

**EVALUASI PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO
PADA PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) PT. BANK MUAMALAT INDONESIA
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**



**Disusun oleh:
SRI TINA SABILLA
20213022**

**PROGRAM STUDI ANALISIS KEUANGAN,
PROGRAM SARJANA TERAPAN
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA,
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
JUNI, 2024**

**EVALUASI PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO
PADA PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) PT. BANK MUAMALAT INDONESIA
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**



**Skripsi ini disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana
Terapan**

**Disusun oleh:
SRI TINA SABILLA
20213022**

**PROGRAM STUDI ANALISIS KEUANGAN,
PROGRAM SARJANA TERAPAN
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA,
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
JUNI, 2024**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul **“Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta”** disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Studi Analisis Keuangan, Program Sarjana Terapan, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari skripsi yang sudah dipublikasikan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar Sarjana Terapan di lingkungan Universitas Islam Indonesia maupun di perguruan tinggi atau instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

YOGYAKARTA, 4 JUNI 2024



SRI TINA SABILLA

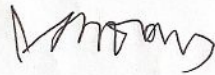
20213022

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul “Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta” disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Studi Analisis Keuangan. Program Sarjana Terapan, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, dan disetujui untuk diajukan dalam sidang ujian skripsi.

Yogyakarta, Juni 2024

Pembimbing

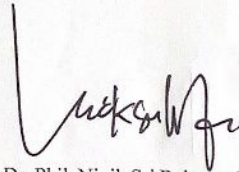


Dra. Indah Susantun, M.Si

8831101014

Mengetahui

Ketua Program Studi



Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu, SE.,MM

052130103

SIGN HERE

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta” telah dipertahankan dalam ujian wawancara dan diterima sebagai syarat untuk menjadi Sarjana Terapan Program Studi Analisis Keuangan, Program Sarjana Terapan, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Islam Indonesia, pada tanggal 24 Juni 2024

Tim Penguji

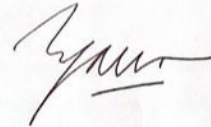
Penguji I



Dra. Indah Susantun, M.Si

8831101014

Penguji II



Nur Ellyanawati Esty Rahayu, S.E., M.M

162131301



Mengesahkan
Ketua Program Studi

Dr. Phil. Ninik Sri Rahayu, SE., MM

052130103

SIGN HERE

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, puji syukur tanpa henti karena telah menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai syarat mendapatkan gelar Sarjana Terapan Program Studi Analisis Keuangan di Fakultas Bisnis Ekonomika Universitas Islam Indonesia. Adapun dalam, penyusunan penelitian ini bukanlah suatu hal yang mudah untuk diselesaikan secara tepat waktu bila tidak dibantu dengan dukungan dan doa dari keluarga, dosen, dan sahabat. Meskipun penelitian ini, masih terdapat kekurangan dalam menyusun skripsi yang masih belum sempurna.

“Berbagai cobaan dan hal yang buat kau ragu, jadikan percikan tuk menerpa tekadmu, jalan hidupmu hanya milikmu sendiri, rasakan nikmatnya hidupmu hari ini”.

(Daniel Baskara Putra Mahendra aka Hindia)

Motto hidup peneliti yang diambil dari lirik lagu Hindia (Rasakan Nikmatnya), lirik lagu tersebut untuk menguatkan dan menyemangati penulis menyusun skripsi ini. Atas izin Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan nikmatnya sehingga memperkenankan penulis dengan memberikan kesempatan untuk mempersembahkan skripsi ini kepada :

- 1) Kedua orang tua penulis, Bapak Dedi Kustedi dan Ibu Enon Santi. Dua orang yang sangat berharga bagi penulis. Terimakasih sudah selalu mendoakan, memberikan kasih sayang yang luar biasa, serta dukungan moril dan materil yang tak terhingga kepada penulis. Terimakasih telah berjuang untuk kehidupan penulis, putri pertama kalian.
- 2) Adik saya tersayang Muhammad Rifal di Maulid, Nugi Nugraha, Nizam Maulana dan Nazwa Nur Husnah yang menjadi penyemangat dalam menjalankan kehidupan ini.
- 3) Tante Cucu Laelasari yang senantiasa mendukung dan mendoakan.

- 4) Dosen pembimbing, Ibu Indah Susantun, Dra., M.Si yang sangat sabar membimbing, memberikan nasihat, memberikan saran dan mengarahkan mulai dari kegiatan magang sampai penyusunan tugas akhir
- 5) Sahabat yang sudah seperti saudaraku di perantauan, Maya Nur Oktaviani, Nenden Zahwa Regita Cahyani, Adinda Meisya Gina, Isnaeni Khosyati dan Ratna Komala yang selalu saling menguatkan, mengoreksi, dan membaca skripsi penelitian saya.
- 6) Terimakasih untuk penyanyi dan musisi Hindia, Taylor Swift, Katty Perry dan Hivi yang memotivasi penulis dan lagu penyeimbangannya sebagai bentuk kesenangan lagu ayu ting ting, Zaskia Gotik, dan Twice yang membuat mood penulis tetap baik baik saja.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh. Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dalam penelitian ini dengan baik. Shalawat serta salam semoga dilimpahkan kepada Nabi besar kita yaitu Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita ke zaman terang benderang dan semoga kita mendapatkan syafaat dari Allah SWT di hari kiamat nanti.

Skripsi disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Terapan. Setelah pelaksanaan kegiatan magang dengan berupa penelitian di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta dengan judul: **Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Muamalat Yogyakarta**. Penyusun penelitian skripsi terapan mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Phil Ninik Sri Rahayu, SE., M.M. sebagai Ketua Program Studi Analisis Keuangan.
2. Ibu Dra. Indah Susantun M.Si. Dosen Pembimbing lapangan magang.
3. Ibu Evia Lutvita Sarie, S.E. selaku Branch Manager Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta.
4. Bapak Moch Galih Setiawan S.E. selaku pembimbing Branch Operation Manager selama aktivitas magang berlangsung.
5. Ibu Ika Rahmawati selaku Financing Analyst yang telah membantu menjadi narasumber penelitian skripsi terapan.
6. Bapak Nanang selaku Relationship Manager Customer yang telah membantu dan memberikan materi mengenai KPR dalam mencari informasi untuk penelitian terapan.

7. Seluruh karyawan yang ada di Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta.
8. Orang tua yang selalu memberi nasehat dan dukungan selama pelaksanaan penelitian terapan.
9. Teman-teman yang telah mendukung dan menyemangati saya dalam mengerjakan penelitian skripsi terapan.

Yogyakarta, 1 Mei 2024

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sri Tina Sabilla', written on a light-colored, textured background.

Sri Tina Sabilla

**Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit
Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang
Yogyakarta**

Abstraksi

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya suatu risiko pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah bermasalah dan penerapan manajemen risiko dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah kepemilikan di Kantor Cabang Bank Muamalat Yogyakarta. Metode penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan sumber data primer melalui wawancara dan data sekunder berupa jurnal ilmiah, artikel, dokumen dan sumber yang relevan dengan tema penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadi pembiayaan bermasalah yaitu faktor internal yaitu bank kurang monitoring nasabah dan faktor eksternal terjadi kondisi nasabah seperti usaha nasabah tertimpa musibah yang analisis sendiri tidak dapat memprediksi kondisi ekonomi nasabah dan untuk penerapan manajemen risiko Bank Muamalat sudah melakukan penerapan manajemen risiko untuk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Muamalat Yogyakarta dengan melakukan identifikasi menerapkan prinsip 6C, pengukuran, dan pemantauan.

Kata kunci: Pembiayaan, KPR, Manajemen Risiko

**Evaluation of the Implementation of Risk Management in Home Ownership
Credit (KPR) Financing at Bank Muamalat Indonesia Yogyakarta Branch
Office**

Abstract

This research aims to determine the factors that cause risk in problematic home ownership credit financing and the application of risk management in minimizing problematic ownership financing at the Bank Muamalat Yogyakarta Branch Office. The research method uses a qualitative descriptive approach with primary data sources through interviews and secondary data in the form of scientific journals, articles, documents and sources relevant to the research theme. The results of this research show that the factors causing problematic financing are internal factors, namely the bank's lack of customer monitoring and external factors, such as the customer's business being hit by a disaster, analysts themselves cannot predict the customer's economic condition and for the implementation of risk management, Bank Muamalat has implemented it. risk management for Home Ownership Credit (KPR) financing at PT. Bank Muamalat Yogyakarta, by carrying out identification, applies the 5C principles, measurement, and monitoring.

Keywords: Financing, KPR, Risk Management

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.4.1 Manfaat Akademik	3
1.4.2 Manfaat Praktikal	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Penelitian Terdahulu	4
2.2 Evaluasi	7
2.2.1 Pengertian Evaluasi	7
2.3 Penerapan Manajemen Risiko	7
2.3.1 Pengertian Penerapan	7
2.3.2 Pengertian Manajemen Risiko	8
2.3.3 Jenis Risiko	8
2.3.4 Mitigasi Risiko	9
2.4 Pembiayaan	11
2.4.1 Pengertian Pembiayaan	11

2.4.2	Dasar Hukum Pembiayaan	11
2.4.3	Jenis Pembiayaan	12
2.5	Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat	12
2.5.1	Pengertian KPR iB Muamalat	12
2.5.2	Pembiayaan KPR Jual Beli Syariah	13
2.5.3	Pembiayaan KPR Syariah Kongsi	13
2.5.4	Akad Pembiayaan KPR	13
BAB III METODE PENELITIAN		15
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian	15
3.2	Desain Penelitian	15
3.3	Sumber Data dan Sampel Penelitian	15
3.4	Teknik pengumpulan data	16
3.5	Teknik Keabsahan Data	16
3.6	Teknik Analisis Data	17
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		18
4.1	Data Umum	18
4.1.1	Sejarah Bank Muamalat	18
4.1.2	Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia	18
4.1.3	Produk dan Layanan Bank Muamalat	19
4.1.4	Produk Penyaluran Dana	22
4.1.5	Struktur Organisasi dan Tata Kelola	26
4.2	Data Khusus	26
4.2.1	Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta.	26
4.2.2	Penerapan Manajemen Risiko pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta.	29
BAB V PENUTUP		36
5.1	Kesimpulan	36
5.2	Implikasi	36
5.3	Keterbatasan Penelitian	37
5.4	Rekomendasi untuk penelitian berikutnya	37

DAFTAR PUSTAKA	38
INSTRUMEN PENELITIAN	41
RIWAYAT HIDUP PENULIS	45
LAMPIRAN	46

DAFTAR TABEL

<u>Table 1.1 Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta 2021-2023</u>	1
<u>Table 2.2 Penelitian Terdahulu</u>	4

DAFTAR GAMBAR

<u>Gambar 4. 1 Jangka Waktu Peruntukan Pembiayaan</u>	22
<u>Gambar 4. 2 Fasilitas Produk Pembiayaan KPR</u>	23
<u>Gambar 4. 3 Skema Akad Murabahah</u>	24
<u>Gambar 4. 4 Skema Akad Musyarakah Mutanaqisah</u>	25
<u>Gambar 4. 5 Struktur Organisasi KCU Muamalat Yogyakarta</u>	26
<u>Gambar 4. 6 Perhitungan Pendapatan Fix Income</u>	

DAFTAR LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan memiliki tugas dan fungsi sebagai lembaga intermediary yang berperan sebagai perantara pihak yang membutuhkan dana dan pihak kelebihan dana untuk mendukung struktur ekonomi negara (Adelia, 2023). Sebagai lembaga keuangan yang memiliki peran dalam membangun ekonomi negara, bank menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian disalurkan kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan kepada masyarakat untuk tujuan konsumtif maupun produktif (Kusmawati et al., 2021). Salah satu, produk pembiayaan konsumtif yang ditawarkan bank syariah yaitu pembiayaan rumah atau yang dikenal pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) syariah. Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan kredit perbankan syariah yang dijalankan berdasarkan hukum islam dan menjadi pilihan utama masyarakat untuk mendanai rumah. Bank Muamalat merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang memiliki produk KPR dan banyak diminati masyarakat, KPR ib Hijrah merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah yang menawarkan fasilitas pembelian properti, pengajuan take over, dan PKBP (Refinancing) (Malau et al., 2024).

Table 1.1 Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta 2021-2023

Tahun	Net Off Account	Volume
2021	6	1.600.576.448.39
2022	8	3.670.841.709.00
2023	16	4.044.711.967.59

Sumber: PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta tahun 2021-2022

Berdasarkan tabel 1.1, diketahui penyaluran produk pembiayaan KPR pada setiap tahunnya di Bank Muamalat Yogyakarta. Data diatas pada tahun 2021 menunjukan NOA 6 dengan volume 1.600.576.448.39, sedangkan tahun 2022 NOA 8 dengan volume 3.670.841.709.00, dan terakhir pada tahun 2023 NOA

menunjukkan 16 dengan volume 4.044.711.967.59. Dari data diatas semakin berkembang sektor pembiayaan konsumtif bank Muamalat maka tidak akan terlepas dari terjadinya risiko, sehingga bank perlu melakukan suatu penerapan risiko untuk mengantisipasi terjadinya risiko (Nanang & Nazia, 2022) mengenai penerapan manajemen risiko bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan penilaian terhadap calon nasabah dengan menggunakan prinsip 6C, yaitu dengan menilai dari aspek *character, capital, capacity, collateral, condition economic dan constraint* (Herman, 2022). Meskipun pada kenyataannya pengendalian internal telah diterapkan dalam proses penyaluran pembiayaan di Bank Muamalat Yogyakarta, seringkali ditemukan kejanggalan dalam menganalisis nasabah seperti dari pemalsuan slip gaji, data diri yang kurang sesuai, penipuan terhadap pengajuan pembiayaan dan lainnya. Dari kasus diatas menginformasikan pentingnya penerapan manajemen risiko dalam meminimalisir potensi kerugian bank seperti pembiayaan gagal bayar atau macet.

Dengan demikian, penerapan manajemen risiko diperlukan sebagai bentuk pengoptimalan kestabilan finansial dan melindungi bank yang memberikan pinjaman kepada nasabah terhadap kemungkinan terjadinya gagal bayar (Nanang & Nazia, 2022) . Oleh karena itu, penulis tertarik dalam mengkaji lebih dalam mengenai manajemen risiko yang telah diterapkan pada produk pembiayaan KPR iB oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta serta faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dengan skripsi yang berjudul **“Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Muamalat Yogyakarta”**.

1.2 Rumusan Masalah

Penerapan manajemen risiko Bank Muamalat Yogyakarta pada produk pembiayaan perkreditan rumah sebagai suatu bentuk antisipasi bank dalam meminimalisir terjadinya suatu risiko yang dapat menimbulkan nasabah gagal bayar. Sehingga berdasarkan latar belakang diatas maka diperoleh rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa faktor penyebab terjadinya pembiayaan KPR bermasalah di Bank Muamalat Yogyakarta?
2. Bagaimana penerapan manajemen risiko dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Yogyakarta?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi faktor penyebab terjadi pembiayaan KPR bermasalah di Bank Muamalat.
2. Melakukan evaluasi mengenai penerapan manajemen risiko pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank Muamalat Yogyakarta.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Akademik

1. Penelitian diharapkan dapat memberikan suatu gambaran untuk penelitian selanjutnya mengenai manajemen risiko pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat Yogyakarta.
2. Penelitian diharapkan dapat memberikan informasi mengenai topik penerapan manajemen risiko pada produk pembiayaan rumah.

1.4.2 Manfaat Praktikal

1. Secara praktikal hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu untuk memperdalam pengetahuan mengenai produk manajemen risiko pembiayaan di bank syariah.
2. Membantu sebagai bahan pertimbangan Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta mengenai kebijakan penerapan manajemen risiko.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan skripsi menggali informasi dari penelitian sebelumnya sebagai bahan perbandingan untuk melihat kekurangan atau kelebihan penelitian dari jurnal, skripsi, dan tesis. Dengan ini, teori ilmiah yang digunakan yaitu :

Table 2.2 Penelitian Terdahulu

No.	Judul dan Penulis	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Putri Pramita M & Muhammad Abrar K (2024) Analisis Penerapan Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	Pendekatan penelitian yaitu kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif dilakukan berbagai analisis seperti wawancara dan dokumentasi kemudian menggunakan reduksi data dan analisis triangulasi untuk menilai dan menarik temuan	Berdasarkan temuan penelitian bahwa Kantor Cabang Syariah Bank Sumut Medan telah menerapkan manajemen risiko dengan baik. Kantor Cabang telah melalui 4 langkah dalam proses implementasi yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko. Di Bank Sumut penyebab kegagalan nasabah dalam membayar cicilan karena keterbatasan pengelolaan risiko berikutnya.
2.	Kemala Puji (2020). Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Internal dan Manajemen Risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam	Penelitian menggunakan penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan, data primer didapat melalui observasi dan wawancara pada divisi KPR Bank BNI Syariah KC Tanjung	Penelitian menunjukan bahwa pembiayaan KPR Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung sudah sesuai dengan prinsip syariah dengan menerapkan akad murabahah yaitu menjelaskan harga awal rumah dan keuntungan yang dilakukan secara transparan yang telah disepakati kedua belah pihak nasabah dan

	Perspektif Ekonomi Islam.	Karang Bandar Lampung.	bank. Penerapan manajemen risiko Bank BNI KC Tanjung Karang Bandar Lampung dengan menggunakan identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko.
3.	Yunia Safitri & Abel Tasman (2021). Analisis Manajemen Risiko pada Produk Kredit Kepemilikan Rumah BTN.	Penelitian menggunakan jenis deskriptif kualitatif dengan menggunakan cara purposive sampling. Adapun sumber informasinya melalui wawancara mendalam dan observasi langsung pada objek penelitian. Selain itu, data yang digunakan menggunakan data sekunder dengan didukung dokumen yang tersedia di lokasi penelitian. Untuk menguji keabsahan data digunakan triangulasi sumber.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang mendukung proses manajemen risiko yaitu menilai debitur dengan analisis 5C. Adapun faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu faktor internal dan eksternal Bank.
4.	Qonita Qurrota A'yun (2023). Manajemen	Jenis penelitian lapangan dengan menggunakan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa, PT. Sabab Podho Moro Madium mengalami beberapa risiko, yaitu

	Risiko terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Griya AS-Sakinah PT. Sabab Podho Moro Madiun.	pendekatan penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis data penelitian menggunakan metode induktif.	risiko likuiditas, risiko pembiayaan, risiko kepatuhan dan risiko operasional. Faktor penyebab terjadinya risiko pembiayaan di yaitu faktor dari developernya. Adapun untuk penerapan manajemen risiko pada pembiayaan KPR PT. Sabab Podho Moro ada beberapa hal yang belum dijalankan.
5.	Zahro R.B & Moh.Faizin (2023) Manajemen Risiko Operasional Produk Pembiayaan KPR dalam upaya Meminimalisir Kerugian di Bank Syariah.	Jenis penelitian menggunakan penelitian lapangan metode menggunakan metode kualitatif dan pendekatan deskriptif. Data yang diperoleh dari Bank yang diteliti melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik keabsahan data menggunakan triangulasi yaitu analisis data menggunakan deduktif.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan manajemen risiko operasional di Bank Syariah sudah sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur).

Sumber: Bank Muamalat KC Yogyakarta

Berdasarkan penelitian terdahulu pada tabel di atas, maka penelitian ini memiliki beberapa persamaan dan perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Persamaannya yaitu penelitian ini dilakukan pada lembaga keuangan dan menggunakan metode

penelitian kualitatif untuk mengidentifikasi manajemen risiko pembiayaan KPR pada Bank. Sedangkan perbedaannya adalah pada penelitian ini membahas terkait faktor penyebab KPR bermasalah dan mengidentifikasi penerapan manajemen risiko KPR di Bank Muamalat Yogyakarta.

2.2 Evaluasi

2.2.1 Pengertian Evaluasi

Evaluasi adalah suatu praktik penelitian terapan yang didasarkan atas kerja sama dengan individu/kelompok dengan tujuan memperhitungkan fase utama dalam evaluasi yaitu perencanaan, pelaksanaan dan pelaporan. Fase utama dari evaluasi sebagai penciptaan nilai yang bermanfaat. Hal ini, evaluasi tidak dapat mengandalkan perspektif individu dalam penciptaan nilai yang bermanfaat (Nolton & Forsythe, 2024).

2.3 Penerapan Manajemen Risiko

2.3.1 Pengertian Penerapan

Penerapan dalam konteks teori adalah proses menerapkan konsep atau prinsip yang dikembangkan dalam teori ke dalam situasi nyata atau praktis. Ini melibatkan mengambil gagasan yang biasanya bersifat abstrak dan menggunakan mereka untuk memecahkan masalah konkret atau membuat keputusan yang informatif dalam konteks tertentu (Nazly Ayu Azwani, 2023).

2.3.2 Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen risiko adalah suatu risiko yang diukur berdasarkan identifikasi dengan cara analisis keseluruhan sumber risiko pembiayaan yang kemungkinan terjadi, serta mengukur risiko dan memantau risiko dengan cara melakukan evaluasi (Arifudin Opan dkk., 2020)

Manajemen risiko dalam penerapannya yaitu menyelesaikan suatu permasalahan dengan merangkai suatu prosedur untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan berbagai risiko yang muncul dari berbagai kegiatan usaha perbankan syariah (Rohimatul Baroroh & Faizin, 2023).

Proses manajemen risiko umumnya yaitu meninjau keseluruhan perangkat dalam pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan penerapannya manajemen risiko

meliputi proses identifikasi, kualifikasi, sikap, memberi solusi, melakukan pemantauan dan melaporkan hasilnya (Nanang & Nazia, 2022).

2.3.3 Jenis Risiko

Berdasarkan peraturan dari Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen risiko bagi bank umum syariah terdapat beberapa jenis risiko. Adapun jenis – jenis risiko pada perbankan syariah sebagai berikut :

a. Risiko Imbal hasil

Imbal hasil adalah risiko ketidakpastian mengenai hasil atau keuntungan yang diperoleh dari investasi dengan imbal hasil yang berpotensi mengalami tingkat risiko yang lebih tinggi.

b. Risiko Investasi dan Modal

Risiko Investasi yang kemungkinan terjadi kerugian disebabkan oleh perubahan nilai investasi akibat berbagai faktor seperti : fluktuasi pasar dan perubahan ekonomi.

c. Risiko Kredit

Jenis risiko yang terjadi akibat kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya atas perjanjian yang telah disepakati antara nasabah dan perbankan

d. Risiko Pasar

Jenis risiko yang melibatkan fluktuatif dari nilai aset dan kewajiban yang disebabkan oleh kondisi perubahan pasar yang terjadi yaitu perubahan suku bunga, nilai tukar dan harga saham di pasar saham.

e. Risiko Operasional

Operasional berkaitan dengan potensi risiko yang diakibatkan kerugian atas kegagalan proses internal, sistem dan tindakan manusia.

f. Risiko Strategi

Risiko yang terkait faktor yang mempengaruhi atas pencapaian tujuan strategis perbankan seperti perubahan lingkungan ekonomi dan inovasi teknologi.

g. Risiko Kepatuhan

Merupakan risiko tentang konteks keuangan dan bisnis merujuk pada kemungkinan bank atau perusahaan yang melanggar peraturan, hukum dan standar yang berlaku.

h. Risiko Hukum

Potensi risiko yang melibatkan konsekuensi hukum pada perbankan termasuk perubahan regulasi/atau aturan mengenai tuntutan untuk bank.

i. Risiko Reputasi

Risiko yang berkaitan dengan potensi kerugian akibat citra negatif yang dapat merugikan reputasi perbankan.

j. Risiko Likuiditas

Risiko Likuiditas penyebabnya terjadi akibat bank tidak mampu memenuhi kewajiban atas jatuh tempo sumber pendanaan / aset likuid yang digunakan tidak mengganggu kondisi keuangan perbankan.

2.3.4 Mitigasi Risiko

Pada pengelolaan kredit pembiayaan membutuhkan suatu analisis dalam menilai potensi risiko. Adapun prinsip mitigasi risiko menggunakan analisis 7 P adalah sebagai berikut (Asraf, 2020):

1. *Personality*, penilaian nasabah dengan mencari data nasabah mengenai kepribadian sehari-hari. Hal ini, mencakup riwayat hidup, pengalaman, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah pada usaha/pekerjaan yang sedang dijalankan nasabah.
2. *Purpose* penilaian bank dilihat dari tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan kredit seperti untuk tujuan produktif, konsumtif, dan diperjualbelikan atau diperdagangkan sesuai dengan line of business perkreditan bank.
3. *Prospect* bank melakukan analisis mendalam mengenai usaha nasabah sebagai pemohon kredit. Hal tersebut berkaitan dengan fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa adanya suatu prospek merugikan kedua belah pihak.
4. *Party* yaitu prinsip dari pihak bank untuk memiliki klasifikasi setiap nasabah. Klasifikasi yang dilakukan melihat kondisi ekonomi dan keuangan nasabah. Selain itu, bank melakukan penggolongan kondisi nasabah dari segi loyalitas, modal usaha, dan lainnya.

5. *Payment* dinilai kemampuan pemohon kredit dalam mengembalikan pembiayaan atau melunasi utang kredit yang diajukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
6. *Protection* prinsip yang saling berkaitan dengan jaminan, dengan jaminan berupa aset rumah, aset perusahaan, dan asuransi yang dimiliki nasabah. Hal ini, sangat penting dilakukan untuk melindungi bank dari risiko nasabah gagal bayar.
7. *Profitability* dilihat dari segi kemampuan calon nasabah dalam menghasilkan keuntungan untuk perusahaannya sendiri. Semakin tinggi *profitability* calon nasabah maka semakin tinggi kemungkinan pengajuan pembiayaan disetujui.

Adapun kelayakan debitur dalam pembiayaan menggunakan metode analisis 6C yang mengacu pada karakter, kapasitas, modal, jaminan, kondisi dan hambatan. Hal ini, merupakan faktor perbankan dalam menilai dan mempertimbangkan pemberian pengajuan pembiayaan kepada debitur. Berikut pembahasan mengenai analisis prinsip 6C sebagai berikut (Asraf, 2020) :

1. *Character*, dilihat melalui sifat dari debitur yang tercermin dari latar belakang debitur dari segi bisnis, reputasi debitur di masyarakat, dan tidak mempunyai hutang dagang. Hal ini, dilakukan untuk melihat indikasi bahwa sifat debitur dapat dipercaya.
2. *Capacity*, bank melihat debitur dari segi kemampuan dalam mengelola bisnis, mendapatkan laba, dan kemampuan dalam memahami aturan bisnis berdasarkan ketentuan dari pemerintahan.
3. *Capital*, dilihat dari kecukupan nasabah dalam memiliki modal, biasanya analis bank mempelajari berapa nilai kekayaan bersih yang dimiliki debitur dengan melihat berapa total aktiva dan kewajiban laporan keuangan debitur. Hal ini, bertujuan untuk mengetahui sumber kekayaan debitur.
4. *Condition*, prinsip yang dinilai dari kondisi debitur dalam segi finansial yang bertujuan untuk prospek usaha debitur dan memprediksi risiko kemungkinan gagal bayarnya debitur.
5. *Collateral*, adalah jaminan yang fisik atau non-fisik yang diberikan debitur. Tujuan jaminan tersebut, sebagai bentuk perlindungan dari risiko keuangan.

6. *Constraint*, adalah suatu hambatan usaha yang sudah tidak dapat dijalankan. Karakter seorang calon nasabah dilihat dari sisi keahlian manajemen dan pengalaman dalam pendidikan, bisnis dan kemampuan beradaptasi dalam mengembangkan kekuatan usaha/pekerjaannya tersebut.

2.4 Pembiayaan

2.4.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah suatu pembayaran yang dikeluarkan perbankan untuk aktivitas jual beli di antara debitur dan kreditur dengan artian pembiayaan adalah pendanaan dari bank untuk nasabah. Sedangkan arti pembiayaan berasal dari kata ‘biaya’ membiayai usaha berarti lembaga usaha yang selaku shahibul maal menaruh kepercayaan atas amanah yang diberikan kepada seseorang dan dana tersebut harus digunakan dengan benar dan disertai ikatan serta syarat yang jelas sebagai bentuk saling menguntungkan kedua belah pihak (Wulandari & Setiyowati, 2022).

2.4.2 Dasar Hukum Pembiayaan

Pembiayaan berlandaskan prinsip syariah menurut (Prasya et al., 2023) prinsip syariah atas ketentuan syariat islam. Adapun dasar hukum pembiayaan syariah ditemukan sebagai berikut:

1. Al – Quran

Al-Qur'an merupakan dasar hukum dalam ajaran islam sebagai sumber utama hukum islam. Panduan yang diberikan menjelaskan suatu aspek termasuk aspek pada ekonomi keuangan slam untuk melakukan penggalan terhadap pemahaman keuangan yang menjadikan sebagai sumber utama untuk dasar pembiayaan pada ekonomi syariah.

2. Hadis

Hadits adalah sunnah sumber kedua sebagai rujukan ajaran islam yang sumber utamanya atau pertamanya yaitu Al-Qur'an. Hadist mencatat tentang suatu perkataan Nabi Muhammad SAW dengan dipahami dan diterapkan melalui prinsip ekonomi islam.

3. Fatwa

Fatwa adalah tafsiran dan pendapat mengenai hukum ekonomi islam dari para ulama yang mengeluarkan penjelasan mengenai transaksi pembiayaan keuangan syariah.

2.4.3 Jenis Pembiayaan

Pembiayaan melibatkan perusahaan atau lembaga keuangan dalam proses kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut (Hamdan Firmansyah dkk., 2021) memiliki beberapa jenis pembiayaan sebagai berikut :

1. *Leasing* adalah jenis pembiayaan sewa guna yang dalam implementasinya sebagai penyedia barang modal untuk di sewa usaha yang digunakan penyewa selama jangka waktu tertentu.
2. Anjak Piutang atau factoring pengalihan piutang dalam jangka pendek atau dapat dikatakan sebagai pelimpahan kekuasaan dari satu pihak kepada pihak lain dengan memberikan suatu keuntungan.
3. Pembiayaan *Consumer Finance*, jenis pembiayaan dalam pengadaan barang sesuai dengan kebutuhan konsumen yang dalam pembayarannya dilakukan secara angsuran sesuai berdasarkan prinsip syariah.
4. Usaha kartu kredit suatu fasilitas dalam pembayaran barang dan jasa dengan menggunakan kartu tersebut untuk di jadikan sebagai kartu pembelian.

2.5 Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) iB Muamalat

2.5.1 Pengertian KPR iB Muamalat

KPR iB muamalat adalah produk pembiayaan bank muamalat sebagai produk kepemilikan rumah, renovasi pembangunan tempat tinggal dan pengalihan (*take over*) KPR dengan menggunakan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual - beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa). Adapun pola pemberian KPR berdasarkan based financing (menjamin rumah yang dibiayai) dapat membantu nasabah untuk membayar cicilan secara tepat waktu (Hamdan Firmansyah dkk., 2021).

2.5.2 Pembiayaan KPR Jual Beli Syariah

Pembiayaan KPR jual beli di bank syariah menggunakan skema perdagangan yang tidak ada unsur riba dalam skema transaksi jual beli. Pembiayaan KPR jual beli di bank syariah yaitu bank membeli properti sesuai keinginan debitur kepada

developer dengan menggunakan akad wakalah. Setelah itu, dilanjutkan transaksi bank akan menjual properti yang dibeli dengan harga tertentu kepada debitur (Ridwan et al., 2021). Properti yang dibeli debitur dari bank dibayarkan secara berkala dan kepemilikan rumah resmi dialihkan kepada pembeli setelah pembayaran telah diselesaikan. Akad yang diberikan diatas menggunakan pemberian uang muka bisa dikatakan sebagai akad wakalah yang artinya bank syariah adalah wakil dari nasabah atas pembelian properti tersebut.

2.5.3 Pembiayaan KPR Syariah Kongsi

Pada praktiknya pembiayaan kongsi syariah yaitu bank dan pembeli membentuk kongsi dagang untuk membeli dan memiliki properti secara bersama-sama. Skema pembiayaan kongsi menggunakan akad musyarakah, akad musyarakah praktiknya jual beli properti secara bersama dengan porsi kepemilikan bank syariah 80% dan 20% Nasabah sesuai kesepakatan nasabah yang dapat memberikan pembayaran sampai dengan 100% kepemilikan rumah tersebut menjadi milik nasabah (Saefudin Putra, 2021). Akad Musyarakah mutanaqisah (MMQ) dapat melibatkan 3 pihak yang terlibat yaitu dari nasabah, bank syariah dan developer. Adapun dalam praktik akadnya terdapat skema multi akad yang diperbolehkan asalkan tidak melanggar ketentuan syariat dan angsuran yang dibayarkan dalam akad musyarakah lebih rendah dibandingkan dengan akad jual beli murabahah.

2.5.4 Akad Pembiayaan KPR

1. Akad Murabahah

Akad Murabahah dalam pembiayaan KPR merupakan akad jual beli atas barang tertentu melalui *ready stock* yang tersedia dengan aset yang berupa terwujud. Dalam artian murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Anggraeni & Herlinawati, 2019). Adapun rukun dan syarat murabahah yaitu pihak pembeli mengetahui modal suatu barang yang hendak dibeli, penjual dan pembeli setuju atas keuntungan yang sudah ditetapkan tanpa adanya suatu paksaan, barang diperjual belikan bukan barang haram, dan barang yang dibeli dari pihak developer harus sah berdasarkan hukum syariah (Fajrul Ilmi, 2020).

2. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah adalah suatu kerja sama kedua belah pihak dalam usaha tertentu dengan masing-masing pihak berkontribusi pada penggunaan dana atas keuntungan dan resiko ditanggung bersama sesuai kesepakatan kedua belah pihak tersebut (Anggraini et al. , 2021). Adapun untuk syarat pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yaitu barang dan penawaran dalam transaksinya harus halal, Margin yang ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama, Modal untuk penawaran produk harus jelas, dan produk yang ditransaksikan merupakan produk yang dimiliki (Lestari & Hutagulung, 2023).

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta dengan beralamat Jl. Margo Utomo No. 50, Gowongan, Kec.Jetis, Kota Yogyakarta, DIY 55232. Call center 1500016, dengan nomor (0274) 544416. Waktu penelitian dilaksanakan pada tanggal 18 September 2023 s.d 01 Maret 2024.

3.2 Desain Penelitian

Penelitian menggunakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk mendeskripsikan suatu objek penelitian dengan menganalisis melalui pendekatan induktif. Adapun alasan peneliti memilih

metode kualitatif yaitu untuk mengetahui kendala serta penerapan manajemen risiko dalam upaya meminimalisir kerugian di Kantor Cabang Bank Muamalat Yogyakarta (Malau et al., 2024).

3.3 Sumber Data dan Sampel Penelitian

1. Data Primer

Data primer adalah suatu data yang yang diperoleh dari subjeknya langsung dengan penelitian yang digunakan yaitu pengambilan data pada subjek sebagai sumber informasi. Pengumpulan data primer dalam penelitian secara langsung dengan cara observasi dan wawancara kepada *Staf Financing Operation (FO)* bagian *Analyst risk* dan *Funding Sales Officer (FSO)* bagian kredit kepemilikan rumah di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta.

2. Data Sekunder

Data sekunder mengumpulkan informasi dengan *literature review* seperti buku, jurnal, artikel, web dan data dari Kantor cabang. Berdasarkan data yang diperoleh berupa pertumbuhan pembiayaan KPR pada periode 2021-2023 yang diperoleh perusahaan melalui staff *Financing Analyst* di PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta.

3.4 Teknik pengumpulan data

1. Wawancara (Interview)

Penelitian dengan informasi yang didapat dengan bertanya langsung kepada karyawan, hasil wawancara menjadi sebagai penilai keabsahan data (informasi). Penelitian mendapatkan data yang berkaitan dengan risiko pembiayaan kredit rumah dan penerapan manajemen risiko supaya tidak terjadinya kemungkinan risiko yang besar (Ridwan et al., 2021) .

2. Observasi

Pengumpulan data pengamatan melalui suatu fenomena yang diteliti secara langsung, observasi dalam penelitian melibatkan yaitu dengan bergabung secara langsung bersama sumber informan staff *Finance Operation (FO)* untuk mengetahui penerapan manajemen risiko dalam pembiayaan KPR di

Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta (Indrawan et al., 2024).

3. Dokumentasi

Pengumpulan suatu informasi dari barang tertulis seperti file, catatan harian selama meneliti dan sebagainya. Dengan ini, teori yang diperoleh dari dokumentasi penelitian mencari referensi dari jurnal, artikel dan data dari Bank Muamalat dalam penerapan manajemen risiko pada pembiayaan KPR (Indrawan et al., 2024).

3.5 Teknik Keabsahan Data

Dalam penelitian menggunakan suatu teknik keabsahan data yang dilakukan sebagai bukti kebenaran sekaligus untuk menguji data yang diteliti. Keabsahan data dalam meneliti yaitu menggunakan *Credibility* (Kepercayaan), *Transferability* (Keteralihan), *Dependability* (Ketergantungan), *Confirmability* (Kepastian). Dalam pengujian keabsahan data penelitian menggunakan *triangulasi* merupakan pengecekan data dari berbagai sumber dengan membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lain, kemudian ditarik sebagai suatu temuan penelitian (Susanto et al., 2023).

Berikut penelitian triangulasi yang dipakai sebagai berikut :

1) Triangulasi sumber

Pengujian keabsahan data yang dilakukan dengan mengecek sumber data yang diperoleh dan dianalisis dengan menghasilkan suatu kesimpulan. Jenis pengujian keabsahan data dilakukan suatu pengecekan hasil dari wawancara narasumber.

2) Triangulasi Metode

Pengujian yang membandingkan informasi data dari hasil wawancara, dan observasi. Dalam pemerolehan kebenaran suatu informasi dengan mengamati dan mengukur hasil penelitian dengan berbagai perspektif yang diharapkan dapat memperoleh hasil

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah upaya untuk mencari catatan hasil wawancara, observasi dan lainnya, dalam bentuk kasus suatu penelitian yang diteliti dan dikaji sebagai suatu temuan, Sehingga dalam proses analisis data harus memperhatikan beberapa hal yaitu mencari data-data di lapangan, menyusun secara sistematis temuan di lapangan, mengkaji hasil temuan, mencari suatu kesimpulan terhadap penelitian yang dikaji (Rijali, 2018).

Berikut tahapan metode analisis data kualitatif setelah tahap pengumpulan data :

1. Memandatkan data, yaitu proses dalam menyederhanakan dan meringkas suatu informasi data yang didapatkan.
2. Menampilkan data yang sudah di mandatkan dengan menarik kesimpulan suatu informasi tersebut.
3. Memverifikasi, yaitu verifikasi dan dianalisis sudah sesuai dengan informasi yang ada.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Data Umum

4.1.1 Sejarah Bank Muamalat

PT. Bank Muamalat (BMI) adalah bank pertama di Indonesia yang menggunakan konsep bank syariah. Pada tahun 1990 lokakarya MUI merekomendasikan pendirian Bank Syariah yaitu menerbitkan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan umum yang dapat beroperasi. Pendirian umum syariah pertama PT. Bank Muamalat Indonesia berdasarkan akta pendirian dari pengesahan menteri kehakiman dengan surat putusan berdiri tanggal 1 November 1991 Masehi dan mulai beroperasi pada tahun 1992 Bank Muamalat didirikan berdasarkan gagasan Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), dan pengusaha muslim yang mendapatkan dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Perseroan pada 1 Mei 1992 mendapatkan izin beroperasi sebagai bank syariah sesuai dengan keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 430/KMK.013/1992 mengenai pemberian izin usaha perseroan. Lalu, keputusan berubah berdasarkan surat keputusan dari kementerian keuangan

No.131/KMK.017/1995 mengenai perubahan keputusan menteri keuangan No. 430/KMK.013/1992 tentang perubahan izin usaha perseroan pada 30 Maret 1995 memutuskan untuk memberi izin bank Muamalat dalam melakukan usaha sebagai bank berdasarkan hukum syariah.

4.1.2 Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk (BMI) merupakan bank pertama di Indonesia yang menggunakan konsep perbankan syariah. Bank yang tidak memiliki induk dari bank lain, sehingga terjaga kemurniaan sebagai perbankan syariah. Dalam menjalankan sistem perbankan syariah Bank Muamalat memiliki visi dan misi sebagai berikut:

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

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

4.1.3 Produk dan Layanan Bank Muamalat

1) Produk Penghimpun Dana

- a. Tabungan iB Hijrah adalah produk tabungan untuk kebutuhan transaksi gabungan *real time transfer*, *Payment public*, *Utility & Top Up e-wallet*. fitur yang diberikan yaitu gratis biaya administrasi dengan fasilitas debit Shar-E Reguler (GPN), Shar-E Classic, Shar-E Ihram dan Shar-E Prioritas (VISA).
- b. Tabungan iB Hijrah Prima Tabungan iB Hijrah Prima adalah produk tabungan dengan menawarkan bagi hasil yang menguntungkan dengan subsidi biaya *real time transfer*, SKN dan RTGS. Manfaat yang didapatkan dalam menggunakan produk tersebut adalah bebas biaya tarik tunai ATM

bersama/prima. Adapun, untuk fasilitas dari produk iB Hijrah Prima akan mendapatkan kartu *SharE Debit*, *Debit Online (VISA)* dan *e-Banking*.

c. Tabungan iB Hijrah Haji

Merupakan produk tabungan untuk keberangkatan haji, manfaat yang didapatkan dalam menggunakan produk tersebut adalah *Online* siskohat bank muamalat sudah terpadu dengan sistem Kementerian Agama, tahun keberangkatan dan besarnya setoran disesuaikan serta bebas akan biaya fasilitas autodebet. Fitur yang diberikan tidak ada biaya layanan, setoran awal, saldo minimal, dan penutupan rekeningnya gratis.

d. Tabungan iB Hijrah Valas

Tabungan Valas merupakan suatu produk untuk investasi valuta asing dengan aman dan terjamin. Bank Muamalat mempunyai jenis valuta asing yang digunakan US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD). Layanannya berupa transaksi dan investasi yang khususnya melibatkan mata uang dari USD dan SGD.

e. TabunganKu

Produk TabunganKu merupakan tabungan yang bebas biaya layanan bulanannya, setoran awal sangat terjangkau dan menguntungkan. Untuk fitur dan biaya pada produk tersebut adalah setoran awal dan saldo minimal sebesar Rp. 20.000, setoran minimal untuk berikutnya sebesar Rp. 10.000 dan fasilitas kartu Atm tidak diberikan.

f. Tabungan SimPel

Produk tabungan untuk pelajar dengan manfaat yang didapatkan yaitu bebas biaya layanan bulanan, bagi hasil 2: 98, setoran awal, saldo minimal, setoran minimal berikutnya dan biaya penutupan rekening yaitu sebesar Rp. 1.000.

g. Tabungan iB Hijrah Prima Berhadiah

Tabungan Prima berhadiah merupakan produk hadiah yang sesuai keinginan dan bebas biaya administrasi bulanan. Untuk fitur dan biaya produknya adalah menggunakan akad mudharabah muthlaqah, dengan

bagi hasil 5:95, gratis biaya layanan, penempatan dana minimal sebesar Rp. 50.000.000 dengan jangka waktu penempatan dana 3 bulan - 36 bulan.

h. Tabungan iB Hijrah Rencana

Tabungan untuk rencana masa depan dengan manfaat yang diberikan mendapatkan perlindungan asuransi jiwa. Adapun fitur dan biaya yang diperoleh yaitu menggunakan akad Mudharabah Muthlaqah, bagi hasil 30 :70, target waktu mulai dari 3 bulan - 20 tahun, biaya layanan gratis, setoran minimal dan biaya penutupan rekeningnya sebesar Rp. 100.000.

i. Tabungan iB Hijrah Payroll

Produk tabungan gaji perolehan yang didapatkan pada produk tersebut yaitu bebas biaya layanan, mendapatkan fasilitas kartu SharE Debit, Debit Online (VISA) dan e-Banking. Fitur dan biaya yang diberikan yaitu menggunakan akad Wadiah Yad Dhamanah, Mendapatkan gratis setoran awal, layanan, biaya penarikan di teller.

j. Giro iB Hijrah Perorangan

Giro iB Hijrah merupakan produk yang digunakan untuk menyimpan uang yang dilengkapi dengan fasilitas cek dan bilyet giro, fasilitas kartu SharE Debit (IDR), dan fasilitas e-banking. Fitur yang digunakan menggunakan akad Wadiah Yad Dhamanah dengan pilihan mata uang IDR/USD/SGD.

k. Giro iB Hijrah Ultima Perorangan

Produk Giro iB Hijrah Ultima Perorangan produk penyimpanan uang yang terdapat bagi hasil setiap bulannya dengan menggunakan akad Mudharabah Muthlaqah. Fasilitas dari fiturnya menggunakan pilihan mata uang IDR/USD.

l. Deposito iB Hijrah Perorangan

Deposito iB Hijrah Perorangan adalah produk bagi hasil di setiap bulannya. Adapun fitur yang digunakan tersedia fitur Zakat dengan akad Mudharabah Muthlaqah dan Nisbah yang diberikan tergantung jangka waktu dan terdapat fitur ARO/NON ARO.

m. Deposito Online iB Hijrah

Produk Deposito Online iB Hijrah adalah produk investasi dengan disediakan pilihan jangka waktu perolehan yang didapat bagi hasil dengan akad Mudharabah Muthlaqah, produknya dapat dibuka melalui aplikasi Muamalat DIN (M-DIN).

n. Tabungan iB Hijrah Bisnis

Tabungan Bisnis ini diperuntukan untuk para pelaku usaha nasabah non perorangan, Nasabah yang diperlukan adalah nasabah dengan segmen mikro yang memiliki aset lebih dari Rp. 50 juta sampai dengan 500 juta.

o. Giro iB Hijrah Non Perorangan

Giro iB Hijrah non perorangan rekening giro yang digunakan untuk kebutuhan transaksi dengan persyaratan bagi giro non perorangan yaitu dibutuhkan Akta Pendirian dan Akta perubahannya, Pengesahan Kemenkumham, NPWP Badan Hukum, Surat Izin Usaha Perusahaan (SIUP) dan dokumen lainnya.

p. Deposito iB Hijrah

Deposito iB Hijrah adalah produk mata uang rupiah dan US Dollar untuk diberikan sebagai investasi bagi nasabah, akad yang digunakan Mudharabah Mutlaqah. Nasabah non perorangan pada produk deposito iB Hijrah harus mengisi pembukaan rekening dan melampirkan berkas seperti: NPWP Akta pendirian, Izin usaha dan bukti identitas penerima pemberi kuasa.

4.1.4 Produk Penyaluran Dana

a. KPR iB Hijrah Muamalat

KPR Hijrah adalah produk bank muamalat berupa kepemilikan rumah. Objek kpr yang dapat dibiayai yaitu Pembiayaan rumah baru, ruko untuk ditempati, renovasi rumah dan rumah second (bekas). Dalam Pembiayaan syariah terdapat akad untuk akad yang digunakan dalam KPR adalah akad murabahah Jual-Beli, Akad Istishna Jual-Beli, dan akad MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) Syirkah Beli atau Syirkah Refinancing. Fitur Pembiayaan KPR

- a. Plafon Minimum Rp. 200 juta Jabodetabek dan Rp. 150 juta Non-Jabodetabek. Plafond Maksimum sebesar Rp. 10 Milyar.
- b. Financing To Value (FTV) merupakan perbandingan antara nilai produk pembiayaan (Financing) dengan nilai (Value) properti yang dijaminkan. Semakin tinggi FTV, semakin besar risiko bank, sedangkan semakin rendah FTV, semakin kecil risiko bank. Maka, FTV sangat penting



No	Peruntukan pembiayaan	Jangka waktu minimal	Jangka waktu maksimal
1	Pembelian properti selain kavling (termasuk pembelian properti + material renovasi)	2 Tahun	15 tahun
2	Pembelian properti kavling	2 Tahun	5 tahun
3	Take over	2 Tahun	15 tahun
4	Top Up	2 Tahun	15 tahun
5	Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti (termasuk pembelian material renovasi)	2 Tahun	10 tahun
6	Pembangunan rumah (pembiayaan hanya material saja)	2 Tahun	15 tahun
	Jangka waktu pembangunan	-	12 bulan

Gambar 4. 1 Jngka Waktu Peruntukan Pembiayaan
Sumber: PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta

Gambar 4. 2 Fasilitas Produk Pembiayaan KPR

Sumber: PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta

Tujuan dalam pembiayaan KPR di Bank Muamalat yaitu:

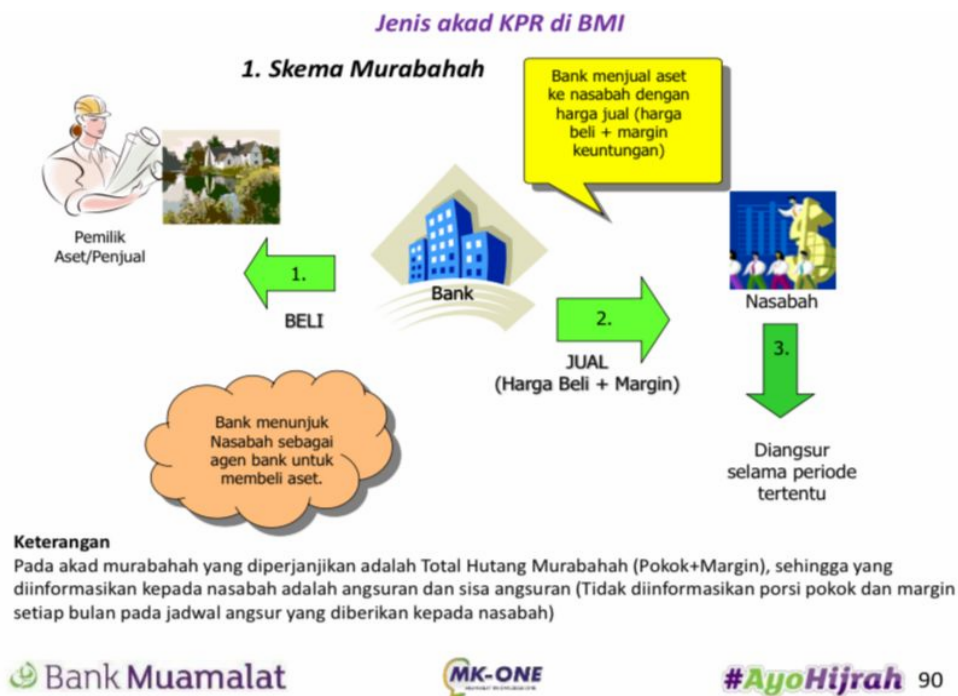
- 1) *Take Over*, pengembalian pembiayaan nasabah dengan agunan nasabah dari bank lain dalam kategori fasilitas konsumtif.
- 2) *Top Up*, yaitu penambahan fasilitas pembiayaan yang berupa penyediaan dana (selisih antara maksimum *plafon* sesuai dengan ketentuan FTV dengan *outstanding* pembiayaan)
- 3) Pembelian, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan tujuan pembelian *aset tangible* (berwujud) maupun dalam penyelesaian (*indent*), pembayaran biaya jasa, atau pelunasan hutang dengan sifat konsumtif (bukan modal kerja dan tidak bersifat produktif) dan nasabah tidak dapat menjaminkan aset yang dibiayai.

- 4) Renovasi atau Pembangunan, penawaran fasilitas renovasi dengan pengajuan kredit yang dijadikan sebagai jaminan yaitu agunannya.

b. Akad Pembiayaan KPR

1. Akad Murabahah

Murabahah merupakan akad jual beli barang dengan penjualan yang sesuai margin keuntungan berdasarkan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli seperti harga jual rumah yang ditentukan pada awal transaksi pada saat nasabah melakukan suatu akad pembiayaan jual beli rumah dengan angsuran yang sudah disepakati (Umi & Setiawan, 2024).



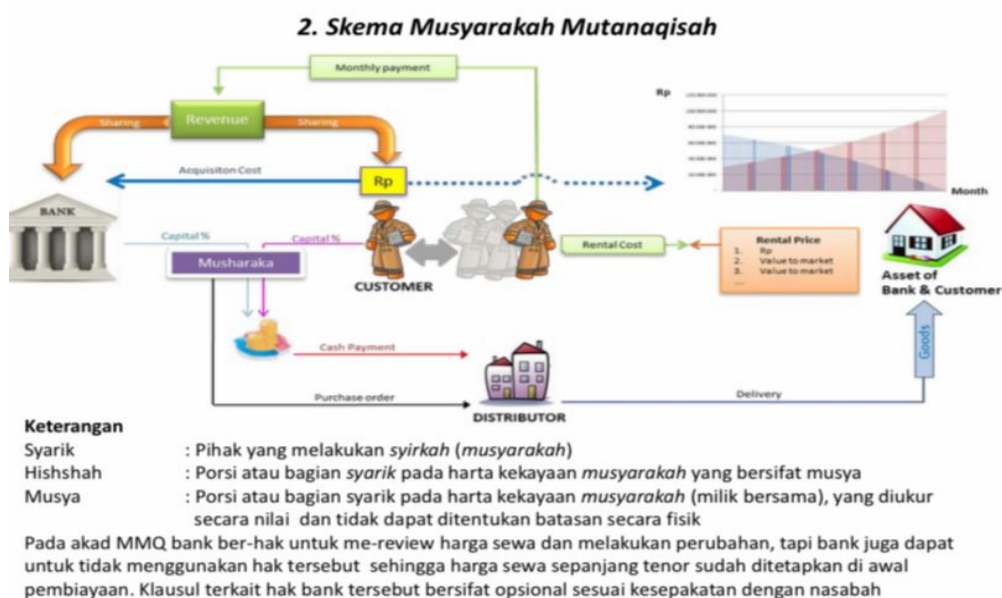
Gambar 4. 3 Skema Akad Murabahah

Sumber : PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta

Gambar skema diatas adalah skema pembiayaan murabahah yaitu akad jual beli dengan tujuan penggunaan *take over*, renovasi, pembangunan rumah, pembelian properti *ready stock*, *top up*, pembiayaan konsumsi seperti bangunan/properti. Adapun, untuk nilai dan total angsuran ditetapkan sesuai jadwal angsur yang diinformasikan pada kontrak awal (*fixed*).

2. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Musyarakah Mutanaqisah suatu akad pembiayaan dalam bentuk investasi dengan pembiayaan yang dilakukan oleh perusahaan atau lembaga keuangan sebagai sarana investasi bersama. Implementasinya bank sebagai pemilik dana mengalihkan kepada peminjam dan nasabah telah mengalihkan asetnya kepada bank. Dalam perbankan syariah hubungannya dibangun dalam bentuk sebagai kemitraan, berbagi risiko, dan manfaat yang sama (Anggraini et al., 2021).



Bank Muamalat

MK-ONE

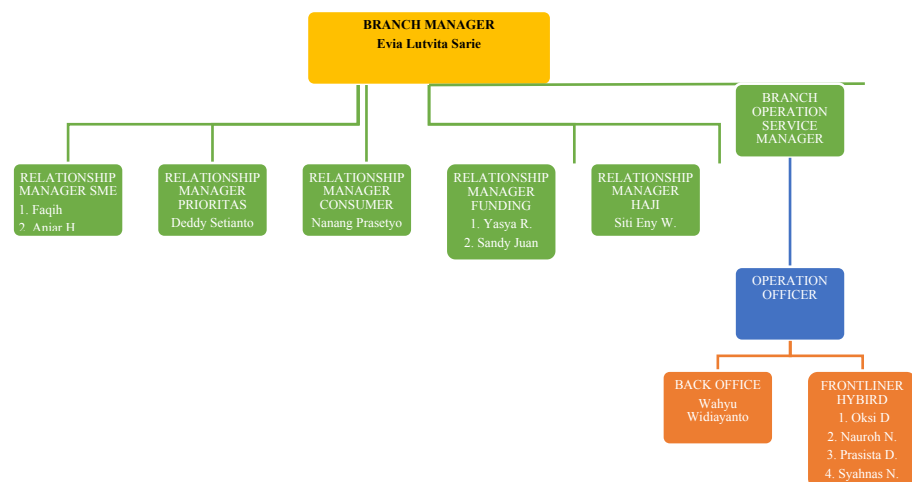
#AyoHijrah 91

Gambar 4. 4 Skema Akad Musyarakah Mutanaqisah

Sumber : PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta

Pada gambar diatas menunjukan skema *musyarakah mutanaqisah* dapat dijelaskan bahwa akad yang digunakan yaitu konsi (syirkah) dan Ijarah (sewa), tujuan dari penggunaan akad tidak boleh untuk renovasi. Adapun, nilai dan total angsuran yang diberikan bank berhak melakukan *review* atau evaluasi atas angsuran tersebut.

4.1.5 Struktur Organisasi dan Tata Kelola



Gambar 4. 5 Struktur Organisasi KCU Muamalat Yogyakarta

Sumber: PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta

4.2 Data Khusus

4.2.1 Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di PT. Bank

Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta.

Pada penelitian ini pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat memiliki mitigasi risiko yaitu risiko kepatuhan, risiko operasional, risiko pembiayaan dan risiko likuidasi. Pada penelitian ini, data dikumpulkan mengenai faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat

Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta. Kredit macet nasabah disebabkan terjadinya suatu faktor dari luar dan dalam.

a. Faktor Internal

Faktor internal yang menyebabkan terjadinya suatu pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta yaitu Analisis pembiayaan tidak dapat memprediksi yang terjadi pada calon nasabah dalam jangka waktu pembiayaan. Faktor internal dari permasalahan kredit pembiayaan menjadi salah satu faktor permasalahan kredit kepemilikan rumah seperti pernyataan dari Pak Nanang selaku *Manager Consumer*, beliau mengatakan *“Pelaksanaan monitoring di bank Muamalat dilaksanakan secara tidak langsung dan langsung. Monitoring secara tidak langsung yaitu proses monitoring yang dilakukan secara on desk monitoring yaitu dilihat secara administrasi, analisis melakukan monitoring yaitu mengecek pembiayaan calon nasabah, laporan usaha nasabah dan sebagainya. Sedangkan, monitoring secara langsung yaitu one site monitoring dengan melakukan kunjungan langsung untuk bersilaturahmi dan menanyakan kondisi usaha nasabah untuk memastikan kebenaran data yang diperoleh atas monitoring secara tidak langsung, tetapi kegiatan monitoring ini hanya untuk nasabah kategori lancar yaitu dengan menjaga komunikasi serta kunjungan hanya sekali-kali dilakukan. Fokus kunjungan nasabah dilakukan hanya untuk nasabah yang mengalami masalah pembiayaan”*.

Hal ini, monitoring pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah terbagi menjadi 2 monitoring secara tidak langsung *one desk monitoring* menggunakan sistem informasi yang tercatat dalam komputer yang memuat data nasabah dan data pembayaran nasabah di lembaga keuangan lain. Sedangkan monitoring secara langsung menggunakan *one site monitoring* dengan memantau kegiatan usaha nasabah yang dilakukan, Bank Muamalat melakukan kegiatan monitoring secara berkala kepada nasabah.

Adapun menurut *Branch Operation* mengatakan bahwa *“Memang terdapat kekurangan dalam monitoring nasabah kami tidak bisa menjalankan dengan berkomunikasi ke semua nasabah baik untuk nasabah pembiayaan lancar*

ataupun tidak, karena karyawan untuk staff bagian marketing difokuskan dengan target yang ada di perusahaan dan masih kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) untuk bagian tim bisnis di bank Muamalat Yogyakarta”. Demikian, monitoring pada Bank Muamalat Yogyakarta sistem pemantauan pada nasabah masih kurang/tidak cukup kuat dalam mengidentifikasi nasabah dan kurangnya sumber daya manusia untuk tim bisnis di Bank Muamalat.

b. Faktor Eksternal

Faktor eksternal menjadi penyebab kredit bermasalah karena karakteristik nasabah yang tidak dapat diprediksi oleh pihak analis dari Bank Muamalat. Hal ini, disebabkan sesuatu yang tidak terduga yang dialami oleh debitur. Faktor eksternal menjadi faktor utama dari permasalahan pembiayaan kredit kepemilikan rumah seperti yang dikemukakan oleh Ibu Ika selaku *Staff Analyst Risk*, beliau mengatakan bahwa *“Faktor penyebab berisikonya pembiayaan kredit kepemilikan rumah biasanya nasabah telat membayar angsuran karena musibah seperti dipecat dari pekerjaannya, usahanya kena bencana entah kebakaran, bangkrut dan lainnya. Ada juga nasabah yang sengaja mengulur- ngulur waktu pembayaran angsurannya, tim Finance operation akan menyelesaikannya dengan memberi penjadwalan kembali, telpon nasabah, persyaratan kembali dengan silaturahmi ke rumah nasabah”*.

Hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa karakter seorang nasabah dan jaminan legalitas dari nasabah menjadi suatu kesanggupan tagihan dalam menunaikan kewajibannya. Kondisi ekonomi nasabah menjadi suatu hal yang dihadapi bank dalam melakukan pinjaman kepada calon nasabah. Supaya tidak berdampak terjadinya permasalahan baik secara internal dan eksternal.

Adapun penyebab pembiayaan tidak lancarnya nasabah X untuk membayar angsurannya berdasarkan hasil dari wawancara yaitu *“saya terkena suatu musibah di tempat usaha yang dijalani mengalami kebakaran sehingga*

saya telat membayar, tetapi bank memberikan kesempatan untuk membayar dengan memberi surat pemberitahuan dan kesempatan untuk penjadwalan ulang pembayaran angsuran tetapi karena saya sudah tidak menyanggupi”.

Dari kutipan diatas menunjukkan atas ketidaksanggupan nasabah dalam pembayaran angsuran, seperti yang dikatakan oleh salah satu tim legal bahwa nasabah yang tidak menyanggupi pembayaran angsuran setelah melakukan berbagai mediasi, maka agunan nasabah yang dijadikan sebagai jaminan pada saat kesepakatan awal pembiayaan. Bank berhak mengambil alih agunan yang dijadikan sebagai jaminan sesuai kesepakatan bersama diawal pembiayaan.

Dengan ini, nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah akan menghadapi tim legal bank, berdasarkan hasil wawancara dari tim legal Bank Muamalat mengatakan bahwa *“Ada beberapa aspek dalam menanggulangi penanganan pembiayaan bermasalah yaitu kepatuhan terhadap regulasi bank mengharuskan untuk mematuhi aturan undang-undang operasional dalam menangani pembiayaan bermasalah yang berdampak terhadap kepatuhan regulasi, dampak yang diberikan jika mematuhi regulasi untuk mengurangi risiko hukum yang timbul dari penanganan pembiayaan tidak tepat, seperti nasabah sudah benar-benar tidak sanggup dalam membayar angsuran, maka agunan akan dilelang oleh bank untuk dijadikan jaminan nasabah ketika sudah tidak menyanggupi pembayaran angsuran pembiayaan”.* Berdasarkan hasil wawancara diatas, Bank Muamalat Yogyakarta telah mematuhi aturan dari regulasi perbankan. Pada aturan diatas terjadi ketika nasabah sudah tidak menyanggupi pembayaran angsuran pembiayaan. Maka, bank mengambil agunan yang dijadikan sebagai jaminan oleh nasabah. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui jalur legalitas untuk nasabah yang telah gagal dalam menghadapi masalah dalam membayar kewajiban. Dengan ini, bank melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan penjualan agunan sesuai dengan kesepakatan nasabah sebagai bentuk pelunasan.

Dalam kondisi ini, faktor internal yang menjadi faktor bermasalah pada pembiayaan kredit kepemilikan rumah disebabkan oleh lemahnya bank dalam

memonitoring nasabah, monitoring sangat penting dilakukan untuk semua nasabah baik nasabah tersebut kegiatan pembiayaannya bermasalah ataupun lancar. Sedangkan faktor eksternal yang menjadi faktor bermasalah disebabkan oleh kondisi yang menyebabkan pembiayaan bermasalah. Faktor dari kondisi tersebut terjadi karena nasabah terkena musibah kebakaran dan bank yang tidak dapat memprediksi.

4.2.2 Penerapan Manajemen Risiko pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta.

Kemampuan Bank Muamalat dalam mengelola risiko menjadi faktor penting perbankan dalam keberlangsungan kegiatan keuangan perbankan. Segmen usaha dalam bidang keuangan menjadikan besaran kemunculan risiko pada pembiayaan perbankan. Dengan ini, sebelum melakukan kesepakatan pembiayaan memerlukan mitigasi risiko saat proses pembiayaan tersebut berlangsung.

Menurut hasil wawancara dengan salah satu karyawan di ruangan Finance Analisis Operation (FOP) yang bertugas untuk Free Screen untuk mengecek dokumen awal nasabah yaitu Ibu Erika selaku *staff Finance Operation* beliau mengatakan bahwa: *“Mitigasi risiko merupakan proses awal untuk pembiayaan perbankan, proses mitigasi berfungsi untuk mengantisipasi terjadinya risiko. Dalam pengajuan pembiayaan nasabah saya bertugas paling awal untuk mengecek data nasabah, pengecekan berupa Identifikasi risiko yaitu mengidentifikasi nasabah dari data pribadi berupa NPWP, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Mutasi Rekening, KTP dan Slip Gaji lalu selanjutnya akan di cek OJK Checking untuk memverifikasi identitas nasabah dengan melihat kredit nasabah di perbankan lain dan aplikasi keuangan paylater yang sudah bekerja sama dengan OJK (Otoritas Jasa Keuangan). Jika terdapat kredit macet dan tunggakan yang banyak di perbankan lain dan aplikasi keuangan. Maka, nasabah dinyatakan tidak bisa melakukan kredit pembiayaan. Adapun, calon nasabah kreditnya lancar dan tunggakan pembayaran tidak banyak maka dapat dilanjutkan untuk proses mitigasi risiko selanjutnya. Dan terakhir melihat data*

jaminan nasabah berupa sertifikat imb, pbb, surat penawaran harga rumah dan untuk pembiayaan renovasi diperuntukan untuk membuat RAB.

Mitigasi Risiko dalam proses pembiayaan perlu memperhatikan dampak yang terjadi, penyebab terjadinya risiko dan akar permasalahan terjadinya risiko yang telah diidentifikasi. Sehingga, menghasilkan suatu tahapan mitigasi risiko yaitu memilih opsi suatu risiko yang memiliki tingkat risiko kecil dengan menyusun rencana, menentukan level terjadinya resiko, menjalankan rencana dan memantau risiko yang tersisa. Dalam menjalankan Mitigasi risiko pembiayaan di Bank Muamalat terdapat risiko yang dihadapi untuk pembiayaan yaitu risiko imbal hasil.

1. Identifikasi Risiko

Proses identifikasi nasabah melakukan suatu kredit checking nasabah dan pasangan melalui OJK Checking berdasarkan hasil wawancara Ibu Erika sebagai *staff Finance Operation* mengatakan bahwa “*Persyaratan untuk cek OJK Checking yang harus di penuhi yaitu lancar kredit dalam 6 bulan terakhir, Maks kol 2 sebanyak 2 kali dalam 6 bulan terakhir dan hanya diperbolehkan produk KK dengan DPD 30 hari (maks tunggakan Rp 1 Juta), tidak pernah kol. 3 dan 4 dalam 1 tahun terakhir sebelum pengajuan pembiayaan, tidak pernah kol 5, write off / hapus buku ketentuan ini diperlakukan sama untuk nasabah yang memiliki pasangan atau tidak baik fasilitas single income maupun joint income.*

Pembiayaan tetap dapat diberikan dalam kondisi:

- a) Status non lancar karena kesalahan Bank (pelaporan atau sistem) dibuktikan dengan surat keterangan Bank.*
- b) Tunggakan annual fee kartu kredit yang telah dilunasi dibuktikan dengan surat keterangan lunas/lancar dari Bank”.*

Adapun dalam proses identifikasi selain melakukan checking, harus melakukan kegiatan dengan melihat karakteristik calon nasabah menurut Ibu Ika, bank muamalat menerapkan analisis risiko dengan memperhatikan dari segi

prinsip 6C untuk menyalurkan prinsip mitigasi risikonya yang ada di Bank Muamalat menggunakan tahapan-tahapan yaitu :

- 1) *Character*, dianalisis berdasarkan *SID Check*, khusus nasabah yang belum ada *SID Check* dipertimbangkan dari hasil verifikasi antara pernyataan atau hasil cek *by phone/visit* oleh staff bank. Tujuan dalam menilai calon nasabah dari segi karakter yaitu atas kepentingan pembiayaan yang didasarkan pada kepercayaan. karyawan bank muamalat akan melakukan wawancara sebagai bentuk pengamatan karakter nasabah dan personal checking mencari tahu informasi calon nasabah melalui kerabat terdekat, dan terakhir dilakukannya *OJK checking* yaitu pengecekan nasabah terhadap hutang dan piutang di perbankan maupun *pay later online* yang dinaungi oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- 2) *Capacity*, dianalisis dengan melakukan perhitungan *cash ratio* yaitu dengan membandingkan antara kewajiban dan pendapatan. Kemampuan tersebut dilihat dari nasabah mengelola keuangan usaha/gaji yang menjadi penghasilannya. Jika nasabah mempunyai banyak sumber pendapatan dari penghasilan yang diperoleh, maka semakin besar peluang untuk membayar.
- 3) *Capital*, Analis mempertimbangkan modal yang dikeluarkan oleh nasabah (misal: DP), aset-aset yang dimiliki nasabah misal properti lainnya. Bank melakukan kemampuan calon nasabah dari segi modal keuangan yang dilihat dari rasio kas. Jika rasio keuangan rendah bank muamalat memperketat plafondnya, sebagai bentuk meminimalisir risiko keuangan pada calon nasabah yang.
- 4) *Collateral*, mempertimbangkan hasil taksasi (penilaian jaminan) oleh analis, lokasi, kondisi fisik bangunan, FTV (resiko terakhir bila jaminan dijual dapat melunasi hutangnya atau tidak. Pihak analis mempertimbangkan hasil taksasi (penilaian jaminan) oleh bank, lokasi, kondisi fisik bangunan, FTV (resiko terakhir bila jaminan dijual dapat melunasi hutang /tidak. Aspek yang dinilai dari pihak analis yaitu dilihat dari jaminan calon nasabah yang diberikan kepada bank muamalat. Jaminan calon nassabah menjadi salah satu besaran

pembiayaan yang diberikan oleh bank. Dengan ini, dinilai bila nasabah melakukan wanprestasi.

- 5) *Conditions*, memperhatikan suatu kondisi perekonomian calon nasabah saat pengajuan pembiayaan. Sebagai bentuk keberlangsungan usaha, pekerjaan atau bisnis calon nasabah, perkembangan usaha calon nasabah, kondisi usaha calon nasabah, atau pekerjaan calon nasabah dibandingkan dengan usaha sejenisnya yang ada di daerah tempat tinggal nasabah.
- 6) *Constraint*, hambatan nasabah dalam melaksanakan suatu pembiayaan yang sedang dilaksanakan. Dalam hambatan ini sangat beragam seperti hambatan keuangan nasabah karena masalah arus kas nasabah yang tidak stabil, menjadi salah satu faktor nasabah tidak dapat melakukan pembayaran tepat waktu.

2. Pengukuran Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat

Pengukuran risiko berfungsi untuk memperkirakan risiko yang kemungkinan terjadi. Setelah melakukan proses identifikasi nasabah dibutuhkanlah kelayakan calon nasabah Bank Muamalat KCP Yogyakarta dalam pengukuran. Risiko diukur oleh tim Analis yang akan mempertimbangkan segala risiko yang akan terjadi. Hasil dari pertimbangan tersebut dilakukan suatu evaluasi secara berkala sebagai bentuk menghindari terjadinya kesalahan pada analisis yang telah dilakukan. Metode yang dilakukan dalam mengukur risiko staff analis akan melakukan perhitungan pendapatan fix Income seperti pada tabel

Jenis Komponen Pendapatan	Tercermin di Rek sesuai dokumen
Gaji	Rata-rata 3 Bulan Terakhir
Tunjangan Tetap Bulanan	Rata-rata 3 Bulan Terakhir
Insentif (Jasa Produksi)/Tunjangan tidak tetap bulanan (1-3 Bulanan)	
Pencerminan di Rek 2 Periode	60% x Rata-rata Nilai Kredit
Pencerminan di Rek > 2 Periode	70% x Rata-rata Nilai Kredit
Insentif (Jasa Produksi)/Tunjangan tidak tetap bulanan > 3 Bulanan (Misal : TAT, TIA, TUT, dll)	
Pencerminan di Rek 1 Periode	40% x Rata-rata Nilai Kredit
Pencerminan di Rek > 1 Periode	50% x Rata-rata Nilai Kredit

berikut :

Gambar 4. 6 Perhitungan Pendapatan Fix Income
Sumber: PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta

Adapun mengukur fix income sebagai berikut :

- a. Menghitung persentase pengakuan berdasarkan Verifikasi Rekening dan Dokumen.
- b. Kewajiban yang sudah dipotong oleh perusahaan misal: Cicilan Koperasi, dijadikan sebagai faktor pengurang pendapatan tetapi diperhitungkan sebagai komponen kewajiban di perhitungan CR. Pada pengajuan single income, kewajiban dan pasangan sah nasabah tidak diperhitungkan sebagai kewajiban dengan syarat surat keterangan kerja dan slip gaji pasangan harus dilampirkan. Dalam hal penghasilan pasangan lebih kecil dari kewajiban pasangan, maka selisih kewajiban diperhitungkan dalam perhitungan CR.
- c. Gaji bulanan wajib tercermin di rekening dan disertai dokumen slip gaji atau lainnya, sesuai ketentuan di prosedur KPR. Bila tertera di rekening dengan pencerminan minimum 90%. Nilai yang diperhitungkan adalah yang terendah antara yang tertera di slip/surat keterangan penghasilan dan yang tercermin di rekening.
- d. Insentif / Tunjangan tidak tetap bulanan atau bonus kinerja yang tercermin di rekening harus disertai dokumen slip gaji atau lainnya sesuai dengan yang tertera di rekening, dengan pencerminan minimal 80% dari yang tertera di dokumen. Perhitungan berdasarkan nilai yang tercermin di rekening.
- e. Tunjangan Lainnya yang tidak tercermin di Rekening min 80% (0-79%) harus melampirkan SPT dan diakui 30%.
- f. Tunjangan Hari Raya tidak dapat diperhitungkan sebagai komponen pendapatan.
- g. Khusus untuk PNS, pendapatan selain gaji pokok bulanan secara cash (pencerminan di rekening 0%) dapat diakui sebagai THP, dengan syarat: Melampirkan dokumen copy Ledger dengan cap sesuai asli oleh Cabang dan Dokumen yang disubmit minimal 3 bulan terakhir.

Setelah proses perhitungan Staff Analyst Risk Ibu Ika mengatakan “*Pada pengajuan akan memperhitungkan sumber pendapatan gaji, asuransi yang dimiliki dan lainnya, lalu akan dihitung dari sumber pendapatan dari fix income dan FTV hasil agunan dengan memperhitungkan sisi cash ratio, dari hasil perhitungan maksimal kita dapat berapa supaya dari cash ratio dari sisi agunan itu tergantung akadnya*”.

3. Pemantauan Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat

Pemantauan risiko di Bank Muamalat Yogyakarta melakukan pemantauan secara tidak langsung dengan bagian keuangan seperti pembayaran angsuran nasabah dengan menelpon nasabah pada saat nasabah telat membayar angsuran. Adapun pemantauan secara langsung yaitu dilakukan oleh bagian keuangan untuk memberikan surat pemberitahuan telat membayar angsuran. Risiko pada praktiknya di Bank Muamalat KCP Yogyakarta dengan memantau suatu perubahan pada pembiayaan yang ada pada kegiatan pembiayaan yang telah dilakukan. Dengan ini, berdasarkan hasil wawancara Ibu Erika dalam pemantauan risiko yaitu:

- a) Bank Muamalat harus menerapkan sistem informasi serta prosedur dalam memantau kondisi nasabah dan counterparty untuk seluruh portofolio pembiayaan KPR iB Hijrah.
- b) Sistem pemantauan pembiayaan KPR memuat dengan memastikan kondisi keuangan terakhir nasabah, memantau kepatuhan persyaratan yang dijalankan oleh nasabah, menilai kecukupan suatu agunan yang diberikan dengan kewajiban nasabah.
- c) Dapat mengidentifikasi ketidaktepatan nasabah dalam membayar cicilan.
- d) Memantau dan menangani pembiayaan bermasalah dengan cepat.

4. Pengendalian Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat

Pengendalian risiko yang dikemukakan di Bank yaitu dilakukan setelah ada potensi pembiayaan bermasalah pada nasabah. Adapun melihat suatu potensi pembiayaan bermasalah yaitu dengan melihat dari keterlambatan nasabah dalam

membayar angsuran. Sehingga dilakukannya suatu pengendalian risiko, informasi yang didapatkan dari Ibu Ika didasarkan atas hasil wawancara. Adapun tindakan yang diambil dalam pengendalian risiko ini dengan merencanakan pengelolaan risiko sesuai dengan prosedur yang telah disepakati, tujuan dalam pengendalian risiko ini yaitu meminimalkan dampak negatif kegiatan pembiayaan yang telah tercapai.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari pembahasan penelitian ini yang telah diuraikan melalui beberapa bab maka disimpulkan bahwa :

1. Faktor pembiayaan bermasalah yaitu disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal disebabkan kurangnya monitoring terhadap nasabah, bank melakukan monitoring hanya untuk nasabah yang bermasalah pada pembiayaannya. Sedangkan, faktor eksternal yaitu ketidakmampuan nasabah dalam membayar pembiayaan karena mengalami suatu musibah sehingga pembiayaan tersebut macet dan penyebab lainnya yaitu kesengajaan nasabah tidak melakukan kewajibannya dalam membayar angsuran.
2. Bank Muamalat sudah melakukan penerapan manajemen risiko untuk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Muamalat Yogyakarta yaitu terdapat suatu mitigasi risiko dalam memulai pembiayaan. Adapun langkah dalam mitigasi risiko yaitu identifikasi risiko dengan melakukan analisis 6C, mengukur risiko dengan mengkategorikan pembiayaan yang cocok untuk nasabah, pemantauan risiko dengan mengunjungi nasabah secara rutin dan memantau langsung keadaan ekonomi

nasabah dan terakhir pengendalian risiko dilakukan ketika terjadinya potensi pembiayaan bermasalah.

5.2 Implikasi

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa dari faktor internal kurangnya monitoring bank. Seharusnya bank melakukan monitoring kesemua nasabah pembiayaan tidak melihat pembiayaan nasabah itu bermasalah ataupun lancar. Faktor eksternal bank tidak dapat mengukur nasabah atas ketidakmampuan membayar, untuk memastikan dan tidak terjadi kesalahan fatal PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Yogyakarta harus menekankan ketelitiannya saat melakukan analisis 5C terhadap nasabah dalam mencegah terjadinya suatu pembiayaan bermasalah dikemudian hari. Adapun berdasarkan hasil penelitian penerapan manajemen risiko dalam pembiayaan KPR bank Muamalat mampu menerapkan proses manajemen risiko dimulai dari identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan dan pengendalian risiko.

5.3 Keterbatasan Penelitian

Proses penelitian yang dilakukan di lapangan mengenai Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Kantor Cabang Yogyakarta memiliki beberapa keterbatasan dalam menjalankan penelitian.

1. Beberapa dokumen bank mengenai analyst risiko dan jumlah pembiayaan bermasalah di bank tersebut tidak dipublikasikan.

5.4 Rekomendasi untuk penelitian berikutnya

Hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta, memberikan beberapa rekomendasi pada penelitian berikutnya yaitu:

1. Penelitian selanjutnya dapat menggunakan sampel dengan jumlah nasabah pembiayaan bermasalah sebagai bentuk analisis data.

2. Penelitian selanjutnya memperbanyak referensi penelitian sebagai bentuk kekuatan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelia. (2023). *PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB DI MASA PANDEMI COVID-19*. 19.
- Anggraeni, D., & Herlinawati, E. (2019). Analisis Model Pembiayaan Umkm Melalui Peran Lembaga Keuangan Mikro. *Image : Jurnal Riset Manajemen*, 8(1), 21–27. <https://doi.org/10.17509/image.v8i1.23117>
- Anggraini, T., Nasution, M. Y., & Soemitra, A. (2021). *Implementation Strategy of the Mutanaqishah Musyarakah Academic at Home Ownership Financing in Sharia Banks in Indonesia*. 2394–2415.
- Arifudin Opan dkk., 2020. (2020). Manajemen Risiko. In *Manajemen Risiko*. https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=zd4cEAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA2&dq=pengertian+manajemen+risiko+tujuan+dan+manfaat&ots=8avMLk61Ue&sig=D1DzqMy_WY1iB0SLwYTRnFsMTh8&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
- Fajrul Ilmi. (2020). Implementasi Asas Kesetaraan Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Kpr-Btn Ib Di Btn Syariah Cabang Banjarmasin. *Shar-E : Jurnal Kajian Ekonomi Hukum Syariah*, 6(2), 53–68. <https://doi.org/10.37567/shar-e.v6i2.129>

- Hamdan Firmansyah dkk. (2021). *Teori dan Praktik Manajemen Bank Syariah* (Indah Kusumawati (ed.); Natalia Ar).
<https://books.google.co.id/books?id=C4ZZEAAAQBAJ&lpg=PA212&ots=2fhL2GuIx&dq=jenis+jenis+pembiayaan+bank>
- Herman, M. et. a. (2022). *Feasibility Analysis Of Financing Subsidized Mortgage*. 2(2), 142–156.
- Indrawan, Y., Satoto, S., & Suryahartati, D. W. I. (2024). *INTERNATIONAL JOURNAL OF Mortgage Encumbrance of Ships in Bank Credit Agreements Reviewed From Legal Certainty*. 07(01), 323–327.
<https://doi.org/10.47191/ijmra/v7-i01-39>
- Kusmawati, R., Maturoh, Pratama, A. R., Maulana, A. A., & Asytuti, R. (2021). Implementasi produk pembiayaan umkm di bsi kcp kaje pekalongan. *Analisis Penerapan Sharia Compliance*, 3, 14.
- Lestari, A. I., & Hutagalung, M. A. K. (2023). Analisis Implementasi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Program Kepemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah Cabang Medan. *Management, Accounting, Islamic Banking and Islamic Economic Journal*, 1(2), 821–832.
- Malau, P. P., Abrar, M., & Hutagalung, K. (2024). Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah Di PT . Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. *Management, Accounting, Islamic Banking and Islamic Economic Journal*, 2(1), 218–229.
- Nanang, D., & Nazia, Z. (2022). Implementation of Risk Management in Bank Syariah Mandiri Griya Financing Products (Study of PT Bank Syariah Mandiri Sub-Branch Office Malang Turen). *Islamic Banking and Finance Journal*, 6(1), 51–58. <https://doi.org/10.21070/perisai.v6i1>.
- Nazly Ayu Azwani, C. C. A. L. & Y. M. B. S. (2023). *Pengertian Dan Penerapan Sistem Informasi, Organisasi Dan Strategi*. 1–13.
- Nolton, E. C., & Forsythe, L. P. (2024). *12 . Engagement in evaluation*. 211–239.
- Prasya, J. A., Sari, N. A., & Zhafira, R. N. H. (2023). Analisis Hukum Pemakaian Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Perbankan Syariah Melalui Sistem Pembiayaan Murabahah. *Jurnal Religion: Jurnal Agama, Sosial, Dan*

- Budaya*, 1(2023), 644–653.
- Ridwan, M., Rahmatunnisa, F. E., & Salmah, S. (2021). Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon. *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, 2(2), 152. <https://doi.org/10.47453/ecopreneur.v2i2.439>
- Rijali, A. (2018). *Analisis Data Kualitatif Ahmad Rijali UIN Antasari Banjarmasin*. 17(33), 81–95.
- Rohimatul Baroroh, Z., & Faizin, M. (2023). Manajemen Risiko Operasional Produk Pembiayaan Kpr Dalam Upaya Meminimalisir Kerugian Di Bank Syariah. *Falahiya : Research Journal of Islamic Banking and Finance*, 2(1), 14–25.
- Saefudin Putra, 2021. (2021). Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Take Over KPR dalam Perspektif. *Skripsi*, 6.
- Susanto, D., Risnita, & Jailani, M. S. (2023). Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data Dalam Penelitian Ilmiah. *Jurnal QOSIM : Jurnal Pendidikan, Sosial & Humaniora*, 1(1), 53–61. <https://doi.org/10.61104/jq.v1i1.60>
- Umi, O. M., & Setiawan, R. A. (2024). *IB Hijrah KPR Financing Mechanism with Murabahah Agreement at Bank Muamalat*. 5(1), 28–32.
- Wulandari, A. S., & Setiyowati, A. (2022). *Implementasi Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro Syariah Pada Bank Syariah Indonesia KCP Rungkut I*. 2(2), 140–146.

INSTRUMEN PENELITIAN

EVALUASI PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) PT. BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG YOGYAKARTA

Pertanyaan untuk bagian marketing (Account Officer) yaitu sebagai berikut:

1. Apa saja akad pada pembiayaan KPR yang digunakan di Bank Muamalat?
2. Apa persyaratan dan dokumen yang harus dikumpulkan sebelum mengajukan pembiayaan KPR?
3. Apakah terdapat kategori dan pilihan pada produk pembiayaan KPR?
4. Jelaskan fasilitas produk pembiayaan KPR?
5. Bagaimana perkembangan KPR di Bank Muamalat KCU Yogyakarta?
6. Bagaimana proses penyaluran pembiayaan KPR yang diberikan kepada nasabah?
7. Bagaimana sistem angsuran yang diberikan bank Muamalat pada nasabah pembiayaan KPR?

Pertanyaan untuk bagian Finance Operation dan Analys Risk yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis yang digunakan dalam menganalisis calon nasabah sebagai bentuk mitigasi risiko perbankan?
2. Bagaimana mengidentifikasi nasabah menurut prinsip 6C di Bank Muamalat Cabang Yogyakarta?
3. Berapa jumlah nasabah pembiayaan KPR di Bank Muamalat Yogyakarta dalam 3 tahun terakhir?
4. Apakah terdapat permasalahan pada pembiayaan KPR?
5. Faktor yang menyebabkan pembiayaan KPR berisiko?
6. Apa saja permasalahan paling berisiko yang menyebabkan pembiayaan KPR bermasalah?
7. Bagaimana jangkauan bank dalam mengelola risiko pembiayaan KPR?
8. Bagaimana kebijakan bank dalam meminimalisir risiko pembiayaan?
9. Bagaimana cara mengukur risiko pembiayaan di bank Muamalat Yogyakarta?
10. Bagaimana proses mitigasi risiko sebelum menjalankan penerapan manajemen risiko di bank Muamalat?
11. Bagaimana cara bank Muamalat Cabang Yogyakarta dalam proses pengendalian nasabah?
12. Apa saja dalam proses penerapan manajemen risiko di bank Muamalat cabang Yogyakarta?

Pertanyaan kepada nasabah sebagai berikut :

1. Apakah Ibu bisa menjelaskan bagaimana kendala utama sehingga pembayaran angsuran menjadi terhambat?
2. Kapan Ibu mengaami kesulitan dalam membayar angsuran?
3. Bagaimana Ibu dalam mengatasi permasalahan pembiayaan dalam mengkomunikasikannya kepada pihak bank mengenai permasalahan tersebut?

Pertanyaan untuk bagian Legal sebagai berikut :

1. Bagaimana regulasi hukum untuk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)?

2. Bagaimana cara penanganan dan penanggulangan pembiayaan bermasalah untuk nasabah yang mengalami gagal bayar?
3. Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah dari sisi hukum?

**SURAT KETERANGAN RISET DARI LEMBAGA TEMPAT
PENELITIAN**



Yogyakarta, 1 Maret 2024

SURAT KETERANGAN PRAKTEK KERJA LAPANGAN

No : 001/BMI-YK/III/2024

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Dengan ini kami memberikan keterangan bahwa :

Nama : Sri Tina Sabilla
NIM : 20213022
Program Studi : Prodi Analisis Keuangan
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

Yang bersangkutan **benar** telah melakukan Praktek Kerja Lapangan (PKL) di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Yogyakarta mulai dari tanggal **18 September 2023/1 Maret 2024**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Bank Muamalat Indonesia, Tbk
KC Yogyakarta



Moch Galih Setyawan
Branch Operation Service Manager

SURAT KETERANGAN HASIL PINDAI UJI KEMIRIPAN NASKAH



FAKULTAS
BISNIS DAN EKONOMIKA

Gedung Prof. Dr. Ace Partadiredja
Ringroad Utara, Gedung Catur, Depok
Sleman, Yogyakarta 55283
T. (0274) 881546, 883087, 885376;
F. (0274) 882589
E. fesi@uii.ac.id
W. www.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL TES KEMIRIPAN

No.: 864/Ka.Div/10/Div.PP/VII/2024

Bismillaahirrahmaanirrahiim.

Assalamu'alaikum wr. wb.

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : **Sri Tina Sabilla**
 Nomor Mahasiswa : **20213022**
 Dosen Pembimbing : **Dra. Indah Susantun M.Si.**
 Program Studi : **Analisis Keuangan**
 Judul Karya Ilmiah : **Evaluasi Penerapan Manajemen Risiko pada
 Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT.
 Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta**
 Nomor Hp : **081311211626**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses tes kemiripan (*similarity test*) menggunakan **Turnitin** dengan hasil **4% (empat persen)** sesuai aturan batas minimal dinyatakan lolos yang diberlakukan di Universitas Islam Indonesia yaitu sebesar 20% (dua puluh persen).

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb

Yogyakarta, 8 Juli 2024

Kepala Divisi Pengelolaan Pengetahuan,


 Suwardi, S.IP., M.IP.

RIWAYAT HIDUP PENULIS



Nama lengkap : Sri Tina Sabilla
 Tempat dan tanggal lahir : Purwakarta, 6 Februari 2001
 Alamat : Jl. Pesantren Kp. Cipadali, Desa Babakan
 Sari, Kecamatan Plered, Kabupaten
 Purwakarta, Jawa Barat
 Nomor telepon : 0811311211626
 E-mail : sritina27@gmail.com
 Riwayat Pendidikan : SMA Negeri 1 Sukatani
 SMP Negeri 1 Plered
 Pengalaman Organisasi : KOPMA UII
 EKONOMIKA UII

LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Lampiran Gambar Wawancara dan Penyelesaian Penelitian



