muamalat Indonesia**

Makna logo Bank Muamalat tersebut adalah:

- a. Logo Bank Muamalat terdiri dari 3 (tiga) huruf Arab, yaitu huruf-huruf *Daal*, *Yaa*, *Nuun*, dengan menggunakan tiga titik, dua huruf

---

<sup>3</sup> *Ibid.*,

<sup>4</sup> *Ibid.*,



*yaa* dan satu huruf *nuun*. Rangkaian tiga huruf tersebut selalu menghasilkan makna. “hubungan timbal balik yang adil dan harmonis”.

b. Din- Agama

Se segala bentuk aktivitas merupakan hubungan timbal balik yang didasari oleh agama yang bertujuan menciptakan hubungan harmonis dengan semua pihak.

c. Din- Perhitungan yang teliti, ketaatan, ganjaran

Perhitungan lalu lintas keuangan dilakukan dengan sangat teliti, selalu didasari oleh ketaatan kepada Allah dan peraturan-peraturan yang berlaku demi memperoleh ganjaran baik duniawi maupun ukharawi

d. Din- Memberi Pinjaman atau Menerima Pinjaman

Pemberian tanpa margin/bagi hasil untuk mempunyai pengusaha kecil yang tidak memiliki modal tetapi mempunyai potensi bisnis yang baik (Al Qardul Hasan). Hutang yang timbul sebagai konsekuensi dari pembiayaan yang diberikan bank muamalat untuk investasi.

e. Titik-titik yang diletakkan pada huruf-huruf di atas berfungsi lebih menjelaskan huruf tersebut dan bilangan tiga adalah angka kesempurnaan sehingga ketiga titik pada huruf-huruf yang dipilih dimaksudkan sebagai lambang kejelasan yang sempurna yang dapat diperoleh dan diberikan oleh Bank Muamalat.

f. Warna hijau melambangkan kesuburan, pengembangan dan pertumbuhan sekaligus melambangkan nilai-nilai agama yang selalu menjadi pegangan para pengelola Bank ini. Warna ungu sebagai identitas Bank Muamalat yang menggambarkan kedewasaan dan keamanan.

- g. Logo Bank Muamalat secara ringkas adalah: “Lambang yang menunjukkan suatu rangkaian ekonomi yang aktif dan harmonis di dalam suatu negeri yang subur dan peradaban tinggi serta berdasarkan nilai-nilai agama yang luhur”.

#### 4. Produk-produk PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Dalam kegiatan operasionalnya PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dapat dibagi dalam beberapa jenis kegiatan yaitu:<sup>5</sup>

##### a. Produk Penghimpunan Dana (*Funding*)

###### 1) Tabungan iB Hijrah

Tabungan iB Hijrah adalah tabungan nyaman untuk digunakan kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu Shar-E Debit yang berlogo Visa Plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di *merchant* lokal dan luar negeri

###### 2) Tabungan iB Hijrah Haji

###### 3) Tabungan iB Hijrah Valas

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dolar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

###### 4) Tabungan iB Hijrah *Payroll*

Tabungan iB Hijrah Payroll adalah tabungan yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan yang merupakan karyawan dari suatu perusahaan/ institusi tertentu dimana pendistribusian gaji (*payroll*) yang diterima, dilakukan melalui Bank Muamalat Indonesia (BMI)

###### 5) Tabunganku

---

<sup>5</sup> <https://www.bankmuamalat.co.id/tabungan-consumer/tabungan-ib-hijrah> Diakses pada hari Rabu tanggal 2 Juni 2021 Pukul 15:24 WIB

Tabunganku adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan.

6) Tabungan iB Hijrah Rencana

Tabungan iB Hijrah Rencana adalah solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan lebih baik sesuai dengan prinsip syariah, seperti perencanaan pendidikan, pernikahan, perjalanan ibadah/ wisata, uang muka rumah/kendaraan, berkorban saat Idul Adha, perpajakan STNK/pajak kendaraan, persiapan pensiun/ hari tua serta rencana atau impian lainnya.

7) Tabungan iB *Hijrah Prima*

Tabungan iB *Hijrah Prima* adalah tabungan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus investasi dengan aman dan menguntungkan. Tabungan iB hijrah prima dilengkapi dengan fasilitas *Shar-E Debit Gold* yang dapat digunakan di seluruh jaringan visa. Tabungan iB hijrah prima dilengkapi dengan nisbah bagi hasil yang kompetitif dan fasilitas bebas biaya *realtime* transfer, bebas biaya SKN dan RTGS.

8) Tabungan iB SimPel

Tabungan iB Simpanan Pelajar (SimPel) iB adalah tabungan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

9) Program Tabungan Prima Berhadiah (TPB)

10) Giro iB *Hijrah Ultima*

Giro iB *Hirah Ultima* adalah giro yang berbasis akad *mudharabah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi bisnis dalam 2 mata uang asing (IDR dan USD) yang didukung oleh fasilitas Madina (*Muamalat*)

*Digital Integrated Access*). Pada Giro *Ultima*, nasabah berindak sebagai pemilik dana dan Bank sebagai pengelola dana serta pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang di sepakati.

11) Giro iB *Hijrah Attijary*

Giro iB *Hijrah Attijary* adalah simpanan berbasis akad syariah yang perikatannya dapat di transaksikan menggunakan Cek, Bilyet Giro, *Letter of Authorization* (LOA), dan/atau *Letter of Indemnity* (LOI), serta sarana pembayaran lainnya atau dengan pemindahbukuan di Bank. Produk Giro berbasis akad *Wadi'ah*.

12) Rekening khusus Giro DHE dan SDA

Produk ini dibuat untuk mendukung kebijakan pemerintah yang tertuang dalam peraturan pemerintah (PP) no 1/2019 tentang penerimaan Devisa Hasil Ekspor dari barang Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA). Rekening Khusus (Reksus) Giro Devisa Hasil Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA) adalah Rekening Giro yang digunakan khusus untuk penerimaan Devisa Hasil Eskpor Sumber daya Alam (DHE SDA). Reksus DHE SDA ini diperuntukan khusus untuk nasabah non individu.

13) Deposito iB Hijrah

Deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan *US Dollar* yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi anda.

14) Takaful Keluarga Asuransi Jiwa Syariah Hijrah Cendekia

Produk Asuransi Jiwa Syariah Hijrah Cendekia adalah suatu program Asuransi dan Tabungan yang menyediakan pola penarikan dana disesuaikan dengan kebutuhan dana terkait biaya pendidikan anak (Penerima Hibah) serta memberikan manfaat berupa pembayaran santunan kepada

ahli waris apabila peserta ditakdirkan meninggal dunia atau cacat tetap total dalam periode akad.

15) Avrist Asuransi Hijrah Safa Proteksi

Produk asuransi jiwa Dwiguna syariah dengan masa perlindungan 5 tahun yang memberikan perlindungan jiwa apabila peserta meninggal dunia karena sakit atau kecelakaan, produk ini dilengkapi juga dengan manfaat perlindungan ketika peserta didiagnosa menderita penyakit kritis. Pada akhir tahun ke-5 dalam setiap polis (terhitung sejak usia perlindungan polisnya) produk ini akan jatuh tempo dan memberikan nilai dana yang diambil dari dana investasi peserta (jika tidak ada klaim yang dibayarkan) selama periode perlindungan. Namun, jika dalam masa polis terjadi klaim, Avrist akan membayarkan manfaat asuransi yang ditetapkan sesuai dengan yang tercantum di kontak polis.

16) Avrist Asuransi Hijrah Ahsan Proteksi

Produk asuransi dwiguna syariah yang memberikan perlindungan jiwa hingga peserta berusia 80 tahun dengan pilihan pembayaran kontribusi 5, 7 atau 10 tahun. Produk ini memiliki dana investasi peserta yang memberikan manfaat hidup kepada peserta dengan persentase tertentu dari total kontribusi yang dibayarkan tanpa mempengaruhi total manfaat asuransi produk.

17) Sinlife Asuransi Salam Hijrah Proteksi

Salam hijrah proteksi adalah asuransi yang memberikan solusi kemudahan dengan kontribusi yang terjangkau dan manfaat beragam yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan anda.

b. Produk Penyaluran Dana (*Lending*)

1) KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan *condotel* termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan Dua pilihan akad yaitu akad *Murabahah* (Jual-beli) dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (Kerjasama-sewa).

Keuntungan menggunakan KPR iB Muamalat yaitu:

- a) Sesuai dengan prinsip syariah
- b) Angsuran-tetap hingga akhir pembiayaan sesuai dengan perjanjian dengan akad *murabahah*
- c) Bebas memilih skema angsuran dengan Angsuran Super Ringan atau Angsuran *Fix'n Fix*.
- d) Program apresiasi untuk nasabah loyal Bank Muamalat dengan percepatan proses dan persyaratan yang lebih simple, Uang muka ringan mulai dai 5%
- e) Plafond pembiayaan lebih besar
- f) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- g) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah *eksisting* Bank Muamalat
- h) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*join income*)

Adapun Syarat untuk pembukannya yaitu sebagai berikut:

- a) Nasabah Perorangan
- b) Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
- c) Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun / belum pension dan 60 tahun untuk wiraswasta
- d) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah

- e) Status karyawan:
  - (1) Karyawan tetap (minimal telah bekerja 1 tahun)
  - (2) Karyawan kontrak (minimal telah bekerja 2 tahun)
  - (3) Wiraswasta/professional
- f) Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa
- g) Fasilitas angsuran secara autodebet dari tabungan muamalat
- h) Melengkapi persyaratan administratif pengajuan:
  - a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
  - b) Fotocopy KTP, KK, Surat Nikah (bila sudah menikah)
  - c) Fotocopy NPWP
  - d) Asli slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
  - e) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/*statement* giro 3 bulan terakhir
  - f) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta)
  - g) Fotocopy sertifikat IMB dan PBB

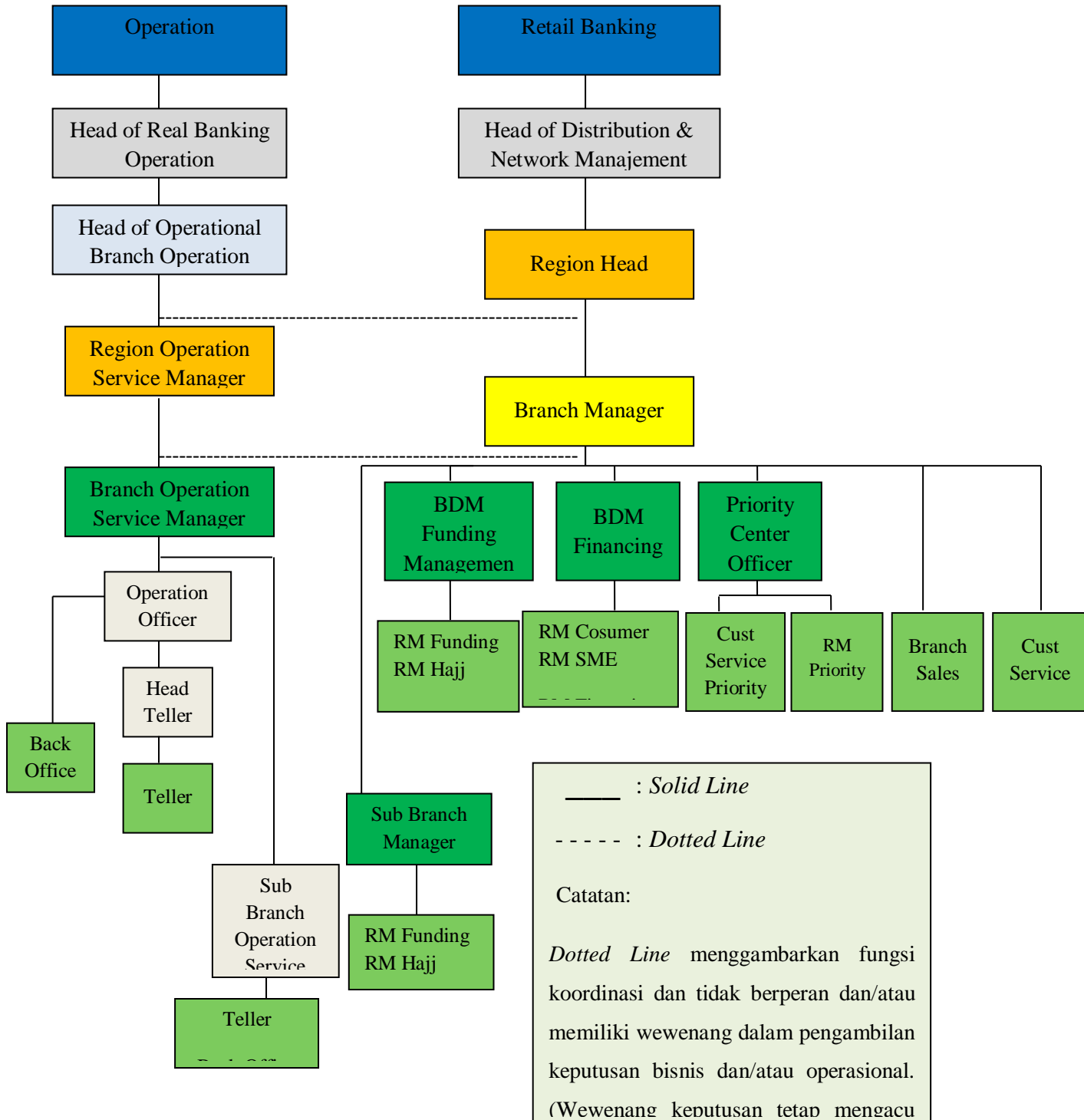
## 2) Hijrah iB Multiguna

Hijrah iB Multiguna adalah fasilitas khusus untuk nasabah individu dalam memenuhi kebutuhan konsumtif, terutama untuk kebutuhan ibadah tanah suci. Pembiayaan ini sudah sesuai dengan prinsip syariah dengan angsuran terjangkau.

## 3) Employee Benefit Program

adalah fasilitas khusus untuk karyawan perusahaan terpilih untuk memebuhi kebutuhan konsumtif. Pengajuan pembiayaan pembiayaan KPR dan Multiguna yang sesuai dengan prinsip syariah dengan angsuran yang fleksibel.

**5. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia, Tbk. KC Medan Balaikota**



Sumber Data: Staff Personalia/ Umum PT. Bank Muamalat KC Medan Balaikota

**Gambar 4.2 Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Medan Balaikota**



## B. Hasil Penelitian

Berdasarkan wawancara yang telah peneliti lakukan di Bank Muamalat KC Medan Balaikota, peneliti menemukan beberapa temuan yang berkaitan dengan rumusan masalah yaitu bagaimana mekanisme dan/atau prosedur pembiayaan KPR, penerapan manajemen risiko menggunakan metode *four eyes principles* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah dan/atau macet pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota.

### 1. Mekanisme dan/atau prosedur pembiayaan KPR pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota.

#### a. Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada bank muamalat merupakan suatu produk pembiayaan yang memfasilitasi dan/atau membantu masyarakat untuk memiliki rumah, rumah susun, ruko, apartemen, kios, renovasi dan pembangunan serta pengambil alihan (*take-over*) dari bank lain dengan menggunakan akad *murabahah* (jual-beli) atau akad *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama-sewa). Pada Bank Muamalat produk ini dikenal dengan nama KPR iB Muamalat.<sup>6</sup>

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *murabahah* merupakan pembiayaan jual beli antara bank dan nasabah dimana bank menjadi pihak yang menyediakan barang dengan membeli barang/rumah sesuai dengan kriteria atau spesifikasi yang dipesan oleh nasabah. Setelah barang dibeli dan dimiliki bank, pihak bank menjual kepada nasabah dengan harga lebih yang merupakan keuntungan bank atas transaksi dari akad *murabahah* tersebut.

---

<sup>6</sup> <https://www.bankmuamalat.co.id/edukasi-perbankan/edukasi-perbankan-syariah> diakses pada hari selasa tanggal 7 juni 2021 pukul 16:21 WIB

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) merupakan akad kerjasama sewa antara nasabah dan bank untuk melakukan pembiayaan KPR dimana yang aset/rumah atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Setelah nasabah dan bank melakukan pembelian rumah, nasabah menyewa rumah tersebut untuk diambil manfaatnya dan membayar sewa kepada bank muamalat dalam rangka pengurangan nilai kepemilikan dari pihak bank<sup>7</sup>

Sebelum nasabah melakukan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), terdapat beberapa persyaratan umum yang harus atau perlu diketahui oleh nasabah dalam memperoleh pembiayaan KPR tersebut, yaitu:

**b. Persyaratan Pembiayaan KPR iB Muamalat:<sup>8</sup>**

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Nasabah Perorangan
- 3) Usia minimal 21 tahun saat pengajuan pembiayaan
- 4) Usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun / belum pension dan 60 tahun untuk wiraswasta
- 5) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
- 6) Memiliki rekening tabungan bank muamalat
- 7) Status karyawan:
  - a) Karyawan tetap (minimal telah bekerja 1 tahun)
  - b) Karyawan kontrak (minimal telah bekerja 2 tahun)
  - c) Wiraswasta/professional
- 8) Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa

---

<sup>7</sup> *Ibid.*,

<sup>8</sup> <https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat> Diakses pada hari selasa tanggal 7 juni 2021 Pukul 17:49 WIB

- 9) Fasilitas angsuran secara autodebet dari tabungan muamalat
- 10) Melengkapi persyaratan administratif pengajuan:
  - a) Formulir permohonan pembiayaan untuk individu
  - b) Fotocopy KTP, KK, Surat Nikah (bila sudah menikah)
  - c) Fotocopy NPWP
  - d) Asli slip gaji dan surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan)
  - e) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/*statement* giro 3 bulan terakhir
  - f) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta)
  - g) Fotocopy sertifikat IMB dan PBB
- 11) Berkas / Data Jaminan:<sup>9</sup>
  - a) Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM)
  - b) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
  - c) Pajak Bumi Bangunan (PBB) terakhir
  - d) Surat Penawaran Rumah (SPR) + Fotocopy Penjual

**c. Keuntungan pada Pembiayaan KPR iB Muamalat:<sup>10</sup>**

- 1) Sesuai dengan prinsip syariah
- 2) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian dengan akad murabahah
- 3) Bebas memilih skema angsuran dengan angsuran super ringan atau angsuran *Fix n Fix*
- 4) Program apresiasi untuk nasabah loyal Bank Muamalat dengan percepatan proses dan persyaratan yang lebih simple, uang muka ringan mulai dari 5%
- 5) Plafond pembiayaan lebih besar

---

<sup>9</sup> Dony Setyodewo, *Operation Officer*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 8 juni 2021 pukul 11:21 WIB

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

- 6) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- 7) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat
- 8) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*).

#### **d. Tahapan Pembiayaan KPR iB Muamalat**

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hamsari Nazli selaku *Manager Financing Risk Staff* / Manajer Analis mengatakan 'Dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah, nasabah yang akan/ingin melakukan pembiayaan KPR harus melalui atau menyiapkan persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank Muamalat dan beberapa tahapan terlebih dahulu'. Adapun tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

- 1) Pengisian data aplikasi KPR iB Muamalat
- 2) Tahap Solitisasi

Adapun tahapan yang perlu diperhatikan dalam solitisasi yaitu:

- a) Apakah calon nasabah yang ingin/akan melakukan pembiayaan KPR masuk kedalam target market.
- b) Apakah daerah calon nasabah terjangkau oleh unit kerja.
- c) Calon nasabah pembiayaan kepemilikan rumah tidak termasuk kedalam DHN BI.

- 3) Tahapan *Collect Data* / Pengumpulan Dokumen

- a) Identitas nasabah suami/istri (KK, KTP, NPWP, buku nikah)

---

<sup>11</sup> Hamsari Nazli, *Manager Financing Risk Staff*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 7 Juni 2021 pada pukul 10:15 WIB

- b) Surat izin usaha (SIUP, SITU, TDP) dan Badan usaha (akte pendirian perusahaan)
  - c) Data usaha/pekerjaan
  - d) Data Keuangan (Laporan Keuangan, rekening tabungan)
  - e) Agunan (SHM, PBB, IMB)
- 4) *Trade Checking* dan Taksasi
- Trade checking* merupakan verifikasi terkait data usaha/pekerjaan yang dilakukan oleh bagian unit support pembiayaan (USP).
- Taksasi merupakan pengecekan nilai agunan yang dijadikan jaminan untuk fasilitas pembiayaan berupa property dan/atau asset dan wajib dijadikan sebagai jaminan selama pembiayaan KPR berlangsung, dan dilakukan oleh bagian internal bank muamalat atau kantor jasa penilaian public (KJPP)
- 5) Analisis kelayakan, yang dilakukan oleh *Account Manager* (AM) untuk menganalisa kelayakan dari calon nasabah secara kualitatif dan kuantitatif
- 6) Memorandum Internal Pembiayaan (MUP)
- Hasil analisa yang dilakukan tercantum dalam memorandum internal pembiayaan (MUP), kemudian MUP diberikan kepada *Financing Risk Staff/Officer* (FRS) dan komite pembiayaan.
- 7) Jika semua sudah terpenuhi dan sesuai, kemudian analis akan membuat rekomendasi. Terdapat 3 rekomendasi yang diberikan yaitu:
- a) Setuju dengan yang diajukan
  - b) Setuju dengan adanya penurunan
  - c) Ditolak
- 8) Hasil dari FRS dan komite menentukan apakah pembiayaan dapat diberikan atau tidak. Apabila disetujui

maka akan keluar surat persetujuan prinsip pembiayaan (SPPP), sedangkan jika tidak disetujui akan dikirim surat penolakan pembiayaan.

- 9) Apabila telah disetujui, tahapan selanjutnya yaitu penerbitan surat persetujuan prinsip pembiayaan (SPPP) yang berisi hal bahwasannya bank Muamalat menyetujui permohonan pembiayaan nasabah dengan persyaratan yang sesuai dengan ketentuan yang ada di bank Muamalat dan jika nasabah juga menyetujuinya maka nasabah melakukan tandatangan di SPPP /SP3 tersebut.
- 10) Nasabah memberikan/menyerahkan dokumen agunan asli untuk dilakukan pengecekan kembali melalui BPN, untuk memastikan bahwa asset tersebut sedang tidak dijaminkan dibank lain dan/atau ditempat lain.
- 11) Persapan akad. *Account Manager* (AM) menyiapkan dokumen pengikat seperti (MUP dan Keputusan Komite) kemudian diserahkan kepada bagian legal.
- 12) Bagian legal akan melakukan pengecekan dan/atau pemeriksaan dokumen dan membuat *check list* kelengkapan yang harus dilengkapi, kemudian membuat *check list* sebelum pengikatan akad pembiayaan *murabahah* dan/atau *musyarakah mutanaqishah*, membuat persiapan dan pelaksanaan akad,serta meminta kelengkapan dokumen sesuai dengan checklist.
- 13) Penandatanganan akad, dimana bank dan nasabah sama-sama mengikatkan diri terhadap akad dan/atau perjanjian fasilitas pembiayaan yang dilakukan didepan notaris yang telah ditunjuk oleh bank Muamalat.

Dokumen akad yang ditandatangani yaitu:

- a) Akad *Murabahah*
- b) Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

c) *Akad Ijarah*

d) Surat kuasa pembebasan hak tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta pembebanan hak tanggungan (SPHT)

14) Tahapan *pra-dropping*

a) Admin melakukan pengecekan dokumen *dropping*

b) Penginputan data nasabah ke system sesuai dengan memo *dropping* yang dibuat oleh *Account Manager* (AM) yang disetujui oleh Spv

15) Tahap *Dropping* dan/atau Pencairan

a) Pendebetan biaya admin, notaries dan asuransi

b) Pencairan, pencairan akan dimasukkan ke rekening nasabah di bank Muamalat sesuai dengan plafon yang kemudian di transfer ke rekening penjual.

**c. Proses Analisis Pembiayaan KPR iB Muamalat**

Sebelum pembiayaan diberikan kepada nasabah, bank Muamalat melakukan beberapa hal untuk mencegah kemungkinan terjadinya risiko yang akan datang. Oleh karena itu, untuk melihat atau menilai suatu pembiayaan tersebut layak diberikan atau tidak, Analis bank Muamalat menggunakan prinsip 5C dalam menganalisis nasabah yang akan diberikan pembiayaan, dengan tujuan agar pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dapat dikembalikan dan/atau dibayar sampai selesai.<sup>12</sup>

Adapun yang merupakan prinsip 5C adalah sebagai berikut:

1) *Character*

*Character* merupakan gambaran dari watak dan/atau profil seseorang yang akan diberikan pembiayaan. Bank

---

<sup>12</sup> Hamsari Nazli, *Manager Financing Risk Staff*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 7 Juni 2021 pada pukul 10:53 WIB

Muamalat melakukan analisis terhadap karakter dan/atau watak dari calon debitur dengan tujuan agar mengetahui bahwa calon debitur memiliki keinginan untuk membayarnya sampai lunas. Untuk melihat atau membaca watak dan/atau karakter dari calon debitur dilihat dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: melihat historisnya, apakah calon debitur pernah mempunyai pembiayaan bermasalah di bank lain. Kemudian dilihat dari verifikasi, apakah nasabah baik dan sudah bekerja cukup lama.

2) *Capacity*

*Capacity* merupakan analisis yang dilakukan untuk melihat dan mengetahui kemampuan bayar dari calon debitur dalam membayar pembiayaan yang telah diberikan. Hal tersebut dapat dilihat dari mutasi rekening dan tunjangan calon debitur, sesuai tidak gaji calon debitur dengan yang dicantumkan dan dilihat dari pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya tersebut.

3) *Capital*

*Capital* merupakan jumlah modal dan/atau jumlah asset yang dimiliki oleh calon debitur. Semakin tinggi dan/atau semakin banyak modal yang dimiliki oleh calon debitur maka akan semakin meyakinkan bagi pihak bank terhadap keseriusan dalam membayar pembiayaan yang diberikan kepada calon debitur. Hal tersebut dapat dilihat dari posisi keuangan calon debitur secara keseluruhan, calon debitur memiliki keahlian dan untuk pengusaha dilihat dari bahwasannya betul usaha tersebut ada dan yang di produksi pun juga ada. .

4) *Collateral*



*Collateral* merupakan jaminan yang dimiliki dan diberikan oleh calon debitur kepada pihak bank yang digunakan sebagai agunan atas pembiayaan yang diterimanya. Jaminan yang diberikan oleh debitur harus dicek keabsahannya dan nilainya juga harus melebihi atau sama dari pembiayaan yang diberikan agar jika terjadi suatu masalah pada pembiayaan yang diberikan, jaminan tersebut dapat dipergunakan untuk melunasi sisa dari pembiayaannya. Analisis terhadap jaminan dan/atau agunan tersebut meliputi: lokasi agunan, bukti kepemilikan dan status hukum, dan *marketable*.

#### 5) *Condition*

*Condition* merupakan analisis terhadap suatu keadaan atau kondisi perekonomian dari calon debitur yang mungkin terjadi dan dipengaruhi oleh faktor diluar dari pihak debitur maupun pihak bank. Pihak bank muamalat melakukan analisis sektor usaha calon debitur terhadap kondisi ekonomi yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang. *Condition* dapat dipengaruhi atau terjadi karena beberapa faktor seperti kondisi perekonomian, sosial dan budaya, serta kondisi politik suatu negara yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha atau pekerjaan calon debitur.

## **2. Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Menggunakan Metode *Four Eyes Principles* Dalam Meminimalisir Terjadinya Pembiayaan Bermasalah / Macet**

### **a. Manajemen Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat**

Dalam upaya menciptakan kepercayaan pada suatu pembiayaan, bank Muamalat menerapkan manajemen risiko pembiayaan dengan tujuan agar pembiayaan yang diberikan dapat

terkendali dan dikembalikan sesuai dengan ketentuan dan kesepakatan diawal. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bank, Manajemen risiko merupakan serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank<sup>13</sup>

Berdasarkan hasil wawancara pribadi dengan bapak Hamsari Nazli selaku *Manager Analisis (FRS)* mengatakan “Risiko dari suatu kegiatan usaha bank atau suatu pembiayaan itu tidak dapat dihilangkan atau dihindari, akan tetapi risiko itu harus atau dapat di kendalikan / dapat di kelola. Salah satunya yaitu *kredit risk* dengan cara analisis prinsip 5C (*Chracter, capacity, apital, collateral* dan *condition*) dan mitigasi risiko dari awal”<sup>14</sup>

Dalam penerapan manajemen risiko, terdapat beberapa jenis risiko yang harus dikelola oleh pihak bank. Jenis-jenis risiko tersebut seperti risiko kredit, risiko operasional, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko kepatuhan, risiko hukum, risiko reputasi, risiko imbal hasil, risiko investasi dan risiko strategis.

**Tabel 4.1**

**Jenis-Jenis Risiko pada Bank Syariah15**

No	Jenis Risiko	Keterangan
1	Risiko Kredit	Risiko Kredit merupakan risiko yang disebabkan karena adanya kegagalan <i>counterparty</i> dalam memenuhi kewajibannya. Mengatasinya dengan cara menganalisa yang bertujuan agar risiko kreditnya

<sup>13</sup> <https://www.ojk.go.id> Diakses pada tanggal 15 Juli 2021 pada pukul 15.28 WIB

<sup>14</sup> Hamsari Nazli, *Manager Financing Risk Staff*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 7 Juni 2021 pada pukul 11:17 WIB

<sup>15</sup> Muhammad Iqbal Fasa, “*Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia*” Dalam jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol.1(2), Desember 2016, h.41

		bagus. Tujuan dari menganalisa juga agar dapat memitigasi risiko risiko tersebut.
2	Risiko Operasional	Risiko operasional merupakan risiko yang disebabkan oleh ketidakcukupan dan/atau kurang berfungsinya proses internal, <i>human error</i> , kegagalan sistem atau yang mempengaruhi operasional bank
3	Risiko Pasar	Risiko pasar merupakan kerugian yang terjadi pada portofolio yang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar berupa nilai tukar dan suku bunga
4	Risiko Likuiditas	Risiko yang dapat disebabkan oleh ketidakmampuan bank dalam memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo
5	Risiko Hukum	Risiko yang disebabkan karena adanya kelemahan aspek yuridis seperti adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perjanjian seperti tidak terpenuhinya syarat keabsahan suatu kontrak dan/atau pengikatan agunan yang tidak sempurna
6	Risiko Reputasi	Risiko yang dapat terjadi karena adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan bank atau adanya perspektif negatif terhadap bank
7	Risiko Strategis	Risiko yang disebabkan oleh adanya penerapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat atau bank tidak mematuhi / tidak melaksanakan perubahan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku. Pengelolaan risiko strategis tersebut dilakukan dengan melalui penerapan sistem pengendalian internal secara konsisten

8	Risiko Kepatuhan	Risiko yang disebabkan karena tidak dipatuhinya ketentuan-ketentuan yang ada, baik ketentuan internal maupun eksternal
9	Risiko Imbal Hasil	Risiko yang terjadi akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan kepada nasabah karena terjadi perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyaluran dana, yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah dana pihak ketiga bank
10	Risiko Investasi	Risiko yang terjadi akibat bank ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan berbasis bagi hasil

#### b. *Four Eyes Principles* Pembiayaan KPR iB Muamalat

*Four eyes principles* merupakan suatu prinsip dalam pengambilan keputusan yang dilakukan sebelum pemutusan dalam pemberian pembiayaan dan/atau kredit yang melibatkan dua bagian dan minimal dilakukan oleh dua orang yang masing-masing berasal dari unit bisnis dan unit risiko yang saling independen satu sama lain.

Berdasarkan hasil wawancara pribadi dengan bapak Hamsari Nazli selaku *Manager* Analis (FRS) Bank Muamalat KC Medan Balaikota mengatakan bahwa, “Inti dari *four eyes principles* yaitu agar tidak terjadi nya *Fraud* (kecurangan), adanya *control checking* dalam bekerja dan masalah efektivitas. Contohnya seperti prosedur pemberian pembiayaan berjalan dengan baik, karena adanya pemisahan tugas dari masing-masing bagian dan tidak hanya dilakukan perorangan atau 1 (satu) orang. Dan setiap tugas yang diberikan memiliki *SLA (Service Level Agreement* “waktu paling lama yang disepakati dalam pengerjaan satu *case*”) jangka waktu nya masing-masing, apabila terjadi keterlambatan maka pasti ada sesuatu yang terjadi disitu. Kalau sudah seperti itu,

jadi tahu kesalahan tersebut darimana penyebabnya. Jadi *four eyes principles* itu selain untuk memitigasi risiko, memitigasi terjadinya fraud, memitigasi terjadinya kesalahan-kesalahan tetapi juga untuk membuat prosesnya terukur dan dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku”<sup>16</sup>

Penerapan dari *four eyes principles* bertujuan agar setiap tindakan yang dilakukan dapat berjalan lancar dan terukur. Yang dimaksud terukur disini adalah setiap tugas yang diberikan dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada karena adanya pengawasan dan pemisahan fungsi bagi setiap bagian diantaranya unit bisnis dan unit risiko. *Four eyes principles* terdiri dari 3 (tiga) jenis yaitu *Segregation of Duty Dual Control dan Dual Custody*.

**c. Jenis-Jenis *Four Eyes Principles***<sup>17</sup>

1) *Dual Control*

Suatu aktifitas pemeriksaan yang harus dilakukan untuk memastikan kebenaran dari aktifitas yang telah dilakukan oleh orang sebelumnya. Tujuannya agar membatasi risiko yang timbul dan memastikan bahwa data yang dimasukkan untuk satu keputusan sudah benar. Contohnya seperti proses *maker checker, and approval*.

2) *Dual Custody*

Suatu pekerjaan yang harus dilakukan secara bersama-sama atau dibawah tanggung jawab 2 orang secara bersama-sama. Tujuannya untuk membatasi risiko yang timbul dan penyalahgunaan jika hanya dilakukan oleh 1 orang saja. Contohnya adalah dalam melakukan admin dan penyimpanan jaminan harus ada *dual custody* untuk memastikan fisik jaminan benar dan menghindari penggelapan agunan/jaminan

---

<sup>16</sup> Hamsari Nazli, *Manager Financing Risk Staff*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 7 Juni 2021 pada pukul 10:21 WIB

<sup>17</sup> *Ibid.*,

### 3) *Segregation of Duty*

Suatu pemisahan tugas yang secara jelas dan tegas atas dua pekerjaan yang harus dilakukan oleh 2 orang yang berbeda, dimana jika ke-2 pekerjaan tersebut dilakukan oleh orang yang sama maka akan membuka peluang risiko. Jadi tujuannya untuk membatasi risiko yang timbul dan penyalahgunaan jika hanya dilakukan oleh 1 orang saja. Contohnya adalah bagian marketing dan analis atau verifikator.

Berdasarkan hasil wawancara langsung penulis dengan Bapak Hamsari Nazli selaku Manager Analis / *Financing Risk Staff* Bank Muamalat KC Medan Balaikota mengatakan bahwa “Untuk menerapkan *four eyes principles* dalam pemberian pembiayaan KPR pada Bank Muamalat terdapat pemisahan fungsi pada pengajuan (unit bisnis), unit analisis (*risk*), dan bagian administasi kredit/ pembiayaan (Admin/FOP). Dan Bank Muamalat juga menerapkan ketiga jenis *four eyes principles* (*Segregation of Duty*, *Dual Control* dan *Dual Custody*) tersebut ketika ada pembiayaan KPR.<sup>18</sup>

#### a. **Identifikasi Risiko**

Bank Muamalat mengidentifikasi risiko kemungkinan bakal terjadinya risiko pada kegiatan usaha bank. Identifikasi risiko yang dilakukan mencakup analisis terhadap karakteristik risiko yang melekat pada bank. Identifikasi risiko di bank muamalat dilakukan berdasarkan pengalaman atas risiko yang pernah terjadi. Hal ini dapat dilihat dari ketatnya persyaratan administratif dari suatu pembiayaan yang harus dilengkapi dan dipenuhi oleh calon debitur. Ketatnya persyaratan suatu pembiayaan yang diberlakukan dapat mengurangi indikasi terjadinya risiko pada

---

<sup>18</sup> Hamsari Nazli, *Manager Financing Risk Staff*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 7 Juni 2021 pada pukul 09:45 WIB

pembiayaan (pembiayaan bermasalah/macet). Bank Muamalat juga mendisiplinkan nasabahnya dengan mengenakan denda kepada nasabah yang telat membayar kewajibannya, akan tetapi denda tersebut tidak dimasukkan ke dalam pendapatan bank melainkan diserahkan ke JIS untuk umat.<sup>19</sup>

Dalam penerapannya, manajemen risiko juga diterapkan pada pembiayaan KPR. Bank Muamalat selalu menggunakan prinsip 5C dalam penyaluran pembiayaannya. Prinsip ini dinilai sangat penting dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah/macet. Prinsip 5C ini menjadi prioritas utama bank dalam mengidentifikasi calon debitur. Hal tersebut dapat dilihat dari penerapan prinsip 5C sebelum pembiayaan diberikan.

#### **b. Pengukuran Risiko**

Pengukuran risiko merupakan usaha bank untuk mengetahui besar atau kecilnya risiko yang akan terjadi pada calon debitur. Hal tersebut dilakukan untuk melihat tinggi rendahnya risiko yang akan dihadapi bank dan melihat dampak dari risiko terhadap kinerja bank muamalat sekaligus dapat melakukan prioritas atas suatu risiko, risiko mana yang paling relevan.

Pak Hamsari Nazli juga mengatakan, Bank Muamalat KC Medan Balaikota dalam mengukur tingkat risiko salah satunya yaitu dari calon debitur itu sendiri. Oleh karena itu bank muamalat mengelompokkan pembiayaan calon debitur berdasarkan beberapa kategori yaitu (kol1)Lancar, (kol2)dalam perhatian khusus, (kol3)kurang lancar, (kol4)diragukan dan (kol5)macet.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid.*,

<sup>20</sup> Hamsari Nazli, *Manager Financing Risk Staff*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 7 Juni 2021 pada pukul 10:31 WIB

- 1) Kolektibilitas 1: Lancar, yaitu apabila debitur selalu membayar pokok dan bunga tepat waktu. Perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- 2) Kolektibilitas 2: Dalam Perhatian Khusus, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 1 - 90 hari. Kolektabilitas 2 juga terdapat 3 golongan.
  - a) Golongan 2a terjadi apabila debitur menunggak selama 1-29 hari
  - b) Golongan 2b terjadi apabila debitur menunggak selama 30-59 hari
  - c) Golongan 3a terjadi apabila debitur menunggak selama 60-89 hari
- 3) Kolektibilitas 3: Kurang Lancar, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga antara 90 – 180 hari
- 4) Kolektibilitas 4: Diragukan, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga 180 – 270 hari
- 5) Macet, yaitu apabila debitur menunggak pembayaran pokok dan/atau bunga lebih dari 270 hari

### **c. Pemantauan Risiko**

Pihak bank Muamalat KC Balaikota melakukan pemantauan secara berkala kepada debitur baik langsung maupun tidak langsung. Pemantauan ini dilakukan oleh bagian *financing* melalui jadwal pembayaran angsuran debitur selama perbulannya. bagian *financing* akan menelpon dan melakukan pemantauan langsung ke rumah nasabah apabila telat melakukan pembayaran.



Berdasarkan hasil wawancara langsung dengan Bapak Dony Setyodewo selaku *Operation Officer* mengatakan bahwa, “Jadi biasanya pihak marketing kalau ada nasabah yang telat membayar angsurannya, mereka langsung menelpon nasabah tersebut ada juga yang langsung mengunjungi rumah nasabah dan bertanya perihal apa yang membuat nasabah tersebut tidak atau belum membayar angsurannya/kewajibannya”<sup>21</sup>

#### d. Pengendalian Risiko

Pengendalian risiko biasa dilakukan ketika telah ditemukannya pembiayaan bermasalah pada debitur pada saat pemantauan tersebut. Pembiayaan bermasalah dapat dilihat dari terlambatnya atau tidak teraturnya nasabah dalam membayar kewajibannya (angsuran). Pengendalian risiko dapat dilakukan dengan cara yaitu mitigasi risiko. Apabila nasabah masih bisa atau sanggup membayar pihak bank Muamalat akan melakukan tindakan seperti penjadwalan kembali (*rescheduling*), *reconditionin* dan *restructuring*. Tetapi, apabila nasabah sudah tidak sanggup lagi membayar kewajibannya (macet) maka agunan yang dijadikan jaminan oleh nasabah akan di lelang atau dijual.

Berdasarkan penjelasan dari Manager Analis bank Muamalat KC Mecan Balaikota bahwa “Pada dasarnya setiap pembiayaan dan kegiatan usaha bank Muamalat selalu menerapkan yang namanya *four eyes principles* dan manajemen risiko, dari awal saya berkerja disini (Bank Muamalat) pada tahun 2000 sampai dengan sekarang, *four eyes principles* dan manajemen risiko memang sudah diterapkan. Hal tersebut dapat dilihat dari kegiatan usaha bank seperti *customer service* dan *teller (Dual Custody)*, dalam sektor pembiayaan seperti unit bisnis (*marketing*) dengan unit risiko analis dan/atau verifikator (*Segregation of Duty*). Jadi memang

---

<sup>21</sup> Dony Setyodewo, *Operation Officer*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 8 juni 2021 pukul 10:41 WIB

setiap bagian tidak boleh mengerjakan semuanya sekaligus. Hal ini juga bertujuan agar tidak terjadinya pembiayaan bermasalah atau macet.”<sup>22</sup>

**Tabel 4.2**

**Rasio NPF Bank Muamalat pada Tahun 2015-2019**

Keterangan	Tahun				
	2015	2016	2017	2018	2019
Pembiayaan Bermasalah	4,20%	1,40%	2,75%	2,58%	4,30%

Sumber: Laporan Keuangan PT. Bank Muamalat Indonesia tahun 2015-2019 diakses pada tanggal 30 Agustus 2020.

Berdasarkan laporan keuangan tahunan PT. Bank Muamalat Indonesia diatas dapat dilihat bahwa dari tahun 2015 sampai dengan 2019, bank muamalat berhasil mempertahankan dan/atau menekan pembiayaan bermasalah (NPF) nya dibawah dari 5%, yang mana berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.15/2/PBI/2013 Tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pegawai Bank Umum Konvensional, rasio kredit / pembiayaan bermasalah (Non Performing Financing) secara neto tidak lebih dari 5% lima persen.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*,

## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan dan hasil wawancara yang telah peneliti lakukan, dapat disimpulkan bahwa manajemen risiko pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan metode *four eyes principles* pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota. telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur. Oleh karena itu, perlu untuk dipertahankan dan ditingkatkan lagi agar semakin sedikit terjadinya pembiayaan bermasalah/macet. Berdasarkan informasi yang peneliti dapatkan, secara umum penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principles* pada Bank Muamalat ini sudah dapat dikatakan baik, hal tersebut dapat dilihat dari pembiayaan bermasalah (NPF) di laporan keuangan bank muamalat yang selalu berada dibawah 5% selama 5 tahun terakhir. Adapun yang membuat Bank Muamalat tetap tetap bertahan dan baik adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan mekanisme pembiayaan KPR pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota sudah baik, dala hal ini dapat dilihat dari beberapa cara yang dilakukan oleh Bank Muamalat yaitu dengan cara nasabah mengajukan pembiayaan dan mengisi data aplikasi KPR iB Muamalat, kemudian ke tahapan solitisasi, lalu *collect data* / pengumpulan data, selanjutnya *trade checking* dan taksasi, setelah itu pihak bank melakukan analisis kelayakan dan membuat memorandum internal pembiayaan (MUP), jika pembiayaan disetujui maka akan keluar surat pernyataan persetujuan pembiayaan, setelah itu nasabah memberikan dokumen agunan asli dan dicek kembali melalui BPN, kemudian *Account Manager* menyiapkan dokumen pengikat seperti MUP dan keputusan Komite dan diserahkan ke bagian legal agar dilakukan pengecekan atau pemeriksaan dokumen dan membuat *check list* kelengkapan yang harus dilengkapi sebelum melakukan akad, setelah

dokumen lengkap dan sesuai, kemudian melakukan penandatanganan akad dan pengikatan jaminan setelah itu *dropping* (pencairan)

2. Pelaksanaan dan/atau penerapan dari manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan *four eyes principles* pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank Muamalat. Hal tersebut dapat dilihat dari penerapan manajemen risiko menggunakan metode *four eyes principles* yang dilakukan dengan menerapkan prinsip 5C (*Character, capacity, capital, collateral* dan *condition*). Dan penerapan *four eyes principles* bertujuan agar setiap tindakan yang dilakukan dapat berjalan lancar dan terukur. Yang dimaksud terukur disini adalah setiap tugas yang diberikan dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada karena adanya pengawasan dan pemisahan fungsi bagi setiap bagian diantaranya unit bisnis dan unit risiko. *Four eyes principles* terdiri dari 3 (tiga) jenis yaitu *Segregation of Duty Dual Control* dan *Dual Custody*.
3. Penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principles* dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat juga sudah dilakukan dengan baik. Bank Muamalat menerapkan prinsip 5C (*Characterr, capacity, capital, collateral* dan *condition*) karena dinilai dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah/macet dan melalui tahapan Identifikasi risiko, Pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko. Hal tersebut dapat dilihat dari pembiayaan bermasalah (NPF) pada laporan keuangan Bank Muamalat yang berada dibawah 5%. Untuk *four eyes principles* itu sendiri memang selalu digunakan disetiap kegiatan usaha Bank Muamalat, hal tersebut dilakukan agar tidak terjadinya *fraud* (kecurangan), kesalahan dan efektivitas.

## **B. Saran**

Adapun saran yang ingin penulis sampaikan pada Bank Muamalat khususnya KC Medan Balaikota adalah dalam menerapkan manajemen

risiko dan *four eyes principles* pada pembiayaan agar lebih ditingkatkan lagi terutama pada prinsip 5C, identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko serta penerapan *four eyes principles* seperti *dual control*, *dual custody* dan *segregation of duty* agar pembiayaan bermasalah yang terjadi dapat diatasi atau menjadi semakin kecil lagi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Jakarta: Intermedia, 1993)
- Amiruddin, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2006), h.30
- Andriani Maya dan Hendri Tanjung, "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" Dalam Jurnal Ekonomi Islam, Vol.6 (2), September 2015
- Arifin Imamul, *Membuka Cakrawala Ekonomi*, (Jakarta: Setia Purna Inves, 2007).
- Ascarya dan Yumanita Diana, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia, 2005).
- Atika Jumi, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pencegahan Pembiayaan Bermasalah" Dalam Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Vol.1(2), Juli-Desember 2015
- Fasa Iqbal Muhammad, "Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia" Dalam jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol.1(2), Desember 2016.
- Habibah Nur Dewi, "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Modal Kerja Di Bank BRI Syariah KC Madiun", (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo, 2019)
- Heykal Mohamad, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan", Dalam Jurnal BINUS BUSINESS RIVIEW, Vol.5(2), November 2014
- Husain, Maulana Syepri dan Asmawati Ari, "Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah". Dalam Jurnal Teknik Informatika (JIKA) Universitas Muhammadiyah Tanggerang, ISSN : 2519-0710, Oktober 2017.
- Idroes N Ferry, *Manajemen Resiko Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2008)
- Junaedi Edy, "Analisis Kualitatif Implementasi Four Eyes Principles Bank Syariah". Dalam Jurnal Asy-Syukriyyah, Vol.19(1), Februari 2018.
- Karim Adiwarmam, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013)
- Mirtasari Hartuti, "Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR iB dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah" (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, 2019).

- Moeloeng J Lexy., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010)
- Muhammad Ilhamy Lathief Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018)
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002)
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017).
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta : Ekonisi, 2004).
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*. (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017).
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005)
- Nazli Hamsari, *Manager Financing Risk Staff*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 7 Juni 2021
- Nur Ahmadi Bi Rahmadi, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Medan: Febi UINSU Press, 2016)
- Nurwahyuni dan Abd Shomad, “*Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank*”. Dalam Jurnal Yuridika, Vol.31(2), Mei 2016.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian kualitas Aset Bank Umum
- Prasetyo Hero Agus, ”*Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Gadai Emas Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Solo Baru*”, (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Surakarta, 2017)
- Putri Hermika Ellis, “*Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Mikro 75iB Dalam Meningkatkan Profitabilitas Bank*”, (Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung, 2017).
- Rio Andi dan Abdullah M Wahyuddin, “*Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat*”
- Rohmi Kamilatur Putri, “*Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Luamajang*”, Dalam Jurnal Iqtishoduna, Vol.5(1), April 2015

- Setyodewo Dony, *Operation Officer*, Wawancara Pribadi, pada tanggal 8 juni 2021
- Smith Rahman Abdul, *Bingkai ASY-SYIFA' Kitab AL-QUR'AN BESERTA TERJEMAHANNYA MODEL KANAN-KIRI*,(Jakarta: Desain Tata Letak Sirkuit Terpadu dan Rahasia Dagang, 2012)
- Soemitra Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Edisi Kedua*, (Jakarta: Kencana, 2009)
- Supriadi Edi, *Analisis Manajemen Risiko pada Pembiayaan Komersial Unit Usaha Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.* (Tesis, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank* ,(Alfabeta 2004).
- Syafii Antonio Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2011)
- Tampubolon, *Risk Manajemen*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2006)
- Totok Budi Santoso dan Nuritomo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain edisi 3*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2014).
- Turmudi Muhammad, "Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Syariah" Dalam Jurnal Studi Ekonmi dan Bisnis Islam, Vol.1(1), Juni 2016
- Undang-Undang Republik Indonesia No 7 tahun 1992 sebagaimana telah dirubah dengan undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan.
- Wangswidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012)
- Yuranda Alghiffari dan Daud M Rulfah, "Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) pada PT.Bank BRI Syariah KC Banda Aceh", Dalam Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi, Vol.4(1)
- Yusmad Arafat Muhammad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*, (Yogyakarta: CV Budi Utama,2018).



Website

<http://www.upacaya.com/four-eye-principles/> Diakses pada tanggal 24-Februari-2021. Pukul 17:14 WIB

<http://www.upacaya.com/four-eye-principles/> Diunduh pada tanggal 13-Agustus 2020. Pukul 15:37 WIB

<https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-customer/kpr-ib-muamalat> Diakses pada tanggal 25 Agustus 2020, pukul 15:25 WIB.

## LAMPIRAN

### Lampiran 1

#### Daftar Pertanyaan

1. Bagaimana Prosedur / mekanisme pembiayaan KPR yang dilakukan di Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
2. Apa saja persyaratan yang dibutuhkan untuk mengajukan pembiayaan KPR di Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
3. Apa yang Bapak ketahui tentang Manajemen Risiko di Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
4. Apa saja jenis-jenis manajemen risiko pembiayaan di Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
5. Bagaimana penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR di Bank Muamalat?
6. Apa yang bapak ketahui tentang *Four Eyes Principles* di Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
7. Apa saja jenis *four eyes principles* yang digunakan Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
8. Bagaimana penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principles* pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota?
9. Bagaimana penerapan manajemen risiko pembiayaan KPR menggunakan metode *four eyes principles* dalam meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah/macet pada Bank Muamalat KC Medan Balaikota?

## Lampiran 2

### Form / Aplikasi Permohonan Pembiayaan KPR iB Muamalat



Bismillahirohmanirrahim

Diisi oleh Bank		Kode Cabang	
Nomor Aplikasi			
Sumber	<input type="checkbox"/> Walk in	<input type="checkbox"/> Referal	<input type="checkbox"/> Solicit
			Kode Marketing
Terkait	<input type="checkbox"/> Ya	<input type="checkbox"/> Tidak	Jika ya
Nama Group			

APLIKASI  
KEPEMILIKAN RUMAH  
MUAMALAT iB

Harap Menggunakan Huruf Cetak

#### I. DATA PRIBADI PEMOHON

1 Nama sesuai KTP	
2 Tempat Lahir	3. Tanggal Lahir dd-mm-yyyy
4 Alamat Sesuai KTP	
a. Kelurahan	b. Kecamatan
c. Kabupaten/Kotamadya	d. Provinsi
e. Kode Pos	
f. Mulai Tanggal	g. Waktu yang tersedia untuk dihubungi di: A. Rumah B. Kantor
5 Alamat Surat Menyurat	
a. Kelurahan	b. Kecamatan
c. Kabupaten/Kotamadya	d. Provinsi
e. Kode Pos	
6 Status Tempat Tinggal	<input type="checkbox"/> Milik Sendiri <input type="checkbox"/> Keluarga <input type="checkbox"/> Dinas <input type="checkbox"/> Kontrak/sewa <input type="checkbox"/> Lainnya
7 Jenis Identitas	<input type="checkbox"/> KTP <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> Passport
8 NPWP	No. Identitas
9 Jenis Kelamin	<input type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> P
10. Status	<input type="checkbox"/> Single <input type="checkbox"/> Nikah <input type="checkbox"/> Duda/Janda
11. Jumlah Tanggungan	
12 Pendidikan Anak	<input type="checkbox"/> < SD <input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> SMP-SMU <input type="checkbox"/> Perguruan Tinggi
13 Pendidikan terakhir	<input type="checkbox"/> S2/S3 <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> Diploma <input type="checkbox"/> SMU/Sederajat <input type="checkbox"/> SD-SMP (<SMU)
14 Nomor Telepon	Nomor Handphone
15 Alamat Email	
16 Nama Ibu Kandung	
Data Suami / Istri	
17 a. Nama sesuai KTP	<input type="checkbox"/> KTP <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> Passport
b. Jenis Identitas	No. Identitas
c. Tempat Lahir	d. Tanggal Lahir dd-mm-yyyy
d. Akte Nikah	
e. Pekerjaan	
f. Nomor NPWP	
18 Kerabat yang bisa dihubungi	
a. Nama	
b. Alamat	
c. Kelurahan	d. Kecamatan
e. Kabupaten/Kotamadya	f. Provinsi
g. Kode Pos	
h. Hubungan	
i. Nomor Telepon	Nomor Handphone

**II. JIKA REFERAL**

1. Nama

2. Perusahaan

3. Posisi/ Jabatan

4. Alamat

5. No Telepon  -  6.No HP

**III. PEMOHON YANG DIAJUKAN**

1. Jenis Pengajuan  Baru  Tambahan  Take Over

2. Tujuan Pembiayaan  Rumah Pertama  Rumah Tambahan  Tempat usaha  Kantor  Investasi  
 Lainnya

3. Nama Pemohon  4. Jangka Waktu Pembiayaan  bulan

5. Uang Muka Pemohon

6. Biaya Administrasi  7. Expektasi Yield (diisi oleh Bank)  %

**IV. DATA PEKERJAAN PEMOHON**

1. Sumber Penghasilan  Gaji  Wiraswasta  Dagang  Lainnya :

2. Nama Perusahaan

3. Jabatan

4. Kategori Perusahaan  Pemerintah  BUMN  Swasta Asing  Swasta Nasional  TNI/Polri  
 Wiraswasta/Profesional  Petani  Lainnya :

5. Bidang Usaha/ Sektor Ekonomi

6. Status Pekerjaan  Karyawan Tetap  Karyawan Kontrak  Karyawan Outsourcing

7. Pembayaran Gaji/ Usaha  Cash  Bank Muamalat  Bank Lain (Sebutkan)

8. Mulai Bekerja/ Usaha  -  -  dd-mm-yyyy

9. Alamat Bekerja Usaha  
 a. Kelurahan  b. Kecamatan   
 c. Dati II  d. Provinsi  e. kode pos

10. Telepon  -

11. Nama Atasan

12. Jabatan Atasan

13. No Telepon Atasan

14. Data Tambahan Bagi Wiraswasta  
 a. NPWP Perusahaan   
 b. SIUP   
 c. TDP   
 e. SITU

**V. DATA PINJAMAN YANG DIINFORMASIKAN PEMOHON**

Data Pinjaman & Pembiayaan						
IDR/ USD	Jumlah Pinjaman	Angsuran	Jatuh Tempo (dd-mm-yyyy)	Jenis Pinjaman (Kredit Rumah/ Kendaraan/ Restoran/ Konsumir/ Modal Kerja/ Kartu Kredit)	Jenis Kreditur Bank/ Non Bank	Nama Kreditur

**VI. DATA KEUANGAN PEMOHON**

1 Jenis Penghasilan  Sendiri  Suami/Istri (Joint Income)

2 **Sumber Penghasilan Nasabah**  Fixed Income  Non Fixed Income  Gabungan

a. Gaji Pokok  ,

b. Tunjangan Tetap  ,

c. Tunjangan Tidak Tetap  ,

d. \*Pendapatan Usaha  ,  (Jika merupakan Gabungan Fixed Income & Non Fixed Income)

3 **Sumber Penghasilan Pasangan (Suami/Istri) (Jika Joint Income)**  Fixed Income  Non Fixed Income  Gabungan

a. Gaji Pokok  ,

b. Tunjangan Tetap  ,

c. Tunjangan Tidak Tetap  ,

d. \*Pendapatan Usaha  ,  (Jika merupakan Gabungan Fixed Income & Non Fixed Income)

4 Biaya Hidup  ,

5 Biaya Lain  ,

6 Cash Ratio  ,

7 Disposable Income (DI)  ,

\* Pendapatan usaha yang diakui jika usaha telah berjalan  $\geq$  2 Tahun

**VII. DATA KEKAYAAN PEMOHON**

1. Total Kekayaan / Aset (Rp)  ,

2. Jenis Kekayaan Tidak dijaminankan Sedang dijaminankan

a. Bergerak  unit  unit

b. Tidak bergerak / Deposito  unit  unit

**VIII. DATA JAMINAN**

Jaminan 1  Jaminan Tetap  Jaminan Sementara

1. Jenis Jaminan  Rumah  Ruko/Rukan/ Toko  Apartemen/ Rusun  Kios Pasar  Lainnya:

2. Alamat Jaminan

3. Provinsi  4. Lokasi  Pinggir Jalan Provinsi  Jalan Provinsi  Jalan Kabupaten

5. Telepon  -

6. Status Kepemilikan  SHM  SHGB  Strata Title/SH Mars 7. Berlaku Hingga  -  -  dd-mm-yyyy

8. Nomor Sertifikat  9. Tanggal Sertifikat  -  -  dd-mm-yyyy

10. Atas Nama Sertifikat

11. Harga Penawaran  ,

12. Nama Penjual

Jaminan 2  Jaminan Tetap  Jaminan Sementara

1. Jenis Jaminan  Rumah  Ruko/Rukan/ Toko  Apartemen/ Rusun  Kios Pasar  Lainnya:

2. Alamat Jaminan

3. Provinsi  4. Lokasi  Pinggir Jalan Provinsi  Jalan Provinsi  Jalan Kabupaten

5. Telepon  -

6. Status Kepemilikan  SHM  SHGB  Strata Title/SH Mars 7. Berlaku Hingga  -  -  dd-mm-yyyy

8. Nomor Sertifikat  9. Tanggal Sertifikat  -  -  dd-mm-yyyy

10. Atas Nama Sertifikat

11. Harga Penawaran  ,

12. Nama Penjual

Jaminan 3  Deposito

1. Nomor Sertifikat Deposito

2. Atas Nama

3. Currency  IDR  USD

4. Saldo  ,

5. Jatuh Tempo Deposito  -  -  dd-mm-yyyy

Formulir Aplikasi ini digunakan oleh Pemohon kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk ("Bank Muamalat") dengan Persyaratan Sebagai berikut:

1. Segala data, informasi, dokumen, identitas diri, keterangan atau uraian sehubungan dengan Formulir Aplikasi ini adalah benar, valid, menerangkan dan menyatakan keadaan serta identitas diri Pemohon yang sebenarnya.
2. Seluruh Pembayaran yang dilakukan tidak bersumber dari kegiatan-kegiatan yang dilarang berdasarkan peraturan perundangan-undangan Tindak Pidana Pencucian Uang.
3. Dengan menandatangani aplikasi ini Pemohon menyatakan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan dalam Buku Panduan Produk Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamalat Indonesia dan ketentuan lainnya yang berlaku di Bank Muamalat bila permohonan ini disetujui.
4. Bank berhak menolak atas pengajuan pembiayaan Pemohon Tanpa memberikan alasan
5. Apabila dikemudian hari terdapat data, informasi, dokumen, identitas diri, keterangan atau sehubungan dengan Formulir Aplikasi ini tidak benar, maka saya bersedia untuk mempertanggung jawabkannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku
6. Jika dalam penilaian objek agunan diperlukan penilaian oleh penilai independen (independent appraisal) maka biaya penilaian akan ditanggung oleh nasabah dan laporan hasil penelitian tersebut akan diserahkan kepada Bank Muamalat sebagai pembiayaan. Sedangkan bila aplikasi ini tidak disetujui, maka laporan hasil penilaian akan diserahkan kepada calon nasabah.
7. Setuju dan mengizinkan Bank Muamalat untuk menggunakan data tersebut dan menyelidiki semua kehilangan yang diperlukan.

.....  
 Hormat kami

(Pemohon) (Suami/Istri)

Ditisi oleh Bank

Pembelian Properti dari Developer Rekanan (Harga Price List)

Pembelian Properti dari Non Rekanan Bank (Harga Nilai Pesor Wejar)

**Lampiran 3**  
**Dokumentasi**



