

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR (KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH) PADA PT. BANK MUAMALAT  
INDONESIA CABANG BANDA ACEH**



Disusun Oleh :

**TONI YADI**  
NIM: 041300759

**PROGRAM DIPLOMA III PERBANKAN SYARIAH  
FALKUTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2016 M / 1437 H**



### **LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Toni Yadi  
Nim : 041300759  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : D-III Perbankan Syariah

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan LKP ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 1 Juli 2016

Yang menyatakan

Toni Yadi

**LEMBAR PERSETUJUAN SEMINAR HASIL LKP**

LAPORAN KERJA PRAKTIK

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Untuk Menyelesaikan Program D-III Perbankan Syari'ah

Dengan Judul:

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH) PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA  
CABANG BANDA ACEH**

Disusun Oleh:

Toni Yadi  
NIM: 041300759

Disetujui untuk diseminarkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya  
telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan dalam penyelesaian studi pada  
Program Diploma III Perbankan Syariah  
Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Muhammad Yasir Yusuf, S.Ag., MA  
Nip. 197504052001121003

Dr. Nur Baety Sofyan, MA  
Nip. 198208082009012009

Mengetahui  
Ketua Prodi D-III Perbankan Syariah

Dr. Nilam Sari, M.Ag  
Nip. 197103172008012007

**LEMBAR PENGESAHAN HASIL SEMINAR**

**LAPORAN KERJA PRAKTIK**

Disusun Oleh

Toni Yadi  
NIM: 041300759

Dengan Judul:

**MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN  
RUMAH) PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA  
CABANG BANDA ACEH**

Telah Diseminarkan Oleh Program D-III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban studi Program Diploma III dalam Bidang Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal: Selasa  $\frac{09 \text{ Agustus } 2016}{06 \text{ Dzul Qaidah } 1437 \text{ H}}$

Di Darussalam, Banda Aceh  
Tim Penilai Laporan Kerja Praktik

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Muhammad Yasir Yusuf, S.Ag., MA  
NIP: 197504052001121003

Dr. Nur Baety Sofyan, MA  
NIP: 198208082009012009

Penguji I,

Penguji II,

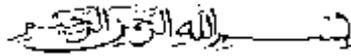
Dr. Nilam Sari, M.Ag  
NIP: 197103172008012007

Intan Qurratulaini, S. Ag., M.S.I  
NIP: 19761217200912001

Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh

Dr. Nazaruddin A. Wahid, MA  
NIP: 195612311987031031

## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr, Wb.**

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya dan juga telah memberikan petunjuk serta kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Kerja Praktik (LKP) yang sederhana ini. Tidak lupa pula penulis memanjatkan shalawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammad SAW serta para sahabat dan keluarga beliau yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan kealam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.

Laporan kerja praktik ini diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul: **“MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG BANDA ACEH”**. Penulis menyadari bahwa penulisan laporan kerja praktik (LKP) ini terdapat kekurangan-kekurangan, dan jauh dari kata kesempurnaan, hal ini disebabkan oleh keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki. Disamping itu, juga menyadari bahwa ini tidak mungkin terlaksana tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sedalam-dalamnya terutama kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Syahrudin Syah, dan Ibunda Nila Wati, saudara laki-laki Mansur Syah serta saudara perempuan Siti Nurmawan dan Rozalia, dan keponaan Hardi dan Meisy, yang telah memberikan semangat, dorongan, pengorbanan, kasih sayang serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan jenjang pendidikan perguruan tinggi sampai saat ini dan dapat menyusun (LKP) ini.

2. Dr. Nazaruddin A, Wahid, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Dr. Muhammad Yasir Yusuf, S.Ag., MA. Selaku dosen pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan nasehat-nasehat, pengarahan dan bimbingan dalam menyelesaikan laporan kerja praktik (LKP) ini.
4. Dr. Nur Baety Sofyan, MA. Selaku dosen pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan nasehat-nasehat, pengarahan dan bimbingan dalam menyelesaikan laporan kerja praktik (LKP) ini.
5. Dr. Nilam Sari, M.Ag selaku ketua jurusan serta para staff Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
6. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag sebagai sekretaris Diploma III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
7. Dr. Hafas Furqani, M. Ec sebagai ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
8. Marwiyati, SE., MM selaku Penasehat Akademik (PA) selama penulis menempuh pendidikan di jurusan DIII Perbankan Syariah.
9. Zulkarnain selaku Pimpinan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh serta karyawan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan (LKP) ini.
10. Sahabat istimewa Ria Sundari, Panji Ongka Murtala, Helmi firdaus, Zulfadhli, Absyarina Tantya, Hilda, Eva Darliana, Desi Triana, Eka Apriyani, dan Rahmi Mutia yang telah membantu memberikan semangat dan dukungan dalam segala hal sehingga dapat menyelesaikan (LKP) ini.
11. Semua teman-teman di Program Diploma III Perbankan Syariah angkatan 2013 khususnya unit II dan teman-teman lain yang telah

memberikan semangat dan membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan (LKP) ini.

Terimakasih yang tidak terhingga kepada nama-nama yang telah disebutkan diatas, semoga bantuan yang diberikan kepada penulis dibalaskan oleh Allah SWT. Penulis menyadari Laporan Kerja Praktik ini masih kurang sempurna. Penulis mengharapkan adanya saran dan kritikan yang membangun untuk penyempurnaan Laporan Kerja Praktik ini.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb.**

Banda Aceh, 01 Juli 2016  
Penulis

Toni Yadi

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K  
Nomor:158 Tahun1987–Nomor:0543 b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	t
2	ب	B	17	ظ	Z.
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	S	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H.	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ		24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	S.	29	ي	Y
15	ض	D.			

### 2. Konsonan

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

#### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambingnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fat ah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambingnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
	<i>Fat ah</i> dan ya	Ai
	<i>Fat ah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

3. *Maddah*

*Maddah* atau vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
َ / اِ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	
ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	
ُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	

Contoh:

قال : *q la*

رمى : *ram*

قيل : *q la*

يقول : *yaq lu*

#### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk *Ta Marbutah* ada dua, yaitu:

a. *TaMarbutah* ( ) hidup

*TaMarbutah* ( ) yang hidup atau mendapat harkat *fat ah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah *t*.

b. *Tamarbutah* ( ) mati

*TaMarbutah* ( ) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah *h*.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *TaMarbutah* ( ) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *TaMarbutah* ( ) itu ditransliterasikan dengan *h*.

Contoh:

رَوْضَةَ الْأَطْفَالِ : *rau ah al-a f l / rau atula f l*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةَ : *al-Mad nah al-Munawwarah/al- Mad natul  
Munawwarah*

طَلْحَةَ : *al ah*

#### Catatan:

##### Modifikasi

- Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: *amad Ibn Sulaiman*.
- Nama Negara dan kota ditulis menurut Ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan *Misir*; Beirut, bukan *Bayrut*; dan sebagainya.
- Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: *Tasauf*, bukan *Tasawuf*.

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SEMINAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN HASIL SEMINAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>RINGKASAN LAPORAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB SATU : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Tujuan Laporan Kerja Praktik .....	6
1.3. Kegunaan Laporan Kerja Praktik. ....	6
1.4. Prosedur Pelaksanaan Kerja Praktik.....	7
<b>BAB DUA : TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK .....</b>	<b>9</b>
2.1. Sejarah Singkat PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh .....	9
2.2. Visi Dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh .....	10
2.3. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.....	10
2.4. Kegiatan Usaha PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh .....	13
2.4.1. Penghimpunan Dana ( <i>Funding</i> ) .....	13
2.4.2. Penyaluran Dana ( <i>Financing</i> ).....	17
2.4.3. Produk Pelayanan Jasa .....	19
2.5. Keadaan Personalia PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.....	21
<b>BAB TIGA : KEGIATAN KERJA PRAKTIK .....</b>	<b>25</b>
3.1. Kegiatan Kerja Praktik .....	25
3.1.1. Bagian <i>Marketing</i> .....	25
3.1.2. Bagian <i>Customer Service</i> .....	26
3.2. Bidang Kerja Praktik.....	27
3.2.1. Risiko Pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh .....	28
3.2.2. Manajemen risiko Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh .....	29

3.3. Teori yang berkaitan.....	30
3.3.1. Pengertian Manajemen Risiko .....	30
3.3.2. Jenis-jenis Risiko .....	32
3.3.3. Pengertian Pembiayaan dan mekanisme KPR di PT Bank Muamalat Indonesia .....	33
3.3.4. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan KPR di PT Bank Muamalat Indonesia .....	38
3.3.5. Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR di PT Bank Muamalat Indonesia .....	39
3.4. Evaluasi Kerja Praktik.....	41
<b>BAB EMPAT : PENUTUP .....</b>	<b>43</b>
4.1. Kesimpulan .....	43
4.2. Saran.....	43
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>45</b>
<b>BROSUR ANGSURAN KPR MUAMALAT .....</b>	<b>47</b>
<b>SK BIMBINGAN.....</b>	<b>48</b>
<b>LEMBAR KONTROL BIMBINGAN .....</b>	<b>49</b>
<b>SURAT KETERANGAN KERJA PRAKTIK.....</b>	<b>50</b>
<b>DAFTAR NILAI KERJA PRAKTIK.....</b>	<b>51</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>52</b>

## RINGKASAN LAPORAN

Nama : Toni Yadi  
NIM : 041300759  
Fakultas/Jurusan : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/ D III Perbankan Syariah  
Judul : Manajemen Risiko Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.  
Tanggal Sidang : 09 Agustus 2016  
Tebal LKP : 46 Halaman  
Pembimbing I : Dr. Muhammad Yasir Yusuf, S.Ag., MA  
Pembimbing II : Dr. Nur Baety Sofyan, MA

Penulis melakukan Kerja Praktik pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Selama penulis melakukan Kerja Praktik, penulis diposisikan pada bagian yang berbeda-beda seperti bagian *Marketing* dan *Customer Service*, selama di bagian tersebut penulis melakukan kegiatan-kegiatan seperti mengisi data nasabah yang mengambil pembiayaan, mendampingi tim *Marketing Financing* untuk menagih angsuran. Adapun tujuan dari penulisan Laporan Kerja Praktik ini adalah untuk mengetahui manajemen risiko pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Berdasarkan hasil yang penulis dapatkan selama kerja praktik dibagian pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bank memerlukan manajemen risiko untuk mengatur kegiatan usaha sesuai dengan target yang akan dicapai. Adapun manajemen risiko pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), untuk produk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang di ajukan oleh nasabah yang belum mempunyai tempat tinggal, agar bank tidak mengalami kerugian atas kelalaian nasabah dalam membayar angsuran. Adapun analisis yang digunakan dalam manajemen risiko di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, dengan melakukan analisis 5C yaitu analisis terhadap *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*, penulis melihat belum ada satu analisa *Condition of Economy* tidak dijalankan dengan baik. Hal ini disebabkan kurangnya pengalaman dan keahlian yang dimiliki, serta kurangnya informasi yang diterima oleh karyawan, oleh karena itu pihak bank meminimalisir risiko yang ada agar tidak terjadi kerugian.

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Posisi Kerja .....	22
Tabel 2.2	Tingkat Pendidikan Terakhir.....	23
Tabel 2.3	Jenis Kelamin.....	23
Tabel 2.4	Umur Karyawan.....	24

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Brosur Angsuran KPR Muamalat .....	47
Lampiran 2	SK Bimbingan.....	48
Lampiran 3	Lembar Kontrol Bimbingan .....	49
Lampiran 4	Surat Keterangan Kerja Praktik .....	50
Lampiran 5	Lembar Nilai Kerja Praktik.....	51

# PBAB SATU

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Bank secara umum merupakan suatu sarana penting dalam peradaban masyarakat modern. Tugas utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat, kemudian digunakan untuk ditanamkan pada sektor produksi atau investasi, di samping digunakan untuk aktivitas membeli barang dan jasa-jasa sehingga aktivitas ekonomi dapat tumbuh dan berkembang serta meningkatkan standar kehidupan. Oleh karena itu, sistem keuangan memiliki peranan yang sangat mendasar dalam perekonomian dan kehidupan masyarakat. Apabila dilihat dari segi cara menentukan harga dan perolehan keuntungannya, terdapat dua jenis bank di Indonesia yaitu, bank syariah dan bank konvensional.<sup>1</sup>

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian (akad) antara bank dengan nasabah berdasarkan hukum Islam. Sehingga perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional terletak pada prinsip dasar operasional yang tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, jual beli dan prinsip lain yang sesuai dengan syariat Islam. Karena bunga diyakini mengandung hukum riba<sup>2</sup> yang di larang dalam Agama Islam.<sup>3</sup>

Kredit berasal dari bahasa Romawi “credere” yang artinya percaya atau credo atau creditum yang berarti saya percaya. Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 pengertian kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam

---

<sup>1</sup> Abdullah Thamrin dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Persada, 2013), hlm. 01.

<sup>2</sup> Riba adalah tambahan atas pokok, baik sedikit ataupun banyak, lihat: Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 257.

<sup>3</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta ; Kencana, 2011), hlm. 32.

untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pembiayaan menurut Undang-undang No 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>4</sup>

Sekalipun masyarakat Indonesia merupakan masyarakat muslim terbesar di dunia, kehadiran bank yang berdasarkan syariah masih relatif baru, yaitu baru pada awal tahun 1990-an. Namun diskusi tentang bank syariah sebagai basis ekonomi Islam mulai dilakukan pada awal tahun 1980. Sedangkan prakarsa untuk mendirikan bank syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Perbankan syariah muncul di Indonesia pada tahun 1990-an terus berkembang semakin baik dan luas dengan prinsip syariahnya dan cukup diminati oleh masyarakat kita, karena bagi hasilnya yang sesuai dengan Alquran dan Sunnah dengan metode syariah yang jauh dari riba. Sebagai lembaga intermediasi dan seiring dengan situasi lingkungan eksternal dan internal perbankan yang mengalami perkembangan pesat, bank syariah akan selalu berhadapan dengan berbagai jenis risiko dengan tingkat kompleksitas yang beragam dan melekat pada kegiatan usahanya. Risiko dalam konteks perbankan merupakan kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah juga melakukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau biasa disebut sebagai manajemen risiko.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> <http://ejournal.unesa.ac.id/article/4071/57/article.pdf>. Diakses pada tanggal 05 Mei 2016

<sup>5</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), edisi ke-4, hlm 225.

Praktik *murabahah*<sup>6</sup> dan *musyarakah*<sup>7</sup> telah dikembangkan dalam kegiatan ekonomi perdagangan dalam sistem hukum saat ini, yang telah dilaksanakan diberbagai daerah, dengan jangka pendek maupun jangka panjang pada kredit pemilikan rumah (KPR), sehingga muncul beberapa produk-produk pembiayaan dalam pemilikan rumah. Alternatif pembiayaan tersebut merupakan perkembangan penerapan hukum diberbagai segi kehidupan ekonomi umat Islam di Indonesia. Prinsip dasar yang dikembangkan dalam kegiatan ekonomi adalah kebolehan (halal) yang menghasilkan asas kebebasan berkontrak. Prinsip tersebut memberikan kebebasan pada setiap muslim untuk melakukan usaha dan kerja sama sepanjang tidak menimbulkan kerugian pada orang lain dan memberikan nilai keadilan. Perjanjian dalam Islam tidak hanya mencakup perjanjian yang bersifat keagamaan tetapi meliputi perjanjian modern yang dilakukan kalangan muslim dan semua manusia.<sup>8</sup>

Konsep ajaran Islam yang mencakup seluruh aspek kehidupan manusia (syariah) merupakan konsep ideal bagi perilaku umatnya yang mempunyai kebebasan dalam menjalankan ajaran Agamanya sesuai kemampuan dan pengetahuannya. Pada tataran kemampuan dan pengetahuan umat muslim, lebih pada tataran pemahaman harfiah, sehingga menimbulkan berbagai persepsi yang berbeda dalam pelaksanaan dilapangan. Berbagai prinsip syariah lebih menjadi wacana ditingkatan akademis, dan tidak menambah pada tataran masyarakat awam, sehingga berbagai konsep kurang dapat dipahami secara menyeluruh. Selain pada tataran konsepsi ideal, penerapan sistem keuangan Islam, masih terjebak pada upaya meningkatkan kinerja lembaga- lembaga keuangan syariah dalam memaksimalkan laba. Peningkatan kinerja keuangan, masih menggunakan konsep lama, yakni konsep penggunaan ‘bunga’ sebagai instrumen laba dalam operasional lembaga keuangan pada umumnya, sehingga penerapan konsep

---

<sup>6</sup>*Murabahah* adalah akad perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah yang margin keuntungannya disepakati di awal akad. Lihat: Ascarya, *Akad dan produk Bank Syariah*, hlm. 275.

<sup>7</sup>*Musyarakah* adalah suatu akad antara dua pihak atau lebih yang sepakat untuk melakukan kerja sama dengan tujuan memperoleh keuntungan. Lihat: *Ibid.*

<sup>8</sup> Muhammad Siddiq, *Muslim Economic*, (Jeddah: ICRIE, 1981), hlm. 260-263.

Islam masih bercampur baur dengan pemahaman yang konvensional. Selain itu tentu saja perpindahan antara model kredit perumahan yang konvensional dengan model kredit rumah berdasarkan syariah memiliki perbedaan. Perbedaan model sistem pembiayaan perumahan tersebut, tentunya akan memberikan sistem pemahaman baru yang masuk dalam struktur dan total sosial. Untuk menerapkan pola kredit pemilikan rumah, maka penelitian ini diarahkan pada pemetaan kepentingan-kepentingan para pihak yang berkepentingan, diantaranya pihak lembaga keuangan dan pihak pengembang perumahan.<sup>9</sup>

PT. Bank Muamalat Indonesia merupakan pelopor Bank Syariah di Indonesia. Oleh karena itu, PT. Bank Muamalat Indonesia diharapkan mampu bersaing secara sehat dengan bank-bank lainnya untuk menarik minat konsumen dan meraih pangsa pasar dengan menawarkan produk-produk yang berkualitas kepada nasabah, seperti produk pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia menawarkan produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan pembiayaan KPR Muamalat IB. Istilah IB (*Islamic Banking*) merupakan simbol dari suatu bank yang menjalankan aktivitasnya berdasarkan prinsip Islam. Produk pembiayaan KPR merupakan produk Bank Muamalat yang menawarkan kemudahan bagi siapa saja yang berkeinginan untuk memiliki rumah, apartemen dan ruko. Produk KPR Muamalat terbagi dalam dua jenis, yaitu :

1. Pembiayaan KPR Muamalat dengan akad murabahah yaitu: pembiayaan yang dasarnya jual beli dimana rumah yang diminati nasabah dibiayai sepenuhnya oleh pihak bank. Kemudian nasabah membayar secara cicilan kepada bank dalam waktu jangka panjang. Pembiayaan ini lebih diperuntukan kepada nasabah yang membutuhkan dana untuk melakukan renovasi yang sudah ada atau membangun rumah baru.
2. Pembiayaan KPR Muamalat dengan akad musyarakah yaitu: pembiayaan dimana pihak bank dan nasabah bekerja sama dengan masing-masing memberikan porsi untuk membeli rumah dalam

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

bentuk bekas maupun baru. Produk ini biasa dikenal dengan kerjasama bagi hasil untuk diakui sebagai pendapatan bank, sedangkan bagi hasil untuk nasabah digunakan oleh nasabah untuk mengambil alih porsi kepemilikan rumah dari bank untuk memiliki penuh oleh nasabah.

Dari dua jenis produk pembiayaan KPR Muamalat di atas, penulis tertarik untuk membahas tentang pembiayaan KPR. Pada dasarnya produk ini merupakan produk unggulan Bank Muamalat, di mana beberapa keunggulannya, seperti: pembiayaan dapat di proses dengan cepat dan margin yang rendah serta memberikan waktu jangka panjang (minimal 5 tahun dan maksimal 15 tahun) dalam proses pelunasan. Penunggakan yang terjadi seiring menyebabkan kredit macet yang muncul dari berbagai faktor di antaranya penyalahgunaan dana oleh nasabah atau nasabah yang tidak sanggup lagi atau turunnya kemampuan nasabah dalam membayarkan kredit sehingga risiko kerugian bank bertambah. Contohnya dalam pembiayaan KPR iB Muamalat pada PT. Bank Muamalat Indonesia, banyak risiko-risiko yang dihadapi oleh bank, baik itu dari pembiayaan yang macet dikarenakan ketidaksanggupan nasabah dalam mengembalikan kredit, maupun nasabah yang tidak menepati janji bahkan sesudah rumah atau ruko itu disita, di mana kebanyakan bank kesulitan dalam melelang rumah yang telah disita (khususnya di daerah Aceh), sehingga risiko-risiko bank juga bertambah besar, oleh karena itu diperlukan manajemen untuk mencegah terjadinya kerugian dan mencegah pembiayaan bermasalah pada bank itu sendiri.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk menyusun Laporan Kerja Praktik (LKP) dengan judul “**Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh**”.

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Muhammad Al Amin, *bagian marketing financing* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 30 Maret 2016 di Banda Aceh.

## **1.2 Tujuan Laporan Kerja Praktik**

Adapun tujuan melaksanakan Kerja Praktik dalam penulisan LKP ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pembiayaan KPR Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui manajemen risiko pembiayaan KPR Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.

## **1.3 Kegunaan Laporan Kerja Praktik**

Adapun hasil laporan kerja praktik ini mempunyai beberapa kegunaan diantaranya sebagai berikut:

1. Khazanah Ilmu pengetahuan

Kegunaan magang atau kerja praktik yang dilakukan mahasiswa sebagai menambah khazanah ilmu pengetahuan. Selain itu untuk meningkatkan kerja sama dan membangun komunikasi secara akademik antara mahasiswa D-III Perbankan Syariah dengan lembaga keuangan syariah khususnya tempat penulis melakukan Kerja Praktik pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, selain itu diharapkan agar membantu mahasiswa untuk mengetahui dan memahami pentingnya manajemen di dalam sebuah lembaga atau instansi lainnya. Seperti yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat dalam mengatasi risiko-risiko yang dihadapi, mulai dari cara pembiayaan sampai cara meminimalisirkan risiko-risiko yang dihadapi bank dalam memberikan pembiayaan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia, Cabang Banda Aceh.

2. Masyarakat

Bagi masyarakat penulis berharap Laporan Kerja Praktik ini dapat berguna dan memberikan kontribusi bagi masyarakat umum terutama yang menyangkut masalah pembiayaan serta dapat

memberikan informasi kepada masyarakat tentang Manajemen Risiko dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

### 3. Instansi Tempat Kerja Praktik

Bagi Instansi tempat Kerja Praktik atau tempat penulis melakukan *job training* adalah untuk membantu pekerjaan staf atau karyawan di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Selain itu dengan adanya kerja praktik tersebut penulis dapat memberikan masukan yang konstruktif kepada pihak PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh dengan teori-teori yang relevan (bersangkutan) dengan perbankan syariah untuk diaplikasikan dalam dunia kerja.

### 4. Penulis

Adapun bagi penulis sendiri Kerja Praktik ini adalah untuk persyaratan menyelesaikan studi di D-III Perbankan Syariah dan memahami lebih luas tentang praktik di dalam dunia perbankan serta dapat membandingkan dengan teori-teori yang penulis dapatkan selama di bangku kuliah sehingga menambah wawasan dan pengalaman penulis pada perbankan syariah.

## 1.4 Prosedur Pelaksanaan Kerja Praktik

Setiap mahasiswa/i program Diploma III Perbankan Syariah sebelum melakukan *job training* harus terlebih dahulu mencari tempat dan mendaftar ke jurusan dengan mengisi formulir yang disediakan beserta menyebutkan tempat magang, selanjutnya mengikuti briefing atau pembekalan sebelum melakukan kegiatan kerja praktik tersebut. Setelah penulis mengikuti briefing maka penulis sudah bisa melakukan kegiatan praktik di lembaga keuangan syariah yang telah disetujui oleh jurusan dengan pihak lembaga tersebut.

Selama mengikuti kerja praktik di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh lebih kurang dua bulan empat puluh dua hari kerja tanpa di hitung hari libur (sabtu dan minggu serta hari libur nasional lainnya). Pada

kegiatan yang ada di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh di antaranya: mengarsipkan berkas nasabah, mengisi form pembukaan rekening dan mengambil setoran pembiayaan.

Seiring dengan magang atau *job training* mahasiswa harus berkonsultasi dengan ketua laboratorium untuk mengajukan judul laporan dan memastikan judul Laporan Kerja Praktik yang diajukan tersebut memenuhi kriteria yang sesuai dengan buku pedoman kerja praktik dan penulisan laporan program Diploma III Perbankan Syariah. Selanjutnya Ketua Laboratorium menunjuk konsultan yang akan membimbing penulis dalam mengarsipkan laporan awal kerja praktik, laporan awal LKP memuat latar belakang, Tujuan Kerja Praktik, Kegunaan Kerja Praktik, Prosedur kerja praktik, Landasan Teori, Daftar Pustaka dan Outline. Laporan awal yang telah selesai dapat diserahkan kejurusan untuk ditetapkan dosen pembimbing, selanjutnya penulis dapat memulai proses bimbingan dengan dosen yang telah ditunjuk. Setelah keluar SK bimbingan LKP, mahasiswa menjumpai pembimbing utama dan kedua selambat-lambatnya 15 hari setelah SK diterima oleh mahasiswa. Waktu dan cara bimbingan dilakukan berdasarkan kesepakatan mahasiswa dengan pembimbing. Tanggung jawab pembimbing dianggap selesai setelah perbaikan LKP dilakukan pasca seminar hasil.

## **BAB DUA**

### **TINJAUAN LOKASI KERJA PRAKTIK**

#### **2.1 Sejarah Singkat PT. Bank Muamalat Indonesia.**

PT. Bank Muamalat Indonesia didirikan pada 24 Rabi'ul Tsani 1412 H atau 1 November 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.<sup>11</sup>

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.<sup>12</sup>

Pada akhir tahun 90-an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp. 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development

---

<sup>11</sup> <http://www.muamalatbank.co.id/home/about/profile>. Diakses pada tanggal 05 Mei 2016.

<sup>12</sup> *Ibid.*

Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, di tunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.<sup>13</sup>

## **2.2 Visi Dan Misi Bank Muamalat Indonesia**

Adapun Visi dan Misi PT Bank Muamalat Indonesia adalah<sup>14</sup> :

### **1. Visi**

Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

### **2. Misi**

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

## **2.3 Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh**

Semua perusahaan, karyawan memiliki posisi kerja masing-masing agar dapat menjalankan kegiatan operasional perusahaan setiap harinya untuk mencapai tujuan yang diharapkan. Hal ini juga berlaku pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Berikut ini adalah posisi kerja karyawan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh sebagai berikut :

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> [Http://www.Bankmuamalat.Co.Id/Visi-Misi](http://www.Bankmuamalat.Co.Id/Visi-Misi). Di Akses Pada Tanggal 10 Mei 2016.

1. *Branch Manager* Pimpinan cabang ialah seorang pimpinan dan pengawasan kegiatan Bank Muamalat Indonesia sehari-hari sesuai dengan kebijaksanaan umum yang telah disetujui dewan komisaris dalam rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
  - Tugas-tugas dan tanggung jawab pimpinan cabang :
    - Bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap operasional perkembangan BMI Cabang Banda Aceh.
    - Sebagai koordinator seluruh kru BMI Cabang Banda Aceh.
    - Sebagai pelaksanaan kebijakan-kebijakan direksi terkait dengan operational cabang.
    - Mempunyai wewenang tertinggi di cabang.
    - Pemegang limit pengeluaran biaya dan pembiayaan.<sup>15</sup>
2. *Remedial* merupakan penyelesaian sengketa pembiayaan nasabah bermasalah pada bank (pembiayaan macet), serta sangat erat kaitan dengan *marketing financing* (yang memasarkan produk-produk).<sup>16</sup>
3. *Teller* memberikan pelayanan *excellent* dan melakukan pengadministrasian, pendokumentasian, serta melakukan kegiatan yang berkaitan dengan transaksi pelayanan kepada nasabah.<sup>17</sup>
4. *Costumer service* melayani nasabah dengan ramah dan profesional sesuai SOP (Standar Operasional Prosedur) yang berlaku. Mengedukasi nasabah atas produk-produk perbankan syariah di bank muamalat, mencetak Cek/BG (Bilyet Giro) atas permintaan nasabah giro. Menerima dan melayani (baik secara mandiri maupun

---

<sup>15</sup> Standar Operasional Prosedur (SOP), *Laporan Tata Kelola Perusahaan: Good Corporate Governance*, (Jakarta : Bank Muamalat Indonesia,2010), hlm. 21.

<sup>16</sup> Wawancara dengan Faridsyah, Karyawan bagian Remedial Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, 10 Mei 2016 di Banda Aceh.

<sup>17</sup> Wawancara Dengan Sayed iliyas, Bagian Teller Bank Muamalat Cabang Banda Aceh Pada Tanggal 10 Mei 2016 Di Banda Aceh.

melalui koordinasi dengan unit kerja lainnya) atas seluruh keluhan dari pengaduan nasabah dengan baik dan benar.<sup>18</sup>

5. *Service Asistent* bertugas membantu *marketing financing* dan *funding* untuk menyampaikan informasi tentang produk-produk bank muamalat kepada calon nasabah.
6. *Account Manager* atau *Marketing* bertugas melakukan prospek nasabah yang akan mengambil pembiayaan untuk modal kerja dan untuk keperluan lain, serta melakukan analisis terhadap nasabah yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk mengenal nasabah lebih dekat. Setelah pembiayaan yang diberikan maka bagian *Account Manager* akan terus melakukan *monitoring* (mengontrol) terhadap usaha tersebut. *Monitoring* ini dilakukan untuk melihat kelancaran usaha yang dibiayai.
7. *Relationship Manager* atau *Marketing* bertugas:
  - a. melayani segala kebutuhan nasabah, hal ini dilakukan untuk memenuhi target kerja, dan bagian *Relationship Manager* harus menguasai semua produk dengan baik.
  - b. Memberikan pelayanan prima dan *pick up service* bagi nasabah yang membutuhkan pelayanan khusus.
  - c. Membuat rencana kerja mingguan dan melaporkannya kepada SBM (*Sub Branch Manager*).
  - d. Bertanggung jawab atas nasabah yang berada dibawah binaannya.
8. *Back Office* menjalankan semua proses administrasi seluruh transaksi umum agar semua tercatat dan dengan baik, *memonitoring* stok persediaan barang di gudang, dan mensupport bagian teknik komputerisasi dan ATM.

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Yayuk sriandik, bagian CS Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.

9. Unit Support Penanaman Dana (USPD) melakukan survei bagi calon nasabah kemudian melakukan pengikatan. Bertanggung jawab atas semua dokumen nasabah baik yang bersifat internal maupun external, dan juga termasuk dokumen-dokumen penting bank, bagian support ini juga bertindak sebagai legal dan memiliki wewenang secara hukum.<sup>19</sup>
10. Bagian kebersihan dan keamanan kantor
  1. *Office boy* bertugas menjaga kebersihan kantor untuk kenyamanan karyawan dan nasabah, serta membantu kru lain ketika dibutuhkan.
  2. *Security* bertugas untuk menjaga keamanan kantor, memantau setiap nasabah yang keluar masuk kantor, serta selalu siap untuk menghadapi situasi yang terjadi.
  3. *Driver* bertanggung jawab dalam hal transportasi, mengantar dan menjemput karyawan ketika diperlukan, serta memelihara kendaraan kantor.

## **2.4 Kegiatan Usaha PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh**

Lembaga keuangan merupakan lembaga yang menyediakan pelayanan bagi masyarakat. Baik pelayanan dalam bentuk jasa maupun pelayanan dalam bentuk produk yang di tawarkan. Karena bank muamalat Cabang Banda Aceh merupakan bank syariah. Maka produk dan jasa yang ditawarkan sudah pasti sesuai dengan syariah. Kegiatan utama yang dilakukan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat.

### **2.4.1 Menghimpun Dana**

Untuk terus meningkatkan prestasi keuangan, bank muamalat Cabang Banda Aceh menawarkan berbagai macam produk baik itu dalam bentuk

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Beta Handa Hermawan, *bagian Marketing* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.

tabungan, giro, dan deposito. Berikut merupakan bentuk tabungan: Tabungan Muamalat Reguler, Tabungan Muamalat Sahabat, Tabunganku, Tabungan Muamalat umroh, Tabungan Haji Arafah, Tabungan Muamalat Prima IB. Bentuk Deposito terdiri dari Deposito Muamalat dan Deposito *Fulinvest* (Deposito bagi nasabah yang menginginkan hasil investasi yang optimal). Adapun bentuk-bentuk Giro adalah Giro *Ultima*, dan Giro *Attijary*. Selain itu juga terdapat jasa-jasa layanan lainnya yang akan membantu nasabah sesuai dengan keperluannya.<sup>20</sup>

#### 1. Tabungan

Menurut UU No. 21 tahun 2008 tabungan adalah simpanan yang berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi dana berdasarkan akad *mudharabah*<sup>21</sup> atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro dan alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Produk tabungan yang ditawarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh kepada masyarakat, dan dibagi beberapa bentuk tabungan.<sup>22</sup>

##### a. Tabungan Muamalat Reguler

Adalah tabungan syariah dalam mata uang rupiah dengan menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* yang diajukan untuk meringankan transaksi keuangan nasabah, memberikan akses yang mudah, serta manfaat yang luas.

---

<sup>20</sup> *Brosur-brosur* Bank Muamalat, 2015-2016.

<sup>21</sup> *Mudharabah* adalah akad antara pihak pemilik modal dengan pengelola, untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan. Lihat: Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah.

<sup>22</sup> [http://www.bankmuamalat.co.id/produk/pembiayaan-Bank Muamalat.Produk Pendanaan](http://www.bankmuamalat.co.id/produk/pembiayaan-Bank_Muamalat.Produk_Pendanaan). Diakses pada tanggal 10 Mei 2016.

- b. Tabungan Muamalat Sahabat  
Adalah tabungan syariah dalam mata uang rupiah dengan *mudharabah mutlaqah* yang dikhususkan bagi kebutuhan transaksi nasabah selaku anggota lembaga/ sekolah/ perkumpulan.<sup>23</sup>
- c. Tabunganku  
Adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dengan menggunakan akad *wadiah*.
- d. Tabungan Muamalat Umroh  
Adalah jenis simpanan dana pihak ketiga pada Bank Muamalat Indonesia bagi nasabah perorangan yang berminat untuk melaksanakan umroh secara terencana sesuai dengan kemampuan dan jangka waktu yang disepakati, berdasarkan akad *mudharabah*. Kapanpun nasabah ingin berangkat umrah, Tabungan Muamalat Umroh akan membantu perencanaan nasabah dengan mudah.
- e. Tabungan Haji Arafah  
Adalah jenis simpanan pihak ketiga pada Bank Muamalat bagi nasabah perorangan yang berniat untuk melaksanakan ibadah haji secara terencana sesuai dengan kemampuan dan jangka waktu yang tersepakati, berdasarkan akad *wadiah* atau akad *mudharabah*.
- f. Tabungan Muamalat Prima iB  
adalah tabungan syariah yang ditujukan untuk segmen *affluent* (kalangan atas) dengan tingkat bagi hasil yang lebih menguntungkan, serta dilengkapi dengan kartu *Share Gold Debit* yang memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi perbankan melalui ATM di mana saja di seluruh dunia.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

g. Tabungan Muamalat Rencana

Merupakan tabungan rencana yang disediakan bagi nasabah yang memiliki keinginan berpergian ke tempat-tempat yang diinginkan secara terencana dan tetap mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan. Produk ini akan membuat perencanaan perjalanan semakin mudah dan menyenangkan<sup>24</sup>.

2. Deposito

Deposio adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu-waktu tertentu menurut kesepakatan dan prinsip syariah yang digunakan yaitu prinsip *mudharabah*. Sedangkan Bank Muamalat Indonesia menawarkan dua produk untuk deposito.<sup>25</sup> Antaranya:

a. Deposito Muamalat

Adalah jenis investasi syariah bagi nasabah perorangan dan badan hukum yang memberikan bagi hasil yang optimal, dengan menggunakan akad *mudharabah*.

b. Deposito *Fulinvest*

Merupakan jenis deposito yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah*, memperoleh bagi hasil yang menarik setiap bulannya, tersedia pilihan jangka waktu investasi, dapat juga digunakan sebagai jaminan pembiayaan atau referensi bank, nasabah memperoleh fasilitas asuransi syariah senilai deposito atau maksimal Rp 50.000.000,- per nasabah.

3. Giro

Giro adalah produk yang berbasis akad wadiah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan meningkatkan cek, bilyet, giro dan pemindahbukuan. Dengan fasilitas kartu ATM dan debit, tarik tunai bebas biaya lebih dari 8,888 jaringan ATM BCA/PRIMA dan ATM Bersama, dan giro dibagi beberapa bentuk giro :

---

<sup>24</sup>*Ibid.*, hlm. 3.

<sup>25</sup><http://www.muamalatbank.co.id/produk/pendanaan-deposito>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2016.

a. *Giro Ultima*

Merupakan simpanan pihak ketiga yang penarikannya dapat dilakukan dengan menggunakan cek atau bilyet giro, pada produk giro ini terdapat bagi hasil yang sesuai dengan jumlah saldo nasabah pada giro tersebut, berdasarkan akad *mudharabah mutlaqah* (Orang yang memberikan kekuasaan penuh kepada pengelola)

b. *Giro Attijary*

Merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro dan aplikasi pemindahbukuan dengan menggunakan akad *wadiah* (Titipan).<sup>26</sup>

## 2.4.2 Penyaluran Dana

Salah satu kegiatan bank yang sangat penting adalah menyalurkan dana kepada masyarakat. Kegiatan penyaluran dana ini akan membantu meningkatkan *profitabilitas* (Keuntungan) bank itu sendiri. Hal yang sama juga dilakukan oleh PT. Bank muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Berikut merupakan jenis-jenis penyaluran dana.<sup>27</sup>

### 1. Pembiayaan Konsumer

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan konsumsi (termasuk pembiayaan multiguna) dan bersifat non komersial sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan, ketertiban umum, dan memenuhi syarat atau ketentuan syariah. Berikut merupakan jenis-jenis pembiayaan konsumen pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh diantaranya :

---

<sup>26</sup> <http://www.muamalatbank.co.id/produk/pendanaan-Giro>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2016.

<sup>27</sup> <http://www.muamalatbank.co.id>. Di akses pada tanggal 15 Mei 2016.

- a. Pembiayaan *Konsumer Duo*.  
Adalah pembelian properti berupa rumah tinggal dan rumah susun (flat, apartemen atau kondominium) sekaligus pembelian kendaraan bermotor (mobil atau motor).<sup>28</sup>
- b. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna.  
Adalah fasilitas pembiayaan konsumen berdasarkan akad *murabahah* atau akad *ijarah multijasa* atau akad *kafalah*.
- c. Pembiayaan Umroh Muamalat.  
Adalah produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian Anda untuk beribadah umroh dalam waktu yang segera.
- d. Pembiayaan iB muamalat pensiun.  
Merupakan Pembiayaan yang ditawarkan bank kepada masyarakat yang dapat digunakan untuk memenuhi berbagai kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan.
- e. Pembiayaan KPR iB Muamalat kongsi.  
Adalah fasilitas pembelian rumah yang disediakan oleh bank muamalat berdasarkan akad *musyarakah mutanaqisah* (akad antara dua pihak atau lebih yang berserikat atau berkongsi terhadap suatu barang, dimana salah satu pihak kemudian membeli bagian pihak lainnya secara bertahap). bagi nasabah yang dinilai layak (*eligible*) oleh BMI untuk pembelian/kepemilikan rumah.
- f. Pembiayaan KPR iB Muamalat *Murabahah*  
Merupakan aplikasi untuk properti jadi, ataupun untuk kegunaan renovasi, dengan konsep ini baik membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian properti atau renovasi yang telah disepakati kualifikasinya.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup>Bank Muamalat, *Buku Panduan Produk-produk*, (2013-2014), hlm. 20.

<sup>29</sup>*Ibid.*, hlm. 21.

## 2. Pembiayaan SME (*Small Medium Enteurprise*)

Merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk membantu pihak ketiga dalam hal bisnis dengan skala kecil menengah, dengan ketentuan tidak bertentangan dengan hukum Islam, dan pihak bank akan mendapatkan bagi hasil dari pembiayaan yang dikeluarkan. Berikut merupakan jenis-jenis pembiayaan *Small Medium Enteurprise* (SME) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.

### 1. Pembiayaan Rekening Koran.

Adalah pembiayaan modal kerja untuk mempermudah transaksi keuangan nasabah dalam menjalankan usaha atau bisnis sehari-hari.

### 2. Pembiayaan iB Investasi Muamalat.

Adalah fasilitas pembiayaan jangka panjang yang diberikan kepada nasabah untuk digunakan membiayai pembelian barang-barang modal (*capital expenditure*) atau investasi dalam rangka peremajaan unit usaha baru dengan menggunakan akad *mudharabah muqayyadah*.

### 3. Pembiayaan iB Modal Kerja Muamalat.

Adalah fasilitas pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang dibutuhkan.

### 4. Pembiayaan Koperasi.

Pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada usaha koperasi syariah, pihak bank akan mendapatkan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah, berdasarkan akad *mudharabah*.<sup>30</sup>

## 2.4.3 Produk Pelayanan Jasa

Dalam menjalankan operasionalnya, selain menghimpun dan menyalurkan dana PT. Bank muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh juga

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

menawarkan pelayanan jasa kepada masyarakat yang membutuhkannya. Kegiatan ini juga dapat mendatangkan keuntungan bagi bank itu sendiri, dan juga akan mempermudah nasabah dalam melakukan transaksi dengan bank. Adapun produk jasa yang ditawarkan oleh bank adalah:

1. *Kliring*

Adalah perhitungan utang piutang antara para peserta *kliring* secara terpusat di satu tempat dengan cara saling menyerahkan surat-surat berharga dan surat-surat dagang yang telah ditetapkan untuk dapat diperhitungkan.

2. *Bank Garansi*

Adalah jaminan dalam bentuk akad yang diterbitkan oleh bank kepada nasabah, yang mengakibatkan bank akan membayar kepada pihak yang menerima jaminan apabila pihak yang dijamin (dalam hal ini adalah nasabah yang bersangkutan) cedera janji (*wanprestasi*).<sup>31</sup>

3. *Safe Deposit Box*

Adalah fasilitas pengaman barang berharga dalam bentuk kotak yang disediakan oleh suatu bank untuk kepentingan nasabahnya; kotak tersebut hanya dapat dibuka oleh bank dan nasabah secara bersama-sama.

4. *Transfer*

Adalah kiriman uang yang diterima bank termasuk hasil yang ditagih melalui bank tersebut yang akan diteruskan kepada bank lain untuk dibayarkan kepada nasabah (*transfer*).

5. *Kartu ATM Muamalat*

Merupakan jasa yang ditawarkan oleh pihak bank untuk mempermudah nasabah dalam melakukan transaksi, baik berupa penarikan tunai maupun untuk keperluan lainnya.

---

<sup>31</sup>*Ibid.*, hlm 23.

6. *SalaMuamalat*

Merupakan layanan *phone banking* 24 jam dan *call center* yang memberikan kemudahan bagi nasabah, setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, *transfer* antara rekening, serta mengubah PIN.

7. *E-Banking Muamalat (phone banking)*

Adalah layanan elektronik melalui IVR (*Interactive Voice Response*) dan petugas layanan nasabah yang dapat di akses melalui jalur komunikasi telepon.<sup>32</sup>

8. *Internet Banking Muamalat*

Adalah layanan opsional bagi nasabah ritel bank muamalat dalam transaksi non tunai secara *online*, cepat dan mudah melalui jaringan internet.

9. *Mini Banking Muamalat*

Adalah mesin EDC bank muamalat yang memiliki fitur layanan selengkap ATM.

10. *Pembayaran Zakat, Infaq dan Sedekah (ZIS)*

Jasa yang memudahkan nasabah dalam membayar ZIS, baik ke lembaga pengelola ZIS bank muamalat maupun ke lembaga-lembaga ZIS lainnya yang bekerjasama dengan Bank Muamalat, melalui *phone banking* dan ATM Muamalat di seluruh Cabang Bank Muamalat.<sup>33</sup>

## **2.5 Keadaan Personalia PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh**

Secara keseluruhan, karyawan pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh berjumlah 49 orang karyawan yang terbagi pada posisi

---

<sup>32</sup> *Brosur-brosur* Bank Muamalat, (2015-2016).

<sup>33</sup> *Ibid.*

kerja yang berbeda-beda. Pada pembahasan ini penulis akan membahas Keadaan Personalia PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh berdasarkan beberapa kategori diantaranya: deskripsi posisi kerja, pendidikan terakhir, jenis kelamin karyawan, dan umur karyawan. Mengenai hal ini penulis akan membahas lebih lanjut dengan menggunakan tabel dan pembahasan yang singkat.

#### 2.5.1 Deskripsi posisi kerja.

Tabel 2.1

Karakteristik Karyawan Berdasarkan Posisi Kerja

Posisi Kerja	Jumlah (Orang)
<i>Branch Manager</i>	1
<i>Service Asistent</i>	1
<i>Remedial</i>	5
<i>Resident Audit</i>	2
<i>Support</i>	4
<i>Marketing (AM)</i>	5
<i>Marketing (RM)</i>	5
<i>Operator Bank</i>	1
<i>Back Office</i>	6
<i>Teller/Operation</i>	3
<i>Customer Servive</i>	2
<i>Security</i>	4
<i>Polisi</i>	2
<i>Office Boy</i>	3
<i>Driver</i>	5
Total karyawan	49

Sumber: PT. Bank Muamalat Cabang Banda Aceh. (2016).

Berdasarkan tabel 2.1 deskripsi posisi kerja karyawan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh sebagai berikut: 1 orang *Branch Manager*, 1 orang *Service Asistent*, 5 orang *Remedial*, 2 orang *Resident Audit*, 4

orang *Support*, 5 orang *Marketing (AM)*, 5 orang *Marketing (RM)*, 1 orang *Operator Bank*, 6 orang *Back Office*, 3 orang *Teller/Operation*, 2 orang *Customer Service*, 4 orang *Security*, 2 orang *Polisi*, 3 orang *Office Boy*, 5 orang *Driver*. Total karyawan 49 karyawan.<sup>34</sup>

### 2.5.2 Pendidikan terakhir karyawan

Tabel 2.2

Karakteristik Karyawan Berdasarkan Pendidikan Terakhir.

Pendidikan Terakhir	Jumlah (orang)
S2	-
S1	36
SMA	13
Total Karyawan	49

Sumber :Bank Muamalat Cabang Banda Aceh (2016).

Tabel di atas menunjukkan tingkat pendidikan terakhir karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh yang mempunyai latar belakang pendidikan yang berbeda yaitu S2, S1 dan SMA, dan total jumlah karyawan 49 orang, karyawan yang pendidikan terakhir S2 berjumlah 0, S1 berjumlah 36 orang, dan karyawan yang berpendidikan terakhir SMA berjumlah 14 orang.<sup>35</sup>

### 2.5.3 Jenis Kelamin Karyawan

Tabel 2.3

Karakteristik Karyawan Berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Jumlah (Orang)
Perempuan	14
Laki-laki	35
Total Karyawan	49

<sup>34</sup> Wawancara dengan Ina Rahmawati Bagian *Back Office* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 06 Juni 2016, di Banda Aceh.

<sup>35</sup> *Ibid.*

Sumber: PT. Bank Muamalat Cabang Banda Aceh (2016).

Tabel di atas menunjukkan bahwa dari total karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, yang keseluruhannya berjumlah 49 orang terdapat 14 orang perempuan, dan 35 orang laki-laki.<sup>36</sup>

#### 2.5.4 Umur

Tabel 2.4

Karakteristik Karyawan Berdasarkan Umur

Umur	Jumlah (Orang)
>20	-
25-30	46
>35	3
Total karyawan	49

Sumber: PT. Bank Muamalat Cabang Banda Aceh (2016).

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan umur karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, terdiri dari 46 orang karyawan yang berusia 25 tahun hingga 30 tahun, dan 3 orang karyawan lainnya berusia 35 ke atas.<sup>37</sup>

Struktur organisasi tertinggi Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dipegang oleh pimpinan cabang (*Branch Manager*) dan membawahi *Service Asisten* untuk mengkoordinasi bagian bawahnya agar aktivitas kerjasama dapat tercapai sesuai dengan tujuan yang diterapkan oleh Bank Muamalat Cabang Banda Aceh.

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> *Ibid.*

## **BAB TIGA**

### **HASIL KEGIATAN KERJA PRAKTIK**

#### **3.1 Kegiatan Kerja Praktik**

Kegiatan Kerja Praktik di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, yang berlangsung selama 42 hari kerja terhitung mulai tanggal 01 Maret 2016 sampai dengan tanggal 29 April 2016. Kegiatan Kerja Praktik ini dilaksanakan setiap hari kerja yaitu mulai hari senin sampai hari jum'at, dan berlangsung mulai pukul 07.45 WIB sampai pukul 17.00 WIB. Dalam pelaksanaan penulis ditempatkan pada bagian yang berbeda-beda, seperti bagian *Marketing* dan *Customer Service (CS)*. Hal ini bertujuan untuk membantu para karyawan, selain itu juga bermanfaat untuk menambah wawasan penulis mengenai kegiatan perbankan. Berikut merupakan kegiatan-kegiatan penulis selama melakukan kerja praktik pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh :

##### **3.1.1 Bagian *Marketing***

Selama pada bagian ini, banyak kegiatan-kegiatan yang dilakukan penulis untuk membantu karyawan, antara lain :

- a. Membuat *Bi Checking*, yaitu proses pengecekan kolektibilitas nasabah berdasarkan kepada sumber yang berasal dari Bank Indonesia (BI).
- b. Menyusun dan mengarsipkan berkas pembiayaan nasabah ke dalam map.
- c. Membantu mengisi biodata nasabah dan mencetak biodata nasabah pembiayaan.
- d. Mendampingi tim *Funding* untuk mengambil setoran tunai nasabah. Selain itu juga melakukan silaturahmi dengan nasabah Bank Muamalat Banda Aceh, untuk melihat perkembangan usaha nasabah.
- e. Membuat pendataan nasabah yang mengambil pembiayaan KPR iB Muamalat Kongsy, KPR iB Muamalat *Murabahah* dan Pembiayaan

lainnya. Pendataan dilakukan berdasarkan KTP, Sertifikat Tanah, Kartu Keluarga, NPWP dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan nasabah.

- f. Melengkapi berkas pencairan dan membuat akad pembiayaan serta melakukan *survei* (memeriksa) jaminan untuk memastikan posisi dan letak kesesuaian dokumen jaminan.
- g. Membuat surat pemberitahuan kepada nasabah yang mengambil pembiayaan KPR iB Muamalat Kongsy, KPR iB Muamalat Murabahah, dan pembiayaan lainnya, guna untuk mengingatkan nasabah tanggal jatuh tempo angsuran.
- h. Mendampingi tim *Financing* menagih angsuran pada nasabah yang mengambil pembiayaan.
- i. Membuat rekening koran untuk nasabah yang mengambil pembiayaan dengan menggunakan produk Pembiayaan Rekening Koran (PRK).
- j. *Collection* yaitu kunjungan ke nasabah untuk melihat lokasi usaha yang akan dijalankan nasabah.
- k. Fotocopy surat-surat berupa : KTP, NPWP, Kartu Keluarga, dan surat-surat penting lainnya.

### **3.1.2 Bagian Customer Service (CS)**

Berikut merupakan kegiatan yang pernah penulis lakukan selama ditempatkan pada bagian *customer service* :

- a. Membantu CS mengisi formulir pembukaan rekening nasabah, diisi sesuai dengan kartu identitas nasabah.
- b. Membubuhkan cap stempel pada formulir pembukaan rekening nasabah.
- c. Membantu bagian CS untuk merapikan formulir nasabah.
- d. Pengecekan sesuai data nasabah pada formulir pembukaan rekening.

### 3.2 Bidang Kerja Praktik

Selama melaksanakan Kerja Praktik pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh berlangsung, penulis sering ditempatkan pada bagian pembiayaan. Pada bagian ini penulis sering mendampingi tim *financing* untuk meminta angsuran pada nasabah yang mengambil pembiayaan KPR iB Muamalat. Setiap bank menyalurkan kembali dananya untuk mendapatkan keuntungan bagi bank itu sendiri, namun terkadang fakta dilapangan tidak berjalan seperti yang diharapkan. Tidak sedikit nasabah yang macet dalam membayar kembali angsuran, maka hal inilah yang perlu diwaspadai oleh pihak bank untuk menghindari kerugian.

Dengan melihat pihak bank menyalurkan pembiayaan KPR iB Muamalat kepada nasabah, penulis tertarik dengan manajemen risiko yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, karena risiko akan datang kapan saja dan di mana saja secara tidak terduga dan sangat sulit untuk dihindari. Dengan adanya manajemen resiko yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, maka risiko yang akan muncul pun akan semakin kecil.

Pelaksanaan manajemen risiko pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh akan melakukan pemeriksaan dengan meneliti data-data nasabahnya terlebih dahulu. Itu dapat di lihat dari syarat-syarat atau dokumen yang harus dilengkapi oleh calon nasabah seperti photo copy KTP suami istri, umur nasabah dan data lainnya yang tertera di atas. Setelah itu bank juga mengecek kebenaran data nasabah dari prinsip 5C yaitu: *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*, yang mana dengan itu bank juga telah melaksanakan prinsip kehati-hatian, dengan melakukan manajemen risiko tersebut dapat mengurangi dan menghindari risiko yang akan dihadapi oleh bank.

### **3.2.1. Risiko Pembiayaan KPR Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh**

Risiko dari kegiatan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang ada di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh yaitu:

1. Kelalaian nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan KPR, banyak nasabah yang sengaja maupun tidak sengaja menunggak dalam pembayaran dikarenakan keadaan ekonomi yang tidak stabil.
2. Penipuan nasabah dalam mengambil pembiayaan KPR, banyak nasabah ketika disaat pencairan tidak membeli sesuai dengan kesepakatan seperti rumah, tetapi dipergunakan untuk keperluan lainnya.
3. Pihak bank harus menjamin nasabah yang mengambil pembiayaan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, agar tidak melakukan pembiayaan yang bersangkutan di bank lain. Karena di saat dananya sudah cair nasabah mengalihkan dana nya untuk menutup pembiayaan di bank lain.
4. Dijual kembali rumah yang sudah di beli, tanpa sepengetahuan pihak bank, ini terjadi karena tidak adanya kejujuran nasabah.

Cara bank melakukan manajemen risiko di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh yaitu:

1. Melakukan Bi Checking adalah laporan yang dilekeluarkan oleh Bank Indonesia berisi riwayat hidup tujuannya untuk mengetahui informasi tentang pembiayaan nasabah di bank lain.
2. Melakukan Taksasi adalah penilaian terhadap aspek yang dijadikan jaminan (agunan) untuk pembiayaan dibank, Taksasi juga bertujuan untuk mengetahui kelayakan usaha nasabah, dengan adanya taksasi ini diharapkan akan melindungi Bank Muamalat dari risiko kerugian.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Wawancara dengan Teuku Widian Azhary, *bagian marketing financing* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.

### 3.2.2. Manajemen risiko Bank Muamalat

Penerapan manajemen risiko pembiayaan pada Bank Muamalat meliputi:

1. Mengidentifikasi risiko

Mengidentifikasi ialah suatu proses untuk mengetahui sumber risiko, seberapa banyaknya jumlah risiko yang akan timbul pada bank, proses identifikasi risiko bisa melalui survei dan wawancara dengan nasabah.

2. Pengukuran dan evaluasi risiko

Pengukuran dan evaluasi risiko ialah suatu proses yang dilakukan oleh pihak bank untuk mengetahui tinggi rendahnya risiko yang akan dihadapi oleh bank. Tujuannya adalah untuk memahami karakteristik risiko sehingga risiko tersebut akan mudah dikendalikan. Ada dua cara untuk mengukur risiko yaitu frekuensi atau jumlah terjadinya kerugian dan signifikansi kegawatan dari suatu kejadian.

3. Pengelolaan risiko

Pengelolaan risiko dapat dilakukan dengan cara :

- a. Penghindaran risiko

Penghindaran risiko dapat dilakukan di tahap awal perencanaan pembiayaan dimana kemungkinan risiko itu terjadi dapat diatasi dengan pencegahan.

- b. Mengganggu / menahan risiko

Menahan risiko adalah menghadapi risiko dengan kemampuan sendiri dan sumber daya yang ada tanpa meminta bantuan pihak lain, contoh menahan risiko ialah risiko akibat kredit macet oleh debitur kecil dan sedang.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

c. Membagi Risiko

Membagi risiko dengan pihak lain, potensi kerugian dapat dibagi dengan pihak yang bersangkutan.

d. Mentransfer risiko

Mentransfer risiko kerugian kepada pihak lain dan biasanya kepada pihak asuransi yang bersedia serta mampu memikul beban tersebut.

### 3.3 Teori yang Berkaitan

#### 3.3.1 Pengertian Manajemen Risiko

Manajemen didefinisikan sebagai proses merencanakan, mengorganisasikan, memimpin dan mengendalikan pekerjaan anggota organisasi dan menggunakan semua sumber daya organisasi (perusahaan) untuk mencapai sasaran organisasi yang telah ditetapkan.<sup>40</sup> Kata manajemen bila dibandingkan dengan kata risiko maka akan mengalami perubahan makna dan mempunyai arti yang lebih luas seperti yang dikemukakan oleh Herman Darmawan dalam bukunya yaitu sebagai sesuatu usaha untuk mengetahui, menganalisa serta mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh efektifitas dan efisiensi yang lebih tinggi. Oleh karena itu, perlu terlebih dahulu dipahami tentang konsep-konsep yang dapat memberikan makna, cakupan, yang luas dalam rangka memahami proses manajemen risiko itu sendiri.<sup>41</sup> Sedangkan Risiko (*risk*) adalah akibat yang kurang menyenangkan (merugikan atau membahagiakan) dari suatu tindakan atau perbuatan.<sup>42</sup> Sedangkan definisi lain risiko dapat dikatakan sebagai suatu peluang terjadinya kerugian

---

<sup>40</sup> James AF Stoner dkk, *Manajemen Jilid I*, (Jakarta: Prenhallindo, 1996) hlm. 7.

<sup>41</sup> Hermawan Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), Cetakan 10, hlm 17.

<sup>42</sup> Departemen pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), hlm. 959.

atau kehancuran dan lebih luas dapat diartikan sebagai kemungkinan terjadinya hasil yang tidak diinginkan atau berlawanan dari yang diinginkan.<sup>43</sup>

Dari pengertian manajemen dan risiko di atas, maka penulis dapat menyimpulkan pengertian dari manajemen risiko adalah pihak organisasi perusahaan yang menganalisa risiko terjadinya kerugian dari setiap kegiatan yang terjadi pada perusahaan tersebut. Baik itu merupakan risiko yang besar atau rendah. Pihak manajemen risiko inilah yang dapat menemukan dan menganalisa risiko kerugian yang dihadapi perusahaan.

Manajemen risiko dalam pandangan Islam pada dasarnya mengakui bahwa kecelakaan, kemalangan, kerugian dan kematian merupakan takdir Allah. Hal ini tidak dapat ditolak. Hanya saja kita sebagai manusia juga di perintahkan untuk membuat perencanaan untuk menghadapi ketidakpastian dimasa yang akan datang.

Allah berfirman dalam surat Al Hasyr (59) ayat 18 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوا اللّٰهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَّاتَّقُوا  
اللّٰهَ ۚ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ ﴿١٨﴾

*Artinya : Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuat untuk hari esok (akhirat); dan bertawakalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.*

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah menyatakan :

Allah perintahkan bertaqwa kepadanya, serta menepati aturan Allah dan menjauhkan diri dari laranganNya. Karena kita adalah orang-orang yang beriman, sedangkan orang yang belum beriman haruslah beriman terlebih dahulu untuk kemudian bertaqwa. Dan hendaklah seseorang melihat apa yang telah diperbuat didunia untuk di hari akhirat nanti, apakah kebajikan yang akan

---

<sup>43</sup> Ferry N. Idroes dan Sugiarto, *Manajemen Risiko Perbankan*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2006), Cetakan. Pertama, hlm. 7.

menyelamatkannya atau kejahatan yang akan menjerumuskannya. Secara langsung kita perlu manajemen hidup sebagai mempersiapkan diri diakhirat, karena waktu yang kita miliki tidaklah panjang maka dari itu kita harus berbuat baik dan benar, jika tidak maka pastilah kita akan rugi, sesungguhnya seluruh manusia berada dalam kerugian.

### 3.3.2 Jenis-jenis risiko Perbankan

Risiko yang dapat dibagi atas dua kelompok yaitu risiko keuangan dan risiko non keuangan. Risiko keuangan terkait dengan kerugian langsung berupa hilangnya sejumlah uang akibat risiko yang terjadi sedangkan risiko non keuangan terkait kepada kerugian yang tidak dapat dikalkulasikan secara jelas jumlah uang yang hilang. Adapun jenis-jenis risiko yaitu:<sup>44</sup>

- a. Risiko Kredit merupakan risiko kerugian sehubungan dengan pihak peminjam (*counterparty*) tidak dapat atau tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dan yang pinjamannya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya.
- b. Risiko pasar merupakan risiko kerugian pada posisi neraca serta pencatatan tagihan dan kewajiban di luar neraca yang timbul dari pergerakan harga pasar.
- c. Risiko operasional merupakan risiko kerugian dari proses internal, sumber daya dan sistem yang gagal atau peristiwa eksternal.
- d. Risiko konsentrasi kredit satu sektor atau kelompok tertentu. Apabila terjadi masalah pada sektor atau kelompok tersebut, maka aktiva produktif yang ditempatkan berada dalam bahaya.
- e. Risiko suku bunga pada buku bank merupakan risiko kerugian yang disebabkan oleh perusahaan dari suku bunga pada struktur yang mendasari yaitu pinjaman dan simpanan.

---

<sup>44</sup> Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), Cetakan ke-2, hlm 22-24.

- f. Risiko bisnis merupakan risiko yang terkait dengan posisi persaingan bank dan prospek dari keberhasilan bank dalam perubahan pasar. Risiko bisnis lebih berhubungan dengan keputusan bisnis yang diambil oleh dewan direksi bank dan kaitannya dengan implikasi risiko yang mungkin timbul atas keputusan bisnis tersebut. Dari sisi waktu, risiko bisnis bersifat jangka pendek hingga menengah.
- g. Risiko strategi merupakan risiko yang terkait dengan keputusan bisnis jangka panjang yang dibuat oleh senior manajemen bank. Risiko ini juga dapat dikaitkan dengan implementasi dari strategi-strategi mereka.
- h. Risiko reputasional merupakan risiko kerusakan potensial pada suatu perusahaan yang dihasilkan dari opini publik yang negatif.

Risiko dalam konteks perbankan merupakan kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan pemodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya melakukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul, atau biasa disebut sebagai manajemen risiko.<sup>45</sup>

### **3.3.3 Pengertian Pembiayaan dan mekanisme KPR**

#### **1. Pengertian Pembiayaan**

Kegiatan utama perbankan syariah adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat, namun kegiatan pengalokasian dana kepada masyarakat adalah kegiatan paling penting. Karena dari kegiatan inilah bank akan mendapatkan *profit* (keuntungan). Pengertian pembiayaan menurut undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah pembiayaan

---

<sup>45</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, hlm 225.

adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, sewa-menyewa, dan pinjam-meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu. Pembiayaan berbeda dengan kredit terutama dari imbalan berupa bunga sementara bank syariah mendapat imbalan berupa bagi hasil.

Orientasi dari pembiayaan adalah untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha dan pendapatan dari para pengusaha kecil menengah, yang mana sasaran pembiayaan adalah semua faktor ekonomi yang memungkinkan untuk dibiayai seperti pertanian, industri rumah tangga (*home industry*), perdagangan dan jasa. Dengan harapan produk pembiayaan memberikan manfaat dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi rumah tangganya.<sup>46</sup>

## 2. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam membangun rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.

Seperti layaknya produk perbankan yang memiliki keanekaragaman jenis, KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis yaitu :

- a. KPR subsidi, yaitu suatu pembiayaan yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan pembiayaan dan subsidi menambah dan pembangunan atau perbaikan rumah, Pembiayaan subsidi ini diatur

---

<sup>46</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana Persada Media, 2011), hlm.94.

tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan pembiayaan dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

- b. KPR non subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya pembiayaan maupun margin dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.<sup>47</sup>

Pembiayaan KPR ini dapat digunakan untuk membeli rumah, ruko, apartemen, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

### 3. Persyaratan calon nasabah

Macam-macam syarat dan ketentuan dalam pembiayaan KPR adalah sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia.
- b. Tidak cacat hukum.
- c. Usia minimum 21 Tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo maksimum berumur 55 Tahun (untuk pegawai) atau sesuai umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan dan 60 Tahun (untuk wiraswasta/profesional) .
- d. Sebaliknya untuk pegawai instansi/perusahaan dengan ketentuan umur pensiun dibawah 55 Tahun, maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan.
  - 1) Untuk pegawai instansi/perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan

---

<sup>47</sup><http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syaiah>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2016.

menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi/perusahaan yang sama atau dikaryakan ditempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya.

- 2) Jika nasabah merupakan pegawai/karyawan kontrak di perusahaan saat ini dengan kriteria :
  - a) Nasabah minimum memiliki pengalaman kerja 2 tahun di perusahaan saat ini.
  - b) Nasabah minimum 1 tahun di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman kerja minimal 2 tahun sebagai pegawai kontrak/tetap di perusahaan terakhir sebelumnya.
  - c) Nasabah minimum 6 bulan di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman kerja minimal 5 tahun sebagai pegawai kontrak/tetap di perusahaan sebelumnya.
  - d) Nasabah minimum 6 bulan di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman kerja minimal 3 tahun sebagai pegawai kontrak/tetap di perusahaan sebelumnya.

4. Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR iB Muamalat:

- a. Calon nasabah mengisi formulir aplikasi pembiayaan.
- b. Calon nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan seperti:
  - 1) Pas Foto 3x4 berwarna suami istri
  - 2) Fotocopy KTP pemohon suami istri
  - 3) Fotocopy KK
  - 4) Fotocopy NPWP
  - 5) Fotocopy slip gaji terakhir
  - 6) Profil usaha (wiraswasta)
  - 7) Fotocopy dokumen jaminan
  - 8) Laporan keuangan telah di audit (bila ada)

5. Verifikasi Dokumen Calon Nasabah

- a. Bank akan melakukan verifikasi terhadap data dari nasabah melalui *review* dokumen persyaratan yang diserahkan oleh nasabah.

- b. Bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah yang hasilnya dijadikan pertimbangan bagi komite pembiayaan dalam memberikan keputusan.
  - c. *Account Manager* akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan hasil analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah untuk diajukan ke komite pembiayaan.
6. Pengikatan jaminan dan Pelunasan Pembayaran
- a. Apabila nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan.
  - b. Bank akan memeriksa seluruh keaslian dokumen jaminan.
  - c. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan dengan notaris.
  - d. Setelah seluruh biaya timbul di debet oleh bank maka bank akan mencairkan dana ke rekening nasabah.
7. Persetujuan pengajuan pembiayaan
- a. Bank akan memberikan keputusan perihal layak/tidaknya calon nasabah menerima pembiayaan.
  - b. Apabila calon nasabah dinyatakan layak, bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah.
  - c. Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan.
8. Proses pencairan pembiayaan KPR
- a. Pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan KPR dan didebet ke rekening nasabah.
9. Proses pembayaran pembiayaan KPR
- a. Nasabah membayar sesuai dengan tanggal angsuran pembayaran kewajiban dan jadwal angsuran yang telah disepakati.
  - b. Angsuran nasabah akan didebet oleh bank dari rekening nasabah.

10. *Monitoring* dan pelunasan pembiayaan
  - a. *Account manager* wajib melakukan *monitoring* terhadap pembayaran kewajiban nasabah, di samping *monitoring* terhadap penggunaan dan fasilitas pembiayaan.
  - b. Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila lunas sesuai jangka waktu pembiayaan, atau nasabah melunasi sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan.<sup>48</sup>

### 3.3.4 Tujuan dan manfaat pembiayaan KPR

Pada dasarnya tujuan dan manfaat pembiayaan KPR adalah untuk memberi pelayanan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal, berikut merupakan tujuan dan manfaat pembiayaan KPR secara terperinci :

1. Untuk memudahkan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal, dari adanya pembiayaan KPR ini masyarakat mudah untuk memiliki rumah yang diinginkannya.
2. Pembiayaan KPR ini adalah berdasarkan prinsip syariah yang membantu masyarakat dalam mengambil pembiayaan KPR.
3. Bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah sehingga dapat menghuni rumah yang layak dihuni.

Setiap pembiayaan KPR yang disalurkan tentu mempunyai manfaat, tidak hanya untuk bank itu sendiri namun juga untuk masyarakat, berikut merupakan manfaat dari pembiayaan KPR :

1. Manfaat Pembiayaan KPR bagi Bank Muamalat
  - a. Pembiayaan KPR yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapatkan balas jasa berupa bagi hasil.

---

<sup>48</sup> Bank Muamalat, *Buku Panduan Produk-produk*, (2013-2014), hlm. 10.

- b. Salah satu pendapatan terbesar bank dalam pemberian pembiayaan KPR.
  - c. Pendapatan bagi hasil bank berpengaruh pada peningkatan *profit* (keuntungan) bank, hal ini dapat tercermin pada perolehan laba.
2. Manfaat bagi nasabah
- a. Nasabah mudah untuk memiliki tempat tinggal, dan tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah, Nasabah cukup menyediakan uang muka.
  - b. Nasabah ringan dalam membayar, karena memiliki jangka waktu yang panjang untuk membayar angsuran, angsuran yang ingin di bayar tergantung peningkatan penghasilan nasabah.
  - c. Nasabah langsung dapat menempati rumah walaupun belum lunas, tetapi tetap membayar secara cicilan pada saat tanggal jatuh tempo.
  - d. Nasabah lebih aman untuk menempati rumah karena surat kepemilikan dan legalitas lainnya akan lebih terjamin dan lebih aman dari sisi hukum.<sup>49</sup>

### **3.3.5 Analisis manajemen risiko pembiayaan KPR**

#### **1. Analisis manajemen risiko**

Analisis manajemen risiko adalah analisis yang dilakukan untuk mengidentifikasi dampak sejumlah risiko yang ada dan mungkin akan timbul dalam pemberian pembiayaan KPR, sehingga keputusan pembiayaan yang diambil telah mempertimbangkan risiko yang ada dan mungkin akan timbul dalam pemberian pembiayaan yang diambil telah mempertimbangkan risiko seminimal mungkin.

#### **2. Analisis pembiayaan KPR**

---

<sup>49</sup> Wawancara dengan Teuku Widian Azhary, *bagian marketing financing* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.

Analisis pembiayaan adalah proses menilai permohonan pembiayaan dana nasabah atau calon nasabah yang mengambil pembiayaan KPR, yang meliputi berbagai aspek penilaian, dengan tujuan mengetahui layak atau tidak pembiayaan diberikan kepada calon nasabah tersebut.<sup>50</sup>

Adapun dalam mengatasi risiko-risiko yang ada di pembiayaan KPR pada PT. Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dengan menggunakan analisis 5C adalah sebagai berikut :

1. *Character* yaitu menggambarkan watak dan kepribadian nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah. Tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjaman sampai lunas. Bank perlu mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan pembiayaan yang akan diterima dari bank.
2. *Capacity*, analisis *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan waktu pembiayaan, bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon nasabah tersebut. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali pembiayaan yang diberikan oleh bank. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaannya.
3. *Capital* atau modal yang disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah dana yang dimiliki oleh calon nasabah atau berapa banyak dana yang akan diikuti sertakan dalam proyek tersebut.

---

<sup>50</sup> Wawancara dengan Ratna Dewi, *bagian Analisa Data* Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.

4. *Collateral* merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya nasabah tersebut tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam pembiayaan macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan.
5. *Condition of Economy* merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang. Dalam praktik perbankan, untuk calon nasabah yang mengajukan pembiayaan konsumtif, maka pada *condition of economy* yang dikaitkan dengan calon nasabah. Namun demikian, bank akan mengaitkan antara tempat kerja calon nasabah dengan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang. Sehingga dapat di pastikan tentang kondisi perusahaan tersebut. Hal ini terkait kelangsungan pekerjaan calon nasabah dan pembayaran kembali pembiayaan.<sup>51</sup>

### **3.4 Evaluasi Kerja Praktik**

Selama penulis melakukan kegiatan kerja praktik di PT. Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, penulis banyak melakukan kegiatan seperti yang penulis jelaskan di atas. Penulis banyak menemukan keunggulan-keunggulan di bank tersebut seperti pengelolaan manajemen risiko, keramahan pegawainya pada saat melayani nasabah, kerja sama tim, komunikasi yang baik, dan kedisiplinan. Apabila bank mendapat kesulitan dalam pembiayaan KPR seperti penunggakan, mereka cepat sekali menyelesaikan dengan cara pendekatan atau

---

<sup>51</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 101.

menghubungi nasabah dengan secara baik-baik sehingga terjalin hubungan silaturahmi yang baik. Di dalam pelaksanaan manajemen di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh juga sudah sesuai dengan teori baik dari kepemimpinan, pengelolaan dan pengendalian risiko yang ada, agar tidak terjadi kerugian dalam suatu bank tersebut. Dalam segi syariahnya PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh juga sudah menerapkan syariah dengan baik, baik dari segi pembiayaan maupun cara berpakaian yang digunakan oleh karyawan dan juga disediakan mushalla kecil yang terdapat di dalam Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.

Adapun dalam melakukan manajemen risiko pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh akan melakukan pemeriksaan dengan teliti data-data nasabahnya terlebih dahulu. Itu dapat di lihat dari syarat-syarat atau dokumen yang harus dilengkapi oleh calon nasabah seperti photo copy KTP suami istri, umur nasabah dan data lainnya yang tertera di atas. Setelah itu bank juga mengecek kebenaran data nasabah dari prinsip 5C yaitu: *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*, yang mana dengan itu bank juga telah melaksanakan prinsip kehati-hatian, dengan melakukan manajemen risiko tersebut dapat mengurangi dan menghindari risiko yang akan dihadapi oleh bank.

Di dalam menganalisis data nasabah untuk mengetahui kelayakan apakah nasabah tersebut dapat diberikan pembiayaan atau tidak, khususnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) menganalisis dibutuhkan ketelitian, dengan ketelitian tersebut PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh dapat meminimalisir kerugian yang mereka dapatkan. Dari kelima Manajemen risiko yang diterapkan melalui analisis 5C (*character, capacity, collateral, capital, dan condition of economy*). Dan tidak menganalisis (*condition of economy*) kepada calon nasabah, karena analisis ini tidak ada hubungannya dalam pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

## **BAB EMPAT**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan kerja praktik yang penulis jalani selama 42 hari kerja penulis memberikan beberapa kesimpulan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, yaitu:

1. Proses pembiayaan yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh melalui beberapa prosedur yaitu: menjadi nasabah di bank muamalat dan membawa berkas-berkas permohonan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), apabila sudah memenuhi syarat maka pembiayaan akan segera diproses oleh bank.
2. Adapun manajemen risiko yang dijalankan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh yaitu dengan cara pemeriksaan data nasabah terlebih dahulu, Itu dapat di lihat dari syarat-syarat atau dokumen yang harus dilengkapi oleh calon nasabah seperti photo copy KTP suami istri, umur nasabah dan data lainnya yang tertera di atas. Agar risiko yang kemungkinan timbul bisa segera minimalisir dengan tujuan mengurangi risiko yang diderita oleh bank, dan juga dapat dilakukan dengan cara Analisis 5C yaitu: (*character, capacity, collateral, capital, dan condition of economy*). Namun *condition of economy* tidak di jalankan oleh bank muamalat.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan kerja praktik yang penulis jalani selama 42 hari kerja penulis memberikan beberapa saran kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, yaitu:

1. Pengelolaan manajemen risiko pada PT. Bank Muamalat Indonesia belum terlaksana dengan sempurna, disebabkan kurangnya pengalaman dan keahlian yang dimiliki oleh karyawan dalam

menghadapi risiko dan kurangnya informasi yang diterima oleh karyawan, maka sebaiknya perusahaan selalu memberikan pelatihan, dan seminar tentang manajemen risiko.

2. PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh harus teliti dalam memberi pembiayaan apapun kepada nasabah, khususnya pembiayaan KPR, karena kerugian bank sangat berpengaruh kepada keuntungan suatu bank itu sendiri.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).
- Bank Muamalat, *Buku Panduan Produk-produk*, (2013-2014).
- Brosur-brosur* Bank Muamalat, (2015-2016).
- Brosur-brosur* Bank Muamalat, 2015-2016.
- Darmawi, Hermawan, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), Cet 10.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), hlm. 959.
- <http://affgani.wordpress.com/ekonomi-islam/pembiayaan-bank-syariah-kpr-syaiah>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2016.
- <http://ejournal.unesa.ac.id/article/4071/57/article.pdf>. Diakses pada tanggal 05 Mei 2016.
- <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/pembiayaan-BankMuamalat.ProdukPendanaan>. Diakses pada tanggal 10 Mei 2016.
- <Http://www.Bankmuamalat.Co.Id/Visi-Misi>. Di Akses Pada Tanggal 10 Mei 2016.
- <http://www.muamalatbank.co.id>. Di akses pada tanggal 15 Mei 2016.
- <http://www.muamalatbank.co.id/home/about/profile>. Diakses pada tanggal 05 Mei 2016.
- <http://www.muamalatbank.co.id/produk/pendanaan-Giro>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2016.
- <http://www.muamalatbank.co.id/produk/pendanaan-deposito>. Diakses pada tanggal 15 Mei 2016.
- Idroes, Ferry, N dan Sugiarto, *Manajemen Risiko Perbankan*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2006), Cet. Pertama.
- Idroes, Ferry, N, *Manajemen Risiko Perbankan*, Cetakan ke-2 (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011).
- Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana Persada Media, 2011).
- Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta ; Kencana, 2011).
- James AF Stoner dkk, *Manajemen Jilid I*, (Jakarta: Prenhallindo, 1996).
- Karim, Adiwarman A, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), edisi ke-4.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, 2006).
- Siddiq, Muhammad. *Muslim Economic*, (Jeddah: ICRIE, 1981).

- Standar Operasional Prosedur (SOP), *Laporan Tata Kelola Perusahaan: Good Corporate Governance*, (Jakarta : Bank Muamalat Indonesia,2010).
- Thamrin, Abdullah dan Tantri, Francis, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta: Rajawali Persada, 2013).
- Wawancara dengan Beta Handa Hermawan, *bagian Marketing* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.
- Wawancara dengan Faridsyah, Karyawan bagian Remedial Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, 10 Mei 2016 di Banda Aceh.
- Wawancara dengan Ina yuliana Bagian *Back Office* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 06 Juni 2016, di Banda Aceh.
- Wawancara dengan Muhammad Al Amin, *bagian marketing financing* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 30 Maret 2016 di Banda Aceh.
- Wawancara dengan Ratna Dewi, *bagian Analisi Data* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.
- Wawancara Dengan Sayed iliyas, Bagian Teller Bank Muamalat Cabang Banda Aceh Pada Tanggal 10 Mei 2016 Di Banda Aceh.
- Wawancara dengan Teuku Widian Azhary, *bagian marketing financing* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.
- Wawancara dengan Yayuk sriandik, bagian CS Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, pada tanggal 10 Mei 2016 di Banda Aceh.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Toni Yadi  
Tempat/Tgl. Lahir : Kutabakdrien, 27 Juni 1995  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Nim : 041300759  
Agama : Islam  
Kebangsaan : Indonesia  
Status : Belum Kawin  
Alamat : Desa Kutabakdrien

**Riwayat Pendidikan**  
MIN/SD (2006) : SD Negeri Suak Labu  
MTsN/SMP (2009) : SMP Negeri 1 Tangan-tangan  
MA/SMA (2012) : SMA Negeri 1 Blangpidie  
Perguruan Tinggi : D-III Perbankan Syariah Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam UIN  
Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh  
Tahun 2013

**Data Orang Tua**  
Nama Ayah : Syahrudin Syah  
Nama Ibu : Nila Wati  
Pekerjaan Ayah : Perabot  
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga  
Alamat Orang Tua : Kutabakdrien

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Banda Aceh, 01 Juli 2016

**Toni Yadi**