

**ANALISIS PENILAIAN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
DALAM iB MUAMALAT MULTIGUNA RENOVASI RUMAH
DI BANK MUAMALAT JEMBER**

SKRIPSI

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh :

Laili Munawaroh
NIM: E20151080

Dosen Pembimbing

Retna Anggitaningsih, SE.,MM
NIP. 19740420 199803 2 001

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
APRIL 2019**

**ANALISIS PENILAIAN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
DALAM iB MUAMALAT MULTIGUNA (RENOVASI RUMAH)
DI BANK MUAMALAT JEMBER**

SKRIPSI

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Prodi Perbankan Syariah

Oleh :

Laili Munawaroh
NIM: E20151080

Dosen Pembimbing



Retna Anggitaningsih, SE.,MM
NIP. 19740420 199803 2 001

**ANALISIS PENILAIAN RISIKO PEMBIAYAAN MURABAHAH
DALAM iB MUAMALAT MULTIGUNA (RENOVASI RUMAH)
DI BANK MUAMALAT JEMBER**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan
Memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

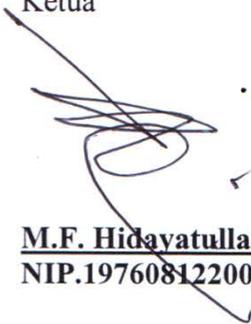
Hari: Kamis

Tanggal: 04 April 2019

Tim penguji

Ketua

Sekretaris


M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I
NIP.197608122008011015


Isnadi, S.S, M.Pd
NIP.197106102014111004

Anggota:

1. Dr. Abdul Wadud Nafis, L.C., MEI ()
2. Retna Anggitaningsih, SE, MM ()

Menyetujui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Djoelich Chotib, S.Ag, MM
NIP. 19710727 2002121 003

MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan atau melakukan interaksi keuangan di antara kamu secara bathil...” (QS Al-Baqarah : 188).¹



¹Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an Terjemah Perkata (Bandung: Semesta Al-Qur'an , 2013), 38.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala puji dan syukur kupanjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga dengan segala kekurangan penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Dengan segala kerendahan hati, skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu tercinta (Suhud Suyanto dan Siti Khodijah) yang telah membesarkanku, menyayangiku, yang selalu sabar, yang selalu memotivasiku dan telah rela mengeluarkan keringat demi menyekolahkanku. Terimakasih atas doa mu yang tak henti-hentinya untuk kesuksesanku.
2. Adek laki-laki satu-satunya (mohammad Aldiyanto) yang selalu menyemangatiku.
3. Nenek ku tercinta dan keluarga besar Hj. Bahrudin yang selalu mendoakan dan mendukung dalam segala hal apapun.
4. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan dukungan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah terutama PS2 yang selalu mendampingi dan selalu memberikan dukungan serta semangat.

IAIN JEMBER

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah puja dan puji syukur yang tiada batas kehadirat Allah SWT yang selalu memberikan rahmat serta hidayah-Nya sehingga proses penyelesaian skripsi sebagai suatu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) dapat terselesaikan dengan baik dan lancar. Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita baginda Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan syarfaatnya dan dapat membawa kita dari jaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang yakni agama Islam.

Kesuksesan serta keberhasilan dalam penulisan skripsi ini bukan tidak ada hambatan melainkan penulis harus bekerja keras dan mendapatkan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember.
2. Bapak Dr. Moch. Chotib, S. Ag, M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember.
3. Bapak M.F Hidayatullah, S.H.I, M.S.I selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam IAIN Jember.
4. Ibu Hj. Nurul Setianingrum, SE., MM selaku ketua Program Studi Perbankan Syariah.

5. Ibu Retna Anggitaningsih, SE.,MM selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan serta arahnya dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Kepada seluruh Bapak dan Ibu Dosen IAIN Jember yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuannya.
7. Terimakasih kepada perpustakaan IAIN Jember telah menyediakan referensi buku untuk menyusun skripsi ini.
8. Pimpinan dan Karyawan Bank Muamalat Kantor Cabang Jember yang telah memberikan izin kepada penulis untuk mengadakan penelitian dan memberikan informasi yang diperlukan hingga terselesaikan penyusunan skripsi ini.
9. Serta semua pihak yang terlibat dan membantu dalam penulisan skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan bagi pembaca, penulis juga berharap adanya kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan dari skripsi ini.

Jember, 19 Maret 2019

Penulis

Laili Munawaroh
NIM : E20151080

ABSTRAK

Laili Munawaroh, Retna Anggitaningsih, SE.,MM, 2019: Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan Murabahah dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) Di Bank Muamalat Jember.

Pembiayaan iB Multiguna merupakan produk pembiayaan yang sering dilakukan oleh nasabah karena bisa membantu untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor dan perlengkapan rumah dengan akad murabahah (jual-beli).

Fokus masalah yang diteliti dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember? 2) Bagaimana penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember ?

Tujuan dari penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember. 2) untuk mengetahui penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember.

Adapun penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan metode *field research*. Metode pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Untuk analisis data menggunakan reduksi data, penyajian data dan kesimpulan. Dan untuk keabsahan data menggunakan *triangulasi sumber*.

Peneliti memperoleh kesimpulan bahwa 1) Pembiayaan renovasi rumah yang di perjualbelikan adalah bahan material bangunan. Sebelum proses pembiayaan renovasi rumah dilakukan terlebih dahulu melakukan analisa layak atau tidak nya diberi pembiayaan. Proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data informasi yang akurat untuk mendukung pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Untuk itu, seluruh data dan informasi yang dikumpulkan perlu melewati suatu tahap verifikasi. Langkah tersebut diperlukan untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta. Setelah ada permohonan nasabah/calon nasabah, proses pemberian pembiayaan dari awal hingga akhir. 2) Penilaian risiko diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Macetnya pembayaran kredit nasabah memang bukan hanya karena salah perhitungan dalam analisis kredit yang sesungguhnya, akan tetapi dapat terjadi karena faktor lainnya, misalnya objek kredit yang dibiayai karena bencana alam. Namun, paling tidak apabila kredit telah dinilai secara baik, risiko kredit macet dapat diminimalkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan, wajib untuk terlebih dulu dianalisis kelayakannya. Maka perlu melakukan evaluasi terlebih dahulu dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*.

Kata Kunci: Pembiayaan, Murabahah, iB Muamalat Multiguna, Renovasi Rumah.

ABSTRACT

Laili Munawaroh, Retna Anggitaningsih, SE., MM, 2019: *The analysis of the Assessment Risk of Murabahah Financing in Muamalat Multipurpose iB (House Renovation) at Muamalat Jember Bank.*

Multipurpose iB financing is a product financing often carried out by customers because it can help to fulfill the necessary consumptive service items such as building materials for house renovation, motorbikes ownership and house appliances with murabahah (buying and selling) contracts.

The focus problems examined in this thesis were: 1) What was the approval and repayment system of murabahah financing in Muamalat Multipurpose iB house renovation at Muamalat Jember Bank? 2) What was the assessment risk of murabahah financing in Muamalat Multipurpose iB house renovation at Bank Muamalat Jember?

The purpose of this study were 1) to find out the approval and repayment system of murabahah financing in Muamalat Multipurpose iB house renovation at Muamalat Jember Bank. 2) to find out the assessment risk of murabahah financing in the Muamalat Multipurpose iB house renovation at Muamalat Jember Bank.

This research used descriptive qualitative methods with field research methods. The data collection method were observation, interviews and documentation. Data analysis method used data reduction, data presentation and conclusions. The data validity used source triangulation.

The researcher concluded that 1) House renovation financing sold was building materials. Before the process of house renovation financing was carried out, we gave the analysis whether it was good or not being given financing. A good financing process was built with accurate information data to support appropriate financing decision making. This reason, all data and information collected needed to go through a verification phase. This step was needed to ensure the validity of the data and conformity with the facts. After there was a request from the customer / prospective customer, the process of providing funding from the beginning to the end. 2) Assessment Risk was minimized from two factors they were income analysis and guarantee analysis. The collapse of customer credit payments was indeed not only due to miscalculation in real credit analysis, but also it could occur due to other factors, such as credit objects financed due to natural disasters. However, at least if credit has been properly assessed, the risk of bad credit could be minimized. Therefore, before credit was disbursed, it was obligatory to analyze its feasibility first. Then it was necessary to do an evaluation first used the 5C principles, namely Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition.

Keywords: Financing, Murabahah, iB Muamalat Multipurpose, House Renovation.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Istilah.....	8
F. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Kajian Teori	19

BAB III METODE PENELITIAN	56
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	56
B. Lokasi Penelitian.....	56
C. Subyek Penelitian.....	57
D. Teknik Pengumpulan Data.....	57
E. Analisis Data	59
F. Keabsahan Data.....	60
G. Tahap-tahap Penelitian.....	60
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	62
A. Gambaran Obyek Penelitian	62
B. Penyajian Data dan Analisis.....	75
C. Pembahasan Temuan.....	89
BAB V PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran-saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	95
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
1. Pernyataan Surat Keaslian Tulisan	
2. Matrik Penelitian	
3. Pedoman Wawancara	
4. Surat Permohonan Izin Penelitian	
5. Surat Izin Penelitian Untuk Penyelesaian Skripsi	
6. Jurnal Kegiatan Penelitian	
7. Formulir iB Muamalat Multiguna	
8. Offering Letter	
9. Dokumentasi	
10. Biodata Penulis	

DAFTAR TABEL

No	Uraian	Hal
	Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Kajian Terdahulu.....	16



DAFTAR GAMBAR

No	Uraian	Hal
2.1	Skema Murabahah	32
4.1	Struktur Organisasi Bank Muamalat Jember	66



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kata *bank* dapat kita telusuri dari kata *banque* dalam bahasa Prancis, dan dari *banco* dalam bahasa Italia, yang dapat berarti peti/lemari atau bangku. Konotasi kedua kata ini menjelaskan dua fungsi dasar yang ditunjukkan oleh bank komersial. Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti peti emas, peti berlian, peti uang, dan sebagainya.² Selain itu, Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada sistem bunga. Bank Syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW.³

Menurut Zainuddin Ali, dalam bukunya Hukum Perbankan Syariah, Bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.⁴

Setelah adanya rekomendasi dari Lokarya Ulama tentang Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua (Bogor) pada 19-22 Agustus 1990, yang kemudian diikuti dengan adanya Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan dimana perbankan bagi hasil mulai diakomodasi, maka berdirilah Bank

² Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005), 01.

³ Abdul Wadud Nafis, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah* (Jember: STAIN Jember Press, 2014), 07.

⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 01.

Muamalat Indonesia (BMI), yang merupakan bank Umum Islam pertama yang beroperasi di Indonesia.⁴

Bank Muamalat merupakan bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Didirikan pada tahun 1991, yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah Indonesia. Bank Muamalat mulai beroperasi pada tahun 1992, yang didukung oleh cendekiawan Muslim dan pengusaha, serta masyarakat luas. Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank 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 Bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “*The Best Islamic Bank and Top 10 Bank Indonesia with Strong Regional Presence*”. Pada tahun 2018 Bank Muamalat juga mendapatkan penghargaan termasuk “2 Besar Bank Swasta Tbk-Terbaik di Indonesia 2018 Buku II Asset Rp 25 T – *Economic Review*.”⁵ Produk pendanaan yang ada di Bank Muamalat menggunakan Prinsip *Wadi’ah* (titipan) dan *Mudharabah* (bagi-hasil), sedangkan untuk penanaman dananya menggunakan prinsip *murabahah* (jual beli) , *Musyarakah* dan *Ijarah* (sewa).

⁴ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005), 06.

⁵ <http://www.bankmuamalat.co.id> (22 Desember 2018)

Murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli. Harga yang disepakati adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Secara operasional, praktek *Murabahah* ini adalah jual-beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati dimana penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada harga perolehan tersebut. Misalnya harga beli bahan bangunan untuk renovasi rumah sebesar Rp 100 juta dalam jangka waktu 5 tahun, bank syariah misalnya mengambil keuntungan 50 juta. Maka harga jual bahan bangunan kepada nasabah untuk masa angsuran 5 tahun adalah sebesar Rp 150 juta. Angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan adalah sebesar 2,5 juta perbulan.

Keuntungan Bank Syariah berdasarkan prinsip kepatutan. Pembayaran sejumlah harga oleh nasabah dilakukan secara tangguh dan menurut batas waktu yang ditentukan bersama. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu

dengan imbalan margin (Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, pasal 1 ayat 12).⁶

Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, sebagaimana firman Allah dalam Surah Al-Baqarah/2:275 berikut :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual-beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil Riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.⁷

Untuk menghindari atau meminimalkan risiko yang dihadapi oleh perusahaan, sebelum pembiayaan diberikan, perlu dilakukan analisis pembiayaan tentang kemauan dan kemampuan pelanggan untuk membayar kewajibannya. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank untuk mengetahui karakter nasabah maka bank melakukan penilaian pembiayaan

⁶ Mail, “Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif Dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada PT. Bank Bni Syariah Cabang Makassar”, (Skripsi, UIN Alauddin Makassar, 2013), 02.

⁷ Al-Qur'an dan Terjemahnya Surah Al-Baqarah/2:275

dengan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) dan analisis 7P (*Personality, Purpose, Party, Payment, Prospect, Profitability, dan Protection*)⁸.

Bank Muamalat Jember memberikan pelayanan pembiayaan *murabahah* kepada nasabahnya berupa investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif. Produk dan layanan dalam pembiayaan di bank Muamalat meliputi produk *KPR iB Muamalat, Pembiayaan iB Muamalat Pensiun, dan Pembiayaan iB Multiguna* yang sering digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya.

Pembiayaan iB Multiguna merupakan produk pembiayaan yang sering dilakukan oleh nasabah karena bisa membantu untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor dan perlengkapan rumah dengan akad *murabahah* (jual-beli).⁹ Pembiayaan renovasi rumah menggunakan akad *murabahah* karena yang di perjualbelikan adalah bahan material bangunan, jadi pembiayaan renovasi rumah tidak dapat menggunakan akad yang lain.

Dengan semakin meningkatnya keinginan masyarakat untuk merenovasi rumah maka Bank Muamalat Jember mengeluarkan produknya yaitu iB Muamalat Multiguna renovasi rumah untuk mempermudah masyarakat merenovasi rumah namun dalam setiap pembiayaan pasti akan ada risiko yang akan terjadi karena banyak nya jumlah nasabah pembiayaan renovasi rumah di Bank Muamalat Jember sebanyak 60% maka semakin

⁸ Kasmir , *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 285.

⁹ Wawancara Pak Eko, Bank Muamalat Jember (kamis, 20 september 2018)

banyak juga risiko yang terjadi, di Bank Muamalat Jember nasabah yang mengalami risiko sebanyak 25%. Di Bank Muamalat Jember penilaiannya kurang sistematis sehingga terjadi risiko atau hal yang tidak diinginkan. Jadi penulis ingin mengetahui lebih lanjut mengenai penilaian risiko untuk meminimalisir risiko yang akan terjadi dalam suatu pembiayaan di Bank Muamalat Jember.

Berdasarkan uraian di atas, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan pembiayaan Murabahah dengan judul **“Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan *Murabahah* Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember”**.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian dalam penelitian kualitatif merupakan ruang untuk memfokuskan penelitian, sehingga seorang peneliti mempunyai acuan yang jelas ketika melakukan penelitian sehingga diketahui pokok persoalan yang akan diteliti.¹⁰

Berdasarkan dari latar belakang di atas, maka fokus penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember?
2. Bagaimana penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember?

¹⁰ Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif : Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*, Cet. 2 (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2015), 115.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian.¹¹ Dari rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka yang akan menjadi tujuan dalam penelitian ialah:

1. Untuk mengetahui sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember ?
2. Untuk mengetahui penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai penelitian. Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memiliki manfaat berupa kelancaran konsep *Murabahah* dengan pembiayaan iB Muamalat Multiguna. Artinya, melalui penelitian ini konsep *Murabahah* pada pembiayaan iB Muamalat Multiguna dapat direalisasi sebagai suatu subjek pembiayaan Bank Syariah.

¹¹ IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: Iain Jember Press, 2016),37.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi penelitian yang ilmiah yang memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah.
- 2) Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca tentang pembiayaan *Murabahah* pada Produk iB Muamalat Multiguna (renovasi rumah).

b. Bagi Almamater dan Mahasiswa IAIN Jember

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi dalam mengembangkan kajian Perbankan Syariah khususnya tentang pembiayaan *Murabahah* pada Produk iB Muamalat Multiguna (renovasi rumah).

c. Bagi PT Bank Muamalat Jember

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam menjalankan kegiatan operasional di Bank Muamalat Cabang Jember sesuai dengan prinsip syariah.

E. Definisi Istilah

Untuk mempermudah dan menghindari kesalahpahaman terhadap makna istilah dalam penelitian ini, maka akan dikemukakan secara singkat pengertian istilah yang terkandung dalam judul sebagai berikut:

1. Analisis Penilaian risiko

Penilaian dengan melakukan penyaringan (*screening*) terhadap calon nasabah yang akan dibiayai untuk mengurangi terjadinya risiko.¹²

2. Pembiayaan murabahah

Pembiayaan adalah merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.¹³

Murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli.

3. iB Muamalat Multiguna

iB Multiguna merupakan produk pembiayaan yang sering dilakukan oleh nasabah karena bisa membantu untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor dan perlengkapan rumah dengan akad *murabahah* (jual-beli).¹⁴

Adapun yang dimaksud Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan Murabahah dalam iB Muamalat renovasi rumah di Bank Muamalat Jember adalah penilaian calon nasabah untuk meminimalisir risiko yang akan terjadi pada produk iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di bank Muamalat Jember.

¹² Muhammad, *Manajemeemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011), 365.

¹³ Antonio, *Bank Syariah*, 160.

¹⁴ Wawancara Pak Eko, Bank Muamalat Jember (kamis, 20 september 2018)

F. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih memudahkan dalam pembuatan skripsi, maka sebaiknya disusun suatu sistematika yang sesuai dengan urutan-urutan yang ada dalam skripsi. Adapun sistematika pembahasan dalam proposal ini adalah sebagai berikut:

Bab satu Pendahuluan, pada bab ini dibahas mengenai latar belakang masalah, fokus penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan juga tentang sistematika pembahasan.

Bab dua Kajian Kepustakaan, bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang membahas penelitian yang telah dilakukan oleh orang lain yang serupa dengan penelitian yang akan peneliti lakukan. Dan kajian teori yang membahas tentang teori yang dijadikan landasan dalam melakukan penelitian yang sesuai dengan fokus penelitian.

Bab tiga Metode Penelitian, bab ini menjelaskan metode yang digunakan untuk penelitian oleh peneliti. Dalam hal ini peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif.

Bab empat Penyajian Data dan Analisis, bab ini akan membahas hasil yang diperoleh dari penelitian dengan berlandaskan pada penelitian lapangan. Penyajian data dan analisa data ini akan mendeskripsikan tentang uraian data dan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur yang diuraikan pada bab III yang terkait dengan fokus penelitian yang diangkat.

Bab lima Penutup atau Kesimpulan, dan Saran, bab ini berisi tentang kesimpulan yang merangkum semua pembahasan yang telah diuraikan pada

beberapa bab sebelumnya, tentang saran-saran yang merekomendasikan mengacu atau bersumber dari temuan peneliti, pembahasan dan kesimpulan akhir hasil penelitian.



BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Studi pustaka perlu dikaji terlebih dahulu untuk menguasai teori yang relevan dengan topik atau masalah penelitian dan rencana model analisis yang dipakai. Sehubungan dengan penelitian ini, ada beberapa penelitian yang terlebih dahulu pernah melakukan penelitian serupa, diantaranya yaitu :

1. Fauziah (2011) Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi. Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk”.¹⁵

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya yaitu Bagaimana aplikasi produk *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia? Dan Faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi terhadap pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia ?

Metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan metode kualitatif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.

¹⁵ Fauziah, “Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk”, (Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta, 2011).

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang Analisis penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna (renovasi rumah) di Bank Muamalat Jember.

Persamaannya adalah kedua penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *murabahah*.

2. Mail (2013) Skripsi Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Pembiayaan *Murabahah* Konsumtif Dan *Murabahah* Produktif Terhadap Laba Pada Pt. Bank Bni Syariah Cabang Makassar (Study Kasus Pada Tahun 2005-2011)”.¹⁶

Dalam penelitian terdahulu ini, fokus penelitiannya adalah Apakah pembiayaan *murabahah* konsumtif dan pembiayaan *murabahah* produktif berpengaruh terhadap laba pada PT BNI Syariah Cabang Makassar ? dan Apakah pembiayaan *murabahah* konsumtif dan pembiayaan *murabahah* produktif memberikan kontribusi yang sama terhadap peningkatan laba pada PT BNI Syariah Cabang Makassar ?

Dari pemaparan hasil penelitian terdahulu tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian terdahulu ini menggunakan metode

¹⁶ Mail “Analisis Pembiayaan *Murabahah* Konsumtif Dan *Murabahah* Produktif Terhadap Laba Pada Pt. Bank Bni Syariah Cabang Makassar (Study Kasus Pada Tahun 2005-2011)”, (Skripsi UIN Alauddin Makassar, Makassar, 2013).

kuantitatif deskriptif, dan meneliti tentang Analisis Pembiayaan *Murabahah* Konsumtif Dan *Murabahah* Produktif Terhadap Laba Pada Pt. Bank Bni Syariah Cabang Makassar (Study Kasus Pada Tahun 2005-2011). Persamaannya adalah sama-sama membahas tentang pembiayaan *murabahah* konsumtif.

3. Siti Amirawati (2014) Skripsi Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga, Program Studi D3 Perbankan Syariah. Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Pembiayaan iB Muamalat Multiguna Pada Skim *Murabahah* Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga”.¹⁷

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah Bagaimanakah prosedur analisa pembiayaan iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Capem Salatiga? Dan juga Bagaimanakah langkah untuk meminimalisir resiko pembiayaan iB Muamalat Multiguna pada skim *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga?

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.

Dari pemaparan hasil penelitian terdahulu tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa peneliti tersebut meneliti tentang Analisis Pembiayaan iB Muamalat Multiguna Pada Skim *Murabahah* Di Bank Muamalat

¹⁷ Siti Amirawati, “Analisis Pembiayaan iB Muamalat Multiguna Pada Skim *Murabahah* Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga”, (Skripsi STAIN Salatiga, Salatiga, 2014).

Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga, sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang Analisis penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna (renovasi rumah) di Bank Muamalat Jember.

Persamaannya adalah kedua penelitian ini sama-sama menggunakan metode kualitatif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan iB Muamalat Multiguna.

4. Wiwik Purnamasari (2016) Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Dalam skripsinya yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi”.¹⁸

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah Bagaimana konsep *Murabahah* sebagai akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi? Dan Bagaimana implementasi akad *Murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi?

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di PT Bank

¹⁸ Wiwik Purnamasari, “*Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi*”, (Skripsi IAIN Jember, Jember, 2016).

Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi, sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang analisis penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat renovasi rumah di Bank Muamalat Jember.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *murabahah* konsumtif.

Untuk melihat secara rinci perbedaan dan persamaan antara penelitian kali ini dengan beberapa penelitian terdahulu, perhatikan tabel berikut:

Tabel 2.1
Tabel Persamaan dan Perbedaan Penelitian dengan Beberapa Penelitian Terdahulu

Nama	Judul	Keterangan	Perbedaan	Persamaan
Fauziah (2011)	Analisis Aplikasi Produk <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penelitian - Objek penelitian - Fokus penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pendekatan kualitatif - Aplikasi produk <i>murabahah</i> pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia - Faktor-faktor apa saja yang dapat mempengaruhi terhadap pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia 	<ul style="list-style-type: none"> - Bank Muamalat Indonesia - Pendekatan kualitatif - Sama-sama membahas tentang pembiayaan <i>murabahah</i>
Mail (2013)	Analisis Pembiayaan <i>Murabahah</i> Konsumtif Dan <i>Murabahah</i> Produktif Terhadap	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penelitian - Objek penelitian - Fokus penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pendekatan kuantitatif - BNI Syariah Cabang Makassar - Apakah pembiayaan <i>murabahah</i> konsumtif dan 	<ul style="list-style-type: none"> - Pelaksanaan pembiayaan <i>murabahah</i> konsumtif

	Laba Pada Pt. Bank Bni Syariah Cabang Makassar (Study Kasus Pada Tahun 2005-2011)		<p>pembiayaan <i>murabahah</i> produktif berpengaruh terhadap laba pada PT BNI Syariah Cabang Makassar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apakah pembiayaan <i>murabahah</i> konsumtif dan pembiayaan <i>murabahah</i> produktif memberikan kontribusi yang sama terhadap peningkatan laba pada PT BNI Syariah Cabang Makasar. 	
Siti Amirawati (2014)	Analisis Pembiayaan iB Muamalat Multiguna Pada Skim <i>Murabahah</i> Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penelitian - Objek penelitian - Fokus penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> - Pendekatan kuantitatif - Prosedur analisa pembiayaan iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Capem Salatiga - Langkah-langkah untuk meminimalisir resiko pembiayaan iB Muamalat Multiguna pada skim <i>murabahah</i> di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga 	<ul style="list-style-type: none"> - Bank Muamalat Indonesia - Pendekatan kualitatif - Sama-sama membahas tentang pembiayaan <i>murabahah</i>
Wiwik Purnamasari (2016)	Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan Pemilikan	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penelitian - Objek penelitian - Fokus 	<ul style="list-style-type: none"> - Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi - Konsep <i>Murabahah</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Pendekatan kualitatif - Sama-sama membahas tentang pembiayaan

	Rumah Di Pt Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi	penelitian	sebagai akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi. - Implementasi akad <i>Murabahah</i> pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi - Prosedur Pemberian Pembiayaan Pemilikan dengan menggunakan akad <i>Murabahah</i> di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi	<i>Murabahah</i>
--	---	------------	---	------------------

Dari mapping penelitian terdahulu di atas dapat disimpulkan bahwa peneliti terdahulu lebih cenderung banyak meneliti tentang penerapan atau implementasi akad *Murabahah* pada produk KPR dan pembiayaan hunian. Sedangkan penelitian yang diteliti lebih lanjut oleh penulis disini adalah penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah dan bagaimana sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Jember.

B. Kajian Teori

1. Manajemen Risiko Bank Syariah

Bisnis adalah suatu aktivitas yang selalu berhadapan dengan risiko dan *return*. Bank syariah adalah salah satu unit bisnis. Dengan demikian, bank syariah juga akan menghadapi risiko manajemen bank itu sendiri. Bahkan kalau dicermati mendalam, bank syariah merupakan bank yang syarat dengan risiko. Karena dalam menjalankan aktivitasnya banyak berhubungan dengan produk-produk bank yang mengandung banyak risiko. Demikian pula risiko yang diakibatkan karena ketidakjujuran atau kecurangan nasabah dalam melakukan transaksi. Oleh karena itu, para pejabat bank syariah harus dapat mengendalikan risiko seminimal mungkin dalam rangka untuk memperoleh keuntungan yang optimum.

Meskipun manajer bank berusaha untuk menghasilkan keuntungan setinggi-tingginya, secara simultan mereka harus juga memperhatikan adanya kemungkinan risiko yang timbul menyertai keputusan-keputusan manajemen tentang struktur aset dan liabilitasnya. Secara spesifik risiko-risiko yang akan menyebabkan bervariasinya tingkat keuntungan bank meliputi risiko likuiditas, risiko kredit, risiko tingkat bunga dan risiko modal. Bank syariah tidak akan menghadapi risiko tingkat bunga, walaupun dalam lingkungan dimana berlaku *dual banking system* meningkatnya tingkat bunga dipasar konvensional dapat berdampak pada

meningkatnya risiko likuiditas sebagai adanya nasabah yang menarik dana dari bank syariah dan berpindah ke bank konvensional.¹⁹

a. Jenis-jenis risiko²⁰

1) Risiko likuiditas

Pemicu utama kebangkrutan yang dialami oleh bank, besar atau kecil, bukanlah karena kerugian yang dideritanya, melainkan lebih kepada ketidakmampuan bank memenuhi kebutuhan likuiditasnya.

Likuiditas secara luas dapat didefinisikan sebagai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dana (*cash flow*) dengan segera dan dengan biaya yang sesuai. Likuiditas penting bagi bank untuk menjalankan transaksi bisnis sehari-hari, mengatasi kebutuhan dana yang mendesak, memuaskan permintaan nasabah terhadap pinjaman, dan memberikan fleksibilitas dalam meraih kesempatan investasi yang menarik dan menguntungkan.

Likuiditas yang tersedia harus cukup, tidak boleh terlalu kecil sehingga mengganggu kebutuhan operasional sehari-hari, tetapi juga tidak boleh terlalu besar karena akan menurunkan efisiensi dan berdampak pada rendahnya tingkat profitabilitas.

¹⁹ Muhammad, *manajemen Bank Syariah*, 357

²⁰ Antonio, *Bank Syariah*, 178-180.

2) Risiko kredit

Risiko kredit muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjaman yang diberikan atau investasi yang sedang dilakukannya.

Penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas. Akibatnya, penilaian kredit kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang yang dibiayainya.

Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi. Turunnya penjualan mengurangi penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan mengalami kesulitan untuk untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Hal ini semakin diperberat oleh meningkatnya tingkat bunga. Ketika bank akan mengeksekusi kredit macetnya, bank tidak akan pernah memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang tiak ada tidak sebanding dengan besarnya kredit yang diberikan. Tentu saja bank akan mengalami kesulitan likuiditas yang berat jika ia mempunyai kredit macet yang cukup besar.²¹

²¹ Antonio, *Bank Syariah*, 178-180.

3) Risiko fluktuasi tingkat bunga

Potensi risiko fluktuasi tingkat bunga itu dapat timbul manakala terjadi *gap* antara aset dan liabilitas, dimana komposisi aset, baik berdasarkan tingkat kepekaannya terhadap tingkat bunga (*interest rate sensitivity*) maupun berdasarkan jangka waktunya (*maturity profile*), tidak sesuai (*mismatch*) dengan komposisi liabilitasnya. Untuk meminimalkan risiko tersebut, digunakanlah alat yang disebut *fund gap management* untuk yang disebut pertama dan *duration gap management* untuk yang disebut terakhir.

Secara umum, aset/liabilitas dikatakan sensitif (*rate sensitive assets/liabilities*) bila memiliki sebagian atau seluruh dari tiga karakteristik berikut ini.

- a) Jika pendapatan atau biaya dari komponen-komponen aset/liabilitas mudah berubah-ubah mengikuti perubahan tingkat bunga pada suatu periode (*time horizon*) tertentu.
- b) *Cash flow* dari komponen-komponen aset/liabilitas mudal keluar masuk jika terjadi perubahan tingkat buga.
- c) *Repriceable*, yaitu aset/liabilitas yang dapat diperbarui tingkat bunganya dalam jangka waktu tertentu mengikuti perubahan tingkat bunga.²²

²² Antonio, *Bank Syariah*, 178-180.

4) Risiko modal

Unsur lain dari risiko yang berhubungan dengan perbankan adalah risiko modal (*capital risk*) yang merefleksikan tingkat *leverage* yang dipakai oleh bank. Salah satu fungsi modal adalah melindungi para penyimpan dana terhadap kerugian yang terjadi pada bank. Jumlah modal yang dibutuhkan untuk melindungi para penyimpan dana berhubungan dengan kualitas dan risiko dari aset bank.

Aset bank dapat diklasifikasikan sebagai aset yang kurang berisiko atau aset berisiko. Aset berisiko pada umumnya termasuk tapi tidak terbatas pada investasi atau pembiayaan yang tidak dijamin oleh pemerintah. Sedangkan aset yang kurang berisiko termasuk tetapi tidak terbatas pada surat-surat berharga pemerintah atau investasi dan pembiayaan yang dijamin oleh pemerintah.

Risiko modal berkaitan dengan kualitas aset. Bank yang menggunakan sebagian besar dananya untuk mendanai aset yang berisiko perlu memiliki modal penyangga yang besar untuk sandaran bila kinerja aset-aset itu tidak baik. Tingkat modal itu juga penting untuk menyangga risiko likuiditas. Sumber-sumber risiko yang berkaitan dengan perbankan juga dapat dijumpai akibat kehilangan karena pencurian, perampokan, penipuan dan kecurangan. Sehubungan dengan itu manajemen harus

mengasuransikan seberapa jenis risiko tertentu menerapkan sistem pengawasan untuk melindungi kerugian-kerugian tersebut.²³

b. Manajemen risiko pembiayaan bank syariah

Pembiayaan bank syariah dilihat dari perolehan hasil, dikelompokkan menjadi dua, yaitu: (1) pembiayaan yang memberikan perolehan (hasil) tetap dan (2) pembiayaan yang memberikan perolehan (hasil) tidak tetap.

Pembiayaan yang diberikan hasil tetap didapatkan dari pembiayaan yang berakad jual beli dan akad sewa-menyewa. Sementara pembiayaan yang memberikan hasil tidak tetap didapatkan dari pembiayaan yang berakad bagi hasil. Berdasarkan dua hal tersebut, maka produk pembiayaan di bank syariah akan memberikan risiko yang berbeda antara akad yang satu dengan yang lainnya.

Investasi atau bisnis yang dijalankan melalui aktivitas pembiayaan adalah aktivitas yang selalu berkaitan dengan risiko. Persoalannya adalah bagaimana investasi atau bisnis dalam pembiayaan tersebut mengandung risiko yang minimal. Risiko pembiayaan tersebut dapat diminimalkan dengan melakukan manajemen risiko secara baik. Manajemen risiko ini dapat diawali dengan melakukan penyaringan (*screening*) terhadap calon nasabah dan proyek yang akan dibiayai. Jika pembiayaan telah direalisasikan,

²³ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 358.

pengendalian risiko pembiayaan dapat dilakukan dengan memberikan perlakuan (*treatmen*) yang sesuai dengan karakter nasabah maupun proyek.

Dengan demikian, manajemen risiko pembiayaan di bank syariah sangat berkaitan dengan risiko karakter nasabah dan risiko proyek. Risiko karakter berkaitan dengan hal-hal yang berkaitan dengan karakter nasabah. Sementara risiko proyek berkaitan dengan karakter proyek yang dibiayai.

Risiko karakter nasabah dapat dilihat dari spek: *skill*, *reputation*, dan *origins*. Ketiga faktor tersebut dapat dianalisis menjadi sub faktor sebagai berikut:²⁴

- 1) Faktor *skill* (keterampilan), meliputi: kefamiliaran terhadap pasar; mampu mengoreksi risiko bisnis; mampu melakukan usaha yang berkelanjutan; mampu mengartikulasikan bahasa bisnis.
- 2) Faktor reputasi (*reputation*), meliputi: *track-record* baik sebagai karyawan; memiliki *track-record* baik sebagai pengusaha; direkomendasikan oleh sumber terpercaya; dapat dipercaya; memiliki jaminan usaha.
- 3) Faktor asal-usul (*origin*), meliputi: memiliki hubungan keluarga atau persahabatan dengan investor; sebagai pebisnis yang sukses; berasal dari kelas sosial terpadang.

²⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 365-366.

Risiko karakter nasabah, karakter ini terjadi karena perilaku-perilaku menyimpang yang dilakukan oleh nasabah pada saat menjalankan usaha. Perilaku penyimpangan tersebut dapat berbentuk *moral hazard*. Risiko karakter terjadi dipengaruhi oleh:

- 1) Kelalaian nasabah dalam menjalankan bisnis yang dibiayai oleh bank.
- 2) Pelanggaran ketentuan yang telah disepakati sehingga nasabah dalam menjalankan bisnis yang dibiayai bank tidak lagi sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Pengelolaan internal perusahaan yang tidak dilakukan secara profesional sesuai standar pengelolaan yang disepakati antara bank dan nasabah.

Untuk mengurangi atau mengantisipasi risiko karakter, maka bank syariah dapat menetapkan kovenan (klausul) tertentu pada saat melakukan kontrak pembiayaan bagi hasil, baik musyarakah, mudharabah maupun murabahah. Dengan adanya kovenan tersebut diharapkan dapat memperkecil masalah asimetrik informasi atau agensi dalam pembiayaan bagi hasil.

2. Konsep Murabahah

a. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa *Murabahah* berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti النُّمَاء (*an-namma'*) yang berarti tumbuh dan berkembang, atau *Murabahah* juga berarti *Al-Irbaah*, karena salah satu dari dua orang

yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, *Bai'ul Murabahah* (*Murabahah*) adalah بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ yaitu jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan. Definisi ini adalah definisi yang disepakati oleh ahli fiqh, walaupun ungkapan yang digunakan berbeda-beda.²⁵

Menurut Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno dalam bukunya *Akad Syariah*, *Murabahah* adalah skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam skema *Murabahah*, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.²⁶

Sedangkan menurut Syafi'i Antonio dalam bukunya *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, *Bai' al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Bai' al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.²⁷

Menurut Zainul Arifin, *Al Murabahah* adalah kontrak jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak

²⁵ <http://www.alhushein.blogspot.com> diakses pada tanggal 07 Oktober 2018.

²⁶ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah* (Bandung: Kaifa, 2011), 38.

²⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), 101.

termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas.²⁸

b. Landasan Syariah

1) Al-Qur'an

....وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا....

Artinya: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.." (Al-Baqarah: 275).

2) Al- Hadist

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR Ibnu Majah).

3) Ijma'

Ijma' mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah*. (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal.161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5, hal.220-222).²⁹

²⁸ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005), 22.

²⁹ *Ibid.*,

4) Kaidah Fiqh

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya: “Pada dasarnya semua bentuk Muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

5) Fatwa Dewan Syariah Nasional

Perihal *Murabahah* ini diatur dalam Fatwa Dewan Syariah

Nasional, yaitu:

- a) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 Tentang *Murabahah*.
- b) No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 Tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
- c) No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 Tentang Diskon dalam *Murabahah*.
- d) No. 2/DSN-MUI/III/2002 Tanggal 28 Maret 2002 Tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*.

c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Agar suatu jual beli dapat terlaksana dengan baik (sesuai dengan syariat islam), perlu diperhatikan rukun jual beli sebagai berikut:

- 1) *Bai'* (penjual)
- 2) *Mustari* (pembeli)
- 3) *Shighat* (ijab dan qabul)
- 4) *Ma'qud* (benda atau barang)

Adapun syarat *Bai' al-Murabahah* yaitu:

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.³⁰

d. Manfaat *Bai' al-Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi.

Bai' al-Murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- 1) *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

³⁰ Antonio, Bank Syariah, 102.

- 2) Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa merubah harga jual beli tersebut.
- 3) Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- 4) Dijual; karena *bai' al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *deafult* akan besar.
- 5) Skema *Murabahah*
secara umum, aplikasi perbankan dari *bai' al-murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:

Gambar 2.1
Gambar Skema *Murabahah*



Sumber: Antonio, Bank Syariah

Keterangan:

- a) Bank Syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
- b) Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
- c) Atas dasar akad yang dilaksanakan antara Bank Syariah dan nasabah, maka Bank Syariah membeli barang dari penjual (supplier). Pembelian yang dilakukan oleh Bank Syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

- d) Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah Bank Syariah.
- e) Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
- f) Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

2. Analisis Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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. Adapun yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip

konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil berupa imbalan atau bagi hasil.³¹

Jadi, pembiayaan adalah merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.³²

b. Unsur-unsur Pembiayaan

Dalam praktiknya kredit atau pembiayaan yang disalurkan oleh bank maupun kredit perdagangan memiliki unsur-unsur yang terkandung didalamnya.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit atau pembiayaan adalah sebagai berikut.

1) Kepercayaan

Kepercayaan artinya bahwa bank percaya nasabah akan mengembalikan kredit yang diberikan. Dasar pertimbangan yang diberikan oleh bank adalah iktikad baik nasabah, yaitu adanya kemauan untuk membayar. Bagi nasabah dalam hal ini berarti nasabah memperoleh kepercayaan dan juga memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya.

2) Kesepakatan

Sebelum kredit dikucurkan, bank dan nasabah terlebih dulu menyepakati hal-hal yang menjadi kewajiban dan hak masing-

³¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2012), 85.

³² Antonio, *Bank Syariah*, 160.

masing pihak. Kemudian, juga disepakati sanksi-sanksi yang akan diberikan apabila masing-masing pihak melanggar kesepakatan yang telah dibuat. Kesepakatan ini dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak pada saat kredit disetujui bank dan akan dikururkan.

3) Jangka waktu

Setiap kredit yang disalurkan pasti memiliki jangka waktu tertentu, artinya tidak ada kredit yang waktu pengembaliannya tidak terbatas. Jangka waktu tersebut merupakan waktu pengembalian atau kapan kredit tersebut akan berakhir (lunas), misalnya satu tahun atau tiga tahun. Kemudian, juga termuat kapan nasabah harus membayar kewajibannya (angsuran), yang biasanya dilakukan setiap bulanan.

4) Risiko (*Degree of Risk*)

Di masa depan kondisi penuh dengan ketidakpastian. Oleh karena itu, setiap kredit yang dibiayai pasti memiliki risiko tidak tertagih atau macet. Hal ini disebabkan oleh berbagai sebab, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Sengaja artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya. Sementara itu, tidak sengaja artinya nasabah memang tidak bermaksud untuk tidak mengembalikan kreditnya. Hanya saja nasabah belum memiliki kemampuan akibat misalnya kerugian yang diderita atau terkena bencana.

5) Balas jasa

Sudah pasti bank mengharapkan keuntungan atas setiap dana yang dikucurkannya. Keuntungan ini disebut balas jasa. Keuntungan bagi bank konvensional disebut bunga dan bagi hasil bagi bank syariah. Bagi nasabah balas jasa ini merupakan jasa atau imbalan yang mereka berikan atas dana yang mereka gunakan.³³

c. Proses pemberian pembiayaan

Pemberian fasilitas pembiayaan bank kepada nasabah dilakukan melalui serangkaian proses mulai dari permohonan, pengumpulan informasi, pencairan pembiayaan, hingga pelunasan kembali pembiayaan. Proses ini dilakukan secara cermat dengan tujuan agar bank mendapatkan keuntungan dengan risiko yang terukur.³⁴

Setelah ada permohonan nasabah atau calon nasabah, proses pemberian pembiayaan dari awal hingga akhir:

1) Pengumpulan data atau informasi dan verifikasi

Fasilitas pembiayaan di mulai dari sebuah permohonan yang diajukan oleh nasabah atau calon nasabah kepada bank dalam permohonan, nasabah sekurang-kurangnya menyampaikan maksud dan jumlah pembiayaan yang diperlukan. Atas dasar permohonan nasabah tersebut, bank melakukan proses awal pembiayaan mulai dari pengumpulan informasi hingga verifikasi dengan langkah sebagai berikut:

³³ Kasmir, *Analisis keuangan Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 274-276.

³⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236.

a) Pengumpulan informasi dan dokumentasi

Pengumpulan informasi dan dokumentasi merupakan langkah awal dalam penyusunan analisis pembiayaan untuk suatu proses pemberian fasilitas pembiayaan.

Data dan informasi yang diperlukan dalam proses pembiayaan, antara lain:

- (1) Permohonan pembiayaan.
- (2) Dokumen perizinan atau surat keterangan usaha.
- (3) Dokumen identitas nasabah.
- (4) Laporan keuangan
- (5) Laporan pembiayaan nasabah (credit history) apabila sebelumnya nasabah pembiayaan telah mendapat fasilitas pinjaman dari bank.
- (6) Fotokopi dokumen jaminan atau agunan
- (7) Dokumen lain yang diperlukan apabila ada.³⁵

b) Verifikasi data

Proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data informasi yang akurat untuk mendukung pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Untuk itu, seluruh data dan informasi yang dikumpulkan perlu melewati suatu tahap verifikasi. Langkah tersebut diperlukan untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta.

³⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236.

Beberapa metode verifikasi data dan informasi yang dapat digunakan, antara lain:

(1) *On the spot checking* (OTS)

Verifikasi dengan OTS adalah berupa kunjungan langsung ke tempat usaha atau domisili nasabah atau calon nasabah untuk mengecek kebenaran data dengan melihat secara fisik tempat usaha dan domisili dan agunan. Selain itu, OTS digunakan untuk menggali aktivitas usaha nasabah.

(2) *Bank checking*

Verifikasi data melalui *bank checking* dilakukan untuk mengecek informasi pembiayaan yang pernah diperoleh nasabah pembiayaan sebelumnya beserta kolektibilitasnya. Metode ini dapat dilakukan melalui sistem internal bank dan Informasi Debitur Individual (IDI) kepada bank Indonesia. IDI BI adalah informasi mengenai individu atau suatu perusahaan dalam perhubungan dengan bank, fasilitas pembiayaan yang diperoleh, kolektibilitas, dan informasi pembiayaan lainnya.

(3) *Trade checking* atau *personal checking* untuk pembiayaan konsumsi

Verifikasi data melalui *trade checking* dimaksudkan untuk mengetahui dan menilai nasabah pembiayaan dalam

menjalankan kegiatan bisnisnya, hubungan dagang yang telah dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan, dan bagaimana manajemen perusahaan dalam melakukan kegiatan bisnisnya.

Trade checking dilakukan kepada sejumlah *supplier*, pelanggan, distributor, asosiasi terkait usaha nasabah pembiayaan, dan pihak lain yang dipandang perlu oleh bank. Selain itu, *checking* juga dapat dilakukan dengan *market checking*, misalnya dengan kunjungan langsung ke pasar untuk mengetahui *brand image* produk nasabah.³⁶

Untuk pembiayaan konsumsi, *checking* dilakukan atas kebenaran data personal calon nasabah pembiayaan, antara lain data tempat tinggal, penghasilan, pekerjaan. Untuk nasabah wirausahawan, bank juga melakukan *checking* terhadap legalitas usaha dan omzet penjualan.

2) Analisis dan persetujuan pembiayaan

Langkah lanjutan setelah pengumpulan dan verifikasi data serta informasi adalah proses analisis kualitatif dan analisis kuantitatif untuk mendapatkan gambaran yang lengkap mengenai nasabah dan aktivitas usahanya. Tahapan analisis pembiayaan dapat dijelaskan sebagai berikut.³⁷

³⁶ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236.

³⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236.

a) Analisis kualitatif

Analisis kualitatif meliputi analisis terhadap aspek *character* dan *capacity* manajemen serta *condition of economy* analisis kemampuan calon nasabah dalam bidang usahanya dan kemampuan manajemen dan dilakukan untuk memastikan usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang-orang yang tepat.

b) Analisis kuantitatif

Analisis kuantitatif dilakukan melalui penilaian atas aspek capital dan keuangan nasabah atau calon nasabah.

c) Analisis jaminan atau agunan

Analisis jaminan atau agunan merupakan bentuk evaluasi terhadap aspek collateral. Analisis terhadap agunan merupakan analisis terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.

d) Evaluasi kebutuhan pembiayaan

Pemberian fasilitas pembiayaan atau mempertimbangkan kebutuhan nasabah dan harus memperhatikan kondisi keuangan nasabah. Dengan kata lain, pemberian fasilitas pembiayaan bank harus memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan telah sesuai dengan kebutuhan dan telah sesuai dengan kemampuan membayar kembali.

3) Administrasi dan pembukuan pembiayaan

Tahap lanjutan setelah pembiayaan disetujui adalah proses administrasi dan pembukuan pembiayaan yang meliputi beberapa proses:³⁸

- a) Surat pemberitahuan keputusan pembiayaan
 - b) Perjanjian pembiayaan
 - c) Pengukatan agunan
 - d) Penutupan asuransi
 - e) Disbursement (pencairan pembiayaan)
- ### 4) Pemantauan pembiayaan

Salah satu aktivitas penting dalam proses pembiayaan pemantauan atau monitoring pembiayaan yang merupakan rangkaian aktivitas untuk mengetahui dan memonitor perkembangan proses pemberian pembiayaan, perjalanan pembiayaan, dan perkembangan usaha sejak pembiayaan diberikan sampai lunas.

Pemantauan pembiayaan dilakukan melalui beberapa aktivitas pemantauan terhadap :

- a) Pelaksanaan pemberian pembiayaan.
- b) Kelengkapan dokumen dan administrasi pembiayaan.
- c) Penggunaan pembiayaan.
- d) Riwayat pembayaran.

³⁸ Ibid., 30

- e) Kinerja keuangan.
 - f) Jamina (barang jaminan, nilai jaminan, kesempurnaan jaminan)³⁹
- 5) Pelunasan dan penyelamatan pembiayaan

Tahap akhir suatu proses pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan. Pada saat jatuh tempo, fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah harus lunas. Anmaun demikian, pembiayaan dapat diperpanjang jika masih dibutuhkan dan memenuhi syarat untuk diperpanjang. Jika pada saat jatuh tempo pembiayaan tidak dapat dilunasi dan atau pembaiayaan menjadi bermasalah, bank harus segera melakukan penyelamatan pembaiayaan.

Penyelamatan pembiayaan adalah upaya bank yang dilakukan terhadap nasabah pembiayaan beramasalah yang masih mempunyai prospek dan kinerja usaha serta kemampuan membayar untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian abnk dan menyelamatkan kembali pembiayaan adapat berupa restrukturisasi pembiayaan atau tindakan penyelamatan lainnya, seperti pengambilalihan aset nasabah pembayaan atau agunan yang diambil alih (AYDA).⁴⁰

³⁹Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236.

⁴⁰ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236.

d. Analisis Kredit

Sebelum suatu Kredit diputuskan, terlebih dahulu perlu dianalisis kelayakan kredit tersebut. Tujuannya adalah untuk menghindari kredit yang dibiayai nantinya tidak layak. Kalau ini terjadi, kemungkinan besar bank akan menderita kerugian ketidakmampuan nasabah dalam mengembalikan pinjamannya alias macet. Tidak hanya itu saja, karena ketidakmampuan membayar angsuran kredit, nasabah juga akan terkena dampak dari beban yang harus dibayar yang justru dapat mengancam kelangsungan hidup perusahaan lebih lanjut.

Macetnya pembayaran kredit nasabah memang bukan hanya karena salah perhitungan dalam analisis kredit yang sesungguhnya, akan tetapi dapat terjadi karena faktor lainnya, misalnya objek kredit yang dibiayai karena bencana alam. Namun, paling tidak apabila kredit telah dinilai secara baik, risiko kredit macet dapat diminimalkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikururkan, wajib untuk terlebih dulu dianalisis kelayakannya.

Analisis kredit dapat dilakukan dengan berbagai alat analisis. Dalam praktiknya terdapat beberapa alat analisis yang dapat digunakan untuk menentukan kelayakan suatu kredit, yaitu sebagai berikut:⁴¹

⁴¹ Kasmir, *Analisis keuangan Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 274-276.

1) Dengan Analisis 5 of C

a) *Character*

Adalah sifat atau watak nasabah. Analisis ini untuk mengetahui sifat atau watak seorang nasabah pemohon kredit, apakah memiliki watak atau sifat yang bertanggung jawab terhadap kredit yang diambilnya. Dari watak atau sifat ini, akan terlihat kemauan nasabah untuk membayar dalam kondisi apapun. Namun, sebaliknya jika nasabah tidak memiliki sifat yang mau membayar, nasabah akan berusaha mengelak untuk membayar dengan berbagai alasan tentunya. Watak atau sifat ini akan dapat dilihat dari masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, maupun hasil wawancara dengan nasabah.

b) *Capacity*

Yaitu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk kredit konsumtif dan usaha yang dibiayai untuk kredit perdagangan atau produktif. Kemampuan ini penting untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian. Untuk menilai kemampuan nasabah dapat dinilai dari dokumen yang dimiliki kewenangan

mengeluarkan surat tertentu (misalnya penghasilan seseorang), hasil wawancara atau melalui perhitungan rasio keuangan.⁴²

c) *Capital*

Adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh nasabah untuk membiayai kredit. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai kredit tersebut 100%. Artinya harus ada modal dari nasabah. Tujuannya adalah jika nasabah juga ikut memiliki modal yang ditanamkan pada kegiatan tersebut, nasabah juga akan merasa memiliki sehingga termotivasi untuk bekerja sungguh-sungguh agar usaha tersebut berhasil, dan mampu untuk membayar kewajiban kreditnya.

d) *Condition*

Yaitu kondisi umum saat ini dan yang akan datang tentunya. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak untuk membiayai kredit untuk sektor tertentu. Misalnya kondisi produksi tanaman tertentu sedang membluduk pasaran (jenuh). Maka, kredit untuk sektor tersebut sebaliknya dikurangi. Kondisi lain yang harus diperhatikan adalah kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat.

⁴² Kasmir, *Analisis keuangan Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 274-276

e) *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan nasabah kepada bank dalam rangka pembiayaan kredit yang diajukannya. Jaminan ini digunakan sebagai alternatif terakhir bagi bank untuk berjaga-jaga kalau terjadi kemacetan terhadap kredit yang dibiayai. mengapa *Collateral* atau jaminan menjadi penilaian terakhir dari 5 of C. Hal ini disebabkan karena yang paling penting adalah penilaian yang diatas. Apabila sudah layak, jaminan hanyalah merupakan tambahan saja, untuk berjaga-jaga karena ada faktor-faktor yang tidak dapat dihindari yang menyebabkan kredit macet, misalnya bencana alam. Disamping itu juga, untuk menjadi motivasi nasabah dalam membayar karena jaminannya ditahan oleh bank.

2) Dengan 7 Of P⁴³

a) *Personality* atau kepribadian

Merupakan penilaian yang digunakan untuk mengetahui kepribadian si calon nasabah. Dalam menilai kepribadian yang dilakukan bank, hampir sama dengan *character* atau sifat atau watak nasabah. Hanya saja hal-hal *personality* lebih ditekankan kepada orangnya, sedangkan dalam *character* termasuk kepada keluarganya.

⁴³ Kasmir, *Analisis keuangan Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 274-276.

b) Purpose

Yaitu tujuan mengambil kredit. Seperti diketahui sebelumnya bahwa tujuan untuk mengambil kredit ada tiga yaitu, *pertama*, untuk usaha yang produktif, *kedua*, untuk digunakan sendiri (konsumtif), *ketiga*, untuk perdagangan. Penilaian ketiga tujuan ini sedikit berbeda. Oleh karena itu, jangan sampai pemberian kredit yang dikururkan oleh bank disalahgunakan oleh nasabah.

c) Party

Artinya dalam menyalurkan kredit, bank memilah-milah menjadi beberapa golongan. Hal ini dilakukan agar bank lebih fokus untuk menangani kredit tersebut, misalnya kredit untuk usaha kecil, menengah atau besar. Atau dapat juga dipilah berdasarkan wilayah, misalnya daerah pedesaan, perkotaan atau sektor usaha, misalnya peternakan, industri atau sektor lainnya.

d) Payment

Adalah cara pembayaran kredit oleh nasabah. Penilaian yang dilakukan untuk menilai cara nasabah dalam membayar kredit, apakah dari penghasilan (gaji) atau dari sumber objek yang dibiayai. Dari penilaian ini akan terlihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit.

e) *Prospect*

Yaitu untuk menilai harapan kedepan terutama terhadap objek kredit yang dibiayai. Tentunya harapan yang diinginkan adalah memberikan harapan yang baik atau cerah. Usaha yang tidak mengandung prospek cerah sebaiknya ditunda karena akan menyulitkan bank dan nasabah nantinya, misalnya usaha yang sudah memasuki titik jenuh.

f) *Profitability*

Artinya kredit yang dibiayai oleh bank akan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik bank ataupun nasabah. Jika tidak, sebaiknya jangan diberikan. Keuntungan bagi bank tentunya adalah berupa balas jasa yang diberikan nasabah dari bunga atau bagi hasil. Sebaiknya bagi nasabah adalah berkembangnya usaha yang dibiayai yang ada akhirnya adalah keuntungan dan adanya tambahan modal baginya.

g) *Protection*

Artinya perlindungan terhadap objek kredit yang dibiayai. Perlindungan tidak sebatas jaminan fisik yang diberikan, akan tetapi lebih dari itu, yaitu jaminan si pengambil kredit, seperti asuransi kematian dan jaminan perlindungan terhadap jaminan fisik yang diberikan dari kehilangan, kerusakan atau lainnya.

3) Dengan Studi Kelayakan

a) Penilaian aspek hukum

Aspek hukum, yaitu penilaian yang ditunjukkan untuk menilai kelengkapan dari surat-surat atau dokumen yang dimiliki seperti izin-izin usaha atau dokumen pendukung lainnya. Disamping itu, juga untuk menilai keabsahan dan keaslian dan kesempurnaan surat-surat atau dokumen yang dimiliki, termasuk badan usahanya. Hal ini perlu dilakukan agar jangan sampai terjadi ketidaklengkapan atau ketidaksahan dokumen atau surat-surat sah yang berakibat kepada sengketa dimasa depan dan pasi yang akan merugikan bank itu sendiri.

b) Penilaian aspek pasar dan pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran dilakukan untuk menilai prospek pasar yang akan dimasuki, seperti ada tidak pasar yang akan dimasuki, kemudian seberapa besar pasar dan peluang pasar yang ada. Selanjutnya, yang perlu diperhatikan adalah kondisi persaingan. Dan yang terakhir adalah strategi pemasaran yang dilakukan. Peluang pasar atau besarnya pasar dan kondisi persaingan perlu dipelajari secara mendalam karena hal ini akan berpengaruh terhadap penjualan produk. Demikian pula dengan strategi pemasaran yang akan dilakukan juga harus dipelajari secara jeli guna menenangkan

tingkat persaingan dalam meraih atau menarik minat konsumen.

c) Penilaian aspek keuangan

Dalam aspek keuangan, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah sumber-sumber dana yang akan diperoleh untuk membiayai usaha, kemudian bagaimana kebutuhan biaya investasi selama usaha berjalan termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan. Nasabah juga diminta untuk menyajikan proyeksi neraca dan laporan laba rugi untuk beberapa periode kedepan. Terakhir bank akan menilai kelayakan usaha melalui kriteria penilaian investasi, yaitu *Payback Period (PP)*, *Average Rate Of Return (ARR)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, dan *Protafility Indeks (PI)*, serta berbagai rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan profitabilitas.

d) Penilaian aspek teknis/operasi

Penilaian pada aspek teknis atau operasi dikaitkan dengan penentuan lokasi usaha, tata letak (*layout*), teknologi yang digunakan dan metode sediaan perusahaan guna memudahkan nasabah berinteraksi dengan konsumennya. Demikian juga faktor *layout* yang diberikan akan membuat suasana yang nyaman bagi konsumen. Lebih dari itu, *layout*

yang baik akan memberikan efisiensi biaya terhadap usaha yang dijalankan.

e) Penilaian aspek ekonomi sosial

Aspek ekonomi sosial, untuk suatu usaha tertentu, terutama usaha dalam skala besar, sangat penting untuk dinilai. Misalnya berkaitan dampak ekonomi dan sosial yang diberikan dengan kehadiran usaha yang dibiayai. Dampak sosial antara lain berkaitan dengan kondisi lingkungan masyarakat disekitar lokasi usaha.

f) Penilaian aspek organisasi dan manajemen

Aspek organisasi dan manajemen merupakan aspek untuk menilai organisasi perusahaan seperti struktur organisasi yang dimiliki. Aspek ini juga menilai kebutuhan tenaga kerja yang dimiliki perusahaan, baik jumlah maupun kualitas yang dimiliki. Kemudian, dinilai bagaimana perencanaan yang dimiliki sampai dengan pengawasan usaha yang akan dijalankan nantinya.

g) Penilaian aspek amdal

Aspek yang dinilai dalam aspek amdal adalah dampak usaha yang akan dijalankan terhadap lingkungannya. Dampak yang timbul tersebut dapat terjadi terhadap tanah, air, udara atau terhadap manusia itu sendiri. Jika jelas memiliki dampak,

perlu diperhatikan jalan keluar yang diberikan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan tersebut.

Untuk menilai kelayakan suatu kredit biasanya bank menilai dari laporan keuangan yang disajikan, baik laporan keuangan neraca, laporan laba rugi, laporan kas atau laporan perubahan modal. Laporan keuangan ini perlu dianalisis sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu rasio keuangan. Dengan demikian, tergambar atau terlihat kondisi dan posisi keuangan yang sesungguhnya. Dari analisis ini barulah bank akan menilai kelayakan usaha tersebut dari berbagai sudut pandang. Analisis ini kita kenal dengan nama analisis laporan keuangan.

Analisis laporan keuangan yang biasa dinilai oleh bank, yaitu sebagai berikut.

- 1) Analisis likuisitas
 - (a) *Current ratio*
 - (b) *Quick ratio*
 - (c) *Cash ratio*
 - (d) *Investory to working capital*
- 2) Analisis leverage
 - (a) *Debt ratio*
 - (b) *Debt to equity ratio*
 - (c) *Long term debt to equity ratio*

3) Analisis aktivitas

- (a) *Inventory turn over*
- (b) *Receivable turn over*
- (c) *Fixed asset turn over*
- (d) *Working capital turn over*

4) Analisis rentabilitas

- (a) *Profit margin*
- (b) *Return on investment*

4) Upaya *rekstrukturisasi* kredit bermasalah

Upaya *rekstrukturisasi* kredit bermasalah, dilakukan melalui:

a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Kebijakan ini berkaitan dengan jangka waktu kredit sehingga keringanan yang dapat diberikan adalah

- (1) Memperpanjang jangka waktu kredit
- (2) Memperpanjang jarak waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan disetiap 3 bulan, kemudian menjadi 6 bulan.
- (3) Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Dalam hal ini, bantuan yang diberikan adalah berupa keringanan atau perubahan persyaratan kredit, antara lain:

- (1) Kapitalisasi bunga, bunga dijadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti utang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui.
 - (2) Penundaan pembayaran bunga.
 - (3) Penurunan suku bunga.
 - (4) Pembebasan bunga.
 - (5) Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.
- c) Penataan kembali (*Restructuring*)

Jika kesulitan usaha nasabah disebabkan oleh faktor modal, maka penyelamatannya adalah dengan meninjau kembali situasi dan kondisi permodalan, baik modal dalam arti dana untuk kepentingan modal kerja maupun modal berupa barang-barang modal (mesin, peralatan dan sebagainya). Tindakan yang dapat diambil dalam rangka *Restructuring* adalah:

1) Tambahan kredit

Apabila nasabah kekurangan modal kerja, maka perlu dipertimbangkan penanaman modal kerja, demikian dalam hal investasi, baik perluasan maupun tambahan investasi.

2) Tambahan equity

Apabila tambahan kredit memberatkan nasabah, sehubungan dengan pembayaran harganya, maka perlu

dipertimbangkan tambahan modal sendiri yang berupa tambahan modal dari pihak bank atau tambahan dari pemilik.⁴⁴



⁴⁴ Thomas, Suyatno. dkk. *Dasar-dasar Perkreditan* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2007)115-116.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.⁴⁵ Adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

A. Pendekatan dan jenis penelitian

Model penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan melakukan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁴⁶ Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna. Makna adalah data yang sebenarnya, data yang pasti yang merupakan suatu nilai di balik data yang tampak.⁴⁷

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yang mana peneliti ini lebih menitik beratkan kepada hasil pengumpulan data dari informan yang telah dilakukan.⁴⁸

B. Lokasi penelitian

Dalam penelitian kualitatif, lokasi merupakan salah satu instrumen yang cukup urgen sifatnya. Lokasi penelitian menunjukkan dimana peneliti tersebut dilakukan.⁴⁹

⁴⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2014), 2.

⁴⁶ J. Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009), 3.

⁴⁷ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2015), 3.

⁴⁸ J. Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 135.

⁴⁹ IAIN Jember, *Pedoman*, 74.

Penelitian ini akan dilaksanakan di Bank Muamalat Cabang Jember, yang berlokasi di Jl. PB Sudirman No. 35, Pagah, Jember lor, Partang, Kabupaten Jember, Jawa Timur (68112).⁵⁰

C. Subjek penelitian

Pada bagian ini dilaporkan jenis data dan sumber data. Uraian tersebut meliputi data apa saja yang ingin diperoleh, siapa yang hendak dijadikan informan atau subjek penelitian, bagaimana data akan dicari dan dijaring sehingga validitasnya dapat dijamin.⁵¹

Adapun subjek penelitian yang akan diteliti adalah :

1. Bapak Dian Eko Rambudi sebagai *Branch Collection*
2. Bapak Fingky Firmana sebagai *Branch Collection*.
3. Bapak Gunawan sebagai *Branch Collection*.
4. Ibu Rizky Amalia sebagai *Branch Collection*.

D. Tehnik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam kegiatan penelitian. Adapun pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Observasi

Pengumpulan data dengan *observasi* langsung atau dengan pengamatan langsung adalah cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.

Dengan cara pengamatan langsung, terdapat kemungkinan untuk mencatat hal-hal, perilaku, pertumbuhan, dan sebagainya, sewaktu kejadian tersebut

⁵⁰ <https://www.daftarperusahaan.com/bank/bank-muamalat-kc-jember>, diakses pada 26 Oktober 2018.

⁵¹ IAIN Jember, *Pedoman*, 46-47.

berlaku atau sewaktu perilaku tersebut terjadi. Dengan cara pengamatan, data yang langsung mengenai perilaku yang tipikal dari objek dapat dicatat segera, dan tidak menggantungkan data dari ingatan seseorang.

Penelitian ini dilakukan pengamatan secara langsung di Bank Muamalat Cabang Jember. Observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis observasi terus terang, maksudnya adalah peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terus terang kepada sumber data, bahwa ia sedang melakukan penelitian. Jadi mereka yang diteliti mengetahui sejak awal sampai akhir tentang aktifitas penelitian.⁵²

Adapun data yang diperoleh dengan tekni observasi ini adalah:

- a. Letak lokasi Bank Muamalat Jember
- b. Aktifitas Bank Muamalat Jember yang berhubungan dengan judul penelitian yaitu analisis penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna, seperti: pelaksanaan akad dan pengajuan pembiayaan.

2. Wawancara

Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara semi terstruktur. Jenis wawancara ini sudah termasuk dalam kategori *in-dept interview*, dimana dalam pelaksanaannya lebih bebas dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka. Dalam

⁵² Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, 228.

melakukan wawancara peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.

Dalam wawancara ini peneliti akan memperoleh data tentang :

- a. Sistem pengajuan dan pelunasan pembiayaan iB Muamalat Multiguna renovasi rumah.
- b. Analisis penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember.

3. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.

Adapun data yang ingin diperoleh dari bahan dokumen adalah:

- a. Visi misi Bank Muamalat Jember
- b. Data-data yang berkaitan dengan analisis penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Jember.
- c. Dokumen lain yang relevan diperoleh dari berbagai sumber yang dilakukan validitasnya dalam memperkuat analisis objek pembahasan.

E. Analisis data

Dalam penelitian ini menggunakan analisis data *deskriptif* yaitu memberikan gambaran tentang analisis penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Jember, dan apabila data tersebut sudah terkumpul keseluruhannya maka kemudian

peneliti menganalisis data yang dalam hal ini di bagi menjadi tiga komponen, yaitu:

1. Reduksi data artinya merangkum hal-hal yang pokok dan memfokuskan pada hal-hal yang penting dicari dari tema dan pola penelitian.
2. Penyajian data berarti hasil dari rangkuman penelitian, maka data tersebut dapat disajikan dalam bentuk teks yang bersifat naratif.
3. Penarikan kesimpulan/verifikasi ini hanyalah sebagian dari suatu kegiatan konfigurasi yang utuh, kesimpulan juga harus diverifikasi selama penelitian berlangsung. Makna-makna yang muncul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohnya, dan kecocokannya yakni yang merupakan validitasnya.

F. Keabsahan data

Dalam penelitian ini, dalam menguji keabsahan data yang diperoleh, peneliti menggunakan teknik triangulasi dengan sumber. Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif.⁵³

G. Tahapan-tahapan penelitian

Bagian ini merupakan rencana penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, mulai dari penelitian pendahuluan, pengembangan desain, penelitian sebenarnya dan sampai pada penelitian laporan. Adapun tahap-tahapnya sebagai berikut:

⁵³Moleong J lexy, *Metododlogi Penelitian Kualitatif* , 330

Pertama, pra penelitian. Pada tahap ini peneliti melakukan observasi di Bank Muamalat Jember mengenai izin akan dilakukannya penelitian.

Kedua, menyusun rancangan penelitian perencanaan dan penentuan segala sesuatu dan perlengkapan yang diperlukan dalam kegiatan penelitian. Kemudian menyerahkan surat izin penelitian pada Bank Muamalat Jember untuk memberi izin penelitian mengenai analisis penilaian risiko pembiayaan murabahah dalam iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Jember.

Ketiga, Kegiatan penelitian akan diawali dengan pengumpulan data dengan teknik obeservasi, wawancara dan dokumentasi dengan subjek penelitian yang sudah ditentukan yaitu karyawan Bank Muamalat Jember.

Kempat, merupakan tahap terakhir yaitu penulisan laporan atau penulisan hasil penelitian. Data-data yang sudah dianalisa akan ditulis dalam bentuk laporan, dengan memperhatikan tata cara penulisan seperti yang ada pada buku pedoman karya tulis ilmiahnya agar mendapatkan hasil yang baik dan mudah dipahami.

IAIN JEMBER

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (“Bank Muamalat Indonesia”) memulai perjalanan bisnisnya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi’us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, 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-e* yang 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-channel* seperti *internet banking*, *mobile banking*, ATM, dan *cash management*. Seluruh produk-produk

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

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan 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 Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank 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 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).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan *rebranding* pada logo Bank untuk semakin meningkatkan *awareness* terhadap image sebagai Bank syariah Islami, Modern dan Profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama beberapa 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, Infak dan Sedekah (ZIS).

Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bernetamorfosa untuk menjadi entitas yang 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*”.⁵⁵

Bank Muamalat hadir di Jember di penghujung tahun 2003. Awalnya pertama kali berkantor di Jalan Kartini No. 8 akan tetapi memasuki tahun ke 5, Bank Muamalat Cabang Jember memutuskan untuk pindah lokasi ke tempat yang lebih strategis dan mudah dijangkau masyarakat. Lokasi tersebut adalah Jalan Panglima Besar Sudirman No. 35, Jember. Tlp.0331 410433. Selama 8 tahun Bank Muamalat Indonesia

⁵⁵ <http://www.bankmuamalat.co.id> (15-02-2019)

(BMI) Jember telah berkembang dari yang tadinya hanya memiliki 1 kantor cabang dan 13 orang karyawan pada saat berdiri, sekarang telah memiliki 1 kantor cabang, 1 kantor kas dan 3 kantor cabang pembantu serta hampir 100 orang karyawan. Asetpun berkembang pesat, seiring dengan pertumbuhan nasabah yang bertambah dari hari ke hari.

2. Visi dan Misi

a. Visi

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

b. Misi

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan 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.⁵⁶

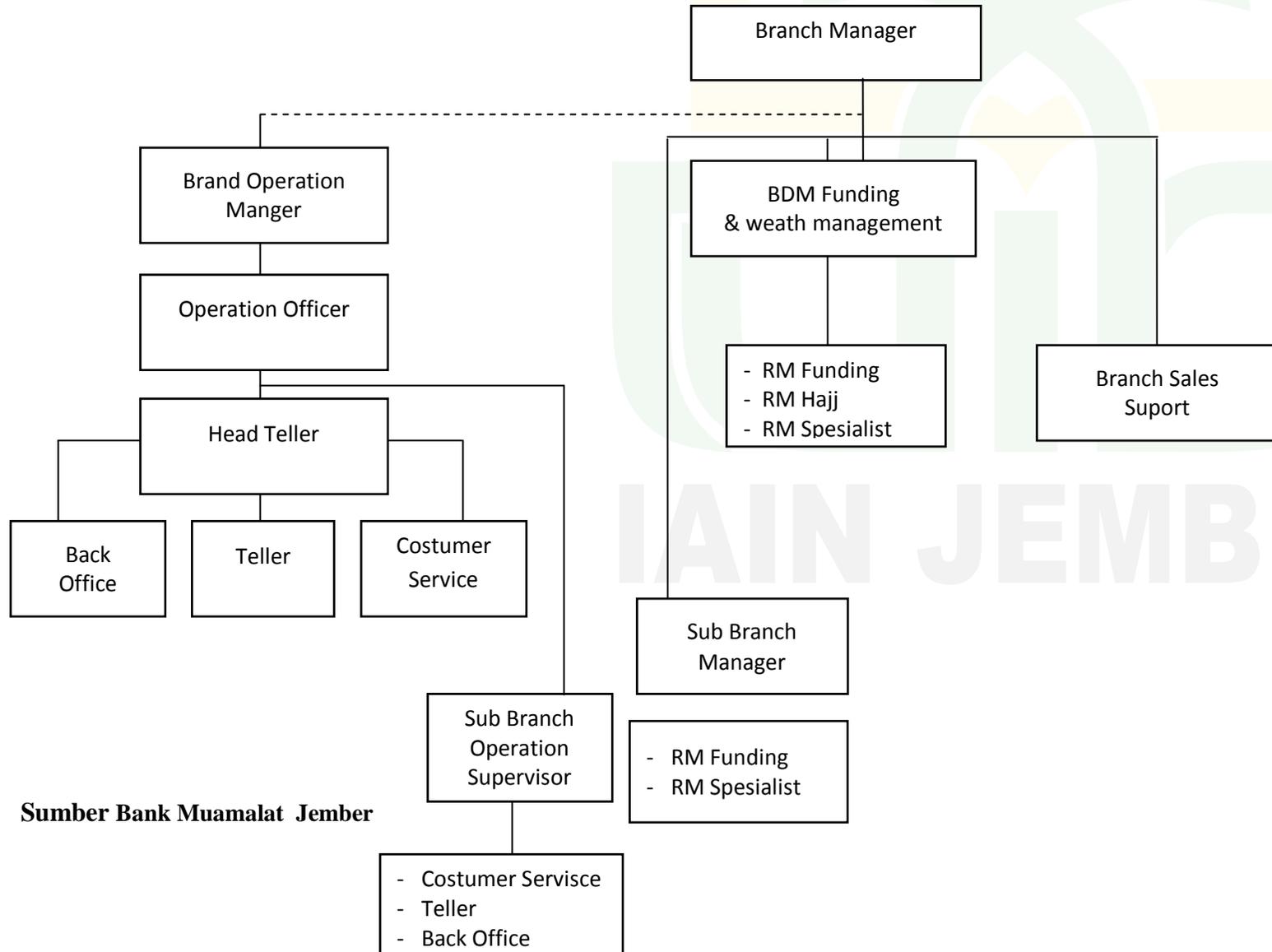
3. Struktur organisasi Bank Muamalat Kantor Cabang Jember

Kantor Bank Muamalat Cabang Jember terletak di Jalan PB.

Sudirman No. 35 Jember Telp. (0331) 410433 Kabupaten Jember.

⁵⁶ <http://www.bankmuamalat.co.id/visi-misi> (15-02-2019)

Gambar 4.1 struktur Bank Muamalat Jember



Sumber Bank Muamalat Jember

4. Job Discription

a. Branch manager

adalah bertugas memimpin, mengelola, mengembangkan, mengawasi seluruh kegiatan segmen bisnis dan operasional bank serta memastikan pencapaian kinerja seluruh unit bisnis yang berada dibawah kordinasinya secara prudent serta memutuskan pembiayaan sesuai limit kewenangnya. Tanggung jawab utama *Branch Manager* yaitu memastikan tercapainya segmen bisnis pembiayaan (*micro, bussines banking, consumer*), pendanaan, *contribution margin* dan laba bersih lokasi yang ada dalam kordinasinya, menggali potensi bisnis dilokasi yang berada dalam kordinasinya untuk meneingkatkan portofolio pembiayaan, penghimpunan dana pihak ketiga, perbaikan kualitas aktiva produktif, peningkatan pendapatan non operasional, memastikan standar layanan nasabah berjalan sesuai dengan ketentuan, memastikan kegiatan operasional sesuai ketentuan dan prudensialitas dan menindaklanjuti setiap temuan audit (*intern/ekstern*)

b. Operation manager

Manajer operasinal perusahaan yang memiliki tugas utama dan tanggung jawab untuk memastikan organisasi berjalan sebaik mungkin dalam memberikan pelayanan dan memenuhi harapan para nasabah dan klien dengan cara yang efektif dan efisien.

c. *Sub Branch Manager*

Merupakan pimpinan kantor cabang pembantu yang memiliki tugas untuk mencerdaskan, mengkoordinir, dan melakukan pengawasan terhadap semua kegiatan cabang pembantu yang meliputi kegiatan operasional, pembiayaan, pendanaan, serta bekerja sesuai anggaran yang telah ditetapkan oleh perusahaan.

d. *Sub Branch Operation supervisor*

Untuk mengatur serta mengawasi jalannya kegiatan di kantor cabang pembantu. Tanggung jawab nya yaitu mengawasi operasional bank berjalan lancar, aman terkendali, sesuai peraturan yang berlaku.

e. *Operation officer*

Memastikan aktifitas operasional branch officer dikelola sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk mendukung target branch officer.

f. *RM Funding*

Mengidentifikasi target market, membina hubungan baik terhadap nasabah, memberikan pelayanan konsultasi terhadap kebutuhan nasabah baik investasi dana maupun pembiayaan.

g. *RM Hajj atau RM Specialist*

RM Hajj atau *RM Specialist* bertugas untuk mencari nasabah yang melakukan pendaftaran haji ataupun pelunasan haji, dikatakan *RM Specialist* karena khusus untuk mencari nasabah tabungan haji.

h. *BDM Funding dan Wealth Management*

BDM Funding dan Wealth Management melakukan riset, survei dan pengembangan produk, melakukan review produk dan fitur produk, merumuskan tarif layanan produk.

i. *Customer service*

Adalah bertugas melaksanakan kegiatan operasional dan pelayanan nasabah sesuai dengan ketentuan bank dan standar pelayanan.

j. *Teller*

Yaitu bertugas melayani transaksi tunai maupun non tunai, surat-surat berharga dan kegiatan kas lainnya sesuai standar layanan perbankan.

5. Mekanisme Operasional lembaga Keuangan Bank Muamalat Kantor Cabang Jember

Jam operasional atau jam pelayanan untuk nasabah di Bank Muamalat Kantor Cabang Jember yaitu sebagai berikut :

Pada hari : Senin - Jumat (kecuali tanggal merah)

Jam : 08.00 – 15.30 WIB

6. Ruang Lingkup Kegiatan Usaha Bank Muamalat Cabang Jember

a. Prinsip Dasar, Fungsi dan Tujuan

Prinsip utama yang diikuti oleh Bank Muamalat Cabang Jember mengikuti prinsip Bank Muamalat Pusat yaitu:

- 1) Larangan riba (bunga) dalam berbagai bentuk transaksi.
- 2) Melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan pendapatan dan keuntungan yang sah (*revenue sharing* atau *profit sharing*).
- 3) Memberikan zakat sebagai salah satu instrumen dalam perhitungan pembagian keuntungan dan laporan keuangan.

Adapun fungsi dan tujuan berdirinya Bank Muamalat Cabang Jember yaitu:⁵⁷

- 1) Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia khususnya Kabupaten Jember dan sekitarnya, sehingga semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, dan dengan demikian akan melestarikan pembangunan Nasional, antara lain melalui:
 - a) Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha.
 - b) Meningkatkan kesempatan kerja.
 - c) Meningkatkan penghasilan masyarakat banyak.
- 2) Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang ekonomi keuangan, yang selama ini masih cukup banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank karena masih menganggap bahwa bunga bank itu riba.
- 3) Mengembangkan lembaga bank dan sistem perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan, mampu meningkatkan

⁵⁷ <http://www.bankmuamalat.co.id/produk-corporate> (22-02-2019)

partisipasi masyarakat sehingga menggalakkan usaha-usaha ekonomi rakyat antara lain memperluas jaringan lembaga perbankan ke daerah-daerah terpencil.

4) Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomi, berperilaku bisnis dan meningkatkan kualitas hidup mereka.

b. Bank Muamalat Cabang Jember dalam melaksanakan kegiatan usahanya memiliki beberapa produk, yakni:

1) Produk dana:

a) Tabungan

(1) 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.⁵⁸

(2) Tabungan iB Hijrah Haji

Bank umum syariah pertama di Indonesia yang dikelola secara profesional dan murni syariah yang berkomitmen memfasilitasi nasabah untuk berhijrah dan selalu menjadi lebih baik.

⁵⁸ Ibid., 22-02-2019

(3) Tabungan iB Hijrah Valas

Tabungan syariah dalam dominasi valuta asing *US Dollar* (USD) an *Singapore Dollar* (SGD) yang ditunjukkan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

(4) Tabunganku

TabunganKu adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan.

(5) 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 prinsip syariah.⁵⁹

(6) Tabungan iB Hijrah Prima

Tabungan iB Hijrah Prima adalah tabungan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus investasi dengan aman dan menguntungkan. Tabungan iB Muamalat Prima dilengkapi dengan fasilitas *Shar-E Debit Gold* yang dapat digunakan di seluruh Jaringan Visa.

⁵⁹ Ibid., 22-02-2019

(7) Tabungan iB Sempel

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

b) Giro

(1) *Giro iB Hijrah Attajary*

Produk giro berbasis akad *wadiah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi.

(2) *Giro iB Hijrah Ultima*

Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis Nasabah Non-perorangan yang didukung oleh fasilitas *Cash Management*.

c) Deposito

Deposito iB Hijrah yaitu Deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan *US Dollar* yang *fleksibel* dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi Anda.⁶⁰

2) Kartu Share-*E*

- a) Kartu *Shar-E Debit Gold* adalah kartu debit yang dapat digunakan untuk bertransaksi di dalam dan luar negeri dengan limit yang lebih tinggi.

⁶⁰ Ibid., 22-02-2019.

- b) *Kartu Share-E Debit Classic* adalah kartu debit yang dapat digunakan untuk bertransaksi di dalam dan luar negeri.
- c) *Kartu Shar-E Debit Reguler GPN* adalah kartu debit yang dapat digunakan untuk bertransaksi di ATM Bank Muamalat, ATM Prima dan ATM Bersama serta di toko/merchant di dalam negeri.
- d) *Kartu Shar-E Debit IHRAM* adalah kartu debit yang dapat digunakan untuk melakukan transaksi di dalam dan luar negeri dengan program khusus untuk transaksi di Arab Saudi.
- 3) **Pembiayaan**
- a) KPR Muamalat iB 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) atau *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).⁶¹
- b) iB Muamalat Pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh.

⁶¹ Ibid., 22-02-2019

Termasuk *take over* pembiayaan pensiun dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *ijarah multijasa*.

- c) iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah.

B. Penyajian Data dan Analisis

Dari hasil penelitian dan wawancara yang telah dilakukan peneliti di Bank Muamalat Cabang Jember, diperoleh data-data yang merupakan hasil dari penelitian yang telah disesuaikan dengan rumusan masalah, kemudian dikemukakan secara rinci sesuai dengan bukti yang telah diperoleh selama penelitian. Hasil penelitian akan disajikan secara berurutan yang mengacu pada fokus masalah sebagai berikut:

1. Sistem Persetujuan dan Pelunasan Pembiayaan *Murabahah* Dalam iB Muamalat Multiguna Renovasi Rumah di Bank Muamalat Jember.

a. Pengumpulan data dan informasi dan verifikasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dian Eko Rambudi selaku *Branch Collection* Bank Muamalat Cabang Jember pada tanggal 28 Januari 2019 menjelaskan bahwa:

“Calon nasabah mengajukan pembiayaan untuk renovasi rumah bisa mengajukan ke CS atau langsung mengajukan ke RM (*Relationship Manager*) sebelum pembiayaan renovasi diberikan pihak nasabah melengkapi persyaratan seperti KTP, KK, Buku Nikah, Setrifikat jaminan, dan persyaratan lainnya seperti surat keterangan usaha, SIUP, pendapatan nasabah slip gaji 3 bulan,

namun yang paling penting ada tambahan RAB (Rancangan Anggaran Biaya). Setelah semua berkas lengkap baru nantinya berkas dianalisa kembali untuk melihat keabsahan nasabah”.⁶²

Dilanjutkan wawancara dengan Bapak Fingky Firmana selaku

Branch Collection Bank Muamalat Cabang Jember pada tanggal 06

Februari 2019 mengatakan bahwa:

“Pembiayaan *murabahah* renovasi rumah dipergunakan untuk membiayai barang yang digunakan untuk membangun/merenovasi rumah. Langkah yang digunakan oleh calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan renovasi rumah nasabah datang ke CS (*Customer Service*) atau bisa langsung bertemu RM (*Relationship Manager*) untuk mengajukan pembiayaan renovasi rumah, kemudian melengkapi persyaratan-persyaratan yang dilihat dari tiga aspek yaitu yang pertama data pribadi dari calon nasabah seperti KTP, KK, Surat Nikah, NPWP, Usia minimal 21 tahun, yang kedua data mengenai pendapatan nasabah jika wiraswasta harus ada surat SIUP, PBB, Surat Keterangan Usaha, Usaha minimal berjalan 2 tahun, laporan keuangan/pembukuan, jika pegawai negeri atau swasta harus ada SK, Slip gaji 3 bulan terakhir dan bank menanyakan gaji masuk ke rekening mana, yang ketiga yaitu barang atau rumah atau sesuatu yang mau diakadkan seperti foto copy sertifikat rumah, foto copy surat Izin Mendirikan Bangunan, PBB 1 bulan terakhir, kemudian nasabah mengisi form pengajuan pembiayaan dan pihak bank mengecek di *BI-Cheking* gunanya untuk mengetahui nasabah tersebut masih mempunyai tanggungan atau tidak, jika sudah disetujui semua maka akad *murabahah* dilaksanakan”.⁶³

Wawancara selanjutnya dengan Bapak Gunawan selaku *Branch*

Collection pada tanggal 12 Februari 2019 menjelaskan bahwa:

“Pengumpulan data dengan cara nasabah harus melengkapi persyaratan dalam mengajukan pembiayaan renovasi rumah yang paling penting yaitu rumah milik sendiri atau milik orang tua atau saudara yang masih mempunyai ikatan saudara, untuk persyaratan lain yaitu data nasabah seperti kartu keluarga, NPWP, surat nikah akan tetapi kalau belum menikah

⁶² Dian Eko Rambudi, *Wawancara*, Jember, 28 Januari 2019

⁶³ Fingky Firmana, *Wawancara*, Jember, 06 Februari 2019

menyertakan surat keterangan belum menikah, jika seorang pegawai yang dibutuhkan adalah slip gaji 3 bulan dan surat keterangan bekerja atau SK, rekening gaji calon nasabah pakai bank apa, jika seorang pengusaha yang sifatnya ada legatiasnya maka membutuhkan legalitas seperti TDP, NPWP, SIUP, Akte. Setelah itu diverifikasi kembali rumah yang akan di renovasi untuk menaksir nilai rumah tersebut”.⁶⁴

Selain dengan Bapak Gunawan, Ibu Rizky Amalia selaku

Branch Collection juga menjelaskan pada tanggal 12 Februari 2019

bahwa:

“Dalam mengajukan pembiayaan nasabah datang ke CS dan bisa datang langsung ke RM (*Relationship Manager*) kemudian ngisi form pembiayaan, melengkapi persyaratan KTP, KK, Buku Nikah, Setrifikat jaminan, dan persyaratan lainnya akan tetapi ada tambahan RAB (Rancangan Anggaran Biaya) yang dibuat oleh calon nasabah, NPWP, SIUP, TDP, SK, slip gaji 3 bulan dan lain-lain. Setelah persyaratan lengkap nasabah mengisi form pembiayaan kemudian diverifikasi kembali dengan cara pihak bank mengecek di *BI-Checking* gunanya untuk mengetahui nasabah tersebut masih mempunyai tanggungan atau tidak. Jika hasil *BI-checking* menunjukkan lancar maka selanjutnya akan disurvei jaminan nasabah”.⁶⁵

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami bahwa pembiayaan renovasi rumah di Bank Muamalat Jember menggunakan pola jual beli, jadi nasabah dengan pihak bank harus ada kesepakatan mengenai segala hal yang ada di dalam pembiayaan ini. Sebelum proses pembiayaan renovasi rumah dilakukan terlebih dahulu nasabah harus memenuhi dokumen atau persyaratan yang sudah ditentukan oleh Bank Muamalat Jember.

⁶⁴ Gunawan, *Wawancara*, Jember 12 Februari 2019

⁶⁵ Lia, *Wawancara*, Jember, 12 Februari 2019

Adapun persyaratan dan dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah yaitu:

1) Legalitas nasabah yang meliputi:

a) Fotocopy KTP (suami istri jika sudah menikah, jika belum menikah maka menyertakan foto copy KTP orang tua)

b) Fotocopy Kartu Keluarga

c) Fotocopy Surat Nikah

d) Usia minimal 21 Tahun

e) Fotocopy NPWP.

2) Data mengenai pendapatan nasabah

a) Wiraswasta

(1) Fotocopy SIUP

(2) Fotocopy TDP

(3) Surat keterangan usaha

(4) Usaha minimal berjalan 2 tahun

(5) Laporan keuangan atau pembukuan

b. Pegawai Negeri/Swasta

(1) Fotocopy SK

(2) Slip gaji 3 bulan terakhir

3) Jaminan

a) Fotocopy Sertifikat Rumah

b) Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan

c) PBB 1 bulan terakhir.

Persyaratan RAB (Rancangan Anggaran Bangunan) yang dibutuhkan biasanya nasabah meminta bantuan tukang untuk perincian bahan-bahan yang dibutuhkan untuk renovasi. Bank butuh tanda bukti atau rincian dana yang dikeluarkan didalam RAB. Mengenai barang-barang yang tertera di RAB biasanya bank mewakilkan kepada nasabahnya untuk membeli segala sesuatu yang dibutuhkan untuk renovasi sesuai progres pembangunan, bank membutuhkan tanda bukti atau nota pembelian bahwasannya nasabah telah melakukan pembelian atas bahan yang dibutuhkan untuk renovasi tahan pertama dan selanjutnya.

Setelah semua dilengkapi oleh nasabah bank akan memverifikasi dokumen tersebut. Disini bank juga melakukan *BI- checking* untuk memastikan riwayat pinjaman atau pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah terhadap bank lain jika menunjukkan hasil yang lancar maka bank akan melanjutkan proses permohonan pembiayaan.

b. Analisis dan persetujuan pembiayaan

Berdasarkan hasil wawancara yang dituturkan oleh Bapak Eko Rambudi pada tanggal 28 Januari 2019 bahwa:

“ketika persyaratan-persyaratan atau dokumen sudah lengkap dan sesuai dengan prosedur Bank Muamalat baru dilakukan analisis kembali. Tujuan dari prosedur tersebut untuk memastikan suatu kelayakan pembiayaan, apakah pengajuan itu diterima atau ditolak. Namun sebelum melakukan pencairan pihak bank akan mencari informasi mengenai watak nasabah, begitu juga dengan pendapatan nasabah setiap bulan nya”.⁶⁶

⁶⁶ Dian Eko Rambudi, *Wawancara*, Jember, 28 Januari 2019

Dilanjutkan oleh Bapak Finky penjelasan mengenai analisis persetujuan pembiayaan bahwa:

“sebelum pecairan pihak bank harus menganalisis nasabah terlebih dahulu. Analisis yang biasa dilakukan oleh Bank Muamalat Jember dengan melihat latar belakang calon nasabah mengenai asal-usul nasabah, keseharian nasabah, pendapatan, kemampuan dalam membayar kewajibannya, jaminan yang diberikan kepada Bank, hal itu bisa diketahui dengan cara mencari informasi bisa dari tetangga nasabah, kerabat nasabah, maupun teman kerja nasabah”.⁶⁷

Selanjutnya Ibu Lia menjelaskan bahwa:

“Ketika nasabah mau mengajukan pembiayaan, caranya mudah dan nasabah tidak merasa kesulitan, hanya saja nasabah harus melengkapi persyaratan dan dokumen yang dibutuhkan oleh Bank Muamalat. Setelah nasabah melengkapi persyaratan dan dokumen yang dibutuhkan. Kemudian Bank Muamalat akan melakukan analisis mengenai pengajuan nasabah tersebut”.⁶⁸

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa dalam analisis pembiayaan sangatlah mudah sehingga tidak mempersulit masyarakat untuk melakukan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Analisis yang digunakan oleh Bank Muamalat untuk mengetahui karakter nasabah seperti tujuan nasabah, dan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman yang telah diberikan oleh pihak bank kepada nasabah yaitu menggunakan analisis 5C. 5C tersebut adalah 1) *Character* jadi pihak Bank Muamalat akan melakukan analisis mengenai latar belakang nasabah. 2) *Capacity* Bank Muamalat akan menganalisis kemampuan nasabah dalam mengembalikan semua hutannya. 3) *Capital* Bank Muamalat akan melakukan analisa tentang

⁶⁷ Fingky Firmana, *Wawancara*, Jember, 06 Februari 2019

⁶⁸ Lia, *Wawancara*, Jember, 12 Februari 2019

modal atau sumber dana yang miliki nasabah. 4) *Collateral* Bank Muamalat akan melakukan analisa tentang jaminan nasabah yang akan diberikan kepada Bank. 5) *Condition* melihat kondisi perekonomian nasabah kedepan apakah bisa mengembalikan hutangnya atau tidak.

c. Administrasi dan pembukuan pembiayaan

Berdasarkan hasil wawancara tentang administrasi yang dituturkan oleh Bapak Eko Rambudi pada tanggal 28 Januari 2019 bahwa:

“jika semua berkas sudah lengkap dan sudah sesuai dengan ketentuan Bank Muamalat maka permohonan nasabah akan disetujui, dan nasabah akan diberikan *offering letter*/surat persetujuan pembiayaan untuk di tandatangani oleh nasabah kemudian dibuatkan akad dan ditandatangani di depan notaris, lalu pencairan dilakukan, jumlah pembiayaan yang bisa diberikan minimal Rp. 50.000.000 tergantung keinginan nasabah. Jangka waktu pembiayaan yang diberikan 1-15 tahun”.⁶⁹

Adapun penjelasan dari Bapak Gunawan pada tanggal 12 Februari, memaparkan bahwa:

“Perbankan syariah pada prinsipnya memberikan pencairan 80% dari harga taksiran jaminan. Akan tetapi nasabah bisa meminta sisa pencairan (20%) tersebut dengan syarat rumah yang direnovasi sudah terjadi perubahan dari rumah sebelum nya. Misalkan nasabah mengajukan pembiayaan renovasi rumah sebesar 100 juta dan taksiran nilai jaminan rumah tersebut sebesar 80 juta maka jumlah yang dicairkan kenasabah sebesar 80 juta. Sisanya dapat diajukan kembali apabila rumah yang dirovasi sudah mengalami perubahan”.⁷⁰

Dalam hal ini bank dan nasabah melakukan perjanjian bahwa bank akan membelikan barang sesuai dengan kriteria yang diinginkan

⁶⁹ Dian Eko Rambudi, *Wawancara*, Jember, 28 Januari 2019

⁷⁰ Gunawan, *Wawancara*, Jember 12 Februari 2019

nasabah, kemudian nasabah juga berjanji akan membeli barang yang telah dibeli oleh pihak bank untuk nasabah. Berkaitan dengan pembelian barang biasanya bank tidak mau repot, jadi bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan kriteria yang telah dipesan nasabah atas nama bank. Setelah itu menyerahkan bukti pembayaran atau kwitansi kepada bank. Kemudian akad *murabahah* dapat dilaksanakan dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, akad ini dilakukan dihadapan notaris dengan disaksikan oleh pihak nasabah (suami/istri).

Pengajuan pembiayaan renovasi rumah di Bank Muamalat minimal 50 juta dan tidak ada batasan sesuai dengan permintaan nasabah. Namun Bank tidak bisa langsung melakukan pencairan 100% dari jumlah yang diajukan oleh nasabah, hanya dilakukan pencairan sebesar 80% dari taksiran harga jaminan. Namun sisa dari pengajuan tersebut bisa diajukan kembali ketika rumah yang direnovasi sudah mengalami perubahan dari sebelumnya. Mengenai jumlah waktu yang diberikan untuk pembiayaan renovasi rumah ini cukup panjang. Yakni jangka waktu yang diberikan maksimal 15 tahun dan minimal 1 tahun.

d. Pemantauan pembiayaan

Hasil wawancara dengan Bapak Fingky menjelaskan mengenai pemantauan pembiayaan, bahwa:

“Ketika proses pencairan sudah dilakukan maka pihak Bank akan memonitoring atas dana yang sudah dicairkan tersebut dengan cara *crosscheck* langsung ke tempat renovasi rumah. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi *side steaming* atau dana yang

dicairkan untuk keperluan lain dan tidak sesuai dengan tujuan awal”.⁷¹

Dilanjut oleh Bapak Gunawan, mengatakan bahwa:

“Dalam renovasi rumah terkadang dana yang dicairkan tidak digunakan sesuai dengan Rancangan Anggaran Biaya, dan terjadi penyalahgunaan dana yang mana malah dipergunakan untuk keperluan lain. Maka dari itu pihak Bank melakukan pemantauan kembali terhadap dana yang sudah dicairkan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau terjadi kerugian disalah satu pihak”.⁷²

Hasil dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa ketika dana sudah dicairkan pihak Bank tidak akan lepas tangan kepada nasabah. Bank akan selalu memantau dana nya apakah sudah digunakan untuk merenovasi apa tidak, memonitor perkembangan proses pemberian pembiayaan supaya dana yang sudah cair tidak disalah gunakan oleh nasabah atau bisa disebut *side steaming*. Begitu juga melihat perkembangan usaha sejak pembiayaan diberikan sampai lunas guna untuk melihat kemampuan nasabah dalam mengembalikan kewajibannya kepada Bank.

Ketika renovasi rumah berjalan maka Bank akan meminta nota atau kwitansi pembelian bahan-bahan bangunan tersebut untuk dicek kembali karena Bank juga mempunyai list harga bahan bangunan, jadi apabila nasabah akan melakukan kecurangan jadi akan terlihat ketika sudah dicek kembali.

⁷¹ Fingky Firmana, *Wawancara*, Jember, 06 Februari 2019

⁷² Gunawan, *Wawancara*, Jember 12 Februari 2019

e. Pelunasan pembiayaan

Tahap akhir suatu proses pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan. Sebagaimana telah dijelaskan oleh Bapak Eko Rambudi bahwa:

“Dalam pelunasan secara ketentuan Bank Syariah total angsuran atau harga jual atau harga dari utang pokok dengan jasa margin sudah ditetapkan dan menjadi kewajiban sepenuhnya nasabah. Bank boleh memberikan diskon dari margin yang sudah disampaikan apabila nasabah melunasi lebih awal dari jangka waktu yang sudah disepakati. Namun apabila nasabah melebihi batas waktu yang sudah disepakati maka pihak Bank akan menginformasikan kepada nasabah bahwa nasabah tersebut sudah lewat batas waktu, dan dikenakan denda setiap bulan sebesar Rp50.000 namun denda tersebut bisa dihapus karena tidak termasuk dalam penghasilan akan tetapi denda masuk dalam dana sosial”.⁷³

Dilanjutkan Ibu Lia yang menjelaskan tentang pelunasan di Bank Muamalat bahwa:

“Sistem pelunasan pembiayaan murabahah menggunakan perhitungan harga harga jual, dalam harga jual terdapat harga pokok ditambah margin. Apabila nasabah melunasi lebih awal maka Bank akan memberikan diskon kepada nasabah, yang didiskon adalah sisa margin pembayaran dan untuk besarnya diskon harus sesuai dengan ketentuan Bank. Sedangkan apabila nasabah melunasi lebih dari waktu yang ditentukan maka dikenakan denda namun denda tersebut bisa dihapus, dan jika nasabah bersedia membayar denda maka denda tersebut digunakan untuk dana sosial”.⁷⁴

Dilanjutkan oleh Bapak Gunawan, menjelaskan bahwa:

“jangka waktu pelunasan suah di sepakati diawal ketika akad jadi nasabah bisa mencicil dalam jangka waktu yang sudah dipekati, apabila nasabah dapat melakukan pelunasan jatuh tempo makan bank akan memberikan diskon yang dikalkulasikan oleh bank”.⁷⁵

⁷³ Dian Eko Rambudi, *Wawancara*, Jember, 28 Januari 2019

⁷⁴ Lia, *Wawancara*, Jember, 12 Februari 2019

⁷⁵ Gunawan, *Wawancara*, Jember 12 Februari 2019

Mengenai jangka waktu yang diberikan untuk pembiayaan renovasi rumah cukup panjang. Sistem pelunasan pembiayaan murabahah menggunakan perhitungan sisa harga jual, dalam sisa harga jual terdapat harga sisa pokok ditambah sisa margin. Bank akan memberikan diskon ketika nasabah mampu melunasi hutangnya sebelum jatuh tempo, akan tetapi ketentuan ini tidak tertulis namun bank akan menganalisis terlebih dahulu berapa besarnya diskon yang akan diberikan oleh pihak bank kepada nasabah. Dengan adanya diskon maka kedua belah pihak nantinya akan sama-sama mendapatkan keuntungan, artinya bank mendapatkan kembali dana yang telah dikeluarkan dan nasabah bisa mendapatkan barang yang diinginkan beserta diskon pembayaran dari bank. Sedangkan apabila nasabah melunasi melebihi jangka waktu yang diberikan maka dikenakan denda sebesar Rp50.000 perbulan dan bisa lebih sesuai dengan plafon yang diajukan nasabah, namun denda tersebut bisa dihapus sesuai keinginan nasabah karena denda tidak termasuk pada pendapatan bank, jika nasabah bersedia membayar denda maka denda tersebut digunakan untuk dana sosial/infak yang mana nantinya akan disalurkan ke panti asuhan atau panti jompo yang lebih membutuhkan..

2. Penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan *Murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Jember.

Bank syariah merupakan bank yang syarat dengan risiko. Karena dalam menjalankan aktivitasnya banyak berhubungan dengan produk-

produk bank yang mengandung banyak risiko. Demikian pula risiko yang diakibatkan karena ketidak jujuran atau kecurangan nasabah dalam melakukan transaksi.

Hasil wawancara dengan Bapak Dian Eko Rambudi terkait penilaian risiko.

“Setiap pembiayaan pasti ada yang namanya risiko bisa jadi akibat nasabah terkena musibah dan menghambat pembayaran pembiayaannya atau risiko akibat jaminan rusak. Penilaian risiko diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Pendapatan nasabah harus sesuai dengan angsuran yang diajukan, begitu juga dengan jaminan harus mencukupi atau nilai jaminan melebihi nominal angsuran yang diajukan. Risiko yang sering terjadi dalam pembiayaan yaitu risiko kredit yang disebabkan karena faktor keuangan, pendapatan menurun, terkena musibah dan risiko jaminan karena jaminan yang diserahkan ke bank rusak akibat rumah jarang ditempati sehingga nilai jaminan tersebut menurun. Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya, dan yang paling penting yaitu benar-benar menganalisis nasabah sedetail mungkin melihat dari keadaan nasabah dalam kesehariannya/karakter nasabah begitu juga dengan pendapatan nasabah”.⁷⁶

Wawancara selanjutnya dengan Bapak Fingky Firmana selaku *Branch Collection* Bank Muamalat Cabang Jember.

“Risiko yang terjadi seperti *side streaming* karena dana yang dicairkan digunakan untuk kepentingan lain bukan untuk tujuan awal atau juga disebut risiko karakter nasabah, barang renovasi rusak akibat terlalu lama proses renovasi yang akan dilakukan sehingga menghambat waktu penyelesaian renovasi dan risiko kredit macet karena nasabah terkena musibah. Penilaian risiko sebelum pecairan pihak bank harus benar-benar menganalisis nasabah salah satunya seperti pendapatan nasabah karena pendapatan juga salah satu terjadinya risiko, adapun penilaian risiko sesudah pencairan yaitu melihat kesesuaian dana pencairan dengan barang yang digunakan untuk renovasi dengan meminta nota

⁷⁶ Dian Eko Rambudi, *Wawancara*, Jember, 28 Januari 2019

pembuktian pembelian barang-barang renovasi rumah. Jadi pihak bank monitoring agar tidak terjadi *side streaming*. Untuk mengatasi hal tersebut menganalisa nasabah sebaik mungkin dilihat dari kejujuran nasabah, sifat nasabah supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan”.⁷⁷

Wawancara selanjutnya dengan Bapak Gunawan selaku *Branch*

Collection Bank Muamalat Cabang Jember.

“Dalam pembiayaan pasti suatu risiko yang terjadi. dalam renovasi rumah terdapat risiko kredit macet sehingga pihak bank melakukan cara agar menyelamatkan nasabah tersebut dengan cara memperpanjang waktu pembayaran atau memperkecil pembayaran setiap bulannya, adapun risiko yang terjadi yaitu risiko kepemilikan rumah yang terjadi akibat kebakaran sehingga nasabah tidak mau membayarkan kewajibannya akan tetapi bank sudah melakukan asuransi kebakaran rumah untuk menggantinya jadi nasabah harus tetap membayar kewajibannya, atau nasabah meninggal sudah ada asuransi jiwa. Risiko-risiko yang terjadi sudah ada mitigasi (untuk mengatasinya) kecuali risiko kredit macet karena bangkrut tidak bisa dilakukan asuransi tetapi diatasi dengan cara menyelamatkan nasabah sampai bisa membayarnya, akan tetapi jika nasabah kabur atau tidak mau tau maka jaminannya di lelang untuk memenuhi kewajibannya dan cara menilai risiko yaitu dengan cara menganalisis nasabah harus kuat dengan mencari tau keseharian nasabah bisa menanyakan ke tetangga mengenai perilaku nasabah atau bisa tanya ke rekan kerja kesehariannya bagaimana dan gaji perbulannya berapa. Hal tersebut dilakukan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan”.⁷⁸

Wawancara yang terakhir dengan Ibu Rizky Amalia selaku *Branch*

Collection Bank Muamalat Cabang Jember.

Risiko yang sering terjadi dalam renovasi rumah yaitu penyalahgunaan dana yang sudah dicairkan karena dana dilakukan untuk keperluan lain yang bisa disebut *side streaming*, dan juga terdapat risiko kredit macet akibat nasabah terkena musibah atau nasabah mengalami usaha bangkrut jadi menurunnya pendapatan. Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya, dan yang paling penting yaitu benar-

⁷⁷ Fingky Firmana, *Wawancara*, Jember, 06 Februari 2019

⁷⁸ Gunawan, *Wawancara*, Jember 12 Februari 2019

benar menganalisis nasabah sedetail mungkin bisa dilihat dari keadaan nasabah dalam kesehariannya/karakter nasabah begitu juga dengan pendapatan nasabah.⁷⁹

Berdasarkan dari hasil wawancara dari beberapa informan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu pembiayaan pasti terdapat suatu risiko. Risiko yang sering terjadi yaitu risiko kredit macet yang diakibatkan karena nasabah terkena musibah, usahanya bangkrut sehingga menurunnya nilai pendapatannya, risiko jaminan karena jaminan yang diserahkan ke bank rusak akibat rumah jarang ditempati sehingga nilai jaminan tersebut menurun, dan terdapat risiko karakter nasabah yang terjadi *side streaming* karena dana yang dicairkan digunakan untuk kepentingan lain bukan untuk tujuan awal, jadi kesalahgunaan nasabah dalam menggunakan dana yang sudah diberikan oleh bank.

Penilaian risiko diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Bank menilai terlebih dahulu dari sisi kualitas nasabah apakah baik apa tidak dalam mengajukan pembiayaan, penilaian dapat dilakukan pada saat wawancara langsung dengan calon nasabah dan pengumpulan data perlengkapan pembiayaan renovasi rumah yang sudah ditentukan dari pihak bank. Pada realisasi pembiayaan maka bank dapat menilai layak atau tidak layak seorang calon nasabah untuk memperoleh pembiayaan yang diajukan.

Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara menyetorkan nasabah sampai bisa membayarnya yang dilakukan dengan

⁷⁹ Lia, *Wawancara*, Jember, 12 Februari 2019

memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya, akan tetapi jika nasabah tetap tidak membayarnya maka bank berhak mengeluarkan surat peringatan kepada nasabah, jika nasabah kabur atau tidak mau tau maka jaminannya di lelang untuk memenuhi kewajibannya dan yang paling penting yaitu benar-benar menganalisis nasabah dengan detail supaya dapat mengetahui keadaan nasabah dalam kesehariannya/karakter nasabah begitu juga dengan pendapatan nasabah.

C. Pembahasan Temuan

Peneliti akan mengupas beberapa informasi yang didapat dari narasumber diantaranya:

1. Sistem Persetujuan dan Pelunasan Pembiayaan *Murabahah* Dalam iB Muamalat Multiguna Renovasi Rumah di Bank Muamalat Jember.

Pembiayaan merupakan penyediaan dana bagi masyarakat yang membutuhkan sesuai dengan kesepakatan, bank mewajibkan kepada nasabah untuk mengembalikan pinjaman dana yang telah diberikan. Dalam pembiayaan ada proses-proses yang harus dilaksanakan agar tujuan dari pembiayaan dapat terealisasi dengan baik.

Dalam proses pembiayaan di Bank Muamalat Jember dilaksanakan dengan cara sistematis. Ketika Bank Muamalat ingin memberikan pembiayaan maka pihak Bank Muamalat memberi saran kepada nasabah untuk melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi. Tahap pertama nasabah harus melengkapi dokumen kemudian diajukan kepada bank, dan

bank akan melakukan analisis atas pengajuan nasabah. Setelah semua dokumen disetujui dan bank sudah mensurvei kedua belah pihak sepakat. Maka disini bank akan melakukan akad dengan notaris dan dilakukanlah pencairan. Setelah pencairan dilakukan maka pihak Bank Muamalat Jember akan melakukan monitoring untuk mengetahui dana yang sudah dicairkan.

Hal ini sama dengan teori yang ada didalam bukunya Ikatan Bankir Indonesia bahwa pemberian fasilitas pembiayaan bank kepada nasabah dilakukan melalui serangkaian proses mulai dari permohonan, pengumpulan informasi, pencairan pembiayaan, hingga pelunasan kembali pembiayaan. Proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data informasi yang akurat untuk mendukung pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Untuk itu, seluruh data dan informasi yang dikumpulkan perlu melewati suatu tahap verifikasi. Langkah tersebut diperlukan untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta. Setelah ada permohonan nasabah/calon nasabah, proses pemberian pembiayaan dari awal hingga akhir.⁸⁰

Dalam hasil analisis penelitian di Bank Muamalat Jember prosedur pembiayaan sudah sesuai dengan teori bahwa sebelum prosedur angsuran dilakukan ada proses yang harus dilengkapi oleh nasabah terkait dengan dokumen-dokumen seperti legalitas nasabah, legalitas usaha, legalitas jaminan dan hal ini sudah tertuang di prosedur pembiayaan renovasi

⁸⁰ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236

rumah. Prosedur yang diwajibkan oleh Bank Muamalat sangat baik akan tetapi selain menganalisis data yang diperoleh dari pengisian formulir pendaftaran dan juga hasil tes wawancara maka bank juga harus mensurvei lebih teliti lagi baik buruknya calon nasabah yang dapat diketahui dari wilayah disekitarnya.

2. Penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan *Murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna di Bank Muamalat Jember.

Penilaian risiko di Bank Muamalat Jember diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Bank Muamalat Jember menilai terlebih dahulu dari sisi kualitas nasabah apakah baik apa tidak dalam mengajukan pembiayaan, penilaian dapat dilakukan pada saat wawancara langsung dengan calon nasabah dan pengumpulan data perlengkapan pembiayaan renovasi rumah yang sudah ditentukan dari pihak Bank Muamalat. Pada realisasi pembiayaan maka Bank Muamalat dapat menilai layak atau tidak layak seorang calon nasabah bisa dilihat dari karakter nasabah untuk memperoleh pembiayaan yang diajukan, jadi pihak Bank Muamalat benar-benar menganalisis calon nasabah untuk meminimalisir resiko yang terjadi.

Hal ini sama dengan teori dalam bukunya kasmir bahwa sebelum suatu kredit diputuskan, terlebih dahulu perlu dianalisis kelayakan kredit tersebut. Tujuannya adalah untuk menghindari kredit yang dibiayai nantinya tidak layak. Kalau ini terjadi, kemungkinan besar bank akan menderita kerugian ketidakmampuan nasabah dalam mengembalikan

pinjamannya alias macet. Tidak hanya itu saja, karena ketidakmampuan membayar angsuran kredit, nasabah juga akan terkena dampak dari beban yang harus dibayar yang justru dapat mengancam kelangsungan hidup perusahaan lebih lanjut. Dalam menganalisis pembiayaan pihak bank harus memperhatikan beberapa poin untuk mengetahui calon nasabah. Bank harus mengetahui kepribadian nasabah bahwa nasabah mempunyai keinginan untuk mengembalikan pinjamannya, dan pihak bank juga harus mengetahui bahwa nasabah mampu memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu yang ditentukan. Bank harus menganalisis kepemilikan modal nasabah. Dalam pembiayaan perlu adanya jaminan yakni untuk mengantisipasi terjadinya risiko.⁸¹

Dalam hasil analisis penelitian di Bank Muamalat Jember penilaian risiko sudah sesuai dengan teori bahwa di Bank Muamalat Jember dalam menilai resiko dilihat dari layak atau tidak layak seorang calon nasabah dengan melihat dari karakter nasabah dalam kehidupan sehari-harinya, pendapatan nasabah dan juga jaminan yang diberikan kepada Bank Muamalat.

⁸¹ Kasmir. *Analisis Laporan Keuangan*. 258

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dilapangan tentang analisis pembiayaan renovasi rumah di Bank Muamalat Cabang Jember dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

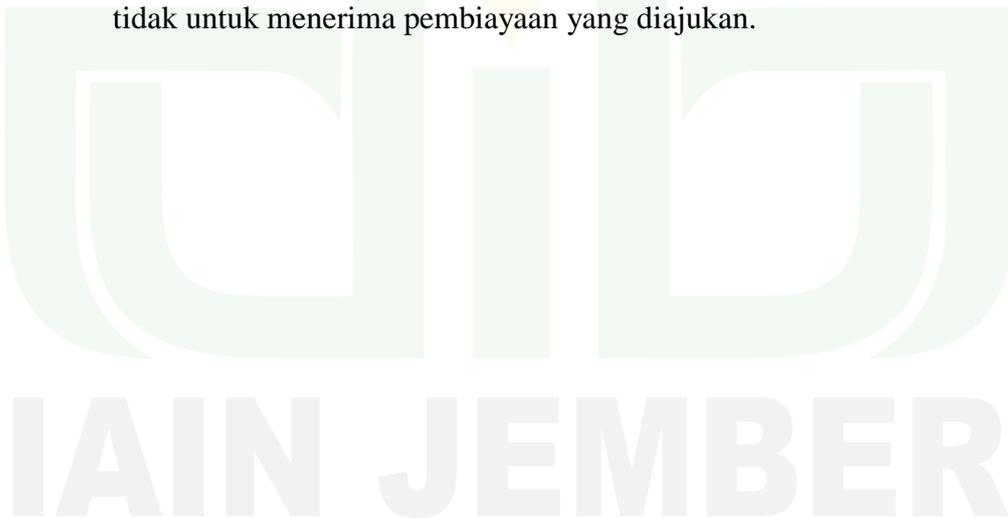
1. Pembiayaan renovasi rumah di Bank Muamalat Jember sistem persetujuannya dengan nasabah menyediakan dokumen dan persyaratan, yang paling penting yaitu harus melampirkan RAB (rincian anggaran biaya) yang dibutuhkan untuk renovasi. Kemudian diajukan ke Bank Muamalat Jember, dan Bank Muamalat Jember akan melakukan *BI-Checking*, kemudian Bank Muamalat melakukan analisis untuk persetujuan, kemudian melakukan pencairan, dan yang terakhir yaitu memonitoring dana yang sudah dicairkan. Untuk pelunasan di Bank Muamalat Jember menggunakan perhitungan harga jual, dalam harga jual terdapat harga pokok ditambah margin.
2. Risiko yang sering terjadi yaitu risiko kredit macet dan risiko karakter nasabah. Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara menyanggah nasabah sampai bisa membayarnya yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya. Apabila tengah pembiayaan terjadi macet maka pihak bank berhak mengeluarkan surat peringatan dan apabila surat peringatan belum mampu mengembalikannya maka pihak bank berhak

melelang atau menjual jaminan nasabah yang sudah dijaminan kepada bank untuk menutupi kerugian yang sudah ditanggung oleh bank.

B. Saran

Setelah melakukan kegiatan penelitian sebagaimana dalam skripsi ini, maka diakhir penulisan ini kami ingin memberikan beberapa saran:

1. Prosedur yang diwajibkan oleh Bank Muamalat sangat baik akan tetapi selain menganalisis data yang diperoleh dari pengisian formulir pendaftaran dan juga hasil tes wawancara maka bank juga harus mensurvei lebih teliti lagi baik buruknya calon nasabah yang dapat diketahui dari wilayah disekitarnya.
2. Agar tidak terjadi risiko pembiayaan macet maka pihak bank melakukan penilaian yang dapat diketahui hasil seorang nasabah baik dan layak apa tidak untuk menerima pembiayaan yang diajukan.



DAFTAR PUSTAKA

- Afrizal. 2015. *Metode Penelitian Kualitatif : Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Ali, Zainuddin. 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amirawati, Siti. 2014. Analisis Pembiayaan iB Muamalat Multiguna Pada Skim Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga. Skripsi STAIN Salatiga, Salatiga.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arifin, Zainul. 2005. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Fauziah. 2011. Analisis Aplikasi Produk Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK. Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Jember, IAIN. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: Iain Jember Press.
- Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.
- _____. 2016. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mail. 2013. Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif Dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada Pt. Bank Bni Syariah Cabang Makassar (Study Kasus Pada Tahun 2005-2011). Skripsi UIN Alauddin Makassar, Makassar.
- Moleong, J. Lexy. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad. 2011. *Manajemeemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Nafis, Abdul Wadud. 2014. *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Jember: STAIN Jember Press.
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno. 2011. *Akad Syariah*. Bandung: Kaifa.

Purnamasari, Wiwik. 2016. Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di PT Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi. Skripsi IAIN Jember, Jember.

Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

_____. 2015. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Suyatno, Thomas, dkk. 2007. *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Wawancara Pak Eko, Bank Muamalat Jember (kamis, 20 september 2018)

<http://www.alhushein.blogspot.com> diakses pada tanggal 07 Oktober 2018.

<https://www.daftarperusahaan.com/bank/bank-muamalat-kc-jember>, diakses pada 26 Oktober 2018.



PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Laili Munawaroh
Nim : E20151080
Prodi/Jurusan : Perbankan Syariah/Ekonomi Islam
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI)
Institusi : IAIN Jember

Dengan ini menyatakan bahwasannya isi dari skripsi ini dengan judul **“Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan *Murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna Renovasi Rumah di Bank Muamalat Jember”** adalah hasil karya atau penelitian sendiri, kecuali pada bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Jember, 25 Maret 2019

Yang menyatakan



Laili Munawaroh
NIM: E20151080

MATRIK PENELITIAN

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Rumusan Masalah
Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan Murabahah dalam iB Mualamat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Mualamat Jember	1. Penilaian risiko	1. Manajemen risiko pada Bank Syariah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jenis-jenis Risiko 2. Manajemen risiko pembiayaan bank syariah 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Primer <ol style="list-style-type: none"> a. Karyawan Bank Mualamat Jember 2. Sekunder <ol style="list-style-type: none"> a. Buku b. Jurnal c. Skripsi d. Website 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jenis Penelitian <i>Field Research</i> 2. Pendekatan Penelitian: Kualitatif 3. Metode Pengumpulan Data: <ol style="list-style-type: none"> a. Observasi b. Dokumentasi c. Wawancara d. Kepustakaan 4. Teknik Analisis: Deskriptif Kualitatif 5. Keabsahan Data 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana sistem pengajuan dan penulasan pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam iB Mualamat Multiguna di Bank Mualamat Jember ? 2. Bagaimana Penilaian untuk meminimalisir Risiko pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam iB Mualamat Multiguna di Bank Mualamat Jember
	2. Pembiayaan Murabahah	1. Analisis Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosedur pembiayaan 2. Unsur-unsur pembiayaan 3. Konsep murabahah 			

PEDOMAN WAWANCARA

A. OBSERVASI

1. Letak lokasi Bank Muamalat Jember.

B. WAWANCARA

1. Sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember ?
 - a. Bagaimana pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember ?
 - b. Apasaja persyaratan (pengumpulan data) dan verifikasi pembiayaan *murabahah* iB Muamalat Multiguna renovasi rumah ?
 - c. Bagaimana analisis dan persetujuan dalam mengajukan pembiayaan *murabahah* iB Muamalat Multiguna renovasi rumah ?
 - d. Bagaimana sistem pelunasan pembiayaan *murabahah* iB Muamalat Multiguna renovasi rumah?
 - e. Bagaimana jika nasabah melunasi lebih awal dari masa waktu yang diberikan dan juga apabila nasabah menunggak atau melebihi batas waktu yang diberikan ?
2. Penilaian risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember.
 - a. Risiko apa saja dalam pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember ?
 - b. Bagaimana cara penilaian risiko pembiayaan *murabahah* iB Muamalat Multiguna renovasi rumah ?
 - c. Bagaimana cara untuk mengatasi risiko yang ada ?

C. DOKUMENTASI

1. Sejarah berdirinya Bank Muamalat Jember.
2. Visi dan misi Bank Muamalat Jember.
3. Struktur organisasi Bank Muamalat Jember.
4. Data-data yang lain yang berkaitan dengan analisis penilaian risiko pembiayaan murabahah dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember.





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 1 mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005, Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136

Website : WWW.in-jember.ac.id – e-mail : info@iain-jember.ac.id

J E M B E R

Nomor : B- /0 /In.20/7.a/PP.00.9/1/2019
Lampiran : -
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.

Bapak/Ibu/Sdr : Bank Muamalat KC Jember

di-

TEMPAT

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Diberitahukan dengan hormat, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin penelitian dengan identitas sebagai berikut :

Nama Mahasiswa : Laili Munawaroh
NIM : E20151080
Semester : VII (Tujuh)
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Perbankan Syariah
No Telpn : 085236119359
Dosen Pembimbing : Retna Anggitaningsih, SE., MM
NIP : 19740420 199803 2 001
Judul Penelitian : Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan Murabahah
Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di
Bank Muamalat Jember

Demikian Surat Permohonan izin penelitian ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Jember, 07 Januari 2019

a.n. Dekan,

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Andu Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19750830 199903 1 002

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
2. LP2M IAIN Jember
3. Arsip



Bank Muamalat



No: 0249/B/KC JEMBER-SRT/III/2019

Jember, 22 Maret 2019 M
15 Rajab 1440 H

Kepada Ykh.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN Jember)

Perihal : Keterangan Selesai Penelitian

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semoga Allah S.W.T. senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua dalam menjalankan aktivitas sehari-hari, Amin.

Terkait dengan penelitian yang diajukan oleh :

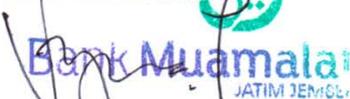
Nama	: Laili Munawaroh
NIM	: E20151080
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul	: Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan Murabahah dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember

Maka dengan ini kami menginformasikan bahwa ybs telah selesai melaksanakan penelitian di Bank Muamalat Cabang Jember.

Demikian hal ini kami sampaikan, atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

PT BANK MUAMALAT INDONESIA,Tbk
CABANG JEMBER



Vynna Primayanti
Branch Manager

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.
Kantor Cabang Jember
Jl. PB Sudirman No. 35 Jember
Jawa Timur - Indonesia

T +62331 410433, 410434
F +62331 410432
E info@muamalatbank.com
www.bankmuamalat.co.id

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

No	Hari/Tanggal	Uraian Kegiatan	Paraf
1	Senin/07 Jan 2019	Memasukkan surat ijin penelitian ke Bank Mualamat Cabang Jember	
2	Senin/21 Jan 2019	Menembusi surat izin penelitian (surat izin penelitian di ACC)	
3	Senin/28 Jan 2019	Wawancara dengan Bapak Dian Eko Prambudi (<i>Branch Collection</i>)	
4	Rabu/06 Feb 2019	Wawancara dengan Bapak Fingky Firmana (<i>Branch Collection</i>)	
5	Selasa/12Feb2019	Wawancara dengan Bapak Gunawan (<i>Branch Collection</i>)	
		Wawancara dengan Ibu Lia (<i>Branch Collection</i>)	
6	Jumat/ 22 Maret 2019	Pamit sekaligus membuat surat keterangan selesai penelitian	

Jember, 22 Maret 2019

Mengetahui,



Bank Mualamat
JATIM JEMBER

Bank Mualamat Cabang Jember

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. Harga Penawaran Penjual , 4. Jangka Waktu Pembiayaan bulan

5. Uang Muka Pemohon ,

6. Biaya Administrasi , 7. Ekspektasi Yield (dilsl 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. Pati 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/ Renovasi/ Konsumsi/ Modal Kerja/ Kartu Kredit)	Jenis Kreditur Bank/ Non Bank	Nama Kreditur

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 apprisial) 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)

Dilisi oleh Bank

- Pembelian Properti dari Devolever Rekanan (Harga Price List)
 Pembelian Properti dari Non Rekanan Bank (Harga Nilai Pasar wajar)

DOKUMENTASI

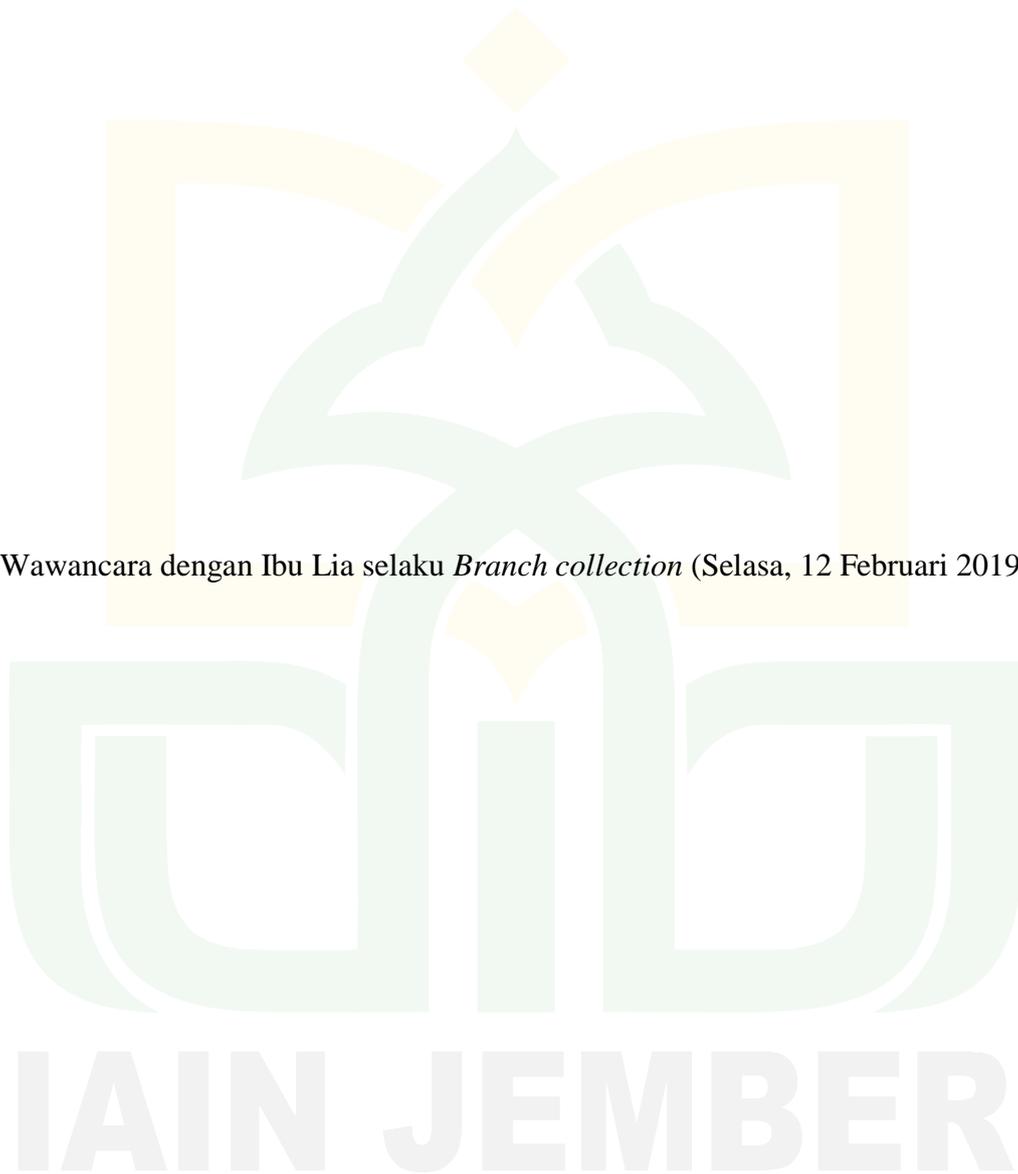
Wawancara dengan Bapak Eko selaku *Branch collection* (Senin, 28 Januari 2019)

Wawancara dengan Bapak Fingky selaku *Branch collection* (Rabu, 06 Februari 2019)

IAIN JEMBER

Wawancara dengan Bapak Gunawan selaku *Branch collection* (Selasa, 12 Februari 2019)

Wawancara dengan Ibu Lia selaku *Branch collection* (Selasa, 12 Februari 2019)



BIODATA



Nama Lengkap : Laili Munawaroh
Tempat, Tanggal Lahir : Probolinggo, 23 Oktober 1997
Alamat : Dusun Manis RT 005 RW 003 Desa Laweyan Kec Sumberasih Kab Probolinggo
Nim : E20151080
Progam Studi : Perbankan Syariah (PS)
Jurusan : Ekonomi Islam
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI)
No Telp : 085236119359

Pendidikan

2003-2004 : TK Pkk Tunas Harapan I
2004-2009 :SDN Pohsangit Leres II
2009-2012 : SMPN 2 Sumberasih
2012-2015 : MA Riyadlus Sholihin, Ketapang Probolinggo
2015-2019 : Institut Agama Islam Negri Jember (IAIN) Jember