



Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri

St. Hafsah Umar¹ dan Suharlina²

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar¹, STIE Muhammadiyah Mamuju²
hafsahumar1601@gmail.com

Keywords:

*Risk Management,
Costing House
Ownership Credit,
Murabahah
Costing.*

ABSTRACT

This study aims to know and explained about risk management strategy of murabahah costing by Syariah Mandiri Bank in handling of costing syariah house ownership credit. These research was qualitative in decriptive approach. Data analysis start of the gathering data then data analysis suitable with reduction, preparation, verification and conclusion. The result of research to proof that the risk management in murabahah costing on Syariah Mandiri Bank represent the attempt of minimalization of risk financial, as well as in pra contract or pasca contract as well as the risk in costing, risk of market and risk of operational. The risk management strategy suitable with Standard Operational Procedure from internal banking, identification to selection of customer, analysis measure about financial condition of customer with 5C analysis, monitoring of risk mitigation after contract with controlling of system computer program sigma and handling of risk through risk management include user, system and time limit.

Kata Kunci:

*Strategi
Manajemen,
Pembiayaan
Kepemilikan
Rumah,
Pembiayaan
Murabahah.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan strategi manajemen risiko pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Syariah dalam menangani pembiayaan KPR Syariah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif. Teknik analisis data yang digunakan dimulai dari tahapan pengumpulan data kemudian analisa data dan penyajian data, verifikasi data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian membuktikan manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri adalah suatu upaya untuk meminimalisir risiko yang terjadi, baik pada tahapan pra akad dan pasca akad baik berupa risiko dalam pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional. Strategi manajemen risiko dilakukan oleh pihak manajemen meliputi pra akad dilakukan dengan mematuhi SOP yang ditetapkan internal bank, melakukan identifikasi dalam hal ini seleksi calon nasabah, melakukan analisa pengukuran terhadap kondisi dan keuangan nasabah menggunakan analisis 5C, pemantauan mitigasi risiko pasca akad dilakukan dengan monitoring dengan menggunakan sistem baku dengan teknologi komputer program sigma dan pengendalian risiko melalui pengelolaan manajemen risiko meliputi masalah user, sistem dan waktu.



PENDAHULUAN

Era globalisasi saat ini, perbankan menjadi suatu tempat yang tidak lepas dari segala bentuk transaksi perekonomian terutama yang berhubungan dengan keuangan. Kondisi perbankan yang sehat dalam negara mencerminkan bahwa negara tersebut mengalami kestabilan perekonomian. Maka tidak mengherankan bahwa pemerintah disetiap negara memberikan perhatian yang khusus dalam perbankan.

Lembaga perbankan di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu bank umum yang bersifat konvensional dan bank umum yang bersifat syariah. Bank umum yang bersifat konvensional adalah bank yang pelaksanaan operasionalnya menjalankan sistem bunga (interest fee), sedangkan bank umum yang bersifat syariah adalah bank yang dalam pelaksanaan operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah Islam. Menurut Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.

Fenomena yang terjadi di PT Bank Mandiri Syariah ada diantara nasabah yang sering mengalami kesulitan untuk mendapatkan KPR syariah yang terjangkau, dan dari pihak Bank Mandiri Syariah sering mengalami kendala berkaitan dengan kredit macet yang dikarenakan oleh aktivitas pembiayaan nasabah banyak yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang tepat ditentukan sesuai dengan akad perjanjian. Akibat pembiayaan yang kurang lancar, sirkulasi dana kurang memberi keuntungan, menjadikan kegiatan pembiayaan yang kurang lancar dan tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran (PT BMS Makasar, 2017).

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia saat ini berkembang dengan sangat pesat. Terbukti dengan semakin tumbuhnya jumlah bank syariah di Indonesia, berdasarkan data terakhir Bank Indonesia per Januari 2015 terdapat 12 Bank Umum Syariah (BUS), 22 Unit Usaha Syariah, dan 164 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Untuk mengetahui seberapa besar perkembangan perbankan syariah selama 5 tahun terakhir.

Tabel 1. Asset Gabungan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (Milyar Rupiah)

Tahun	Cicilan Tetap (Rp)	Margin per Tahun (%)
2012	97.519	0.00
2013	145.467	28.89
2014	195.018	29.86
2015	242.276	28.48
2016	263.468	12.77

Sumber: Bank Indonesia, 2017

Tabel 1 dari Bank Indonesia tersebut dapat diketahui bahwa setiap tahunnya perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang cukup pada kisaran < 30% dalam kurun waktu lima tahun dan penurunan persentase yang paling rendah terjadi sebesar 12.77% pada tahun 2016 meskipun kisaran nilai nominalnya meningkat pada tingkat pertumbuhan pencapaian nilai tahun 2013, 2014 dan 2015 range pertumbuhan cukup tinggi dibandingkan yang terjadi pada tahun 2015 sampai 2016.

Berikut ditunjukkan data mengenai kerugian yang dialami PT. BMS terkait dengan kredit pemilikan rumah yang terjadi dalam kurun waktu lima tahun, dilihat dari risiko pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional, sehingga diperlukan strategi manajemen risiko untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang terjadi.

Akibat dari pembiayaan KPR syariah yang sering menjadi problematika bagi pihak bank syariah atas pembiayaan nasabah., maka pihak manajemen Bank Syariah menerapkan konsep manajemen risiko agar tidak terjadi risiko yang merugikan, yang ditimbulkan dari kegiatan

pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah. Pihak manajemen menerapkan manajemen risiko di bidang pembiayaan, menangani risiko pemasaran yang biasa tidak sesuai dengan informasi dan fakta yang telah ditetapkan dan melakukan penanganan atas risiko operasional yang tidak terduga sewaktu-waktu dalam kegiatan operasionalnya. Konsep manajemen risiko ini perlu diterapkan untuk menghindari atau meminimalisasi berbagai risiko yang ditimbulkan dari pembiayaan KPR bank syariah.

Demikian halnya pihak manajemen Bank Mandiri Syariah menerapkan strategi manajemen risiko agar terhindar dari kerugian dan meminimalisasi risiko yang ditanggung oleh nasabah dan pihak manajemen, sehingga perlu diterapkan langkah strategi, termasuk diantaranya melakukan identifikasi aktivitas pembiayaan dan risiko yang ditimbulkan, mengukur atau menganalisa kemungkinan risiko yang bisa ditimbulkan, memantau secara kontinyu risiko yang timbul beserta gejalanya, dan mengendalikan risiko yang terjadi setiap saat. Penerapan strategi manajemen risiko ini penting dalam menjamin KPR syariah dengan baik. Kajian mengenai manajemen risiko pembiayaan bank syariah adalah sesuatu yang penting. Dalam kehidupan sehari-hari manusia yang melakukan kegiatan akan dihadapkan pada kegiatan yang dapat menimbulkan risiko.

Secara umum, perbankan akan menghadapi beberapa risiko yaitu risiko kredit, likuiditas, pasar, operasional, hukum, reputasi, strategik, dan kepatuhan. Salah satu kajian yang penting dalam risiko perbankan syariah adalah risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan yang dihadapi oleh perbankan syariah merupakan salah satu risiko yang perlu dikelola secara tepat karena kesalahan dalam pengelolaan risiko pembiayaan dapat berakibat fatal pada peningkatan NPF (Non Performance Financing).

LANDASAN TEORI

Konsep Strategi Manajemen

Strategi manajemen adalah sekumpulan keputusan manajerial dan aksi pengambilan keputusan jangka panjang didalam perusahaan. Hal ini termasuk analisis lingkungan (lingkungan eksternal dan internal), formulasi strategi, implementasi strategi, dan evaluasi dan kontrol (Wheelen and Hunger, 2012:53).

Proses manajemen strategik bersifat dinamis dan merupakan sekumpulan komitmen, keputusan, dan aksi yang diperlukan suatu perusahaan atau organisasi untuk mencapai strategic competitiveness dan menghasilkan keuntungan diatas rata-rata (Kuncoro, 2006:13). Dari tahapan proses manajemen strategik tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa manajemen strategik merupakan sekumpulan keputusan dan tindakan yang menghasilkan perumusan dan implementasi rencana yang didesain untuk mencapai tujuan suatu perusahaan. Manajemen strategik melibatkan pengambilan keputusan jangka panjang yang berorientasi masa depan serta rumit dan membutuhkan cukup banyak sumber daya, maka partisipasi manajemen puncak sangat penting (Pearce & Robinson, 2008:21).

Dengan pendekatan manajemen strategik, manajer pada semua tingkatan perusahaan berinteraksi dalam perencanaan dan implementasinya. Sebagai akibatnya, konsekuensi perilaku manajemen strategik serupa dengan pengambilan keputusan partisipatif. Oleh karena itu, penilaian yang akurat mengenai dampak dari formulasi strategi terhadap kinerja organisasi tidak hanya memerlukan kriteria evaluasi keuangan, tetapi juga non keuangan pengukuran dampak berbasis perilaku (Pearce & Robinson, 2008:13).

Analisis lingkungan meliputi dari kegiatan memonitor, evaluasi, dan mengumpulkan informasi dari lingkungan eksternal dan internal perusahaan. Tujuannya yaitu untuk mengidentifikasi faktor strategis, elemen eksternal dan internal akan memutuskan strategi dimasa yang akan datang bagi perusahaan (Wheelen and Hunger, 2012:64).

Untuk melakukan analisis lingkungan ini memerlukan suatu alat analisis yang dinamakan analisis SWOT. SWOT merupakan akronim yang digunakan untuk mendeskripsikan strengths (kekuatan), weaknesses (kelemahan), opportunities (peluang), dan threats (ancaman) yang merupakan faktor strategis bagi perusahaan spesifik (Wheelen and Hunger, 2012:224). Analisis

SWOT ini bermula dari sebuah penelitian yang dilakukan oleh Stanford Research Institute pada tahun 1960-1970. Penelitian berawal dari suatu ide untuk mempelajari mengapa banyak perusahaan gagal dalam membangun perencanaan strategi. Salah satu pencetus utama analisis SWOT ini adalah Albert S. Humphrey (Luis et al, 2011:62).

Analisis SWOT merupakan teknik historis yang terkenal dimana para manajer menciptakan gambaran umum secara cepat mengenai situasi strategis perusahaan. Analisis ini didasarkan pada asumsi bahwa strategi yang efektif diturunkan dari “kesesuaian” yang baik antara sumber daya internal perusahaan (kekuatan dan kelemahan) dengan situasi eksternalnya (peluang dan ancaman). Kesesuaian yang baik akan memaksimalkan kekuatan dan peluang perusahaan serta meminimalkan kelemahan dan ancaman. Jika diterapkan secara akurat, asumsi sederhana ini memiliki implikasi yang bagus dan mendalam bagi desain dari strategi yang berhasil (Pearce & Robinson, 2008:200). Dari bahasan mengenai analisis SWOT, maka peluang-peluang dan ancaman-ancaman dari hasil analisis eksternal, bersama dengan kekuatan dan kelemahan perusahaan dari hasil analisis internal akan menjadi masukan dalam menyusun analisis SWOT.

Konsep Manajemen Risiko

Idrus (2012:57) menyatakan bahwa risiko merupakan bahaya, ancaman atau kemungkinan suatu tindakan atau kejadian yang menimbulkan dampak yang berlawanan dengan tujuan yang ingin dicapai. Munculnya risiko maka perlu ada suatu metode atau suatu cara untuk bisa mengelola dan menyelesaikan risiko, maka dari situlah manajemen risiko muncul untuk menjawab dan mengantisipasi risiko tersebut.

Djojosoedarso (2010:74) menyatakan manajemen risiko didefinisikan sebagai suatu metode logis dan sistematis dalam identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktivitas atau proses. Manajemen risiko sebagai pelaksanaan fungsi-fungsi manajemen dalam penanggulangan risiko, terutama risiko yang dihadapi oleh organisasi atau perusahaan.

Menurut Karim (2011:255) manajemen risiko adalah suatu rangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha. Keberadaan manajemen risiko memiliki tujuan yang sangat penting, diantaranya.

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

Manajemen risiko adalah serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Manajemen risiko merupakan suatu usaha untuk mengetahui, menganalisis serta mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh efektivitas dan efisiensi yang lebih tinggi (Darmawi, 2014:144).

Thomhill (2013:74) menyatakan bahwa tujuan dari manajemen risiko adalah untuk memproteksi aset dan laba sebuah organisasi dengan mengurangi potensi kerugian sebelum hal tersebut terjadi, dan pembiayaan melalui asuransi atau cara lain atas kemungkinan rugi besar atas kemungkinan bencana alam, keteledoran manusia atau keputusan pengadilan.

Menurut Salim (2013:152) tujuan manajemen risiko ialah mengelola perusahaan untuk mencegah perusahaan dari kegagalan mengurangi pengeluaran, menaikkan keuntungan perusahaan, menekan biaya produksi dan sebagainya. Secara umum manajemen risiko digunakan untuk mengidentifikasi atau mendiagnosa risiko, kemudian risiko itu mesti diukur, dianalisis dan dievaluasi dalam ukuran frekuensi, keparahan dan variabilitasnya. Fungsi pokoknya manajemen risiko yaitu untuk menemukan kerugian potensial dan mengevaluasi kerugian potensial.

Manajemen Risiko dalam Pandangan Islam

Paradigma ekonomi Islam, risiko dipandang sebagai hal yang positif. Risiko dikaitkan dengan konsep keadilan di mana setiap hasil keuntungan usaha harus dihasilkan dari keterlibatan dalam menghadapi risiko usaha. Bagi umat Islam manajemen risiko adalah suatu hal yang penting untuk dilaksanakan, di mana manajemen risiko yang baik mengindikasikan bahwa manusia berusaha untuk menjaga amanah dari Allah SWT atas harta kekayaan (Rivai dan Ismail, 2013:106).

Kegagalan dalam mengelola risiko tidak kemudian langsung membawa kerugian bagi Allah, akan tetapi hanya berdampak kepada manusia yang telah gagal dalam mengelola risiko tersebut. Hasil usaha yang tidak memiliki kaitan dengan keterlibatan menghadapi risiko usaha dianggap tidak mencerminkan keadilan (Rivai dan Ismail, 2013:107).

Rivai dan Ismail (2013:108-109) menyatakan bahwa Islam memberikan landasan prinsip di dalam manajemen risiko, diantaranya: 1) ruang lingkup risiko yang dianggap positif dan diperkenankan oleh Islam adalah ketidakpastian yang sifatnya *expected*, maksudnya yaitu bisa diperkirakan; dan 2) dalam Islam pula *speculative transaction controversion* atau transaksi spekulasi diharapkan. Dalam konteks manajemen risiko, *speculative risk* adalah risiko yang *outcome* risikonya bukan hanya mengandung kemungkinan merugikan saja tapi juga mengandung kemungkinan menguntungkan.

Kemungkinan munculnya risiko pun juga diterapkan dalam Al-Qur'an Surat Yusuf ayat 43-49 di mana pada surat tersebut menggambarkan contoh usaha manusia dalam membentuk sistem proteksi untuk menghadapi kemungkinan yang buruk di masa depan.

Artinya:

Raja berkata (kepada orang-orang terkemuka dari kaumnya): "Sesungguhnya aku bermimpi melihat tujuh ekor sapi betina yang gemuk-gemuk dimakan oleh tujuh ekor sapi betina yang kurus-kurus dan tujuh bulir (gandum) yang hijau dan tujuh bulir lainnya yang kering." Hai orang-orang yang terkemuka: "Terangkanlah kepadaku tentang ta'bir mimpiku itu jika kamu dapat mena'birkan mimpi." (43); Mereka menjawab: "(Itu) adalah mimpi-mimpi yang kosong dan kami sekali-kali tidak tahu mena'birkan mimpi itu." (44); Dan berkatalah orang yang selamat diantara mereka berdua dan teringat (kepada Yusuf) sesudah beberapa waktu lamanya: "Aku akan memberitakan kepadamu tentang (orang yang pandai) mena'birkan mimpi itu, maka utuslah aku (kepadanya)." (45); (Setelah pelayan itu berjumpa dengan Yusuf dia berseru): "Yusuf, hai orang yang amat dipercaya, terangkanlah kepada kami tentang tujuh ekor sapi betina yang gemuk-gemuk yang dimakan oleh tujuh ekor sapi betina yang kurus-kurus dan tujuh bulir (gandum) yang hijau dan (tujuh) lainnya yang kering agar aku kembali kepada orang-orang itu, agar mereka mengetahuinya." (46); Yusuf berkata: "Supaya kamu bertanam tujuh tahun (lamanya) sebagaimana biasa; maka apa yang kamu tuai hendaklah kamu biarkan dibulirnya kecuali sedikit untuk kamu makan. (47); Kemudian sesudah itu akan datang tujuh tahun yang amat sulit, yang menghabiskan apa yang kamu simpan untuk menghadapinya (tahun sulit), kecuali sedikit dari (bibit gandum) yang kamu simpan. (48); Kemudian setelah itu akan datang tahun yang padanya manusia diberi hujan (dengan cukup) dan dimasa itu mereka memeras anggur."(49).

Terlihat jelas pada ayat di atas bahwa dengan jelas dianjurkan untuk berusaha menjaga kelangsungan kehidupan dengan melindungi dan memproteksi akan kemungkinan terjadinya kondisi atau hal-hal yang buruk. Kaitannya dengan penelitian ini, risiko dalam usaha perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif pada pendapatan dan modal bank. Bank harus benar-benar memperhatikan dengan sungguh-sungguh potensi risiko yang dihadapinya dan mengembangkan sistem untuk mengidentifikasi, mengontrol, dan mengelola risiko tersebut.

Pembiayaan Murabahah

Dalam bai' al-murabahah, penjual harus member tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli computer dari grosir dengan harga Rp. 10.000.000,-, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 750.000,- dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000,-. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon

pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran.

Sesuai dengan sifat bisnis (tjariah), transaksi bai^{''} al-murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Bai^{''} al-murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem bai^{''} al-murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. 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 penjualannya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual, karena bai^{''} al-murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan pejabat yang berwenang dan melakukan observasi langsung. Data primer adalah jenis data yang diperoleh dan digali dari sumber utamanya. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber yang menerbitkan seperti berupa laporan keuangan PT. Bank Syariah Mandiri dan juga laporan NPF (Non Performing Financing) pembiayaan murabahah untuk pembiayaan KPR syariah. Teknik pengumpulan data (instrumen) yang digunakan adalah wawancara, observasi dan kepustakaan. Pada penelitian ini, menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Analisis deskriptif untuk menuturkan dan menafsirkan informasi yang ada selanjutnya informasi tersebut dianalisa, diinterpretasi untuk memberikan makna dan interpretasi yang jelas mengenai penelitian ini.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini dimulai dari tahapan pengumpulan data kemudian dilakukan analisa data sesuai dengan tahapan reduksi data dan penyajian data, verifikasi data dan reduksi data. Dengan prosedur pengumpulan data, reduksi data, display data dan penyajian data, menarik kesimpulan atau verifikasi (Miles, Huberman, dan Saldana, 2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

KPR Syariah PT. Bank Mandiri Syariah

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh informasi tentang gambaran umum mengenai KPR Syariah PT. Bank Mandiri Syariah (BSM). Sejarah BSM didirikan berdasarkan nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan BSM sejak awal pendiriannya. Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah

sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997 – 1998. PT. Bank Syariah Mandiri resmi beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

BSM hadir, tumbuh dan berkembang sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Salah satu produk dari BSM yang ditawarkan kepada masyarakat adalah Griya Bank Syariah Mandiri, yaitu program KPR yang berbasis pembiayaan murabahah. Program KPR syariah ini menjadi solusi untuk membeli rumah di saat harga rumah yang semakin tahun semakin tinggi. Mengajukan KPR syariah melalui BSM terlepas dari namanya Riba, disamping itu KPR syariah lebih stabil dengan cicilan yang tidak pernah berubah sepanjang tahun hingga kredit membeli rumah lunas. Untuk mengajukan kredit rumah di BSM syarat yang dibutuhkan cukup memberikan surat keterangan telah bekerja di perusahaan, menunjukkan fotocopy slip gaji yang dilegalisir dari administrasi perusahaan, KK, KTP, NPWP, rekening tabungan selama 3 bulan terakhir. Itu merupakan syarat umum yang biasa digunakan untuk mengajukan KPR.

Manajemen Risiko

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa PT. Bank Syariah Mandiri dalam memberikan KPR Syariah kepada para nasabah, telah memperhatikan dan mempertimbangkan risiko dari pemberian KPR tersebut, sehingga pihak bank menerapkan manajemen risiko sebagai sebuah kegiatan dalam merencanakan, mengarahkan, mengorganisir dan mengawasi kegiatan pemberian kredit KPR atas risiko yang bisa terjadi apabila tidak dilakukan pengelolaan yang baik. Ada tiga jenis manajemen risiko yang bisa terjadi atas pemberian KPR kepada para nasabah yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional.

Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan merupakan risiko yang timbul akibat ketidakmampuan nasabah untuk membayar kembali pokok dan margin yang telah ditetapkan dalam proses jual beli murabahah. Berikut ditunjukkan data lima tahun risiko pembiayaan nasabah yang bermasalah:

Tabel 2. Risiko Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Makassar Tahun 2012 – 2016.

Tahun	Cicilan Tetap (Rp)	Margin per Tahun (%)
2012	5.218.554	6.79
2013	5.748.366	6.90
2014	6.122.188	7.00
2015	6.575.448	7.11
2016	7.173.547	7.22

Sumber: BSM Makassar, 2017

Tabel 1 menunjukkan bahwa risiko pembiayaan murabahah pada BSM dalam lima tahun terakhir cicilan tetap meningkat, demikian pula margin per tahun. Tahun 2012 cicilan tetap yang dibebankan sebesar Rp. 5.218.554 dengan margin 6.79%, tahun 2013 cicilan tetap yang dibebankan sebesar Rp. 5.748.366 dengan margin 6.90%, tahun 2014 cicilan tetap yang dibebankan sebesar Rp. 6.122.188 dengan margin 7.00%, tahun 2015 cicilan tetap yang dibebankan sebesar Rp. 6.575.448 dengan margin 7.11%, dan tahun 2016 cicilan tetap yang dibebankan sebesar Rp. 7.173.547 dengan margin 7.22%.

Diketahui bahwa syariah menggunakan sistem bagi hasil. Nilai pinjaman BSM adalah nilai pembelian rumah plus margin. BSM memberitahu berapa margin yang akan diambil oleh BSM dan dibebankan kepada nasabah. Hal yang paling penting adalah margin tersebut telah dijelaskan dari awal, saat awal kredit dan tidak berubah selama masa kredit.

Untuk lebih jelasnya dilakukan wawancara dengan karyawan bagian kredit Griya BSM yang berinisial RB mengenai risiko pembiayaan murabahah sebagai berikut:

Dalam skema murabahah, harga jual rumah ditetapkan diawal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah. Misalnya, harga beli rumah Rp. 100 juta, untuk jangka waktu lima tahun, BSM mengambil keuntungan margin sebesar Rp. 50 juta, maka harga jual rumah kepada

nasabah untuk masa angsuran 5 tahun adalah sebesar Rp. 150 juta. Angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan adalah Rp. 150 juta dibagi 60 bulan (5 tahun) = Rp. 2.5 juta.

Ini berarti bahwa pihak BSM sudah menentukan besarnya margin, yang berbeda-beda sesuai jangka waktu pinjaman. Untuk melakukan simulasi, tinggal menentukan ingin berapa lama mengambil pinjaman KPR. Tabel berikut menunjukkan besarnya margin berdasarkan jangka waktu. Misalkan mengambil pinjaman 5 tahun, maka margin bank adalah 6.24% per tahun, sementara 4 tahun, margin lebih rendah di 6.16% per tahun. Umumnya nasabah BSM mengambil pinjaman antara 6 sampai 10 tahun. Semakin panjang masa pinjaman, makin tinggi margin. Artinya, makin lama meminjam, makin besar porsi bagi hasil yang harus dibayarkan ke bank. Ini terkait besar kecilnya risiko buat bank. Makin lama pembiayaan diberikan, makin besar kemungkinan nasabah tidak membayar tepat waktu. Untuk mengantisipasi hal tersebut, bank membebankan margin yang lebih tinggi atau biasa disebut semacam kompensasi risiko. Tingkat margin ini adalah hal yang wajib dilihat ketika membandingkan KPR syariah. Besar kecilnya margin menentukan cicilan yang harus dibayar nasabah setiap bulan.

Risiko Pasar

Berdasarkan hasil penelitian risiko pasar dalam pembiayaan KPR Syariah BSM, tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pada perbankan syariah tidak mengenal keberadaan suku bunga dan nilai tukar, sehingga pembiayaan KPR syariah tidak mengalami perubahan sesuai pilihan waktu nasabah untuk melunasi pinjaman KPR yang telah disepakati bersama. Informasi ini peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan karyawan bagian kredit Griya BSM yang berinisial NF mengenai risiko pasar dalam pembiayaan murabahah pada KPR Syariah BSM sebagai berikut:

“Risiko pasar hanya dikenal pada perbankan konvensional, karena setiap waktu aktivitas perbankan dipengaruhi oleh keberadaan tingkat suku bunga dan nilai tukar, sehingga berbeda dengan perbankan syariah yang menerapkan sistem margin di mana pembayaran pokok sudah termasuk termasuk margin yang ditetapkan berdasarkan lama waktu cicilan yang disepakati, sehingga tidak terjadi perubahan harga yang dibayarkan nasabah kepada bank”.

Hasil wawancara memberikan makna bahwa risiko pasar dalam pembiayaan murabahah KPR Syariah tidak diterapkan karena tidak bergantung pada perubahan suku bunga dan nilai tukar. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayarkan sampai angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga ber gejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena BSM tidak mengenakan penalti. BSM tidak memberlakukan sistem penalti karena harga KPR syariah sudah ditetapkan sejak awal.

Risiko Operasional

Hasil penelitian menemukan bahwa risiko operasional dari pembiayaan murabahah KPR syariah pada BSM terdiri atas risiko operasional secara internal dan eksternal. Timbulnya risiko operasional secara internal disebabkan oleh kesalahan manusia (human error) dan risiko operasional secara eksternal disebabkan oleh operasional bank itu sendiri. Upaya yang dilakukan oleh BSM dalam mengatasi risiko operasional yaitu dengan menerapkan manajemen risiko berupa risk avoidance, risk reduction, risk transfer, risk deferral dan risk retention. Penanganan risiko operasional ini tentu berbeda-beda sesuai persentase risiko yang dihadapi oleh perbankan syariah berdasarkan data lima tahun yang menunjukkan persentase penanganan risiko operasional yang ditangani oleh pihak BSM

Jenis penanganan risk avoidance sudah diterapkan pihak BSM persentase penanganannya 85.6%, penerapan risk reduction persentase penanganannya 92.4%, penerapan risk transfer persentase penanganannya 90.4%, penerapan risk deferral persentase penanganannya 84.1%, dan penerapan risk retention persentase penanganannya 90.4%. Diantara penanganan risiko operasional pembiayaan murabahah KPR syariah adalah risk reduction. Selanjutnya peneliti melakukan wawancara dengan karyawan bagian kredit Griya BSM yang berinisial JH mengenai manajemen risiko operasional dalam pembiayaan murabahah pada KPR Syariah BSM sebagai berikut:

“Secara detail sebagai pihak yang menangani risiko operasional, kami menerapkan lima bentuk manajemen risiko operasional yaitu pertama, risk avoidance, di mana pihak bank memutuskan untuk tidak melakukan aktivitas yang mengandung risiko sama sekali. Dalam memutuskan untuk melakukannya, maka harus dipertimbangkan potensial keuntungan dan potensial kerugian yang dihasilkan oleh suatu aktivitas. Kedua, risk reduction disebut juga risk mitigation merupakan metode yang mengurangi kemungkinan terjadinya suatu risiko ataupun mengurangi dampak kerusakan yang dihasilkan oleh suatu risiko. Ketiga, risk transfer, pihak bank memindahkan risiko kepada pihak lain, umumnya melalui suatu kontrak (asuransi) maupun hedging. Keempat, risk deferral, di mana dampak suatu risiko tidak selalu konstan. Risk deferral meliputi menunda aspek suatu proyek hingga saat dimana probabilitas terjadinya risiko tersebut kecil. Dan kelima, risk retention, walaupun risiko tertentu dapat dihilangkan dengan cara mengurangi maupun mentransfernya, namun beberapa risiko harus tetap diterima sebagai bagian penting dari aktivitas”.

Hasil wawancara ini memberikan makna bahwa dalam kegiatan operasional pembiayaan KPR syariah tidak dapat dihindari adanya risiko operasional, sehingga diperlukan untuk untuk mengelola risiko dengan menerapkan lima bentuk manajemen risiko tersebut.

Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah KPR Syariah Bank Syariah Mandiri

Berdasarkan hasil penelitian mengenai strategi manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah KPR Syariah Bank Mandiri dalam upaya untuk menghindari timbulnya keaburan informasi (advance selection) dan kegagalan pembayaran angsuran. Pihak manajemen PT. Bank Mandiri Syariah menerapkan prosedur strategi manajemen risiko pembiayaan yang terdiri dari identifikasi (seleksi awal), pengukuran (analisis pembiayaan), pemantauan resiko (monitoring) dan pengendalian risiko (risk control).

Identifikasi

Identifikasi atau tahapan seleksi merupakan tahapan awal dalam proses pembiayaan KPR syariah. Tahapan ini bertujuan untuk menghindari keaburan informasi tentang nasabah dan usaha bisnis yang di jalankan calon nasabah. Dalam tahapan ini dilakukan analisis mendalam tentang identitas nasabah serta kondisi usah nasabah (bagi nasabah swasta dan profesional) dan legalitas bisnis nasabah. Tujuan utama dalam proses seleksi awal ini adalah untuk melihat keterangan mendalam tentang calon nasabah dan kondisi serta legalitas usaha.

Dalam rangka mencari informasi tersebut, terdapat beberapa metode yang digunakan oleh pihak bank meliputi: Penelitian berkas, survei lapangan, wawancara, informasi dari BI.

Pengukuran

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis pengukuran risiko pembiayaan murabahah sebagai salah satu aspek penting untuk menghindari pembiayaan bermasalah dalam PT. Bank Mandiri Syariah adalah dengan melakukan analisis dan pengukuran risiko yang dilakukan oleh AO (account officer) pada pembiayaan murabahah dalam produk KPR syariah dengan menggunakan metode The 5 C's Credit Analysis. Pemberian pembiayaan pada seorang nasabah agar pembiayaan dilakukan tepat sasaran dan sesuai tujuan bank, maka bank harus menerapkan sistem analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan yang di lakukan oleh pihak PT. Bank Mandiri Syariah dalam menganalisis pembiayaan adalah dengan analisis 5C's penerapan metode ini harus dilakukan dengan tepat dan teliti sehingga analisis pembiayaan benar-benar dapat terukur dengan baik. Kelima hal tersebut meliputi: Karakter (penilaian watak), Capacity (penilaian kemampuan), Capital (penilaian terhadap modal), Collateral (penilaian terhadap angunan), Conditional of economic (penilaian terhadap ekonomi),.

Strategi manajemen risiko juga dilakukan melalui analisis pembiayaan kuantitatif. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan metode financing scoring model yang terdiri dari 3 (tiga) pilar kelayakan pembiayaan, yaitu kemampuan membayar, kemauan membayar dan kehandalan angunan. Ketiga variabel penilaian ini dilakukan dalam sebuah sistem komputer. Selanjutnya analisis pembiayaan kualitatif. Analisis ini dilakukan terhadap keseluruhan kondisi pemohon pembiayaan, lingkungan bisnis, dan faktor-faktor lain sebagai tambahan untuk hasil scoring serta alasan-alasan khusus pemberian pembiayaan. Alasan tersebut antara lain, berupa perkembangan

kondisi usaha, penilaian secara rinci dan jelas terhadap kemampuan membayar, serta ketersediaan dokumen-dokumen pendukung.

Lebih jelasnya melakukan wawancara dengan informan karyawan bagian kredit Griya BSM yang berinisial RB mengenai strategi manajemen risiko pembiayaan murabahah pada KPR Syariah BSM berdasarkan pengukuran sebagai berikut:

“Strategi manajemen risiko berupa pengukuran dalam hal ini pihak AO melakukan analisis pembiayaan murabahah melalui metode 5C. Ini penting karena kami menyadari bawah pemberian pembiayaan pada seorang nasabah harus dilakukan tepat sasaran, sehingga pihak bank melakukan analisis pembiayaan benar-benar dapat terukur dengan baik berdasarkan analisis character nasabah, capacity yang dimiliki, capital dalam hal ini kemampuan uang muka nasabah, penilaian collateral atau agunan, dan kondisi ekonomi nasabah”.

Hasil wawancara ini memberikan makna bahwa pengukuran dalam pembiayaan KPR menjadi penting sebagai strategi manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah KPR Syariah BSM. Melalui identifikasi, pihak BSM dapat menganalisis watak nasabah yang akan mendapatkan pinjaman KPR, kemampuan yang dimiliki, besar uang muka yang dibayarkan, nilai agunan dan kondisi ekonomi nasabah.

Pemantauan Risiko (Monitoring)

Tindak lanjut dari proses pembiayaan adalah monitoring. Monitoring merupakan proses pengendalian risiko pembiayaan yang diterapkan pihak manajemen. Proses monitoring yang dilakukan pihak manajemen PT. Bank Mandiri Syariah dalam produk KPR ini yakni dengan melihat proses angsuran nasabah, apakah sudah sesuai waktu yang ditentukan atau terjadi keterlambatan. Sistem pengawasan dilakukan dengan menggunakan sistem baku dengan teknologi komputer program sigma. Dengan program ini pihak manajemen bisa memantau angsuran nasabah tiap bulan. Sehingga ketika terjadi keterlambatan angsuran dengan cepat dapat diketahui dan diantisipasi.

Penilaian terhadap efektivitas pengelolaan manajemen risiko dalam risiko pembiayaan murabahah ini secara umum cukup efektif. Hal ini terlihat dari tingkat NPF (Non Performing Finance) pembiayaan KPR Murabahah terus dapat di turunkan dari tahun ketahuannya.

Lebih jelasnya wawancara dilakukan dengan informan karyawan bagian kredit Griya BSM yang berinisial NF mengenai strategi manajemen risiko pembiayaan murabahah pada KPR Syariah BSM berdasarkan pemantauan risiko sebagai berikut:

“Diketahui bahwa penurunan angka NPF untuk wilayah Cabang Makassar dari tahun terus meningkat hal ini merupakan sebuah prestasi dari sistem pengelolaan manajemen risiko. Periode 2008-2009 setidaknya terjadi penurunan NPF sebesar 10%, dan pada periode tahun 2009-2010 terus ditekan menjadi 15%. Pada skala nasional dalam 3 tahun terakhir untuk pembiayaan KPR dengan akad Murabahah tingkat NPF ini juga terus menurun, dimana rata-rata NPF tersebut sebesar 4,3%. Berdasarkan Neraca Per 30 Juli 2009 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah Menunjukkan bahwa tingkat penyusutan piutang murabahah hanya sebesar 5,99% dari total piutang murabahah”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas, menunjukkan bahwa pemantauan risiko dilihat dari tingkat pembiayaan KPR yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Syariah dari tahun ketahun terus mengalami peningkatan. Artinya setiap tahun target pembiayaan yang disusun oleh pihak manajemen mampu untuk dicapai dan bahkan mampu untuk melebihi target portofolio pembiayaan KPR Syariah. Dimana sampai saat ini, KPR Syariah merupakan salah satu produk yang sangat diminati oleh masyarakat luas.

Pengendalian Risiko

Pengendalian risiko merupakan sebuah prosedur penting yang harus diterapkan untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi. Dalam aplikasinya, proses ini merupakan sebuah kesatuan dari rangkaian mekanis manajemen risiko yang terdiri dari sistem, user dan waktu. Ketiga hal ini diharapkan untuk selalu berjalan seirama dan sesuai ketentuan prosedur yang telah ditetapkan pihak manajemen. Dalam kenyataannya, kegiatan manajemen risiko tidak luput dari

kendala dan hambatan. Dimana hambatan tersebut sangat terkait dengan tiga mekanis mengendalikan risiko itu sendiri.

Berikut hasil wawancara dengan informan karyawan bagian kredit Griya BSM yang berinisial JH mengenai strategi manajemen risiko pembiayaan murabahah pada KPR Syariah BSM berdasarkan pengendalian risiko sebagai berikut:

“Strategi manajemen risiko yang diterapkan pada BSM berupa pengendalian risiko dalam hal ini memperkecil risiko yang mungkin terjadi, di mana diketahui bahwa kegiatan manajemen risiko tidak terlepas dari adanya hambatan baik dari sistem, user dan waktu. Dalam hal sistem, BSM masih perlu mengandakan perbaikan, karena diketahui bahwa sebagian sistem teknologi perbankan masih mengadopsi perbankan konvensional. Demikian pula dalam hal user dalam hal ini masih perlu tambahan sumber daya manusia (karyawan) untuk bagian perkreditan dan pembiayaan KPR. Sementara dalam penerapan manajemen risiko pihak BSM telah menetapkan rentang waktu 7 hari untuk pembiayaan KPR”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas, menunjukkan bahwa pengendalian risiko telah diterapkan oleh BSM, namun masih perlu ditingkatkan, khususnya dalam hal keberadaan sumber daya manusia yang masih terbatas dalam melakukan analisis kelayakan pembiayaan. Penetapan waktu proses pembiayaan, memungkinkan timbulnya human error (kesalahan karyawan) dalam melakukan analisis pembiayaan dan proses-proses lain dalam pembiayaan. Terjadinya human error merupakan salah satu pengaruh singkatnya rentang waktu proses analisis. Jumlah Account officer sebanyak 3 (tiga) orang dalam waktu dan kondisi tertentu, seringkali tidak seimbang dengan banyaknya permohonan pembiayaan yang harus dianalisis. Kondisi ini selain memungkinkan terjadinya human error juga menimbulkan penilaian dan analisis subjektif dari account officer. Penilaian yang subjektif tentunya sangat berpengaruh pada besarnya risiko pembiayaan yang menimbulkan tingginya moral hazard dan kegagalan pembayaran dari nasabah.

Proses identifikasi dan penilaian risiko yang dilakukan manajemen PT. Bank Mandiri Syariah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sistem dan mekanisme pengkajian risiko. Karena bagaimana pun, ketika karyawan melakukan proses pengkajian risiko, maka secara tidak langsung pihak karyawan juga harus melakukan identifikasi dan penelitian terhadap risiko baik secara keseluruhan maupun dari setiap jenis risiko.

Pada bagian ini, akan dipaparkan potensi risiko yang di dominan dari tiap jenis risiko yang menjadi pertimbangan dari pihak manajemen PT. Bank Mandiri Syariah dalam proses pembiayaan KPR Syariah. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak karyawan PT. Bank Mandiri Syariah, risiko yang paling diperhitungkan adalah terkait tentang risiko pembiayaan.

Risiko pembiayaan merupakan risiko yang timbul akibat ketidakmampuan nasabah untuk membayar kembali pokok dan margin yang telah ditetapkan dalam proses jual beli murabahah. Dalam pembiayaan ini, jumlah pokok margin telah ditentukan di awal abad angsuran dan pendapatan yang di peroleh bank akan bersifat tetap. Setidaknya ada tiga hal yang menyebabkan timbulnya risiko pembiayaan meliputi kegagalan pembayaran, hidden Information, moral Hazard.

Menurut salah satu pegawai bagian pembiayaan di PT. Bank Mandiri Syariah Makassar menjelaskan, risiko pembiayaan di anggap sebagai risiko yang paling potensial bila di banding dengan risiko lainnya. Hal ini disebabkan karena jangka waktu yang di berikan kepada nasabah dalam pembiayaan jenis ini yakni maksimal 15 (lima belas) tahun dengan total angsuran 180 kali. Kegagalan pengelolaan risiko ini akan berdampak pada risiko lain seperti risiko likwiditas dan pendapat bank.

Lebih lanjut, tingkat komitmen nasabah untuk mengembalikan pembiayaan ini baru dapat diukur setelah pembiayaan berjalan di atas 2(dua) tahun. Artinya dalam satu dua tahun awal, hampir tidak ada nasabah yang mengalami keterlambatan atau kegagalan bayar. Namun setelah tahun kedua, pihak bank baru dapat melihat kemampuan komitmen nasabah secara pasti. Pihak manajemen sendiri mengasumsikan tidak lebih dari 5% untuk membiayai kemungkinan kegagalan bayar oleh nasabah dalam produk ini. Artinya sampai saat ini lebih dari 95% nasabah mempunyai komitmen yang tinggi untuk membayar pembiayaan yang diberikan bank. Berdasarkan NPF (Non

Performing Finance) sampai saat ini PT. Bank Mandiri Syariah masih dalam tahapan normal. Berdasarkan hasil wawancara dengan Fincing Servis (red: Indra) NPF PT. Bank Mandiri Syariah dalam tiga tahun terakhir ini rata-rata sebesar 4,3%.

Manajemen risiko dimaknai sebagai seperangkat prosedur yang harus dilalui dalam sebuah proses kerja, dalam hal ini mengenai prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah. Seperti halnya di bank syariah lainnya, bahwa prosedur prosedur pembiayaan murabahah di PT. Bank Mandiri Syariah harus melalui beberapa tahapan. Hal ini sebagai upaya untuk mengurangi risiko yang mungkin terjadi dalam proses pembiayaan.

Menganalisis risiko pembiayaan merupakan salah satu tugas yang dibebankan pada Financing Service atau Account Officer (AO). Berdasarkan hasil wawancara dengan Financing Service PT. Bank Mandiri Syariah Makassar menjelaskan bahwa AO memegang peranan penting dalam mendukung keberhasilan dan pencapaian proses pembiayaan. Prinsip kehati-hatian (prudent) dalam menyalurkan pembiayaan merupakan landasan utama yang harus di pegang oleh AO dalam melakukan analisis risiko. Hal ini sebagai upaya untuk menjaga kesehatan bank dan memperbaiki kinerja perusahaan.

Lebih lanjut dalam upaya menjaga profesionalisme para Account officer (AO) atau yang juga di istilahkan sebagai Financing Servicer, setiap AO di berikan kemampuan khusus dan spesifikasi untuk menganalisis jenis pembiayaan. Dari 3 (tiga) AO yang bertugas di PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Makassar, setiap orang di bekali dengan pembiayaan jual beli, Modal kerja dan sewa. Pada dasarnya manajemen risiko pembiayaan murabahah di PT. Bank Mandiri Syariah khususnya produk KPR Syariah sudah terprogram. Artinya perusahaan sendiri sudah mempunyai SOP (Satuan Operasional Prosedur) sendiri sebagai tuntutan bagi para AP dalam menganalisis setiap risiko pembiayaan. Namun dalam aplikasi dilapangan, seringkali SOP masih bersifat fleksibel, menyesuaikan kondisi lapangan. Artinya, SOP tersebut bukanlah harga mati yang bersifat kaku. Setiap AO diberikan wewenang dan kepercayaan penuh untuk melakukan analisis dan penilaian risiko pembiayaan dengan catatan profesionalisme dan prinsip kehati-hatian (prudent) harus dikedepankan dan melihat esensi dari pembiayaan itu sendiri.

Prosedur dan tahapan menganalisis risiko yang diterapkan di PT. Bank Mandiri Syariah Makassar khususnya pada produk KPR Syariah, merupakan bagian terpenting sebagai strategi manajemen risiko. Penting nya prosedur dan tahapan analisis risiko menjadi tolak ukur penentuan hasil dan pencapaian target pembiayaan. Produk pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu produk yang diperuntukkan bagi pemohon atau calon nasabah yang memenuhi persyaratan dengan tujuan pembiayaan komersil, berdasarkan prinsip murabahah untuk pembelian rumah dan atau berikutan tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Indra salah satu pegawai PT. Bank Mandiri Syariah menjelaskan bahwa produk KPR yang dikelola PT. Bank Mandiri Syariah pada prinsip nya terdiri dari dua model produk, yakni produk pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri dan pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri Bersubsidi. Kedua jenis produk ini merupakan produk yang diperuntukkan dengan akad Murabahah.

Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri merupakan jenis pembiayaan untuk jangka pendek, menengah maupun panjang untuk pembelian rumah tinggal, baik dalam kondisi baru maupun bekas, di lingkungan developer. Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri berdasarkan prinsip Murabahah, dimana harga jual didapatkan dari total harga beli dan margin (harga jual=margin).

Sedangkan pembiayaan KPR Griya Bank Syariah Mandiri Bersubsidi merupakan jenis pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka dari pemerintah.

Pembiayaan KPR PT. Bank Mandiri Syariah memberikan fasilitas pembiayaan murabahah dengan jangka waktu pembiayaan maksimal 15 (lima belas) tahun dengan masa angsuran perbulan selama 180 kali. Dalam produk ini pihak PT. Bank Mandiri Syariah mendapatkan imbalan berupa margin keuntungan dari selisih harga jual dan harga beli rumah dari developer atau perorangan. Perhitungan margin keuntungan tersebut menggunakan perhitungan sistem flat. Pembebanan

margin keuntungan terhadap nilai pokok pinjaman yang bersifat tetap tanpa dipengeharui menurunnya jumlah nilai pokok pinjaman tersebut.

Pemohon dapat mengajukan rumah yang di pilih sendiri untuk dibiayai baik berupa rumah milik developer maupun rumah lama (rumah second) milik perorangan. Rumah yang di biayai tersebut harus memiliki sertifikat baik berupa hak guna, hak milik, maupun hak milik atas suatu rumah susun dengan luas tanah minimal 60 m² dan luas bagunannya memenuhi aspek teknis bangunan. Pada saat akad pembiayaan, rumah yang dibiayai harus dalam kondisi layak huni serta dilengkapi fasilitas berupa aliran air dan listrik yang telah berfungsi dengan baik.

Rumah tersebut terletak di daerah pemukiman sesuai RUTRK (Rencana Umum Tata Ruan Kota) yang sudah di lengkapi dengan saran prasarana lingkungan serta bebas bahaya banjir. Khusus untuk rumah tinggal yang berada di luar kawasan perumahan, berlaku ketentuan jalan lingkungan depan rumah minimal dapat dilalui kendaraan roda empat. Dalam pembiayaan KPR PT. Bank Mandiri Syariah, umah yang di beli nasabah menjadi agunan untuk bank sehingga letaknya harus memenuhi penilaian berupa kemudahan untuk di jual kembali dan mudah di jangkau.

Pada saat pemohon mengajukan permohonan pembiayaan, setelah mengisi aplikasi permohonan serta dokumen kelengkapan biaya, pemohon harus menyediakan uang muka yng besarnya di tetapkan oleh PT. Bank Mandiri Syariah dan di setuju oleh nasabah. Biasanya besarnya uang muka sebesar 10-20% dari harga beli rumah yang akan dibiayai. Uang muka tersebut (urbun) harus di bayar terlebih dahulu oleh pemohon pada bank sebagai salah satu syarat yang harus di penuhi pemohon untuk memperoleh fasilitas pembiayaan yang murabahah dari PT. Bank Mandiri Syariah.

Apabila terjadi perubahan atau pembatalan pesanan dari pihak pemohon, maka pihak PT. Bank Mandiri Syariah dapat mempergunakan urbun tersebut sebagai ganti rugi atas biaya yang telah di keluarkan pihak bank. Pembebanan urbun tersebut selain sebagai uang muka, urbun juga merupakan bukti keseriusan bagi calon pemohon untuk mengajukan pembiayaan. Risiko merupakan masalah alamiah yang terjadi dalam setiap aktifitas bisnis. Setiap usaha yang mengharapkan keuntungan pasti dibebankan risiko. dalam menghadapi risiko setidaknya ada beberapa alternatif bisa dipilih oleh manajer.

Demikian pula halnya yang terjadi dalam bisnis perbankan, PT. Bank Mandiri Syariah sebagai sebuah intitusi bisnis perbankan dalam memberikan pembiayaan khususnya dengan akad murabahah pada produk KPR syariah juga mempunyai risiko. Dalam menghadapi risiko, pihak manajemen PT. Bank Mandiri Syariah setidaknya mengambil 3 (tiga) langkah. Adapun ketiga langkah yang dimaksud meliputi: pengendalian atau pengelolaan risiko (risk control), pengalihan risiko (risk transfer), menghindari risiko (risk avoidance). Ketiga pilihan yang di ambil pihak manajemen dalam menghadapi risiko tersebut, amplikasinya diterapkan bedasarkan beberapa pertimbangan diantaranya besar kecilnya risiko, tipe risiko dan kemampuan pihak manajemen untuk mengelola risiko tersebut. Selanjutnya praktik dan amplikasi dalam menghadapi risiko akan dibahas secara satu persatu. Pengendalian atau pengelolaan risiko merupakan salah satu alternatif yang dipilih pihak manajemen terhadap potensi risik yang timbul dari sebuah aktifitas bisnis. Pilihan ini merupakan bentuk kecekapan dan kemampuan pihak manajemen untuk mengelola risiko dalam upaya untuk menghasilkan keuntungan sesuai tujuan dari aktivitas bisnis yang dijalankan. Praktik pengendalian risiko ini tercermin dalam aplikasi prosedur manajemen risiko yang diterapkan oleh pihak manajemen dari setiap pembiayaan.

Proses menerapkan manajemen risiko yang diberlakukan di PT. Bank Mandiri Syariah menurut peneliti merupakan sebuah proses yang saling terkait dan mempunyai ruang lingkup yang sangat komperhensif dan luas. Hal ini mengingatkan pentingnya manajemen risiko dalam meningkatkan pendapatan bank itu sendiri.

Penerapan manajemen risiko yang diterapkan oleh pihak PT. Bank Mandiri Syariah sesungguhnya tidak lepas dari 3 (tiga) hal penting meliputi sistem yang diterapkan (alat dan teknologi), user (pihak yang menerapkan) serta waktu (time) yang dijadikan patokan. Tiga hal ini merupakan satu kesatuan yang menjadi bukti profesionalisme sistem manajemen risiko dalam sebuah pembiayaan di BTN syarian Cabang Makassar.

Pembiayaan murabahah KPR syariah merupakan jenis pembiayaan jangka panjang (long time) yang sangat rentan terhadap risiko pembiayaan. Kegagalan pembayaran angsuran oleh nasabah salah satunya disebabkan oleh bentuk perilaku moral hazard. Perilaku ini disebabkan oleh kebucuran informasi (adverse selection) tentang nasabah.

Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah KPR Syariah

Strategi manajemen risiko pembiayaan murabahah KPR Syariah pada BSM diterapkan melalui kegiatan identifikasi, pengukuran, pemantauan risiko dan pengendalian risiko. Identifikasi dalam hal ini bertujuan untuk menghindari kebucuran informasi tentang nasabah dan usaha bisnis yang dijalankan calon nasabah melalui analisis mendalam tentang identitas nasabah serta kondisi usaha nasabah (bagi nasabah swasta dan profesional) dan legalitas bisnis nasabah. Selanjutnya dilakukan pengukuran risiko atas pembiayaan murabahah melalui metode 5C meliputi character, capacity, capital, collateral dan condition of economic.

BSM menerapkan strategi manajemen risiko melalui pemantauan risiko sebagai tindak lanjut dari proses pembiayaan murabahah berupa sistem pengawasan proses angsuran nasabah. Kemudian melakukan pengendalian risiko melalui sistem, user dan waktu. Strategi manajemen risiko yang diterapkan oleh BSM dalam pembiayaan murabahah KPR Syariah sangat penting dalam mengendalikan risiko yang akan dihadapi. Untuk itu dapat diidentifikasi ada tujuh aspek yang harus dikendalikan guna meminimalisasi risiko dalam pembiayaan murabahah, yaitu: aspek yuridis, aspek keuangan, aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek social dan ekonomi (AMDAL), dan aspek agunan.

PENUTUP

Manajemen risiko dalam pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Mandiri adalah suatu upaya untuk meminimalisir risiko yang terjadi, baik pada tahapan pra akad dan pasca akad baik berupa risiko dalam pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional. Strategi manajemen risiko dilakukan oleh pihak manajemen meliputi pra akad dilakukan dengan mematuhi SOP yang ditetapkan internal bank, melakukan identifikasi dalam hal ini seleksi calon nasabah, melakukan analisa pengukuran terhadap kondisi dan keuangan nasabah menggunakan analisis 5C, pemantauan mitigasi risiko pasca akad dilakukan dengan monitoring dengan menggunakan sistem baku dengan teknologi komputer program sigma dan pengendalian risiko melalui pengelolaan manajemen risiko meliputi masalah user, sistem dan waktu.

Berdasarkan kesimpulan yang telah di jelaskan sebaiknya Bank Syariah Mandiri Makassar lebih memperkenalkan kepada masyarakat tentang kemudahan dalam produk pembiayaan murabahah Griya BSM tersebut. Meningkatkan atau menambah SDM agar di setiap bidang pekerjaan ada masing-masing karyawan yang mengerjakan pembiayaan KPR Syariah. Peningkatan etos kerja karyawan melalui kegiatan pembinaan kepada karyawan tentang peningkatan pelayanan kepada nasabah. Diharapkan ketelitian dalam melakukan monitoring pembiayaan murabahah KPR Syariah agar tidak mengganggu perputaran uang bank.

DAFTAR PUSTAKA

Adiwarman A. Karim, 2010. *Analisis Fiqh dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Adnan M Akhyar, 2005. *Akuntansi Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Akhmad Alfin Yuliansyah, 2013. *Analisis Perlakuan atas Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi kasus pada BMT PSU Malang)*.

- Ali, Masyhud, 2016. *Manajemen Risiko: Strategi Perbankan dan Dunia Usaha menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis*. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Anita Rahmawaty, 2010. *Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia*.
- Arifin, Zainul, 2009. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Azkia Publisher, Tangerang.
- Arthesa Ade, 2016. *Bank dan Lembaga Bukan Bank*. PT. Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Ascarya, 2012. *Akad dan Produk Bank Syariah*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Asmi Nur Siwi Kusmiyati. *Risiko Akad Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT di Yogyakarta (Dari Teori ke Terapan)*. Jurnal La Riba Vol. I, No. 1, Juli, 2007.
- Bank Mandiri Syariah, 2015. *Annual Report*. Makassar
- Basri Ikhwan Abidin, 2008. *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*. PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Darmawi Herman, 2009. *Manajemen Risiko*. PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Dendawijaya Lukman, 2015. *Manajemen Perbankan*. PT. Ghalia Indonesia, Bogor.
- Djojosedarso Soeisno, 2013. *Prinsip-prinsip Manajemen Risiko Asuransi*. Salemba Empat, Jakarta.
- Firdaus, H. R. & Aryanti, M. 2003. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Hanafi, Mahmud, 2016. *Manajemen Risiko*. YKPN, Yogyakarta.
- Harisman. 2002. *Tugas Bank Indonesia dalam Pengawasan dan Pembinaan Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 20, Agustus-September 2002, Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis (YPHB).
- Herli, Ali Suyanto, 2013. *Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*. CV. Andi Offset, Yogyakarta.
- Hennie, Van Greuning dan Zamir Iqbal, 2011. *Analisis Risiko Perbankan Syariah*. Salemba Empat, Jakarta.
- Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI), 2009. *Akuntansi Murabahah. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.102. DSAK-LAI*. Jakarta.
- Karim, A., 2001. *Perbankan Syari'ah: Peluang, Tantangan dan Strategi Pengembangan*, Jurnal Agama, Filsafat dan Sosial, 3(3): 33.
- Kasmir, 2005. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis* (T. R. Rohidi (ed.); 3rd ed.). UI Press.