

Mitigasi risiko akad dalam pembiayaan murabahah pada pt. Bprs bangun drajat warga yogyakarta

Susilo Priyono¹, Hanan wihasto², Rizki Wulandari Amin²

Sekolah Tinggi Ekonomi Islam Yogyakarta

email: sarialami@gmail.com

Info Artikel :

Diterima :

1 April 2023

Disetujui :

15 April 2023

Dipublikasikan

: 10 Mei 2023

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah memahami cara mitigasi risiko pembiayaan murabahah pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta (dari Teori ke Terapan). Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (Field Research) dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis. Teknik pengumpulan datanya melalui wawancara dan dokumentasi tentang mitigasi risiko akad dalam pembiayaan murabahah pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Data yang telah terhimpun kemudian diolah dan dianalisis dengan pola pikir deskriptif-induktif. Uji keabsahan menggunakan teknik triangulasi. Hasil Penelitian menemukan bahwa setiap risiko yang di hadapi punya teknik mitigasinya tersendiri. Mitigasi risiko akad dalam pembiayaan murabahah pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta yaitu dengan melakukan analisis pembiayaan, agunan, serta restrukturisasi pembiayaan. PT. BPRS Bangun Drajat juga menerapkan manajemen risiko untuk meminimalisir risiko pembiayaan murabahah dengan cara mengidentifikasi, mengukur, memantau hingga pengendalian risiko untuk mengimbangi tingginya pembiayaan murabahah agar risiko yang muncul dapat ditangani dan risiko akan timbul dapat dihindari.

Keyword : Mitigasi Risiko, Pembiayaan Murabahah, BPRS

ABSTRACT

The purpose of this study is to understand how to mitigate the risk of murabaha financing at PT. BPRS Bangun Drajat Warga of Yogyakarta (from terror to application). This research is a field research (Field Research) using a qualitative approach that is descriptive-analytical. Data collection techniques through interviews and documentation about mitigating contract risk in murabahah financing at PT. BPRS Bangun Drajat Warga of Yogyakarta Residents. The collected data is then processed and analyzed with a descriptive-inductive mindset. Validity test uses triangulation techniques. The results of the study found that each risk faced has its own mitigation techniques. Mitigation of contract risk in murabahah financing at PT. BPRS Bangun Drajat of Yogyakarta, namely by conducting financing analysis, collateral, and financing restructuring. PT. BPRS Bangun Drajat Warga also implements risk management to minimize the risk of murabaha financing by identifying, measuring, monitoring to risk control to offset the high murabahah financing so that the risks that arise can be handled and the risks that will arise can be avoided.

Keyword : Risk Mitigation, Murabahah Financing, BPRS



©2023 Penulis. Diterbitkan oleh STIE Yogyakarta. Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi Creative Commons Attribution NonCommercial 4.0 International License. (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia dengan hal tersebut menjadikan Indonesia sebagai pasar yang potensial dalam pengembangan keuangan syariah. Salah satu yang saat ini sudah mulai berkembang dengan pesat yaitu dengan adanya bank-bank yang kegiatan operasionalnya menggunakan prinsip syariah. Intitusi perbankan syariah mulai merata dan menampakan jati dirinya ditengah-tengah banyaknya bank-bank konvensional yang ada (Adiwarman : 2011). Statistik perbankan syariah mencatat bahwa perkembangan jaringan kantor perbankan syariah bulan Maret tahun 2019, mencapai 14 Bank Umum Syariah, 20 Unit Usaha Syariah dan 165 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. (Statistik Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2019 : 4). Berdasarkan perkembangan tersebut maka keberadaan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah merupakan bagian perbankan, khususnya perbankan syariah, tentunya memberi andil yang cukup berarti dalam perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia (Rivalah Anjani: 2016).

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (www.ojk.go.id). Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah yang kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/23/PBI/2009 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah disebutkan bahwa dalam rangka mendukung perkembangan perekonomian nasional perlu memiliki sistem perbankan syariah yang dapat melayani seluruh lapisan masyarakat termasuk kepada pengusaha menengah, kecil dan mikro. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) merupakan salah satu lembaga keuangan yang mampu untuk melaksanakan peran dalam melayani pengusaha menengah, kecil dan mikro. BPRS dalam menjalankan usahanya harus selalu memegang teguh prinsip kehati-hatian serta mampu menerapkan prinsip syariah secara konsisten, sehingga tercipta BPRS yang sehat dan mampu memberikan layanan terbaik kepada masyarakat (www.bi.go.id).

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) menyalurkan dana masyarakat dengan memberikan jasa-jasa keuangan, sesuai Undang-Undang RI No.21 Pasal 25 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan, praktik perbankan syariah di masa sekarang mempunyai lingkup kerja yang sangat luas, meliputi: transaksi bagi hasil (mudharabah dan musyarakah), sewa-menyewa (ijarah), sewa beli (ijarah mumtahiyah bi tamlik), transaksi jual beli dengan piutang (murabahah, salam, dan istishna), transaksi pinjam-meminjam dengan piutang (qardh), dan transaksi sewa-menyewa jasa dengan ijarah untuk transaksi multijasa. (Nur Fathoni : 2014)

Produk pembiayaan berbasis syariah yang paling dominan adalah produk jual beli dengan akad murabahah. Untuk memberikan gambaran mengenai pertumbuhan pembiayaan murabahah pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, dapat dilihat pada komposisi pembiayaan tiga tahun terakhir di otoritas jasa keuangan bulan maret tahun 2017, maret tahun 2018 dan maret tahun 2019 terlihat jelas dan signifikan peningkatan penyaluran pembiayaan murabahah dimana pada bulan maret 2017 sebesar Rp.5.312.969, maret 2018 sebesar Rp.6.204.187 sedangkan maret 2019 sebesar Rp.7.154.381(www.ojk.go.id).

Secara keseluruhan total komposisi pembiayaan pada tahun ketahun mengalami peningkatan, dimana pada tahun 2017 sebesar Rp.7.041.353 dengan persentase pembiayaan murabahah paling tinggi yaitu sebesar 75,4%. Pada tahun 2018 sebesar Rp. 8.078.236 dengan persentase pembiayaan murabahah yaitu sebesar 76,8 % sedangkan pada tahun 2019 terhitung sebesar Rp.9.384.138 dengan persentase pembiayaan murabahahnya sedikit menurun tapi, tidak signifikan yaitu menjadi 76,2 % tidak mengurangi porsi dalam pembiayaan murabahah. Data komposisi pembiayaan ini membuktikan bahwa produk jual beli dengan akad murabahah sangat banyak peminatnya di kalangan masyarakat (www.ojk.go.id).

Menurut Choudury, dominannya pembiayaan murabahah terjadi karena pembiayaan ini cenderung memiliki risiko yang lebih kecil. Pendapat yang dikemukakan Choudury di atas secara implisit menunjukkan bahwa walaupun pembiayaan murabahah begitu mendominasi praktek pembiayaan perbankan syariah, namun tetap ada risiko-risiko yang menyertainya. Karena bagaimanapun, produk murabahah ternyata tidak sepenuhnya bebas risiko, risiko pembiayaan tidak sepenuhnya dipengaruhi oleh jenis produk tapi juga sangat tergantung dari nominal, waktu pembiayaan dan variabel lain. Semakin tinggi transaksi pembiayaan murabahah ini tentunya memungkinkan tingginya risiko yang akan dihadapi (Sumiyanto, 2004).

Dalam dunia bisnis, risiko bisa muncul akibat adanya ketidakpastian yang biasanya terjadi saat mengambil keputusan tidak memiliki atau hanya memiliki sedikit informasi mengenai apa yang

akan diputuskan di masa depan (www. Jurnal.id). Risiko yang mungkin terjadi dapat menimbulkan kerugian bagi bank jika tidak dideteksi serta tidak dikelola sebagaimana mestinya oleh karena itu, bank syariah wajib menerapkan manajemen risiko sebagaimana diatur dalam Pasal 38 dan Pasal 39 UU No.21/2008 bahwa sudah menjadi kewajiban bagi bank syariah untuk mengembangkan serangkaian prosedur dan metodologi untuk mengidentifikasi risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank serta mengambil sebuah teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko pembiayaan untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya kerugian, yang dikenal dengan mitigasi risiko pembiayaan (Darmawi dalam Samsudin dkk,2003).

PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta adalah suatu badan keuangan yang berbasis syariah yang pengoprasian sejak 25 tahun yang lalu dimana kegiatan usahanya berdasarkan bagi hasil yang ditunjukkan kepada nasabahnya baik itu debitur maupun kepada kreditur selain menawarkan pembiayaan bagi hasil, juga menghimpun dana dari masyarakat baik berupa deposito berjangka maupun dalam tabungan, dan juga memberikan pembiayaan bagi pengusaha kecil maupun masyarakat desa. Produk financing pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga diantaranya berbentuk pembiayaan (www. bprs-bdw.co.id).

Berdasarkan pengembangan per-produk pembiayaan tahun 2019 bahwa pembiayaan yang paling dominan adalah pembiayaan murabahah mencapai Rp.72.833.689.000 dengan jumlah total keseluruhan sebesar Rp 109.661.932.000. Berdasarkan data laporan publikasi triwulan pada Desember tahun 2018, PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta memiliki jumlah Rasio NPF (Non Performing Financing) sebesar 820,583 dengan total pembiayaan Rp.6.045.496 dan pembiayaan kurang lancar, diragukan kelancarannya sampai kriteria macet sebesar Rp6.045.493 dengan persentase NPF mencapai 0,99 % (www.ojk.go.id).

Dengan demikian, adanya risiko-risiko pada kegiatan usaha perbankan syariah sehingga peneliti tertarik mengkaji tentang risiko-risiko yang di hadapi serta cara mitigasi risiko terkait praktek pembiayaan murabahah pada perbankan syariah, maka peneliti mengambil judul “ Mitigasi Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada PT.BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta (dari Teori ke Terapan)”.

Menurut Ikatan Bankir Indonesia : (2014), pembiayaan konsumtif dan pembiayaan komersial. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Contohnya pembiayaan perumahan, mobil dan multiguna. Salah satunya adalah pembiayaan Murabahah dimana murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). (Adiwarman, 2011 : 98).

Beberapa landasan syariah jual beli yaitu al-qur'an : QS. Al- Baqarah (2) : 275 dan An-Nisa (4) : 29 , Hadist : dari Abu Sa'id Al-Kudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”, Ijma : “Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara Murabahah”. (Ibnu Rusyd, Bidayah al-Mujtahid, jus 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, Bada'i as-Sana'i, jus 5 hal.220-222), Kaidah Fikih : “ pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan”. Menurut Wiroso, (2005) jenis Murabahah ada 2 macam yaitu murabahah tanpa pesanan dan murabahah berdasarkan pesanan. Aplikasi pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah dan lain-lain.

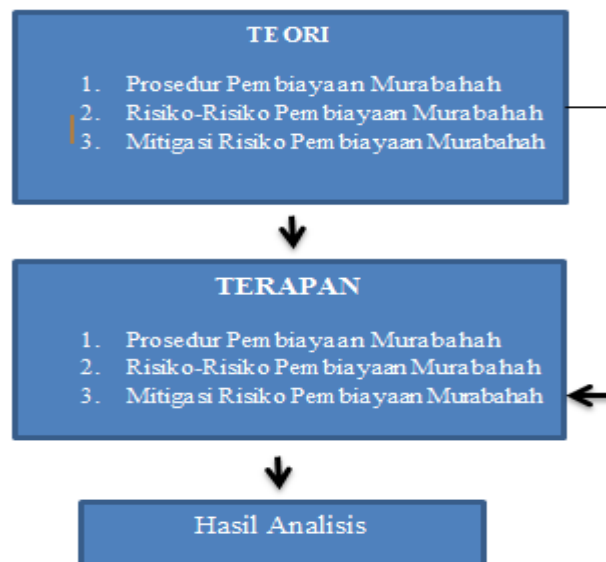
Rukun murabahah: pihak yang berakat, barang/ objek,harga, ijab kabul menurut Zulkifli (dalam **Journal Homepage** : <https://jurnal.stejogja.ac.id/index.php/ibseej>

Mujahidin, 2016 : 55). Sedangkan syarat : penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, kontrak harus bebas dari riba, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang setelah pembelian, penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang (Antonio, 2001 : 102).

Prinsip pemberian pembiayaan adalah melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah oleh bagian marketing dimana harus memperhatikan beberapa prinsip utama berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah yang dikenal dengan prinsip 5C+1S yaitu characters, capital, capacity, collateral dan condition of economic, syariah (Al-Ma'soem : 2004). Sedangkan proses pemberian pembiayaan setelah ada permohonan pembiayaan adalah pengumpulan data/informasi dan verifikasi, analisis dan persetujuan pembiayaan, administrasi dan pembukuan pembiayaan, pemantauan pembiayaan, pelunasan dan penyelamatan pembiayaan(Ikatan Bankir Indonesia, 2014).

Menurut Antonio, (2001) kemungkinan risiko pembiayaan murabahah yang harus diantisipasi antara lain yaitu default, fluktuasi harga, penolakan nasabah, dijual. Sedangkan teknik-teknik dalam mitigasi risiko adalah dengan melakukan analisis pembiayaan, model pemeringkatan untuk pembiayaan perorangan, manajemen portofolio pembiayaan, agunan, pengawasan arus kas, manajemen pemulihan,asuransi, restrukturisasi pembiayaan, menaikkan margin pembiayaan.

Dalam penelitian Ika Gustin Rahayu dan Hendrianto, tindakan mitigasi dalam mengurangi risiko dilakukan dengan pertama, , penetapan syarat-syarat tertentu untuk masing-masing pembiayaan yang harus dipenuhi calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan. Kedua pengikatan jaminan berupa fixed asset dan movable asset. Kerangka pikir pada penelitian ini sebagai berikut :



Sumber : Data di olah 2019

Sumber : Data di olah 2019

Gambar 1 : Kerangka Pikir

METODE PENELITIAN

Penelitian ini memiliki suatu variabel utama yaitu mitigasi risiko akad dalam pembiayaan murabahah pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Pembiayaan murabahah adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lainnya untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga (Rere Wijaya, 2018). Sedangkan mitigasi risiko adalah suatu tindakan terencana dan berkelanjutan oleh pemilik risiko agar dapat mengurangi dampak dari suatu kejadian yang berpotensi atau telah merugikan atau membahayakan pemilik risiko tersebut (Rere Wijaya, 2018).

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (Field Research), yakni penyusun mencari data secara langsung ke tempat objek penelitian, dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku yang dapat diamati dari subyek itu sendiri (Arif :1992). Dalam penelitian kualitatif metode yang biasa dimanfaatkan adalah wawancara, pengamatan, dan pemanfaatan dokumen (Moleong : 2012). Penelitian ini bersifat deksriptif yaitu penelitian yang menggambarkan data informasi yang berdasarkan dengan kenyataan (fakta) yang diperoleh di lapangan (Ari Kunto : 1993) Deskriptif kualitatif dalam penelitian ini digunakan untuk mengembangkan teori yang dibangun melalui data yang diperoleh di lapangan.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan informasi mendalam tentang mitigasi risiko akad dalam pembiayaan murabahah. Peneliti menentukan lokasi di PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Instrumen penelitian ini adalah peneliti sendiri dimana peneliti membuat pedoman wawancara (guide interview) yang dimana peneliti akan mengambil data dari informan dan pihak-pihak terkait yang bisa memberikan penjelasan yang valid tentang mitigasi risiko pembiayaan murabahah yaitu pimpinan, karyawan dan nasabah PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode interaktif yaitu dengan teknik wawancara dimana peneliti memberikan pertanyaan secara lisan kepada subyek penelitian yang telah ditentukan sedangkan teknik dokumentasi dimana peneliti mengumpulkan dokumen-dokumen terkaid dengan judul penelitian. Peneliti menganalisis data menggunakan teknik deskriptif-analitis yaitu menjabarkan data yang diperoleh dari wawancara dilapangan, kemudian dengan berpedoman pada sumber tertulis sebagai langkah konfirmasi mengenai data yang diperoleh dari penelitian lapangan untuk kemudian di tarik kesimpulan. Menurut Miles dan Huberman (Sugiyono, 2005), Aktivitas dalam analisis data kualitatif ada tiga, yaitu tahap reduksi data, display data, dan kesimpulan atau verifikasi. Untuk uji keabsahan data menggunakan teknik triangulasi yaitu teknik pelaksanaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain, di luar data itu untuk keperluan pengecekan sebagai pembanding terhadap data itu untuk keperluan pengecekan sebagai pembanding terhadap data itu (Lexy J Moleong, 2012).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Subyek pada penelitian ini berjumlah 4 orang yang terdiri dari Direktur, Kepala Divisi Marketing, Bagian Pembiayaan , Account Officer PT. BPRS Bangun Drajat Warga. Berikut merupakan tabel data reponden :

Tabel 1. Data Responden

NO	NAMA	JABATAN	KETERANGAN
1	Mardiyana	Direktur	Pengurus BDW
2	Nur Hidayat	Kepala Divisi Marketing	Karyawan BDW
3	Wakhid Hasyim	Bagian Pembiayaan	Karyawan BDW
4	Raudiya Agazi	Account Officer	Karyawan BDW

Data diolah, 2019

Murabahah menurut Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 antara lain ditetapkan bahwa adalah “Bank menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan”. Adapun menurut Adiwarmanto (2010 : 113) Pembiayaan Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Sedangkan penjelasan terkait pembiayaan murabahah oleh PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta adalah pembiayaan dengan sistem jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama untuk jangka waktu tertentu. Landasan syariah tentang murabahah atau jual beli terdapat dalam Al-Qur’an Surat Al-Baqarah (2) ayat 275 :

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

Artinya :

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

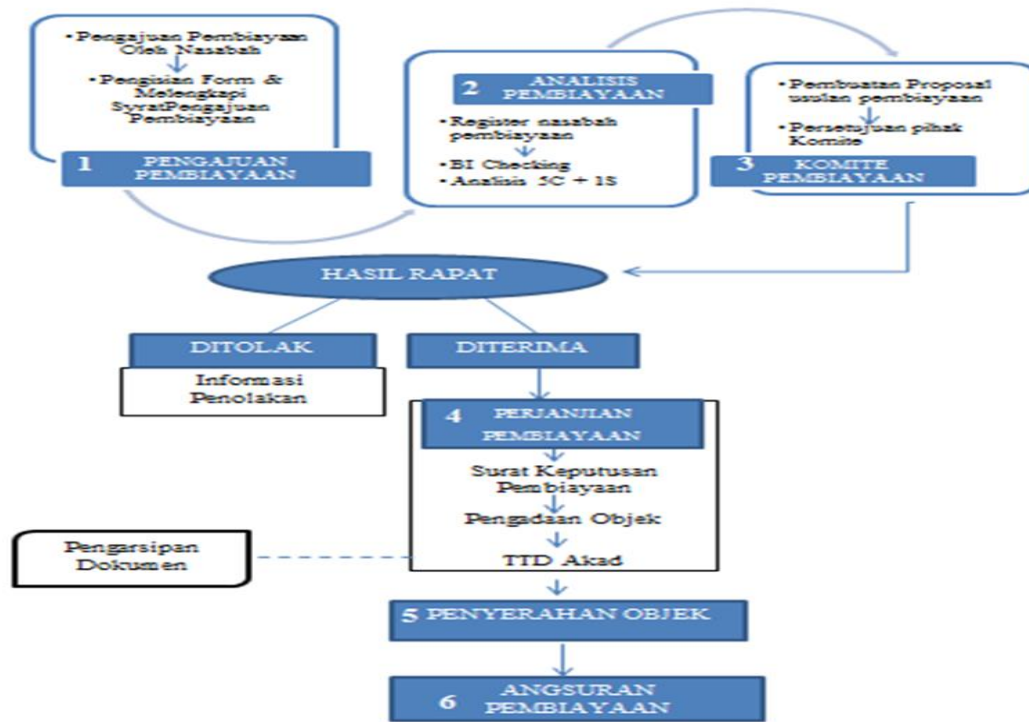
dan An-Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".

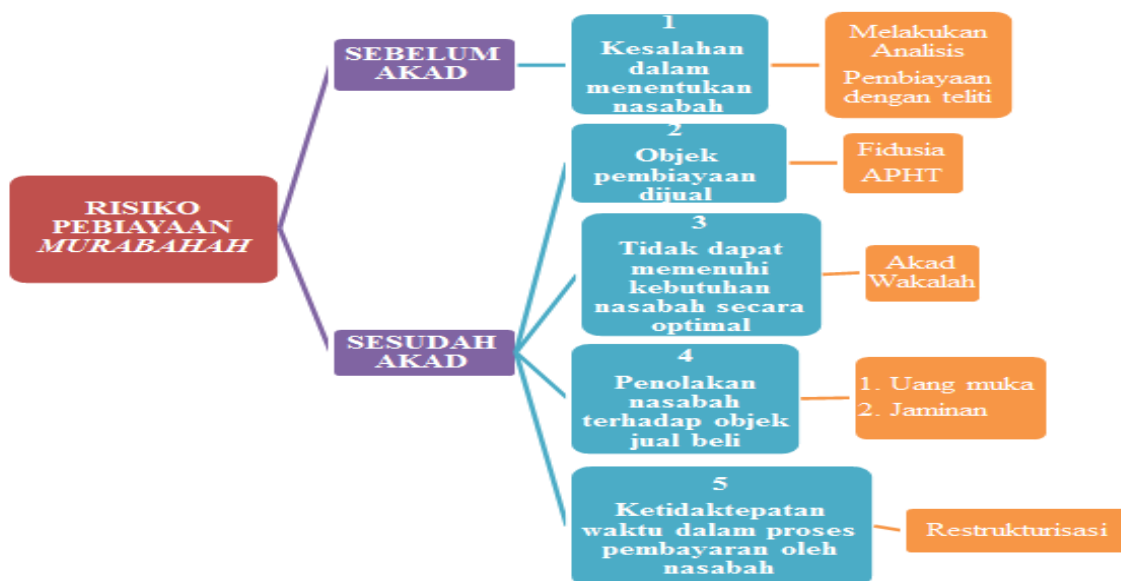
Pengajuan pembiayaan murabahah pada PT. BPRS Bangun Drajat prosedur dan syaratnya cukup mudah yaitu : nasabah yang membutuhkan pembelian sesuatu bisa langsung datang ke BPRS BDW, selanjutnya mengisi formulir permohonan dengan melengkapi beberapa syarat yang telah tertera pada brosur BPRS BDW, Jika telah lengkap langsung di tindak lanjuti oleh account officer dengan beberapa tahapan mulai dari membuat usulan, persetujuan komite, hingga ke tahap realisasi pembiayaan. Uraian Alur prosedur pembiayaan telah dijelaskan secara detail pada SOP pembiayaan PT. BPRS bangun Drajat Warga dimana Alurnya dapat dilihat pada gambar :



(Sumber : SOP Pembiayaan BPRS Bangun Drajat Warga)

Gambar 2 : Prosedur Pembiayaan *Murabahah* PT. BPRS BDW

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa ada beberapa risiko yang pernah terjadi pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga yaitu sebagai berikut:



(Sumber : Hasil Wawancara beberapa Karyawan BPRS Bangun Drajat)

Gambar 3 : Risiko dan Mitigasi Risiko Pembiayaan *Murabahah* PT. BPRS BDW

Keterangan :

1. Kesalahan dalam menentukan nasabah.
2. Objek jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak di jual oleh nasabah untuk kepentingan yang lain.
3. Bank tidak dapat memenuhi kebutuhan nasabah secara optimal dalam mengajukan pembangunan rumah maupun renovasi. Seperti kebutuhan semen, batu bata, pasir dan lain sebagainya.

4. Penyimpangan penyalahgunaan yang dilakukan nasabah ketika bank memberikan akad *wakalah*.
5. Penolakan Nasabah, yang disebabkan oleh beberapa faktor seperti, barang tidak sesuai spesifikasi, rusak dan lain sebagainya.
6. Ketidaktepatan waktu dalam proses pembayaran oleh nasabah yang di sebabkan oleh beberapa faktor seperti, penundaan kewajiban membayar yang disebabkan ketidakmampuan nasabah maupun faktor kesengajaan nasabah untuk menunda pembayaran.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa mitigasi risiko yang dapat dilakukan BPRS BDW sebagai berikut :

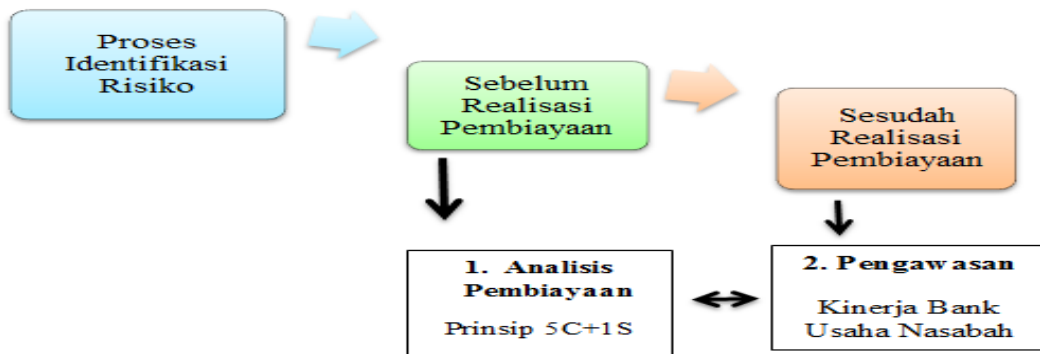
1. Melakukan analisis pembiayaan
2. Agunan/ Jaminan
3. Restrukturisasi Pembiayaan

Teknik mitigasi risiko yang telah dipaparkan sebelumnya dimana kesalahan dalam menentukan nasabah bisa dengan melakukan analisis pembiayaan secara teliti oleh *Account Officer* menggunakan prinsip 5C+1S. Kedua, risiko objek pembiayaan di jual atau terjadi penolakan bisa dengan uang muka dan jaminan. Jaminan dapat dibagi dalam beberapa bagian jaminan bergerak dan tidak bergerak. Pada PT.BPRS BDW pengikatan berupa barang bergerak diikat secara fidusia sedangkan barang tidak bergerak diikat dengan akta pengikatan hak tanggungan (APHT). Ketiga, untuk risiko ketidaktepatan nasabah dalam proses pembayaran angsuran kami melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) jangka waktu pembayaran angsuran sesuai dengan kemampuan nasabah. Keempat, teknik mitigasi risiko dalam pembiayaan pembangunan rumah atau renovasi bangunan, BDW tidak bisa melakukan pengadaan bahan materil secara optimal. Maka dari itu BDW melakukan akad *Wakalah* untuk nasabah bisa mewakilkan bank untuk membeli bahan materil tersebut dengan beberapa syarat dimana harus ada laporan seteleh pembelian seperti kwitansi pembelian barang tersebut agar tidak terjadinya penyalahgunaan atau penyimpangan .

PT. BPRS Bangun Drajat Warga menerapkan manajemen risiko dalam pembiayaan *murabahah* untuk meminimalisir risiko yang akan timbul. Siklus dalam manajemen risiko sebagai berikut :

1. Proses Identifikasi Risiko Identifikasi risiko oleh PT. BPRS BDW untuk mengurangi risiko. PT. BPRS BDW melakukan identifikasi risik sebelum akad dengan melakukan analisis terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* dengan prinsip 5C + 1S. Sedangkan indentifikasi selanjutnya dilakukan dengan melaksanakan pengawasan terhadap kinerja bank maupun nasabah. Kinerja bank dalam sisi operasional sedangkan pada nasabah dengan melakukan survey langsung ke lapangan untuk melihat kondisi nasabah yang sebenarnya.

Prinsip 5C + 1S yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition, dan Syariah*. Pada BPRS Bangun Drajat Warga yang menjadi faktor utama dalam menganalisis calon nasabah sebelum realisasi pembiayaan adalah pada sisi Syariah sedangkan setelah realisasi pembiayaan yang menjadi hal penting adalah karakter nasabah. Dapat di lihat pada gambar sebagai berikut :

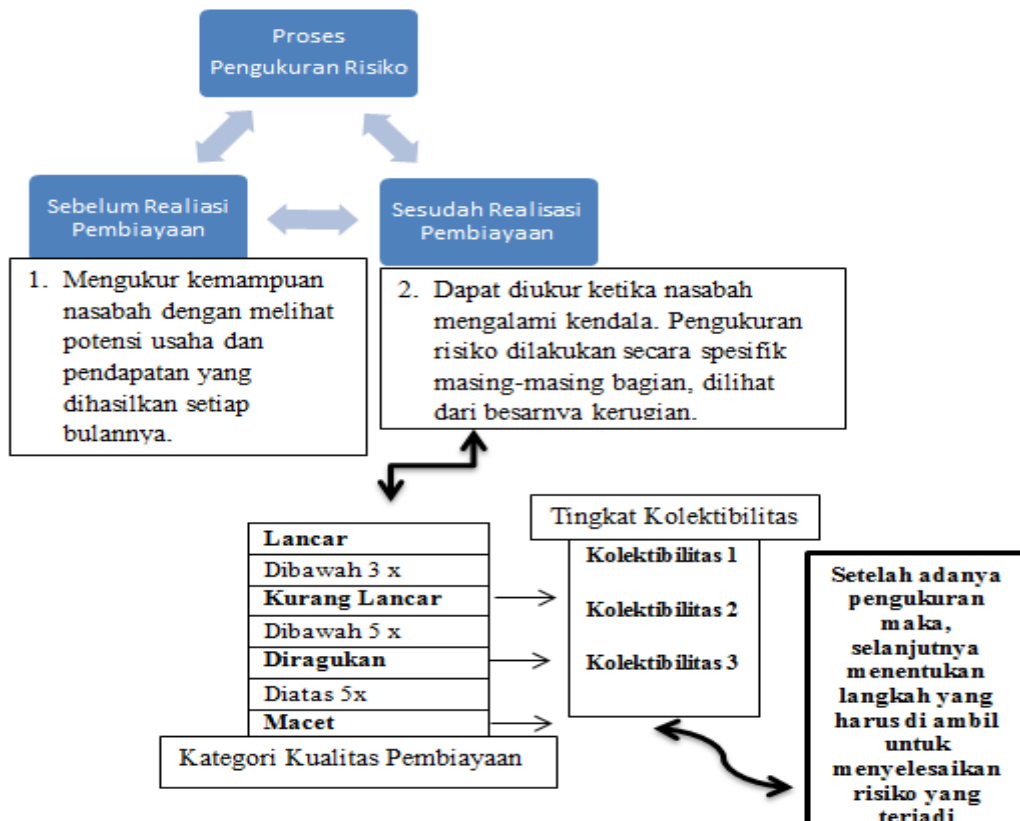


Gambar 4 : Proses Indentifikasi Risiko PT. BPRS BDW

2. Proses Pengukuran Risiko dapat dilakukan sebelum realisasi pembiayaan yaitu dengan mengukur kemampuan nasabah dengan melihat potensi usaha dan pendapatan nasabah. Setelah realisasi pembiayaan risiko dapat diukur dengan beberapa kendala yang dialami nasabah. PT. Pada BPRS BDW memiliki tingkat parameter yang telah ditentukan. Pengukuran dilakukan secara spesifik pada masing-masing bagian, dilihat dari besarnya kerugian yang dimungkinkan timbul dari risiko tersebut. Pemetaan risiko pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga dibagi dalam (4) kategori yaitu:

- a. Lancar,
- b. kurang lancar (kolektibilitas 1),
- c. Diragukan (kolektibilitas 2),
- d. Macet (kolektibilitas 3).

Setelah adanya pengukuran pada risiko yang muncul maka bank akan menentukan langkah selanjutnya yang harus diambil untuk menyelesaikan risiko yang terjadi. Dari hasil wawancara bahwa penanganan yang dilakukan dalam pembiayaan bermasalah yaitu dengan beberapa hal pertama, bank akan memberikan surat teguran dengan melalui Surat Peringatan 1, 2, 3 dengan surat tersebut bank dapat melakukan kunjungan kepada nasabah untuk bagaimana dapat mencari solusi bersama-sama. Dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 5 : Proses Pengukuran Risiko PT. BPRS BDW

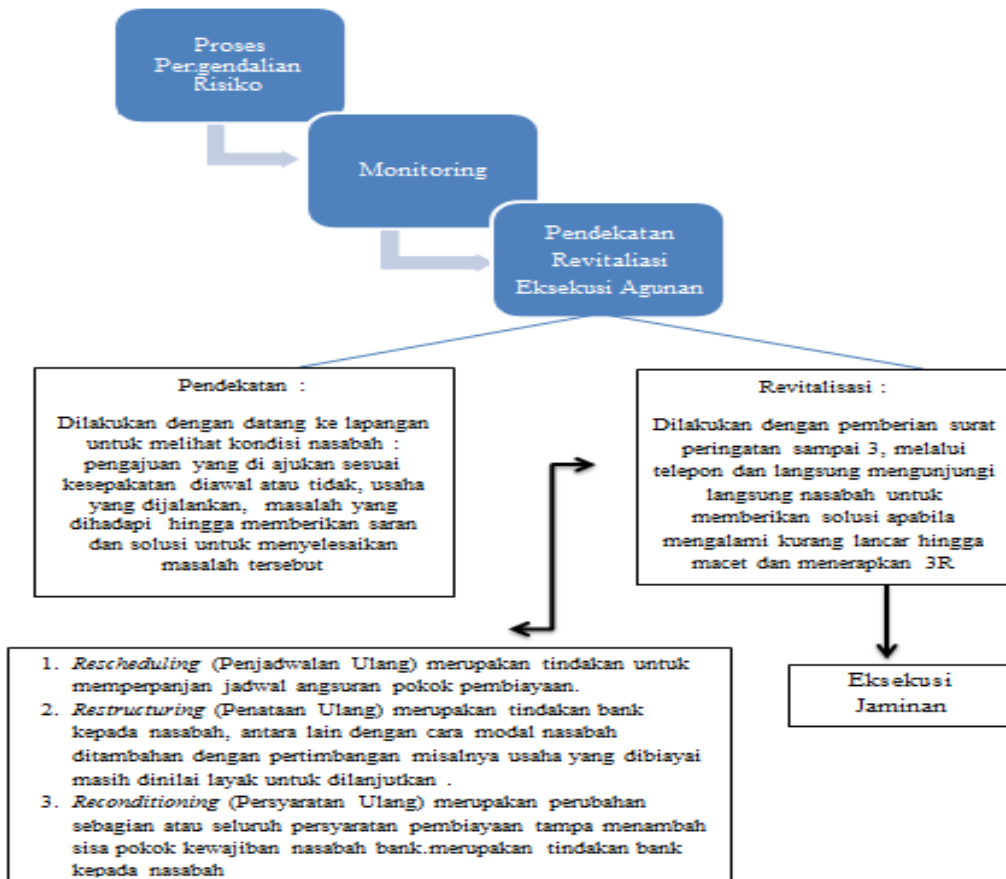
3. Proses pemantauan risiko dilakukan untuk mengetahui potensi adanya risiko sedini mungkin. Pemantauan yang dilakukan PT. BPRS BDW melakukan cek list atas pembiayaan yang diajukan apakah terjadi penyimpangan atau tidak, selanjutnya melakukan pendekatan kepada nasabah dengan berkunjung ke tempat nasabah dengan menanyakan berbagai macam yang dialami nasabah. Agar apa yang dialami nasabah bank dapat memberi saran maupun solusinya seperti apa demi kebaikan kedua belah pihak. Dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 6 : Proses Pemantauan Risiko PT. BPRS BDW

4. Proses pengendalian risiko dilakukan untuk meminimalisir risiko yang terjadi. Pengendalian risiko pada pembiayaan *murabahah* tergantung kejadian yang ada atau risiko yang timbul. PT. BPRS selalu membantu nasabah dalam menyelesaikan masalah yang timbul dari berbagai aspek mulai dari identifikasi, pengukurannya, pemantauannya hingga pengendalian yang akan dilakukan dengan memonitoring. Pengendalian pertama ketika nasabah mengalami kemacetan BDW akan memberikan surat peringatan 1, 2, 3 dengan adanya surat tersebut

BDW dapat bertemu langsung dengan nasabah untuk menanyakan pokok permasalahan seperti apa demi mendapatkan solusi untuk kebaikan keduanya. Jika setelah mendapatkan solusi dimana nasabah masih menjalankan usaha maka masih bisa dilakukan Restrukturisasi 3R yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* untuk meningkatkan kembali usahanya untuk memenuhi kewajiban nasabah pada bank. Apabila telah dilakukan Restrukturisasi namun tetap tidak dapat diselesaikan lagi dan tidak ada itikat baik dari nasabah maka akan dilakukan eksekusi lelang jaminan. Pengendalian yang dilakukan PT. BPRS DBW dalam pembiayaan *murabahah* yang mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran dan menyelesaikan pembiayaan macet. Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa ada 3 tahap yaitu melalui pendekatan atau mencegah tunggakan pembayaran angsuran, revitalisasi pembiayaan dengan menggunakan restrukturisasi pembiayaan hingga pada tahap terakhir eksekusi lelang jaminan. Dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 7 : Proses Pengendalian Risiko PT.BPRS BDW

Pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga dalam prosedur pengajuan pembiayaan telah sesuai dengan teori dimana prosedurnya yaitu pengajuan pembiayaan oleh nasabah, analisis pembiayaan, survey, persetujuan komite, perjanjian pembiayaan, penyerahan objek pembiayaan dan angsuran pembiayaan.

Pada PT. BPRS Bangun Drjat Warga memiliki risiko yang dihadapi sesuai dengan teori yang telah dipaparkan dan memitigasi risiko pembiayaan *murabahah* juga sesuai dengan beberapa teori teknik-teknik dalam mitigasi risiko namun hanya beberapa poin saja karena pada penelitian ini hanya terfokus pada bagaimana memitigasi risiko akad pembiayaan *murabahah* yaitu menganalisis pembiayaan jika ada nasabah yang mengajukan pembiayaan, melakukan pengikatan agunan, dan restrukturisasi pembiayaan jika nasabah mengalami pembiayaan bermasalah. Teknik-teknik tersebut dapat dipaparkan secara terstruktur dalam manajemen risiko dimana dalam melakukan proses identifikasi risiko, proses pengukuran risiko, proses pemantauan hingga proses pengendalian risiko.

KESIMPULAN

Mitigasi akad dalam pembiayaan *murabahah* yang diterapkan pada PT. BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta sudah sesuai dengan teori. Mitigasi risikonya dengan melakukan analisis pembiayaan, di perkuat dengan pengikatan agunan dan restrukturisasi pembiayaan. PT. BPRS Bangun Drajat juga menerapkan manajemen risiko di pembiayaan murabahah dengan cara mengidentifikasi, mengukur, memantau hingga pengendalian risiko untuk mengimbangi tingginya pembiayaan murabahah agar risiko yang muncul dapat ditangani dan risiko akan timbul dapat dihindari.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S, 1993. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Al-Ma'soem, 2004. *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Bandung : BPRS PNM .
- Bambang Rianto Rustam, 2013. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat. hal : 109,110,113
- Bank Indonesia, Penerapan Manajemen Risiko PBI. No 13/23/PBI/2011.
<http://bi.go.id/> diakses pada tanggal 27-07-2019
- Eka Jati Rahayu, 2013. "Mitigasi Risiko Akad Pembiayaan Mudharabah pada Perbankan Syariah". *Jurnal Muqtasid* 55-73
- Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSNMUI/IV/2000
- Hendrianto dan Ika Gustin Rahayu. 2018. Mitigasi Risiko Pembiayaan Pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) SAFIR Cabang Curup Kabupaten Rejang Lebong. *Jurnal of Islamic Economics* 191-212
- Ikatan Bankir Indonesia, 2014. *Megelola Bank Syariah*. Edisi Pertama. Jakarta : Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Karim, A. 2011. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Keempat. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Moleong, Lexy J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- PBI Nomor 13/23/PBI/2011 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.
- PBI Nomor 11/23/PBI/2009 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- QS. Al- Baqarah (2) : 275
- QS. An- Nisa(4) : 29
- Rere Wijaya 2018, Analisis Implementasi Mitigasi Risiko pada Pembiayaan Murabahah KSU UJKS Jabal Rahman Pulosari Waru Sioarjo, Skripsi UIN Sunan Ampel Surabaya
- Statistik Perbankan Syariah, 2019 Diakses melalui <https://www.ojk.go.id>
- Syafi'i Antonio, Muhamad. 2001. *Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani. hal : 101-107.
- Sumiyanto 2004, *Problem Transaksi Model Mudarabah dalam Lembaga Keuangan Syarsiah Studi Kasus LKS BMT-BMT di Yogyakarta*, Tesis MSI UII (tidak dipublikasikan).
- Sholihin I. Ahmad, 2010, *Pendoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama , hal. 140-141.
- Sugiyono, 2005. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Wiroso, 2005. *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press.