

**ANALISIS PROFIL RISIKO TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN
SECARA MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PT.BANK MUAMALAT
CABANG SURABAYA**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian

Program Pendidikan Strata Satu

Jurusan Akuntansi



Oleh :

ERLINDA KURNIAWATI

2011310649

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS

SURABAYA

2015

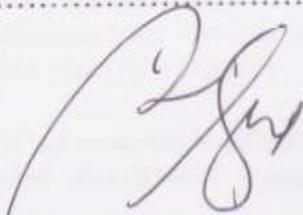
PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

Nama : Erlinda Kurniawati
Tempat, Tanggal Lahir : Bojonegoro, 19 November 1992
NIM : 2011310649
Jurusan : Akuntansi
Program Pendidikan : Strata I
Konsentrasi : Perbankan Syariah
Judul : Analisis Profil Risiko Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan Secara Musyarakah Mutanaqisah Pada PT.Bank Muamalat Cabang Surabaya

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,

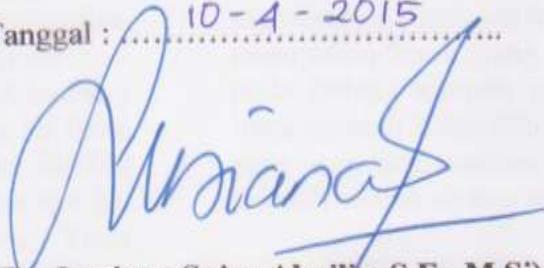
Tanggal : 8 - 4 - 2015



(Kautsar Riza Salman, SE., AK, MSA., CA., BKP., SAS)

Ketua Program Studi Sarjana Akuntansi,

Tanggal : 10 - 4 - 2015



(Dr. Luciana Spica Almillia, S.E., M.Si)

ANALISIS PROFIL RISIKO TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN SECARA MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PT.BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA

Erlinda Kurniawati

STIE Perbanas Surabaya

Email: erlinda_elikz@yahoo.com

Kausar Riza Salman, SE.,AK,MSA.,CA.,BKP.,SAS

Dosen STIE Perbanas Surabaya

Email: kausar@perbanas.ac.id

ABSTRACT

This research is a form of qualitative descriptive study . In this study using multiple data collection techniques of observation , interviews and documentation . Researchers use a third technical data analysis is needed to determine how the profile of risk faced by banks Muamalat Surabaya on housing finance in musyarakahmutanaqisah .

The Result of some the data collection techniques are some of the variables used in this study include : Risk of ownership , regulatory risk , market risk and credit risk.The fourth risk of direct impact of housing in MusyarakahMutanaqisah . In this study describes some form of control of the bank Muamalat to minimize the risks of such risk .

Keyword :MusyarakahMutanaqisah, Risk of ownership (Risiko Kepemilikan) , regulatory risk (Resiko Regulasi) , market risk(Risiko Pasar) and credit risk (Risiko Kredit).

PENDAHULUAN

Seperti yang banyak telah kita ketahui persaingan dalam dunia perbankan telah berkembang pesat.Perkembangan dunia perbankan mulai berkembang dengan adanya bermunculan baik itu bank milik pemerintah atau yang biasa disebut dengan bank negeri, selain itu pada saat ini telah banyak bank swasta baru. Yang dimana tidak bisa dibohongi lagi bahwa para bank konvensional berlomba-lomba dalam menentukan bunga yang dibebankan oleh para nasabahnya. Oleh karena itu banyak bank konvensional

untuk menarik nasabah dengan membentuk bank syariah.Bank syariah merupakan bank yang berdiri sama-sama pada bidang simpan pinjam namun pada bank syariah tidak dikenakan bunga untuk para nasabah, namun istilah pada bank syariah adalah sistem bagi hasil.

Selain itu yang mendasari peneliti melakukan penelitian ini adalah yang dimana dalam agama Islam, hubungan antar sesama manusia di bahas dalam ilmu fiqh (baca : fiqh muamalat), misalnya

hubungan antara 2 pihak yang melakukan jual beli dengan akad murabahah dan akad musyarakah. Secara sederhana akad murabahah dan akad musyarakah berarti perikatan jual-beli barang dimana pembeli mengetahui jumlah keuntungan yang diambil oleh si penjual. Dalam konteks perbankan syariah saat ini, akad murabahah merupakan salah satu akad utama, atau bahkan paling dominan, yang sering digunakan oleh para praktisi perbankan syariah dalam menyediakan kebutuhan pembiayaan nasabah. Berdasarkan Statistik Perbankan Syariah Bulan Juni 2011 yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, bahwa portofolio pembiayaan atas dasar akad murabahah yang telah disalurkan oleh perbankan syariah adalah sebesar Rp 46,161 milyar. Angka ini adalah yang paling tinggi dibandingkan dengan penyaluran pembiayaan dengan akad selain murabahah, seperti akad mudharabah Rp 9,549 milyar dan akad musyarakah Rp 16,295 milyar. Selain akad Murabahah akad musyarakah saat ini hampir memperoleh kedudukan yang sama pada dunia perbankan khususnya syariah.

Akad musyarakah merupakan akad lain yang banyak digunakan pada dunia perbankan syariah. Mungkin para nasabah bank syariah saat ini belum mengenal akad musyarakah. Para nasabah pada umumnya mengenal akad mudharabah, pemahaman akad musyarakah sendiri adalah kedua pihak atau lebih sama-sama memberikan modal, dan apabila mengalami kerugian maka disesuaikan dengan prosentasi pemberian modal. Bank syariah pada akad ini merupakan pihak yang memberikan modal awal dan pihak yang kedua atau pihak lain membayarkan pinjamannya setiap tahunnya dengan beberapa jaminan yang diberikan kepada nasabah. Dengan begini akan memberikan keuntungan untuk nasabah meskipun tidak mempunyai modal sendiri. Selain itu akad ini tentunya cocok digunakan untuk nasabah yang ingin memiliki rumah.

Peneliti tertarik untuk menggunakan empat resiko yaitu resiko Kepemilikan, resiko Regulasi, resiko Pasar, resiko Kredit tersebut terkait akad Musyarakah Mutanaqisah apakah dapat digunakan untuk mengukur Akad karena pada sebelumnya Profil Risiko ini digunakan untuk mengukur secara keseluruhan kesehatan sebuah bank. Dan peneliti ingin mengetahui apakah Profil risiko juga memberikan dampak terhadap penerapan pada akad Musyarakah Mutanaqisah terkait Produk Pembiayaan Perumahan di bank Muamalat yang sudah menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah.

Berdasarkan beberapa kesimpulan yang berbeda diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian pada profil risiko yang akan dihadapi jika penggunaan akad musyarakah mutanaqisah pada produk pembiayaan perumahan di Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo. Namun peneliti hanya mengambil empat resiko dalam penelitian ini tidak melibatkan keseluruhan profil risiko.

KERANGKA TEORITIS YANG DIPAKAI

Bank Syariah

Dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 pasal 1 memberikan penjelasan dan pengertian Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Wirosa 2009 : 40). Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara Bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara

lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah waiqtina*) (Kausar Riza Salman 2012 : 70). Berdasarkan Pasal 4 UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah diwajibkan untuk menjalankan dana dari masyarakat. Disamping itu, bank syariah juga dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitulmal dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat. Bank syariah juga dapat menghimpun dana social yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Wiroso (2009 : 159) berpendapat jika diperhatikan ketentuan fatwa dan ketentuan syariah lainnya, kegiatan bank syariah tidak membedakan di bidang keuangan atau bidang rill, sebagai contoh dalam melakukan *murabahah* yang diperjual belikan adalah barang (bukan uang), *ijarah* yang disewakan adalah asset berwujud dan asset tidak berwujud, *mudharabah*, *musyarakah*, *salam* diperkenankan memberikan modal dalam bentuk barang (*non kas*) dan uang tunai (*kas*).

Sangat disayangkan jika bank syariah hanya dibatasi di bidang kepuangan saja sedangkan dalam konsepnya dapat melaksanakan kegiatan usaha yang lebih luas dari kegiatan usaha bank konvensional. Sesuai prinsip syariah, Pengelolaan dana yang dilakukan oleh bank syariah dikelompokkan dalam tiga kelompok utama yaitu (Wiroso, 2009 : 159)

1. Prinsip Jual beli yang dikategorikan dalam kelompok ini adalah :

- a. *Murabahah*
- b. *Salam*
- c. *Istishna*
2. Bagi Hasil, yang dikategorikan kelompok ini adalah :
 - a. *Mudharabah*
 - b. *Musyarakah*
3. Ujroh atau upah, yang dikategorikan kelompok ini adalah :
 - a. *Ijarah*
 - b. *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT)
 - c. *Ijarah Berlanjut* (*multijasa*)

Musyarakah

Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional dijelaskan pengertian *Musyarakah* adalah akad antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (modal) dengan ketentuan bahwa keuntungan risiko (kerugian) akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Wiroso, 2009 : 278).

Dalam PSAK 106 tentang akuntansi *musyarakah* memberikan beberapa pengertian yang berhubungan dengan transaksi *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan risiko berdasarkan porsi kontribusi dana. Dana tersebut meliputi kas, asset setara kas, atau asset nonkas yang diperkenankan oleh syariah.

Menurut Wiroso (2009:280) *musyarakah* dapat dibedakan dua jenis yaitu :

1. *Musyarakah Permanen* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad.
2. *Musyarakah Menurun* (*Musyarakah Mutanaqisah*) adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana mitra

akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

Risiko pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

a. Risiko Kepemilikan

Risiko kepemilikan adalah kekuasaan kepemilikan yang kemungkinan besar akan dikuasai oleh salah satu pihak. Risiko ini akan timbul apabila sebuah bank memberikan pinjaman kepada nasabahnya yang dimana status kepemilikannya tentu kepada bank, namun nasabah menganggap barang yang telah diberikan oleh bank adalah miliknya. Kepemilikan Asset lambat laun akan menjadi milik nasabah, yang mana sebelumnya merupakan asset bersama, hal ini terjadi karena nasabah melakukan pembayaran senilai asset yang dimiliki oleh Bank. Faktor-faktor yang menyebabkan risiko kepemilikan terjadi diantaranya : (Wirosa, 2009: 315)

1. Bank tidak menerima angsuran dari nasabah
2. Nasabah tidak mampu memenuhi konsekuensi
3. Adanya reputasi buruk Nasabah atau wanprestasi

b. Risiko Regulasi

Risiko regulasi adalah risiko yang timbul karena pihak otoritas publik melarang penggunaan suatu produk keuangan untuk tujuan tertentu. Tidak kesanggupan pihak Nasabah melaksanakan peraturan yang telah ditetapkan. Dan peraturan yang dapat menimbulkan Regulasi adalah peraturan yang menyangkut segala sesuatu pembiayaan yang harus ditanggung pihak nasabah.

Risiko ini akan timbul apabila nasabah melakukan beberapa hal yang diantaranya (Wirosa, 2009:325)

1. Ketidaksanggupan membayar Pajak

2. Ketidak sanggupan pihak bank untuk dikenakan PPN atas jasa yang diberikan
3. Barang yang dibeli tidak diperhitungkan nilai PPNnya.

Dari tiga faktor diatas peneliti akan menganalisis apakah Bank Muamalat melakukan pelanggaran berdasarkan tiga faktor tersebut.

c. Risiko Pasar

Peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pasal 7 ayat 1 menyatakan penilaian terhadap risiko Inheren salah satunya adalah Risiko Pasar, Risiko Pasar adalah risiko kerugian yang dapat dialami bank melalui portofolio yang dimilikinya sebagai akibat pergerakan variabel pasar (*averse movement*) yang tidak menguntungkan. Variabel pasar yang dimaksud adalah suku bunga (*interest rate*) dan nilai tukar (*foreign exchange rate*).

Meskipun Bank Syariah tidak berurusan dengan tingkat suku bunga namun bagi Indonesia yang menerapkan dual banking system risiko ini akan berpengaruh secara tidak langsung yaitu pada pricing, mengingat nasabah yang dijangkau oleh bank syariah bukan saja nasabah-nasabah yang loyal secara penuh terhadap syariah, tetapi juga nasabah-nasabah yang akan menempatkan dananya ke tempat-tempat yang akan memberikan keuntungan maksimal baginya tanpa memperhitungkan halal atau haramnya.

Risiko nilai tukar menjadi portofolio valuta asing yang dimiliki bank. Apabila Bank berada pada posisi beli (*long position*) melemahnya nilai tukar mata uang local terhadap mata uang asing akan mengakibatkan kerugian pada pihak bank (Wirosa, 2009 : 305).

d. Risiko Kredit

Peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pasal 7 ayat 1 menyatakan penilaian terhadap risiko Inheren salah satunya adalah Risiko Kredit. Risiko Kredit adalah risiko akibat

kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank. Risiko Kredit pada umumnya terdapat pada seluruh aktivitas bank yang kinerjanya bergantung pada pihak lawan (*counterparty*), penerbit (*insuer*), atau kinerja pemimjaman dana (*borrower*).

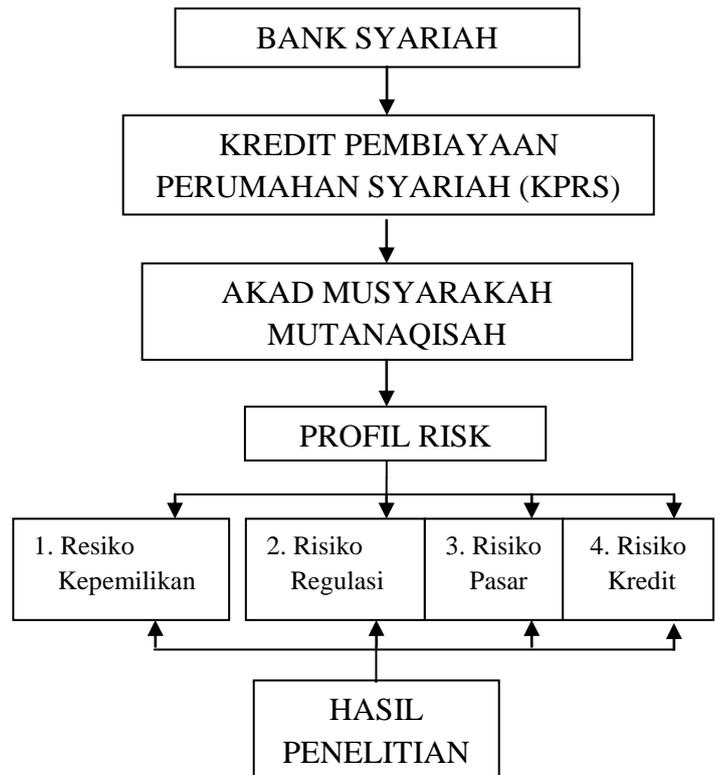
Rasio yang dapat mengukur risiko kredit adalah NPF (*Non Performing Finance*) atau biasa disebut juga dengan NPL (*Non Perfuming Loan*).Luh Gede Meydianawathi (2007 : 138) menyatakan bahwa *Non Performing Loans* (NPL) menunjukkan kemampuan kolektibilitas sebuah bank dalam mengumpulkan kembali kredit yang dikeluarkan oleh bank sampai lunas. Apabila semakin tinggi rasio ini maka akan semakin buruk kualitas kredit bank yang menyebabkan jumlah kredit bermasalah semakin besar maka kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin besar. Rasio ini dapat dirumuskan sebagai berikut (SE BI No 132/24/DPNP tanggal 25 Oktober 2011) :

$$NPL = \frac{KreditBermasalah}{TotalKredit} \times 100\%$$

KERANGKA PEMIKIRAN

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini diantaranya :

1. Peneliti melakukan penelitian pada Bank Muamalat Cabang Surabaya dan melakukan wawancara dengan bagian yang terlibat.
2. Setelah memperoleh hasil wawancara peneliti mendiskripsikan masing-masing risiko yang ada pada musyarakah mutanaqisah.
3. Setelah mendiskripsikan peneliti menarik kesimpulan manakah yang paling dominan memberikan dampak pada musyarakah mutanaqisah



Sumber : diolah

Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran

UNIT ANALISIS

Unit Analisis merupakan suatu sarana untuk melakukan penelusuran data yang berguna untuk memudahkan peneliti dalam mengumpulkan informasi. Unit Analisis berkaitan dengan bagaimana penerapan profil risiko pada pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah. Unit analisis pada penelitian ini, diantaranya :

1. Konsep musyarakah mutanaqisah digunakan untuk melihat bagaimana penggunaan akad musyarakah mutanaqisah pada bank Muamalat Cabang Surabaya. Maka yang dapat dicermati dari konsep ini adalah penggunaan akad, pemanfaatan akad, kerjasama dengan nasabah. Serta hal lain penggunaan akad khususnya untuk pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah.

2. Penilaian Risiko digunakan untuk melihat apakah perusahaan telah menerapkan akad musyarakah mutanaqisah dengan baik dan benar. Serta untuk mengetahui lebih awal risiko-risiko yang akan dihadapi baik untuknya sebagai jangka panjang maupun jangka pendek.
3. Kelemahaan dan kelebihan digunakan untuk mengetahui seberapa berpengaruhnya penggunaan musyarakah mutanaqisah pada Bank tersebut dan dengan mengetahui kelemahan kekurangannya peneliti dapat mengetahui bagaimana pengaruhnya pada margin di bank tersebut.
4. Dengan menggunakan pengendalian risiko untuk mengetahui apa saja pengendalian Internal dari bank untuk mengatasi resiko-resiko yang terjadi pada bank itu sendiri.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bank Muamalat merupakan salah satu bank syariah yang sudah lama berdiri di Indonesia. Muamalat juga menawarkan beberapa layanan yang diberikan agar menarik nasabah. Begitu banyak jenis dan layanan yang ditawarkan, salah satu layanan terbaru tersebut adalah penggunaan akad musyarakah mutanaqisah dalam pembiayaan KPR IB muamalat khususnya pada cabang Darmo Surabaya.

Permasalahan yang mungkin akan timbul pada bank muamalat dikarenakan akad Musyarah Mutanaqisah baru digunakan untuk KPR IB muamalat tentunya tingginya risiko yang akan dialami Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya. Tentu perlu adanya gambaran bagaimana kemungkinan risiko yang akan dialami oleh Bank Muamalat. Risiko yang kemungkinannya akan dialami oleh Bank Muamalat adalah Risiko Kepemilikan, Risiko Regulasi, Risiko Pasar dan Risiko Kredit risiko ini kemungkinan akan timbul pada akad Musyarakah Mutanaqisah

khususnya pada pembiayaan KPR IB Muamalat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Marketing, Legal, dan Back Office melalui beberapa daftar pertanyaan untuk menganalisis keempat profil risiko yang akan dihadapi oleh Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya, maka peneliti akan menguraikan hasil wawancara adalah sebagai berikut :

Konsep Pembiayaan Semula Perumahan Secara Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo

Untuk memahami apakah yang dimaksud dengan pembiayaan semula perumahan secara Musyarakah Mutanaqisah peneliti menanyakan kepada dua narasumber dan jawaban dari kedua narasumber tersebut adalah sebagai berikut:

1. Gunawan bagian marketing menjawab pertanyaan dari peneliti adalah sebagai berikut:
“Pembiayaan ini terjadi karena ada pengajuan untuk pembiayaan perumahan, penggunaan akad musyarakah mutanaqisah sendiri berperan sebagai sebuah ikatan antara pihak nasabah dengan bank dalam bentuk perjanjian hitam diatas putih dan beberapa dokumen pendukung yang dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman yang telah diberikan oleh bank”
2. Taufiq Rahman Humaidi bagian Back Office menjawab pertanyaan dari peneliti adalah sebagai berikut :
“Akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR IB Muamalat mempunyai peran sebagai sebuah perjanjian antara nasabah dengan pihak bank dan nasabah juga memberikan beberapa dokumen pendukung, perlu adanya perjanjian karena pelaksanaan pembiayaan KPR IB Muamalat

membutuhkan jangka waktu yang lama”

Dari hasil wawancara tersebut peneliti menyimpulkan dan lebih menjabarkan kembali bahwa pembiayaan KPR IB Muamalat adalah sebuah pembiayaan antara nasabah sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual dalam satu dokumen lengkap yang berisi perjanjian kedua belah pihak dengan menggunakan kontrak Musyarakah Mutanaqisah. Tujuan utama nasabah melaksanakan pembiayaan ini adalah untuk mendapatkan uang tunai yang digunakan melunasi pembiayaan perumahan ready stock.

Apabila nasabah telah memperoleh uang tunai untuk pembiayaan tersebut pihak pelanggan perlu melakukan angsuran yang menjadi tanggung jawab nasabah, dan pada saat melaksanakan angsuran nasabah tidak diperbolehkan mengambil pembiayaan yang sama sebelum melunasi pembiayaan angsuran yang pertama. Kontrak Pembiayaan KPR IB secara Musyarakah Mutanaqisah di Muamalat Cabang Surabaya Darmo mulai menggunakan ini pada tahun 2011. Pada awalnya penggunaan Musyarakah Mutanaqisah hanya digunakan pada saat akad saja. Namun Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo mengembangkan kembali pada pembiayaan perumahan atau KPR IB Muamalat secara musyarakah mutanaqisah.

Aspek Hukum Musyarakah Mutanaqisah di Muamalat Cabang Surabaya Darmo

Lembaga perbankan adalah *highly regulated industry*, apalagi perbankan syariah selain terkait oleh rambu-rambu hukum positif operasional bank syariah juga terkait erat dengan hukum Allah, yang pelanggarannya berakibat kepada kemadharatan di dunia dan akhirat (Indah Novitasari, 2011).

Dalam pemahaman terkait dasar hukum peneliti memberikan pertanyaan dasar hukum apa yang digunakan pada

akad musyarakah mutanaqisah, dan hasil dari wawancara tersebut adalah sebagai berikut:

1. Gunawan bagian marketing menjawab pertanyaan dari peneliti adalah sebagai berikut :

“ Pada Bank Darmo menggunakan aspek hukum yang telah ada pada perdata KUH Perdata dan hukum islam yang dimana telah ditentukan oleh pihak Bank Indonesia”

2. Taufiq Rahman Humaidi bagian Back Office menjawab pertanyaan dari peneliti adalah sebagai berikut :

“Cabang darmo menggunakan Aspek Hukum KUHP dan dasar islam. Aspek hukum tersebut sudah di tentukan oleh Bank Indonesia”

Dari hasil wawancara dengan dua narasumber peneliti lebih menjabarkan atas hasil wawancara dari kedua narasumber. Oleh karenanya penggunaan aspek hukum akan dibahas mengenai penggunaan akad musyarakah mutanaqisah yang dapat dilaksanakan oleh bank syariah. Kajian hukum didasarkan pada kesesuaian dengan hukum positif di Indonesia, yaitu perdata KUH Perdata dan Hukum Islam. Kajian pada KUH Perdata :

Dalam pasal 1313 KUH Perdata perjanjian musyarakah dan ijarah diberikan pengertian *“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*. Dimana pihak satu berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam hal ini adalah bank syariah dan nasabah saling berjanji.

Dari peristiwa itulah timbul suatu hubungan antara dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan. Pihak yang satu dapat menuntut di depan hakim jika tuntutan dari apa yang diperjanjikan itu tidak dipenuhi.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah dalam kitab undang-undang Hukum Perdata buku

ketiga tentang perikatan bab kedua bagian kedua tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian yang dimulai dari pasal 1320 sampai dengan pasal 1337. Secara garis besar syarat-syarat tersebut dapat dilihat pada pasal 1320, yang menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagai berikut :

- a. Sepakat dua belah pihak yang mengikat diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat yang disebutkan pada pasal 1320 di atas dapat dibedakan menjadi syarat subyektif dan objektif. Dua syarat yang disebutkan pertama pada pasal 1320 disebut syarat subyektif yang apabila syarat tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif yang apabila ternyata tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum (*null and void*) yang artinya perjanjian tersebut tidak pernah ada atau dengan kata lain usaha pihak yang disebut di dalam perjanjian gagal melahirkan suatu perikatan. Apabila syarat sah perjanjian tersebut sudah terpenuhi semua maka perjanjian tersebut sudah dapat di ikat akan syah.

Sistem Pembiayaan Perumahan Secara Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo

Disini peneliti pengajuan sebuah pertanyaan kepada narasumber yang sama dengan pertanyaan "*bagaimana sistem pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah pada bank muamalat di Darmo*" jawaban dari narasumber adalah sebagai berikut :

1. Wawancara dengan Gunawan bagian marketing
"*Sistem pembiayaan ini dimulai dari adanya pengajuan dari nasabah, lalu nasabah akan di*

berikan sebuah form pengajuan atas pembiayaan perumahan dengan akad musyarakah mutanaqisah, dan selanjutnya akan di dimintai beberapa berkas pendukung semua ada dalam brosur pengajuan pembiayaan KPR IB Muamalat"

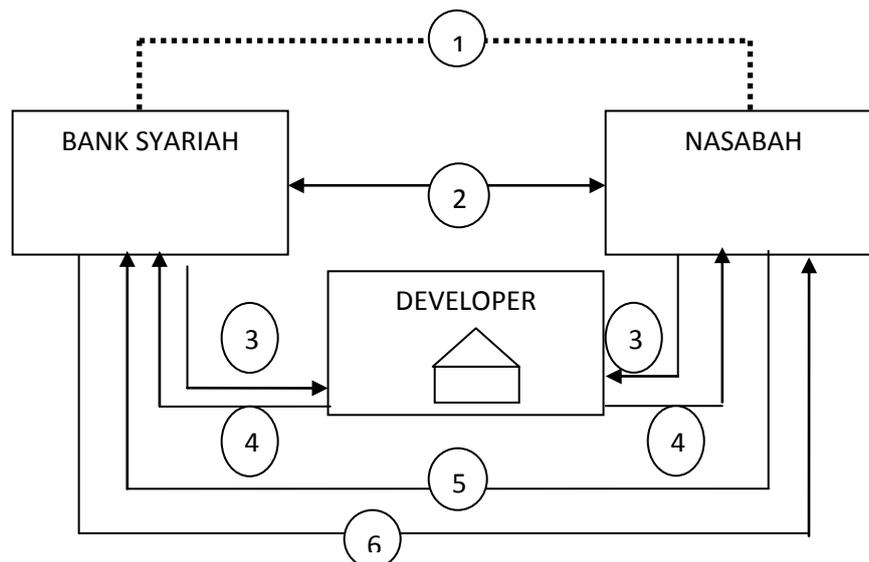
2. Wawancara dengan Taufiq Rahman Humaidi bagian Back Office
"*Semua Langkah dan sistem pembayaran sudah ada dalam brosur pembayaran jadi dapat dilihat pada brosur yang telah saya berikan*"

Dari hasil wawancara dengan dua narasumber, peneliti lebih mendiskripsikan bahwa tahapan dalam pembiayaan Musyarah Mutanaqisah untuk pembiayaan KPR IB muamalat adalah :

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada Bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan KPR IB Muamalat dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas pembayaran KPR IB Muamalat tersebut. Pengajuan Permohonan dilengkapi dengan prasyarat administrative pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.
2. Petugas akan menganalisa kelayakan nasabah untuk membayar pembiayaan perumahan tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif
3. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menandatangani surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang di dalamnya antara lain :
 - a. Spesifikasi rumah yang telah disepakati
 - b. Harga Rumah yang disepakati kurang dari 3 Milyar

- c. Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan
 - d. Jangka Waktu pelunasan pembiayaan
 - e. Cara pelunasan (model angsuran)
4. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam offering letter tersebut, maka
5. Dilakukan akad musyarakah mutanaqisah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan pengikatan jaminan berupa rumah dan sejenisnya.

BAGAN ALUR PEMBIAYAAN MUSYARAH MUTANAQISAH



Sumber : Bank Muamalat Darmo Surabaya

Gambar 4.3

Risiko yang timbul dalam pembiayaan perumahan secara Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo

Untuk memahami risiko apa yang timbul saat pembiayaan perumahan secara Musyarakah Mutanaqisah di bank muamalat dengan risiko kepemilikan, risiko regulasi, risiko pasar dan risiko kredit. Oleh karena itu peneliti menanyakan masing-masing risiko dengan pertanyaan untuk masing-masing keempat risiko tersebut dan hasil dari wawancara tersebut adalah sebagai berikut :

1. Risiko Kepemilikan

Pertanyaan yang diajukan oleh peneliti terkait risiko kepemilikan adalah Apakah cabang Muamalat

Darmo pernah mengalami risiko kepemilikan, jika ipernah bagaimana terjadinya risiko kepemilikan di darmo. Jawaban yang diberikan dari dua narasumber adalah sebagai berikut :

1. Wawancara dengan Gunawan bagian marketing
“Risiko kepemilikan pernah terjadi pada cabang darmo, risiko ini terjadi terkadang adanya kesalahpahaman yang sering terjadi pada nasabah dengan pihak bank. Kesalahpahaman terjadi karena nasabah merasa memiliki rumah seutuhnya dan memiliki wewenang untuk merubah bentuk aslinya dari rumah tersebut”

2. Wawancara dengan Taufiq Rahman Humaidi bagian Back Office
“ Ya Risiko kepemilikan pernah dialami di darmo namun risiko ini terjadi sangat jarang. Risiko kepemilikan terjadi disebabkan oleh kesadaran nasabah akan apa yang sudah dijanjikan pada awal akad sehingga akan berdampak macet pembayaran dari rumah atau cicilannya”

Dari hasil wawancara maka peneliti mendiskripsikan bahwa dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah, status kepemilikan barang masih menjadi milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah. Hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan musyarakah mutanaqisah, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli rumah ready stock. Pada saat transfer kepemilikan rumah, pihak nasabah dapat menguasai kepemilikan rumah sepenuhnya setelah dilakukan pembayaran bagian bank syariah oleh nasabah beserta besaran-besaran uang sewa yang disepakati bersama. Ada pengendalian yang dilakukan bank muamalat untuk meminimalisir terjadinya risiko kepemilikan yaitu melakukan koordinasi dengan nasabah atau komunikasi dengan mengunjungi tempat objek jaminan atau memantau dengan menelepon tempat usaha atau objek jaminannya.

Dengan menggunakan musyarakah mutanaqisah memiliki keunggulan yang menyangkut risiko kepemilikan yaitu bank syariah dan nasabah sama-sama memiliki atas rumah yang menjadi objek penelitian, karena merupakan rumah bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga rumah tersebut. Dengan rasa saling menjaga maka kemungkinan untuk memiliki asset tersebut secara pribadi sangat kecil.

2. Risiko Regulasi

Hasil wawancara yang di dapat peneliti terkait risiko regulasi yang terjadi pada darmo adalah sebagai berikut :

1. Wawancara dengan Gunawan bagian marketing
“Risiko regulasi juga pernah dialami bank muamalat darmo terutama kepatuhan dalam pembayaran terkait PPN”
2. Wawancara dengan Taufiq Rahman Humaidi bagian Back Office
“Risiko regulasi pernah dialami bank muamalat darmo. Risiko ini timbul pada umumnya dikarenakan kelalaian nasabah membayar PPN atas rumah tersebut”

Sehingga peneliti menyimpulkan bahwa praktek musyarakah mutanaqisah untuk pembiayaan perumahan terkait dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Salah satu regulasi yang diberlakukan untuk musyarakah mutanaqisah adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan rumah. Penggunaan akad musyarakah mutanaqisah dapat menimbulkan terjadinya risiko regulasi yaitu risiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak hak tanggungan atau pajak atas bangunan, serta pembiayaan biaya-biaya yang mungkin dapat menjadi beban atas bangunan tersebut.

Penaan PPN didasarkan atas undang-undang PPN No 42 yang merupakan perubahan barang kena pajak dan jasa kena pajak merupakan obyek pajak di dalam UU PPN dan pajak penjualan atas barang mewah. Undang-undang ini menyatakan bahwa segala jenis barang, berwujud baik bergerak ataupun tidak bergerak, maupun barang tidak berwujud merupakan obyek PPN.

Pada Pembiayaan musyarakah mutanaqisah berpotensi kena pajak dilihat dari beberapa ketentuan berikut ini, yaitu :

- a. Pasal 1 dan 2 menyatakan bahwa Barang adalah barang berwujud, yang menurut sifat atas hukumnya dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, dan barang tidak berwujud. Pada pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

- merupakan pembelian barang atau rumah. Rumah yang dibeli merupakan rumah yang telah ready stock, hal ini dilakukan bank muamalat untuk menghindari apabila rumah jaminan tidak sesuai dengan ketentuan dapat meninjau dari awal.
- b. Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa Barang Kena Pajak adalah barang sebagaimana dimaksud dan angka 2 yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang ini. Pembiayaan perumahan dengan menggunakan musyarakah mutanaqisah rumah merupakan benda yang dikenai PPN. Tergolong benda yang dikenakan PPN karena rumah merupakan sebuah barang berwujud tidak bergerak dan ada masa manfaatnya.
- c. Pasal 1 angka 5 menyatakan bahwa jasa adalah setiap kegiatan berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang atau fasilitas atau kemudahan atau hak tersedia untuk dipakai, termasuk jasa yang dilakukan untuk menghasilkan barang karena pesanan atau permintaan dengan badan dan atas petunjuk dari pemesanan. Dalam pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah adanya perikatan atau perjanjian antara dua belah pihak yaitu pihak nasabah dan pihak bank. Telah dijelaskan pada pasal 1 angka 5 menjelaskan semua kegiatan jasa adalah kegiatan yang didasarkan perikatan akan dikenakan pajak karena musyarakah mutanaqisah terjadi sebuah perikatan maka akan dikenakan PPN.
- d. Pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa Jasa Kena Pajak adalah sebagaimana dimaksudkan dalam angka 5 yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang ini. Pada pembiayaan perumahan ada akad musyarakah mutanaqisah yang merupakan sebuah perjanjian, dan perjanjian ini dikenakan pajak. Perjanjian yang ada pada musyarakah mutanaqisah ini adalah antara dua pihak yaitu bank dan nasabah kedua belah pihak sama-sama dikenakan pajak atas perjanjian tersebut.
- e. Pasal 1 angka 12 menyatakan bahwa perdagangan adalah kegiatan usaha membeli dan menjual, termasuk kegiatan tukar menukar barang, tanpa mengubah bentuk atau sifatnya. Pada pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah ada perdagangan yang merupakan pembelian rumah dan penjualan rumah dan tidak merubah bentuk dan sifat dari rumah itu hingga masa angsuran berakhir.
- f. Pasal 1A ayat (1) huruf a menyatakan bahwa termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian. Penjelasan pasal ini menyatakan bahwa perjanjian yang dimaksudkan dalam ketentuan ini meliputi jual beli, tukar menukar, jual beli dengan angsuran, atau perjanjian lain yang mengakibatkan penyerahan hak atas barang. Pada pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah merupakan sebuah kegiatan jual beli antara pihak bank dengan developer dan juga jual beli dengan angsuran antara pihak bank dan nasabah.
- g. Pasal 4A ayat (3), pasal 5 huruf d dan pasal 8 huruf a Peraturan Pemerintah No. 144 Tahun 2000 tentang Jenis Barang dan Jasa yang tidak dikenakan PPN pada jasa perbankan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.7 tahun 1992 yang telah di ubah dengan Undang-undang No.10 1998. Yaitu, jasa-jasa yang merupakan kegiatan pokok

perbankan yang tidak bisa dilakukan oleh lembaga non Bank Kegiatan pembiayaan merupakan salah satu kegiatan pokok perbankan yang ditawarkan oleh pihak bank untuk nasabah.

Untuk mengurangi tingkat terjadinya risiko regulasi bank muamalat memberikan pengendalian berupa pemberian pengetahuan terkait perbankan agar nasabah mengerti apa saja yang harus ditaati dan dipatuhi dalam pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah. Dan hal ini dilakukan agar nasabah mengerti akibat apa saja yang akan dialami jika melanggarnya.

3. Risiko Pasar

Untuk memperoleh data terkait risiko kredit peneliti mengajukan beberapa pertanyaan kepada kedua narasumber yang peneliti wawancarai, pertanyaan yang diajukan peneliti adalah apakah yang menyebabkan risiko pasar terjadi. Dari pertanyaan tersebut jawaban yang diberikan adalah sebagai berikut :

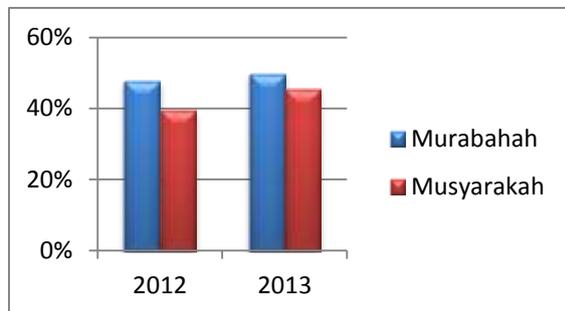
1. Wawancara dengan Taufiq Rahman Humaidi bagian Back Office
“Risiko pasar banyak terjadi dikarenakan beberapa hal yang menimbulkan risiko ini terjadi salah satunya biasanya di darmo sering menjumpai adanya perubahan kenaikan harga rumah sehingga menyebabkan terkadang berpengaruh terhadap margin dan besarnya cicilannya oleh karena itu perlu adanya perjanjian pada saat awal pelaksanaan atau akad”
2. Wawancara dengan Gunawan bagian marketing
“Menurut saya resiko ini timbul di karena adanya persaingan terkait pengetahuan nasabah banyak nasabah yang lebih mengetahui akad murabahah dibandingkan dengan akad musyarakah mutanaqisah karena masih tergolong baru pada bank muamalat darmo”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut maka peneliti menjelaskan lebih dalam lagi bahwa ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi harga satuan pembiayaan perumahan. Perbedaan wilayah atas kerjasama musyarakah mutanaqisah akan menyebabkan perbedaan harga. Jadi bank Syariah tidak dapat menyama-nyamakan harga disamping itu, dalam pembiayaan perumahan dengan akad musyarakah mutanaqisah merupakan bentuk pembelian rumah secara bersama-sama antara pihak bank syariah dengan nasabah. Dimana pembiayaan perumahan akan berkurang dengan besaran angsuran yang dilakukan nasabah atas pokok modal Bank Muamalat. Disamping besarnya angsuran yang harus dibayar nasabah, dalam musyarakah mutanaqisah terdapat harga sewa yang harus dibayar nasabah tiap bulannya sebagai kompensasi keuntungan bank.

Selain itu ada hal lain yang menyebabkan terjadinya risiko pasar yaitu banyak nasabah yang lebih mengenal akad adalah Murabahah, nasabah tidak mengetahui bahwa terdapat akad baru yang dimana akan meringankan nasabah. Hal ini dapat menyebabkan terjadi Risiko Pasar karena yang menguasai dunia perbankan syariah saat ini adalah Akad Murabahah. Penggunaan akad Musyarakah Mutanaqisah memang mengakibatkan timbul risiko pasar karena dengan penggunaan akad ini akan menyebabkan sering terjadinya perubahan harga sewa yang dapat berubah sesuai dengan harga pasar. Penggunaan Akad musyarakah pada Bank Muamalat Indonesia adalah mengalami kenaikan mulai tahun 2012 hingga tahun 2013. Kenaikan yang dialami bank Muamalat Indonesia adalah senilai Rp 5,85 triliun atau sebanding dengan 45,66 %, pada tahun 2012 pembiayaan ini adalah senilai 39,54% atau Rp12,82 triliun sedangkan pada tahun 2013 pembiayaan ini sebesar 45,44%. Pada pembiayaan Murabahah juga mengalami peningkatan senilai 2,18% atau Rp 3,43 triliun. Yang

dimana pada tahun 2012 pembiayaan ini adalah 47.61 % atau Rp 16,14 triliun, sedangkan pada tahun 2013 sebesar 49,79% atau Rp 19,57 triliun.

Berikut grafik yang menunjukkan bahwa penggunaan akad musyarakah mutanaqisah lebih kecil dibanding murabahah pada Bank Muamalat.



Sumber : Bank Muamalat Indonesia

Gambar 4.4
Grafik Pembiayaan Musyarakah dan Murabahah

Untuk meminimalisir terjadinya risiko ini bank muamalat memberikan beberapa penawaran dengan menjelaskan salah satu akad barunya yaitu Musyarakah Mutanaqisah. Selain itu Bank Muamalat juga memaparkan keunggulan yang di peroleh nasabah jika memanfaatkan akad musyarakah mutanaqisah.

3. Risiko Kredit

Untuk mengetahui risiko kredit yang dialami bank Muamalat darmo maka peneliti mengajukan beberapa pertanyaan terkait risiko kredit yaitu bagaimana risiko kredit dapat terjadi, bentuk pengendalian yang seperti apa yang di lakukan agar menghindari terjadinya risiko kredit, dan faktor apa saja yang mempengaruhi risiko kredit terjadi.

Dari pertanyaan tersebut maka kedua narasumber tersebut memberikan jawabannya adalah sebagai berikut :

1. Wawancara dengan Taufiq Rahman Humaidi bagian Back Office
“Risiko kredit dikatakan macet ada beberapa hal penyebabnya

diantaranya adanya ketidaktepatan pembayaran cicilan sesuai dengan tanggal ketentuan yang telah disepakati dengan ketentuan presentasi tertentu bekisaran mulai dari 0% hingga 100%”

2. Wawancara dengan Gunawan bagian marketing
“Penyebab risiko kredit timbul dikarenakan beberapa hal faktor eksternal dari nasabahnya sendiri yaitu adanya PHK ataupun pemotongan gaji dari nasabah tersebut yang dapat mengakibatkan pada pembayaran cicilan dari nasabahnya”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut maka peneliti memaparkan kembali dan lebih dalam dengan angsuran untuk pembiayaan KPR IB Muamalat dengan kontrak musyarakah mutanaqisah dikatakan kredit macet jika :

1. Sesuai dengan tanggal jatuh tempo dikatakan Lancar dengan presentase 0%
2. Terlambat 1 sampai dengan 60 hari dikatakan Perlu Perhatian Khusus dengan presentase 25 %
3. Terlambat 61 sampai dengan 120 hari dikatakan Kurang Lancar dengan presentase 50%, apabila hal ini terjadi pihak bank harus meninjau mengapa nasabah hingga terlambat membayar angsuran.
4. Terlambat 120 hingga sampai 180 hari dikatakan meragukan dengan presentase 75%, apabila hal ini terjadi maka dilakukan peninjauan apabila masih mungkin diperbaiki maka diberikan senggang waktu untuk memperbaiki 4 hingga 6 bulan dari tanggal peninjauan. Apabila hingga perbaikan tidak ditemui titik cerah maka akan dilakukan pelelangan Jaminan.

5. Terlambat lebih dari 180 hari maka dikatakan sebagai kredit macet yang dimana presentasinya 100%

Proses pelaksanaan pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah yang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan akan terkena risiko kredit. Dimana dimungkinkan terjadinya wan prestasi dari pihak nasabah yang tidak mampu menunaikan kewajibannya setiap bulan. Ketidakmampuan nasabah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulan berakibat pada kegagalan kontrak yang dapat menjadi penyebab munculnya kerugian pihak bank syariah.

Risiko kredit merupakan resiko yang tingkat terjadinya sering dialami oleh pihak Bank Muamalat terutama terkait dengan pembiayaan perumahan. Risiko ini terjadi disebabkan ketaatan Nasabah untuk menepati angsurannya dengan tepat waktu sesuai dengan perjanjian awal pada saat akad secara musyarakah mutanaqisah.

Penggunaan Akad Musyarakah Mutanaqisah akan memberikan dampak baik untuk bank muamalat terkait mengurangi terjadinya risiko kredit yaitu adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas margin sewa yang telah ditetapkan atas rumah tersebut.

Dalam wawancara dapat menjelaskan faktor eksternal yang menyebabkan risiko kredit pada Bank Muamalat terkait pembiayaan KPR IB secara musyarakah mutanaqisah diantaranya :

a. Nasabah di PHK (Pemutusan Hubungan Kerja)

Kasus :Nasabah X mengajukan permohonan KPR IB Muamalat dengan data sebagai berikut :

Harga Rumah : Rp 300.000.000

Uang Muka : Rp. 60.000.000

KPR : Rp. 240.000.000

Jangka Waktu : 10 tahun

Pada saat pengajuan nasabah X bekerja di perusahaan asing dengan gaji Rp 12.000.00 per bulan. Biaya hidup Rp. 3000.000 perbulan. Analisa Muamalat

Consumen Center (MCC) KPR IB Muamalat melakukan analisa dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu yaitu:

Margin 10 tahun : 10% p.a

Uang Muka Min : 20% dari harga rumah

Angsuran Max : 70% dari penghasilan bersih pemohon dan Pasangan

Setelah dilakukan perhitungan, angsuran perbulan untuk permohonan KPR IB Muamalat tersebut sebesar Rp 4.000.00 sedangkan penghasilan bersih nasabah X sebesar Rp. 9000.000 sehingga permohonan nasabah X dapat disetujui (karena angsuran hanya 44,44% dari penghasilan bersih). Setelah berjalan 3 tahun nasabah tersebut menunggak dengan sisa pokok sebesar Rp. 232.800.000 dan sisa margin sebesar Rp. 232.800.000.

Pihak Bank melakukan kunjungan ke rumah nasabah dan ternyata nasabah sudah di PHK dari tempat bekerjanya sehingga mengakibatkan nasabah X tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran KPR IB Muamalat. Langkah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya untuk menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah tersebut adalah bank melakukan Alih Nasabah (Novasi) dimana nasabah tersebut menjual rumah tersebut untuk melunasi pembiayaan dan pembeli rumah tersebut mengajukan pembiayaan KPR IB kepada Bank Muamalat cabang Darmo Surabaya.

b. Nasabah Diturunkan Jabatannya Sehingga Penghasilan Menurun

Sama seperti pada faktor a tetapi jangka waktu pembayaran 5 tahun sehingga angsuran perbulan Rp.5.000.000 (margin 8% pertahun).Pada awal tahun ke 3 nasabah menunggak karena diturunkan jabatannya dan penghasilan menurun menjadi Rp.6.000.000 pebulan. Sisa pokok KPR pada saat itu sebesar Rp. 144.000.000. Untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah tersebut, Bank

Muamalat Cabang Surabaya Darmo melakukan penambahan jangka waktu menjadi 10 tahun (margin 10 % pertahun) sehingga angsuran menjadi sebesar Rp.2.400.000.

KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

Hasil penelitian ini menunjukkan dari keempat risiko yaitu risiko kepemilikan, risiko Regulasi, Risiko Pasar dan Risiko Kredit dapat memberikan dampak pada pembiayaan perumahan secara musyarakah mutanaqisah.

1. Untuk risiko kepemilikan dampak yang diberikan pada bank muamalat adalah dari kepemilikan rumah ready stock yang telah dibeli status kepemilikannya menjadi milik bank untuk sementara hingga nasabah melunasi sesuai dengan apa yang disepakati pada saat akad yang dilakukan dengan musyarakah mutanaqisah

Untuk risiko regulasi, risiko ini terjadi pada umumnya terkait dengan akad musyarakah mutanaqisah adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk kepemilikan rumah

Risiko pasar, risiko ini rentan terjadi pada penggunaan akad musyarakah mutanaqisah khusus pembiayaan perumahan dikarenakan perbedaan wilayah atas kerjasama menyebabkan perbedaan harga

Risiko kredit, risiko ini terjadi pada pembiayaan perumahan (KPR IB) secara musyarakah mutanaqisah pada saat pembayaran angsuran yang sering mengalami macet atau angsuran tidak terbantahkan lancar dan tentunya akan berpengaruh besar terhadap margin yang diperoleh oleh pihak bank

Terdapat beberapa keterbatasan dalam melakukan penelitian ini yang diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Peneliti hanya dapat mendiskripsikan empat risiko yang diambil penelitian sehingga tidak dapat menghitung masing-masing rasio dengan skala angka atau presentase, peneliti tidak dapat memperoleh data angka.
2. Peneliti hanya menggunakan empat aspek risiko dalam penelitian ini.
3. Selama penelitian berlangsung, peneliti tidak dapat menemukan risiko lain yang dapat memberikan dampak pada untuk akad musyarakah mutanaqisah
4. Peneliti tidak dapat memaparkan kenaikan ataupun penurunan risiko kredit setiap tahunnya.

Berdasarkan hasil penelitian, beberapa saran yang dapat digunakan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi perbankan yang bersangkutan yaitu Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo hendaknya lebih memanfaatkan pengendalian-pengendalian teruma untuk keempat risiko yang sering terjadi pada bank muamalat.
2. Bagi penelitian yang akan datang dengan topik yang sama, hendaknya tidak hanya kualitatif saja tetapi juga kuantitatif agar risiko tersebut dapat dihitung dengan skala nilai. Penelitian yang akan datang juga diharapkan mampu untuk menambah aspek dan sampel sebagai pembanding.

DAFTAR RUJUKAN

- Bank Indonesia. 2004. *Peraturan Bank Indonesia No.6/10/PBI Perihal Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum*. Bank Indonesia. Jakarta. (www.bi.go.id, diakses tanggal 10 oktober 2014)
- Gunawan. Personel Interview on Bank Muamalat in Surabaya Darmo, Jl Raya Darmo 81 Surabaya.,28 Desember 2014.

- Heidy Arrvida., Zainul Arifin., Nila Firdausi. Agustus 2014. *Analisis tingkat kesehatan bank dengan menggunakan pendekatan RGEC (risk profile, good corporate governance, earnings, capital) (studi pada pt bank rakyat indonesia, tbk periode 2011-2013)*. Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), Vol.13, No.2.
- Indah Novitasari. 2011. *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Muamalat Sidoarjo*. Jurnal Akuntansi I. Vol.3 No.2
- Kausar Riza Salman.2012. *Akuntansi Perbankan Syariah. "Sistem Operasional Perbankan Syariah"*. Padang :Akademia Permata
- MohamadZaim Ismail, Joni Tamkin Borhana, Moh Fauzi Abu Hussin. 2013. *Analisis Kritis terhadap Pembiayaan semula Perumahan secara Islam melalui kontrak Musyarakah Mutanaqisah*. Jurnal Teknologi (Social Sciences).64 (Januari). Pp 100–109.
- Peraturan otoritas jasa keuangan.2011. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 8/POJK.03/2014 tentang Penilaian tingkat kesehatan bank umum syariah Dan unit usaha syariah*. (<http://www.ojk.go.id/peraturan-otoritas-jasa-keuangan-tentang-penilaian-tingkat-kesehatan-bank-umum-syariah-dan-unit-usaha-syariah>, diakses tanggal 16 oktober 2014)
- Peraturan otoritas jasa keuangan. 2014. *Surat Edaran Otoritas Jasa keuangan No.10/SEOJK.03/2014 Tentang Penilaian tingkat kesehatan bank umum syariah Dan unit usaha syariah*. Jakarta. (<http://www.ojk.go.id/peraturan-otoritas-jasa-keuangan-tentang-penilaian-tingkat-kesehatan-bank-umum-syariah-dan-unit-usaha-syariah>, diakses tanggal 16 oktober 2014)
- Taufiq Rahman Humaidi, S. TP. *Personel Interview on Bank Muamalat in Surabaya Darmo, Jl Raya Darmo 81 Surabaya.,5 Januari 2015*.
- Undang-undang Dasar No 18 tahun 2000. *Perubahan Barang Kena Pajak Dan Jasa Kena Pajak Merupakan Obyek Pajak Di Dalam UU PPN Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah*.
- Wiroso 2009. *Produk Perbankan Syariah "Pengertian Bank Syariah"*. Jakarta Barat : LPFE Usakti.
- _____,2009. *Produk Perbankan Syariah "Landasan Hukum Bank Syariah"*. Jakarta Barat : LPFE Usakti.
- _____,2009. *Produk Perbankan Syariah "Produk Penyaluran Dana Bank Syariah"*. Jakarta Barat : LPFE Usakti