

### **BAB III**

## **TINJAUAN TEORITIS TENTANG MANAJEMEN RISIKO**

#### **A. Pengertian Manajemen, Risiko dan Strategi**

Manajemen adalah suatu aktivitas khusus menyangkut kepemimpinan, pengarahan, pengembangan personal, perencanaan, dan pengawasan pekerjaan-pekerjaan yang berkenaan dengan unsur-unsur pokok dalam suatu proyek.

Manajemen adalah ilmu dan seni mengatur proses pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber-sumber lainnya secara efektif dan efisien untuk mencapai suatu tujuan tertentu.<sup>1</sup>

Risiko adalah ketidak pastian yang mungkin akan menimbulkan kerugian.<sup>2</sup> Sedangkan strategi adalah kerangka acuan yang berintegrasi dan komprehensif yang mengarahkan pilihan-pilihan yang menentukan bentuk dan arah aktifitas-aktifitas organisasi menuju pencapaian tujuan-tujuannya.<sup>3</sup>

#### **B. Manajemen Risiko**

##### **1. Pengertian Manajemen Risiko**

Manajemen risiko adalah rangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Melayu Hasibuan, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: CV. Haji Masagung, 1993), Cet ke-1, hal 1

<sup>2</sup> Abbas Salim, *Asuransi dan Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1998), Cet ke-1, hal 3

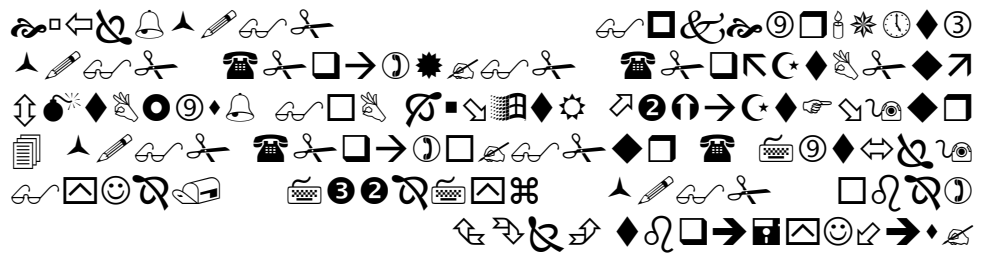
<sup>3</sup> Henry Simamora, *Manajemen Sumber Daya Manusia* (yogyakarta:STIE YKPN.1997) hal.9

<sup>4</sup> Mamduh M. Hanafi, *manajemen Risiko* (Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2006), Hal.18

## 2. Landasan Hukum Manajemen Risiko

Secara umum, landasan hukum dari manajemen risiko Islam menganjurkan untuk melakukan perencanaan agar lebih baik dimasa yang akan datang.

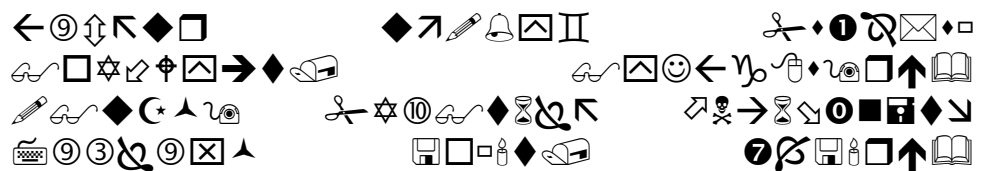
Firman Allah dalam surat al- Hasyir ayat 18 sebagai berikut:



Artinya : “ Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat), dan bertakwalah kepada Allah dan sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”<sup>5</sup>

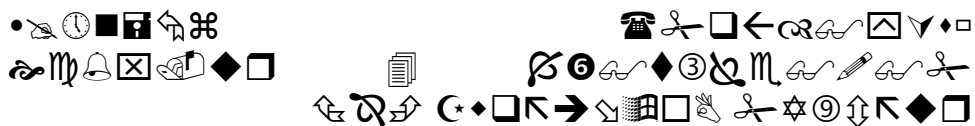
Hal ini berarti setiap manusia memperhatikan yang telah diperbuat dengan melakukan pengawasan untuk hari esok. Kegiatan ini mencakup perencanaan, pengorganisasian, mengarahkan, dan melaksanakan.<sup>6</sup>

Setelah melakukan langkah manajemen terhadap kemungkinan risiko yang dihadapi dengan dilakukan sungguh-sungguh maka manusia hendaknya berharap atau bertawakal seperti Firman Allah dalam Surut al-Isra’ ayat 5:



<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Semarang: Toha Putra, 1989). Hal 919

<sup>6</sup> Hasbullah Husein, *Manajemen Islamologi*, (Jakarta: Biro Konsultasi Manajemen islamologi), cet Ke-1. Hal 326



Artinya: “Maka apabila datang saat hukuman bagi (kejahatan) pertama dari (kedua) kejahatan itu, kami datangkan kepadamu hamba-hamba kami yang mempunyai kekuatan yang besar, lalu mereka merajalela di kampung-kampung maka itulah ketetapan yang pasti terlaksana”

### 3. Fungsi Manajemen Risiko Islam

Sebagaimana halnya dengan bank konvensional, kerangka manajemen risiko yang kukuh juga dapat membantu bank Islam mengurangi risiko, dan meningkatkan kemampuan mereka dalam berkompetisi dalam pasar. Menurunkan keterpaparan tiap institusi juga akan mengurangi risiko sistematis. Karena itu, institusi finansial Islam harus lebih memperhatikan manajemen risiko komprehensif dan proses pelaporan untuk mengidentifikasi, mengukur, memonitor, melaporkan, dan mengontrol berbagai kategori risiko. Proses ini juga harus memberikan perhatian khusus terhadap kesesuaiannya dengan aturan dan prinsip syariah.<sup>7</sup>

Selain itu terdapat juga beberapa fungsi manajemen risiko terhadap perusahaan yaitu :

- a. Manajemen risiko dapat mencegah perusahaan dari kegagalan.
- b. Laba dapat ditingkatkan dengan jalan mengurangi pengeluaran, maka manajemen risiko menunjang secara langsung peningkatan laba.
- c. Manajemen risiko dapat menyumbang secara tidak langsung laba sedikitnya dengan cara-cara berikut:

---

<sup>7</sup> Zamir Iqbal, *Pengantar Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana, 2008) hal. 287

- 1) Jika sebuah perusahaan memanageri risiko murninya dengan berhasil, maka manajer akan bersikap tenang dan percaya diri, dan membuka pikiran untuk menyelidiki risiko spekulatif
  - 2) Dengan membebaskan manajer umum dari memikirkan aspek risiko murni dari proyek yang bersifat spekulatif, maka manajemen dalam hal ini menunjang peningkatan kualitas keputusan yang diambil.
  - 3) Bila keputusan telah diambil untuk menerima proyek yang bersifat spekulatif, maka penanganan risiko spekulatif, maka penanganan risiko spekulatif lebih efisien.
  - 4) Manajemen risiko dapat mengurangi fluktuasi laba tahunan dan aliran kas.
  - 5) Melalui persiapan sebelumnya, manajemen risiko dalam banyak hal dapat membuat perusahaan melanjutkan kegiatannya walaupun telah mengalami suatu kerugian, jadi dengan demikian mencegah langganan pindah kepada saingannya.
- d. Adanya ketenangan pikiran bagi manajer yang disebabkan oleh adanya perlindungan terhadap risiko murni, merupakan harga non material bagi perusahaan.
- e. Manajemen risiko melindungi perusahaan dari risiko murni dan karena kreditur pelanggan dan pemasok lebih menyukai perusahaan yang

dilindungi maka secara tidak langsung menolong meningkatkan *public image*.<sup>8</sup>

#### 4. Tujuan Manajemen Risiko Islam

Secara umum tujuan manajemen risiko Islam adalah:

- a. Agar perusahaan tetap hidup dengan perkembangan yang berkesinambungan.
- b. Memberikan rasa aman.
- c. Biaya risk manajemen yang efisien dan efektif.
- d. Agar pendapatan perusahaan stabil dan wajar.
- e. Memberikan kepuasan bagi pemilik dan pihak lain.

Berdasarkan tujuan yang telah di jelaskan di atas, maka secara umum penetapan manajemen risiko disuatu perusahaan merupakan salah satu cara untuk mencapai tujuan perusahaan. Hal ini sejalan dengan manajemen risiko Islam yang menghindarin pemborosan. Upaya memelihara diri dan harta kekayaan dari kemusnahan, kehilangan, dan penderitaan adalah suatu tuntutan naluriah yang didukung oleh ketentuan Islam sendiri tidak mencegah seseorang melakukan upaya-upaya yang dianggap perlu untuk menjamin ketentuannya.<sup>9</sup>

#### 5. Prinsip Manajemen Islam

Prinsip-prinsip manajemen islam, sebagai berikut:

- a. Keadilan

---

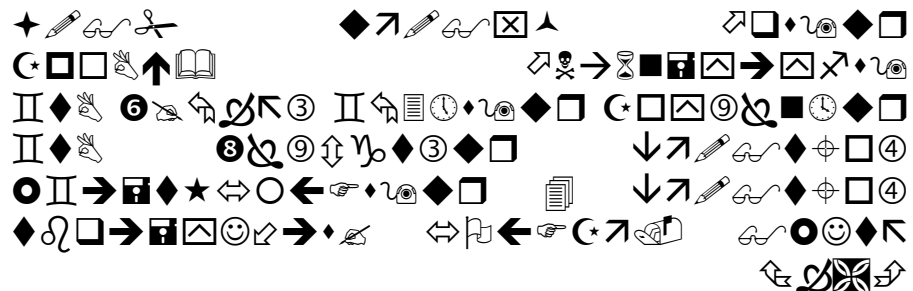
<sup>8</sup> Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), Cet ke-1, hal 11

<sup>9</sup> Ali Yafie, *Asuransi dalam Persfektif Islam*. (Ulumul Qur'an: Jurnal Kebudayaan dan Peradapan, 1996), Cet Ke-1. Hal 13

Meski benar bahwa keadilan dan ketidakadilan telah terlihat jelas semenjak manusia eksis di muka bumi, manusia masih kabur dalam menggambarkan batasnya. Arti keadilan tidak pernah di pahami secara lengkap. Keadilan merupakan satu prinsip fundamental dalam ideology islam. Pengelolaan keadilan seharusnya tidak sepotong-potong, tanpa mengacu kepada status sosial, asset financial, keyakinan religius seseorang. Al-Qur'an telah memerintahkan penganutnya untuk mengambil keputusan dengan berpegang pada kesamaan derajat, kebutuhan dan keterbukaan. Maka, keadilan adalah ideal untuk diterapkan dalam hubungan sesama manusia.

b. Amanah dan pertanggungjawaban

Dalam hal amanah dan pertanggungjawaban, islam menggariskan dalam firman-Nya surat an-Nahl ayat 93:



Artinya: “... dan sesungguhnya kamu akan ditanya tentang apa yang kamu kerjakan”

c. Komunikatif

Dalam manajemen, komunikasi menjadi faktor penting dalam melakukan transformasi kebijakan atau keputusan dalam rangka

pelaksanaan manajerial itu sendiri menuju tercapainya tujuan yang diharapkan

## 6. Jenis-jenis Risiko Bank Syariah

Bisnis perbankan baik itu bank konvensional atau pun bank syariah akan berhadapan dengan berbagai jenis risiko. Risiko perbankan syariah diantaranya sebagai berikut:

### a. Risiko modal (capital risk)

Risiko modal adalah risiko yang muncul akibat penurunan kualitas aset, karena adanya kredit macet yang memaksa bank untuk menerbitkan saham baru atau penambahan setoran modal oleh pemilik atau mencari investor baru untuk memperbaiki kondisi permodalannya.

### b. Risiko likuiditas

Risiko antara lain disebabkan bank tidak mampu memenuhi kewajiban yang jatuh tempo. Bank memiliki dua sumber utama bagi likuiditasnya, yaitu aset dan liabilitas

### c. Risiko kredit/pembiayaan

Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan counterparty dalam memenuhi kewajibannya.<sup>10</sup> Sedangkan risiko kredit adalah risiko debitur tidak dapat membayar hutang dan tidak dapat membayar hutang dan memenuhi kewajiban seperti tertuang dalam kesepakatan, atau turunnya kualitas debitur atau

---

<sup>10</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 260.

pembeli sehingga persepsi mengenai kemungkinan gagal bayar semakin tinggi.<sup>11</sup>

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa risiko pembiayaan merupakan risiko yang timbul akibat dari nasabah yang gagal atau tidak mampu dalam mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan. Setiap pemberian pembiayaan mengandung risiko sebagai akibat ketidakpastian dalam pengembaliannya. Oleh karena itu, bank perlu mencegah atau memperhitungkan kemungkinan timbulnya risiko tersebut. Risiko-risiko yang mungkin timbul adalah :<sup>12</sup>

- a. Analisis kredit yang tidak sempurna,
- b. Monitoring proyek-proyek yang dibiayai,
- c. Penilaian dan peninjauan agunan,
- d. Penyelesaian kredit bermasalah,
- e. Penilaian pembelian surat-surat berharga.
- f. Penetapan limit untuk seluruh exposure kepada setiap individu.

Upaya-upaya untuk mengantisipasi risiko-risiko tersebut di atas meliputi hal-hal berikut:

- a. Dalam pemberian kredit, bank harus melakukan analisis yang mendalam terhadap proyek yang dibiayai sebelum pemberian kredit dilakukan.

---

<sup>11</sup> Bramantyo Djohanputro, *Manajemen Risiko Korporat Terintegrasi*, Jakarta: PPM, 2004. Hlm. 74.

<sup>12</sup> Melayu Hasibun, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006. Hlm. 175-176.



- b. Setelah kredit diberikan, bank wajib melakukan pemantauan terhadap kemampuan dan kepatuhan debitur serta perkembangan proyek yang dibiayai.
- c. Bank perlu melakukan peninjauan dan penilaian kembali agunan secara berkala sesuai prosedur yang telah ditetapkan.
- d. Apabila telah terdapat kredit-kredit bermasalah, bank wajib menyelesaikan secara tuntas sehingga tidak membebani kinerja Kualitas Aktiva Produktif (KAP) bank.
- e. Bank telah mendiversifikasikan penanaman dananya, sebelum pembelian terhadap surat-surat berharga (SBB) harus dilakukan penilaian terhadap kemampuan penerbit atau memperhatikan rating SBB dimaksud.
- f. Pembatasan credit line kepada setiap individu debitur maupun kelompok untuk menghindari risiko yang lebih besar bilamana kredit dimaksud wanprestasi.

Pada risiko kredit kerugian atau risiko terjadi akibat dari kegagalan debitur yang tidak dapat diperkirakan atau karena debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian atau penurunan kualitas kredit pada nasabah.<sup>13</sup> Sedang pada pembiayaan risiko bisa terjadi yang berakibat pada bank, diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi dalam pembiayaan antara lain:<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil Menengah*, Yogyakarta: UPP AMP YPKPN 2003. Hlm. 74.

<sup>14</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001. Hlm. 107.

1. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
2. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
3. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab antara lain rusak dalam perjalanan.
4. Dijual, karena pembiayaan bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditanda tangani, barang itu menjadi.

d. Risiko pasar

Risiko pasar adalah risiko kerugian yang dapat dialami bank melalui portofolio yang dimilikinya sebagai akibat pergerakan variabel pasar yang tidak menguntungkan.

e. Risiko operasional

Risiko operasional adalah risiko akibat kurangnya sistem informasi atau sistem pengawasan internal yang akan menghasilkan kerugian yang tidak diharapkan. Risiko ini mencakup kesalahan-kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan ketidakcukupan prosedur dan kontrol yang akan berpengaruh pada operasional bank.

f. Risiko hukum

Risiko hukum adalah terkait dengan risiko bank yang menanggung kerugian sebagai akibat adanya tuntutan hukum, kelemahan dalam aspek legal atau yuridis. Kelemahan ini diakibatkan antara lain oleh ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung kelemahan

perikatan seperti tidak terpenuhinya syarat-syarat kontrak dan pengikatan agunan yang tidak sempurna.

g. Risiko reputasi

Risiko reputasi adalah risiko yang timbul akibat adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan usaha bank atau karena adanya persepsi negatif terhadap bank. Hal-hal yang sangat berpengaruh pada reputasi bank adalah manajemen, pelayanan, ketaatan pada aturan, kompetisi, dan sebagainya.

## **7. Langkah- Langkah Manajemen Risiko Bank Syariah**

Proses manajemen risiko adalah proses dengan dua langkah yaitu:

- a. Mengidentifikasi sumber risiko, yakni mengidentifikasi variable utama yang menyebabkan risiko tersebut.
- b. Menyusun metode untuk mengukur risiko tersebut dengan menggunakan modal matematika, untuk memahami profil risiko dari sebuah instrument.
- c. Setelah kerangka umum identifikasi risiko dan manajemen risiko telah dikembangkan, teknik tersebut dapat diaplikasikan terhadap berbagai situasi, produk, instrument dan institusi yang berbeda.<sup>15</sup>

Langkah-langkah atau proses dari manajemen risiko tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Identifikasi dan pemetaan risiko

---

<sup>15</sup> Zamir Iqbal, *Op.Cit*, hal 287

- 1) Menetapkan kerangka kerja untuk implementasi strategi risiko secara keseluruhan.
- 2) Menentukan defenisi kerugian.
- 3) Menyusun dan melakukan implementasi mekanisme pengumpulan data.
- 4) Membuat pemetaan kerugian ke dalam kategori risiko yang dapat diterima dan tidak dapat diterima.

Kuantifikasi/Menilai/Melakukan peringkat risiko

- 1) Aplikasi teknik permodelan dalam mengukur risiko
  - 2) Peluasan dengan memanfaatkan tolak ukur (*benchmarking*), permodelan (*modeling*), dan peramalan (*forecasting*) yang berasal dari luar organisasi/eksternal. Sumber eksternal yang dimaksud berasal dari praktik-praktik terbaik yang telah dilakukan didalam industry.
- b. Menegaskan profil resiko dan rencana manajemen risiko.
- 1) Identifikasi selera risiko organisasi (*risk appetite*), apakah manajemen secara umum terdiri dari:
    - a) Penghindar risiko (*risk averter*).
    - b) Penerima risiko sewajarnya (*risk neutral*)
    - c) Pencarian risiko (*risk seeker*)
  - 2) Identifikasi visi strategi (*strategic vision*) dari organisasi, apakah organisasi berada dalam visi:

- a) Agresif yang terobsesi untuk mengejar peningkatan volume usaha serta keuntungan sebesar-besarnya untuk mendukung pertumbuhan.
- b) Konservatif yang ingin menjaga kelangsungan usaha pada situasi aman dengan volume usaha dan keuntungan yang stabil.
- c. Solusi resiko/ implementasi tindakan terhadap risiko.
  - 1) Hindari (avoidance) : keputusan yang diambil adalah tidak melakukan aktivitas yang dimaksud.
  - 2) Alihkan (transfer) : membagi risiko pihak lain. Konsekuensinya terdapat biaya yang harus dikeluarkan atau berbagi keuntungan yang diperoleh.
  - 3) Mitigasi resiko (mitigate risk) : menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui peningkatan control, kualitas proses, serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya.
- d. Pemantauan dan pengkinian/ kaji ulang risiko dan kontrol
  - 1) Seluruh entitas organisasi harus yakin bahwa strategi manajemen risiko telah diimplementasikan dan berjalan dengan baik.
  - 2) Lakukan pengkinian dengan mengevaluasi dan menindak lanjuti hasil evaluasi terhadap implementasi kerangka manajemen risiko yang terintegrasi ke dalam strategi risiko keseluruhan.

Disamping itu manajemen risiko pembiayaan di bank syariah sangat berkaitan dengan risiko karakter nasabah dan risiko proyek.

Risiko karakter nasabah berkaitan dengan hal-hal yang berkaitan dengan karakter nasabah. Sementara risiko proyek berkaitan dengan karakter proyek yang dibiayai.

Risiko karakter nasabah dapat dilihat dari aspek : *skill*, *reputation* dan *origins*. Ketiga faktor tersebut dapat dianalisis menjadi sub faktor sebagai berikut:

- 1) Faktor *skill* (keterampilan) meliputi : kefamiliaran terhadap pasar, mampu mengoreksi risiko bisnis, mampu melakukan usaha yang berkelanjutan, mampu mengartikulasikan bahasa bisnis.
- 2) Faktor reputasi (*Reputation*) meliputi : *track-record* baik sebagai karyawan, memiliki *track-record* baik sebagai pengusaha, direkomendasikan oleh sumber terpercaya, dapat dipercaya, memiliki jaminan usaha.
- 3) Faktor asal-usul (*origin*) meliputi: memiliki hubungan keluarga atau persahabatan dengan investor, sebagai pebisnis yang sukses, berasal dari kelas sosial terpandang.

Sementara risiko proyek yang dibiayai dari ciri-ciri atau atribut proyek. Ciri-ciri atau atribut proyek yang harus diperhatikan untuk meminimalkan risiko adalah, sistem informasi akuntansi (pelaporan), tingkat *return* proyek, tingkat risiko jangka waktu kontrak, arus kas perusahaan, jaminan yang disediakan, tingkat kesehatan proyek, prospek proyek.

Berdasarkan atribut-atribut tersebut, risiko proyek yang dibiayai dengan kontrak jual beli atau sewa menyewa dapat terjadi karena: (1) kemungkinan terjadi kebangkrutan bisnis. (2) jaminan yang diberikan oleh nasabah atas besarnya pembiayaan yang diterima. Risiko kebangkrutan terjadi karena:

- 1) Risiko industry, terjadi karena: karakteristik jenis usaha, dan kinerja keuangan usaha yang bersangkutan.
- 2) Kondisi internal perusahaan nasabah, seperti: manajemen, organisasi, pemasaran, teknik produksi dan keuangan.
- 3) Faktor negatif lainnya yang mempengaruhi nasabah, seperti: kondisi usaha kelompok, dsb.

Sementara itu, risiko yang berkaitan dengan jaminan dapat terjadi karena:

- 1) Kekurang sempurnaan pengikatan jaminan.
- 2) Nilai jual kembali jaminan.
- 3) Faktor negatif atas jaminan, seperti: tuntutan hukum pihak lain atas jaminan

e. Kredibilitas Penjamin

Berdasarkan atribut-atribut tersebut, risiko proyek yang dibiayai dengan kontrak bagi hasil atau syirkah dapat terjadi karena: (1) risiko bisnis, (2) risiko berkurangnya nilai pembiayaan dan (3) risiko karakter nasabah.

Risiko bisnis adalah risiko yang ditimbulkan karena kurang baiknya bisnis yang dijalankan. Dengan kata lain, bisnis tersebut prospeknya kurang bagus. Risiko ini dapat muncul karena:

- 1) Jenis usaha yang ditentukan oleh: karakteristik jenis usaha yang biaya dan kinerja keuangan usaha tersebut.
- 2) Faktor negatif lain yang mempengaruhi perusahaan nasabah seperti, seperti kondisi kelompok usaha.

f. Kredibilitas penjamin

Berdasarkan atribut-atribut tersebut, risiko proyek yang dibiayai dengan kontrak bagi hasil atau syirkah dapat terjadi karena:

- (1) risiko bisnis. (2) risiko berkurangnya nilai pembiayaan dan (3) risiko karakter nasabah.

## **8. Pengertian Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syari'ah**

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran.<sup>16</sup>

### **Penyebab Pembiayaan Bermasalah**

Ada beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah:

1. Faktor intern (berasal dari pihak bank)

---

<sup>16</sup> Adiwarmanto A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010) hlm. 260.



- a. Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
  - b. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
  - c. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan sidestreaming)
  - d. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah
  - e. Proyeksi penjualan terlalu optimis
  - f. Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor
  - g. Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketable
  - h. Lemahnya supervisi dan monitoring
  - i. Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbali balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat
2. Faktor ekstern
- a. Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
  - b. Melakukan sidestreaming penggunaan dana
  - c. Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha
  - d. Usaha yang dijalankan relatif baru
  - e. Bidang usaha nasabah telah jenuh
  - f. Tidak mampu menanggulangi masalah/ kurang menguasai bisnis
  - g. Perselisihan sesama direksi

h. Terjadi bencana alam<sup>17</sup>

Berdasarkan surat keputusan direksi Bank Indonesia No 31/147/Kep/Dir Tanggal 12 november 1998 tentang kualitas aktiva produktif pasal 6 ayat 1 membagi tingkat kolektibilitas pembiayaan yaitu:

a. Pembiayaan lancar

Yaitu segala kewajiban (angsuran perbulannya) diselesaikan nasabah secara baik

b. Pembiayaan dalam perhatian khusus

Pembiayaan dalam perhatian khusus yaitu pembiayaan yang selama 90 hari debitur mulai menunggak

c. Pembiayaan tidak lancar

Pembiayaan tidak lancar yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok sampaidengan 120 hari

d. Pembiayaan diragukan

Pembiayaan diragukan adalah pembiayaan yang apabila terdapat tunggakan pinjaman atau angsuran sampai dengan 180 hari

e. Pembiayaan macet

Pembiayaan macet yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran diatas 180 hari.

Proses penanganan pembiayaan bermasalah dilakukan sesuai dengan kolektibilitas pembiayaan yaitu:

---

<sup>17</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syari'ah, (Laporan Penelitian, Fakultas Hukum Unair, 2008) hlm. 16.

- a. Pembiayaan lancar dilakukan dengan cara, pemantauan usaha nasabah dan pembinaan anggota dengan pelatihan-pelatihan.
- b. Pembiayaan dalam perhatian khusus dan kurang lancar dilakukan dengan cara, membuat surat edaran atau peringatan, kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada nasabah dan upaya penyelamatan dengan cara *rescheduling* dan melakukan *reconditioning* yaitu dengan memperkecil margin.
- c. Pembiayaan diragukan dan pembiayaan macet dilakukan dengan cara *rescheduling*, *reconditioning* dan *reorganisasi* serta *rekapitulasi* dan apabila tidak adanya respon oleh nasabah tersebut maka akan dilakukannya *litigasi* (Hukum).

## **9. Pengendalian internal pembiayaan**

### **b) Pengendalian pembiayaan**

Pengertian pengendalian pembiayaan dalam arti luas dapat diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen dalam usaha untuk penjagaan dan pengamanan dan pengelolaan kekayaan bank dalam bentuk pembiayaan yang lebih baik dan efisien, ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan dengan mendorong dipatuhinya kebijakan-kebijakan pembiayaan yang telah ditetapkan.

Pengendalian pembiayaan mutlak dilakukan untuk menghindari terjadinya pembiayaan macet dan penyelesaian pembiayaan macet. Hal ini penting karena jika pembiayaan macet berarti kerugian bagi bank

yang bersangkutan. Oleh karena itu penyaluran pembiayaan harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian dan dengan sistem pengendalian yang benar.

Menyadari akan pentingnya menjaga asset perusahaan yang berupa pembiayaan tersebut, maka bank dituntut untuk memahami bagaimana teknik pengendalian pembiayaan. Kesalahan dalam pengendalian pembiayaan ini tidak jarang akan berakibat fatal terhadap bank tersebut. Misalnya karena terjadi pembiayaan macet, mengakibatkan semakin banyak dana yang tertanam dalam pembiayaan. Dan selanjutnya akan menghambat operasional perusahaan secara keseluruhan.<sup>18</sup>

Prinsip pemberian pembiayaan dengan analisis 6C, pembiayaan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) *Character (C – 1)*

Dalam melakukan analisis mengenai watak/karakter berkaitan dengan integritas dari calon debitur. Integritas ini sangat menentukan *willingness to pay* atau kemauan membayar kembali nasabah atas kredit yang telah dinikmatinya. Penilaian terhadap itikad atau kemauan baik nasabah untuk memenuhi kewajibannya memang agak sukar untuk dilaksanakan, khususnya terhadap calon nasabah yang baru dikenal oleh bank.

---

<sup>18</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2002), hal 260

Penilaian lebih mudah dilakukan jika telah terjalin hubungan antara bank dengan calon debitur atau dapat dicarikan dari informasi yang mendukung, baik kalangan perbankan maupun dari kalangan bisnis.

Informasi dari kalangan perbankan diperoleh melalui surat menyurat/ korespondensi antar bank yang dikenal dengan *bank information*, termasuk permohonan resmi ke bank Indonesia untuk memperoleh informasi tentang calon debitur, baik mengenai pribadinya maupun perusahaan (bisnis) yang dimilikinya.

## 2) *Capital (C – 2)*

Pembiayaan suatu proyek yang akan dijalankan debitur tidak seluruhnya berasal dari bank, tetapi dibiayai bersama antara bank dan debitur. Oleh karena itu, pihak (calon) debitur wajib memiliki sejumlah dana guna dapat berpartisipasi dalam pembiayaan proyeknya. Perbandingan antara besarnya pembiayaan dari bank dengan besarnya modal sendiri yang dapat disediakan nasabah disebut dengan *debt to equity ratio*. Penilaian terhadap permodalan sangat erat hubungannya dengan nilai modal yang dimiliki calon nasabah guna membiayai proyek yang akan dijelankannya.

Besarnya kemampuan modal calon nasabah dapat diketahui dari laporan keuangan perusahaan yang dimilikinya. Semakin besar perusahaan yang dimiliki calon nasabah, semakin mudah

memperoleh data tentang modal sendiri. Perusahaan-perusahaan kecil umumnya tidak memiliki laporan keuangan yang dapat dianalisis oleh bank.

Untuk itu wirakredit (*account officer/credit officer*) harus melakukan dialog, wawancara, dan kunjungan keperusahaan calon nasabah untuk menyusun sendiri perkiraan laporan keuangan sehingga diperoleh informasi tentang modal sendiri yang bisa digunakan untuk membiayai proyek, disamping pembiayaan yang akan diberikan bank.

### 3) *Capacity* (C – 3)

adalah penilaian terhadap calon nasabah kredit dalam hal kemampuan memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian pinjaman atau akad pembiayaan, yakni melunasi pokok pinjaman disertai margin sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang diperjanjikan.

Kemampuan-kemampuan calon nasabah yang harus diukur adalah Sebagai berikut:

- a. Kemampuan (calon) nasabah menyediakan dana untuk pembiayaan
- b. Kemampuan (calon) nasabah untuk membangun proyeknya
- c. Kemampuan nasabah untuk menghasilkan produk dari proyeknya.
- d. Kemampuan nasabah untuk menjual hasil produksinya.

- e. Kemampuan nasabah untuk memperoleh laba dari penjualan tersebut.
- f. Kemampuan nasabah untuk menyediakan *cash* yang memadai untuk membayar kewajiban-kewajibannya kepada bank.

4) *Conditionns of Economy* (C – 4)

Suatu proyek yang akan dibiayai bersama oleh bank dan nasabah kredit tentu memiliki berbagai ciri tertentu, misalnya jenis bisnis yang akan digeluti, jenis produk (atau jasa) yang akan diproduksi, sasaran pasar yang akan dituju, harga yang akan ditawarkan, promosi yang akan dijalankan dan sebagainya

Dalam rangka proyeksi pemberian kredit, kondisi perekonomian harus pula ikut dianalisis (paling sedikit selama jangka waktu kredit). Kondisi –kondisi tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Kondisi dari sektor industry dimana proyek akan dibangun.
- b. Ketergantungan terhadap bahan baku yang harus diimpor.
- c. Nilai kurs valuta terhadap nilai uang domestik (rupiah)
- d. Peraturan-peraturan pemerintah yang berlaku.
- e. Kondisi perekonomian secara nasional, regional, dan global.
- f. Kemudahan untuk memperoleh sumber daya (bahan baku, tenaga kerja)
- g. Tingkat margin yang berlaku dan sebagainya.

#### 5) *COLLATERAL* (C – 5)

*Collateral* atau agunan merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum permohonan pembiayaan disetujui atau dicairkan. *Collateral* atau agunan pada umumnya adalah barang-barang yang diserahkan peminjam kepada bank sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.

Dengan demikian, *collateral* atau jaminan tersebut berfungsi sebagai:

- a. Bagian dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang dilakukan bank.
- b. Cara yang dilakukan bank untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya kegagalan usaha atau proyek yang dibiayainya.
- c. Cara untuk mendorong nasabah agar mau bersungguh-sungguh dalam melaksanakan/mengelola proyeknya yang ikut dibiayainya.
- d. Pengganti pembayaran apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank, misalnya dijual melalui lelang umum dan berbagai cara lain sesuai ketentuan serta perundang-undangan yang berlaku.

#### 6) *CONSTRAINTS* (C – 6)

*Constraints* merupakan faktor hambatan atau rintangan berupa faktor sosial psikologis yang ada pada suatu daerah atau



wilayah tertentu yang menyebabkan suatu proyek yang tidak dapat dilaksanakan.<sup>19</sup>

### c) Pengawasan pembiayaan

Pengawasan pembiayaan dapat diartikan sebagai salah satu fungsi manajemen yang berupaya untuk menjaga dan mengamankan pembiayaan itu sebagai kekayaan dan dapat mengetahui *terms of lending* serta asumsi-asumsi sebagai dasar persetujuan pembiayaan tercapai atau terjadi penyimpangan.<sup>20</sup>

Tujuan pengawasan pembiayaan yaitu:

- 1) Kekayaan bank syari'ah akan selalu terpantau dan menghindari adanya penyelewengan-penyelewengan baik hukum dari luar maupun dari dalam bank syari'ah
- 2) Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran data administrasi dibidang pembiayaan.
- 3) Untuk memajukan efisiensi didalam pengolahan tata laksana usaha dibidang peminjaman dan sasaran pencapaian yang ditetapkan.
- 4) Kebijakan manajemen bank syariah akan dapat lebih rapi mekanisme dan prosedur pembiayaan akan lebih dipatuhi.<sup>21</sup>

Ruang lingkup pengawasan pembiayaan, yaitu

---

<sup>19</sup> Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005) cet ke-2, hal 89-92.

<sup>20</sup>Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2008) hal 5

<sup>21</sup> Muhammad, *Op.Cit*, hal 266

- 1) Pengawasan dalam arti sempit yaitu berupa pengawasan administrative yang mempunyai ruang lingkup untuk mengetahui kebenaran data.
- 2) Pengawasan dalam arti luas yaitu merupakan kegiatan pengendalian dilakukan dalam suatu perusahaan yang dikenal dengan manajemen kontrol yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dibidang:
  - a. Financial, didalam pelaksanaannya sering disebut dengan audit.
  - b. Operasional, dalam pelaksanaannya disebut dengan operasional audit
  - c. Manajemen dalam pelaksanaannya disebut dengan manajemen audit.<sup>22</sup>

**d) Pembinaan Pembiayaan**

Pembinaan pembiayaan pada dasarnya upaya pengamanan pembiayaan yang telah diberikan oleh bank dengan jalan terus memantau atau memonitor jalannya perusahaan serta memberikan saran atau nasihat dan konsultasi agar perusahaan atau nasabah berjalan dengan baik sesuai dengan rencana sehingga pengembalian pembiayaan akan berjalan dengan baik pula.

Kegiatan bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat atau nasabah tidak terlepas dari adanya resiko pembiayaan macet. Keadaan ini akan mempengaruhi modal bank, dalam upaya untuk

---

<sup>22</sup> Veithzal Rivai, *Op.Cit,hal* 506

meminimalkan resiko pembiayaan bank dalam awal kegiatan penyaluran dana atau pembiayaan perlu melakukan analisis pada potensi usaha nasabahnya, khususnya kemampuan dalam pengembalian pembiayaan

Kegiatan usaha nasabah setelah pencairan pembiayaan dapat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, penggunaan dana pembiayaan kurang tepat dan sebagainya. Faktor-faktor tersebut dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam mngembalikan pokok pinjaman. Oleh karena itu, bank melakukan pengawasan dan pembinaan kepada nasabah pada saat dana pinjaman telah dicairkan.

Fungsi pembinaan pembiayaan, yaitu:

1. Membina hubungan yang terbuka dan terus menerus dengan nasabah tersebut.
2. Menerima, mencatat, mengklasifikasikan dan menganalisis laporan-laporan.
3. Menganalisis sebab-sebab terjadinya suatu masalah atau usaha nasabah dan membuat rekomendasi tentang saran-saran perbaikan atau penyelamatan.
4. Memberikan saran dan konsultasi kepada nasabah dalam segala aspek yang diperlukan antara lain pembinaan administrasi, metode kerja, perencanaan produksi dan *quality control*, penyempurnaan manajemen dan organisasi, pemeliharaan dan penggunaan mesin,

pengawasan mutu bahan baku dan hal-hal lain dalam rangka peningkatan efisiensi.<sup>23</sup>

Tujuan pembinaan pembiayaan, yaitu:

1. Agar pembiayaan atas usaha nasabah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang tertuang dalam perjanjian pembiayaan dan agar penggunaannya sesuai dengan tujuan semula dan dalam jadwal waktu yang telah ditetapkan.
2. Agar terciptanya iklim saling mempercayai dan terbina hubungan timbal balik yang baik antara bank dengan nasabah.
3. Agar usaha yang dibiayai pembiayaan bank berkembang dengan baik sesuai dengan tujuan semula.
4. Agar terlaksananya administrasi yang memadai untuk kepentingan perusahaan sendiri, bank, pemerintah dan pihak-pihak lain.<sup>24</sup>

Pembinaan ini hendaknya dilakukan secara simulasi melalui dua cara yaitu aktif (dengan kunjungan *on the spot*) dan cara pasif (melalui laporan-laporan atau data administratif).

Pelaksanaan pembinaan secara aktif dilakukan dengan kunjungan-kunjungan langsung ke lokasi usaha atau proyek nasabah dan mengadakan penilaian berdasarkan data fisik dan administratif

---

<sup>23</sup> Firdaus, Rahmat, dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditasi Bank Umum*, ( Bandung, Alfabeta,2004) , hal 134-135

<sup>24</sup> *Ibid.*

atau catatan yang ada pada nasabah serta mengadakan pembicaraan dan diskusi langsung dengan nasabah.

Dan pelaksanaan pembinaan secara pasif dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisis informasi-informasi dan data yang ada pada bank, misalnya dari data operasional pembiayaan yang dapat dipelajari apakah semua kewajibannya telah ditunaikan dengan baik sesuai dengan jadwal yang ditentukan atau terdapat tunggakan-tunggakan. Termasuk ke dalam cara-cara pembinaan pasif adalah apabila bank memanggil nasabah (atau pihak-pihak lain yang berkaitan dengan usaha nasabah) untuk mendapatkan informasi-informasi yang diperlukan.

**e) Sasaran Pengendalian Pembiayaan**

Untuk peningkatan efisiensi dan penjagaan atau pengamanan terhadap harta bank dalam pemberian pembiayaan, maka pengendalian pembiayaan sangat dibutuhkan oleh manajemen bank agar tidak terjadi pembiayaan macet dan penumpukan piutang pada nasabah.

Pengendalian pembiayaan meliputi pengendalian dalam arti sempit dan pengendalian dalam arti luas. Pengendalian dalam arti sempit yaitu pengendalian administratif, yaitu untuk mengetahui kebenaran data-data administrasi sedangkan pengendalian dalam arti luas merupakan kegiatan pengendalian dalam perusahaan yang dikenal dengan manajemen pengendalian.

Pembiayaan macet adalah pembiayaan yang diklasifikasikan pembayarannya yang tidak lancar dilakukan oleh nasabah yang bersangkutan.<sup>25</sup>

Pembiayaan macet harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari dengan cara berikut:

1. *Rescheduling* atau penjadwalan ulang

adalah perubahan syarat- pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka panjang waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran pembiayaan. Nasabah yang dapat diberikan fasilitas penjadwalan ulang adalah nasabah yang menunjukkan itikad baik dan karakter yang jujur serta ada keinginan untuk membayar (*willingness to pay*) serta menurut bank, usahanya tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.

2. *Reconditioning* atau persyaratan ulang

adalah perubahan sebagai atau seluruh syarat-syarat pembiayaan meliputi perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan sebagai atau seluruh bunga dan persyaratan-persyaratan lainnya. Perubahan syarat pembiayaan tidak termasuk penambahan dana konversi sebagai atau seluruh kredit menjadi *equity* perusahaan.

---

<sup>25</sup> Hasibuan, Melayu, 2004, *Dasar-dasar perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, hal 115-116

Persyaratan ulang diberikan kepada nasabah yang jujur, terbuka, kooperatif yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan tetapi diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, pembiayaan dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

3. *Restructuring* atau penataan ulang

adalah perubahan syarat pembiayaan yang menyangkut:

- a. Penambahan dana bank.
- b. Konversi sebagai atau seluruh tunggakan bunga menjadi pokok pembiayaan baru
- c. Konversi sebagai atau seluruh tunggakan bunga menjadi penyertaan bank atau mengambil partner lain untuk menambah penyertaan.

4. *Liquidation*

adalah penjualan barang-barang yang dijadikan agunan dalam rangka pelunasan utang. Pelaksanaan likuidasi dilakukan terhadap katagori pembiayaan yang menurut bank benar-benar sudah tidak dapat dibantu disehatkan kembali atau usaha nasabah sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Proses likuidasi dapat dilakukan dengan cara:

- a. Menyerahkan penjualan agunan kepada nasabah bersangkutan, harga minimumnya ditetapkan bank dan pembayarannya tetap dikuasai bank

- b. Penjualan agunan dilakukan melalui lelang dan hasil penjualan diterima oleh bank untuk membayar pinjamannya.
- c. Bagi bank diselesaikan BPUN dengan melelang agunan untuk membayar pinjaman nasabah.
- d. Agunan disita pengadilan negeri lalu dilelang untuk membayar utang nasabah.
- e. Agunan dibeli oleh bank untuk jadi asset bank.

#### **e. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

##### 1. Penyelesaian melalui Eksekusi jaminan

Eksekusi jaminan disesuaikan dengan lembaga jaminan yang membebani benda jaminan tersebut, Rahn (gadai syariah), jaminan hipotik, jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia. Pada jaminan hipotik eksekusi agunan diatur pada pasal 1178 BW, pada jaminan hak tanggungan berdasarkan pasal 20 undang-undang no.4 tahun 1996, apabila debitur apabila debitur ingkar janji ada 3 alternatif yang dapat dilakukan oleh bank yaitu:

- a. Berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6.
- b. Berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dalam pasal 14 no.2 objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum. Menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk



pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur kredit atau yang lainnya.

- c. Atas kesepakatan penjualan objek jaminan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dalam cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi.

Pada jaminan fidusia berdasarkan pasal 29 undang-undang no.42 tahun 1999 apabila debitur wanprestasi, maka objek jaminan dapat dieksekusi dengan cara:

- a. Pelaksanaan *titel eksekutorial*
- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum.
- c. Penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan.

Di undang-undang perbankan syariah pasal 40, bank syariah dan unit usaha syariah dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan suka rela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 minggu.

Dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada bank syariah dan unit usaha syariah (uus), selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada

nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang terkait langsung dengan proses pembelian agunan.

2. Penyelesaian Pembiayaan lewat badan arbitrase syariah nasional

Berdasarkan klausa dalam perjanjian pembiayaan, bagaimana jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak dan tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah, maka penyelesaiannya melalui badan arbitrase syariah nasional (BASYARNAS). Basyarnas berwenang:

a. Menyelesaikan secara adil dan cepat sengketa muamalah.

Perdata yang timbul dalam bidang perdagangan, keuangan, industri, jasa dan lain-lain yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa, dan para pihak sepakat secara tertulis untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada basyarnas sesuai dengan prosedur basyarnas.

b. Memberikan pendapat yang mengikat atas permintaan para pihak tanpa adanya suatu sengketa mengenai persoalan berkenaan dengan suatu perjanjian.

Kesepakatan untuk menyerahkan penyelesaian sengketa kepada basyarnas dilakukan oleh pihak:

- 1) Dalam mencantumkan klausa arbitrase dalam suatu naskah perjanjian.

- 2) Dengan perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat dan disetujui oleh para pihak, baik sebelum maupun sesudah timbul sengketa.

### **C. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah atau lahan itu sendiri.<sup>26</sup>

Ada 2 jenis KPR :

1. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang ingin merenovasi atau memiliki hunian baru. Subsidi nya berbentuk keringanan kredit dan tambahan dana untuk pembangunan atau perbaikan rumah. Batasan pada KPR bersubsidi melihat penghasilan pemohon dan jumlah maksimum kredit yang bisa diberikan. Suku bungsunya relatif tergantung bank penyedia KPR.

2. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketenntuan KPR ditetapkan oleh bank, termasuk besar jumlah kredit dan suku bungsunya.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> [Http// www.blogspot.co.id/Pengertian KPR](http://www.blogspot.co.id/Pengertian%20KPR) dibrowsing 15 Maret 2015

<sup>27</sup> [Http//www.urbankompas.com/jenis KPR](http://www.urbankompas.com/jenis%20KPR) dibrowsing 15 Maret 2015