

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH GRIYA AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH  
INDONESIA KC MEDAN GAJAH MADA**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi  
Manajemen Bisnis Syariah*

Oleh:

**CUT ERNITA JULISTIA**  
NPM: 1801280073



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH GRIYA AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH  
INDONESIA KC MEDAN GAJAH MADA**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi  
Manajemen Bisnis Syariah*

**Oleh:**

**CUT ERNITA JULISTIA**  
**1801280073**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN BISNIS SYARIAH**

**Pembimbing**



**Isra Hayati, S.Pd., M.Si.**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

## PERSEMBAHAN

*Karya Ilmiah ini dipersembahkan kepada Orangtuaku,  
Adikku & Sahabatku*

*Ayahanda Teuku Alamsyah  
Ibunda Anik Dwi Marlianti*

*Adikku Cut Melinda Dwi Annisa*

*Adiikku Teuku Muhammad Ariffinsyah*

*Serta Sahabatku*

*Tak Lekang Senantiasa Memberikan Doa Demi  
Kesuksesan & Keberhasilan Bagi Diriku*

*Motto:*

*Apapun itu libatkan Allah  
dalam setiap doa, ada harapan besar  
jika terus berusaha dan tidak menyerah*

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Cut Ernita Julistia  
NPM : 1801280073  
Jenjang Pendidikan : S1 (Starata Satu)  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi dengan judul “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada” merupakan karya asli saya. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini hasil plagiarism, maka saya bersedia ditindak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Medan, 03 Oktober 2022



**Cut Ernita Julistia**  
**NPM:1801280073**

**PERSETUJUAN**

**Skripsi Berjudul**

**ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH GRIYA AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH  
INDONESIA KC MEDAN GAJAH MADA**

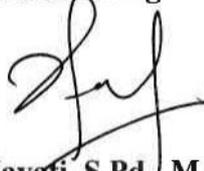
**Oleh :**

**CUT ERNITA JULISTIA**  
**NPM : 1801280073**

*Telah selesai diberikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah  
skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk  
dipertahankan dalam ujian skripsi*

**Medan, 03 Oktober 2022**

**Pembimbing**



**Isra Hayati, S.Pd., M.Si**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

## PERNYATAAN DOSEN PEMBIMBING

Medan, 03 Oktober 2022

Nomor : Istimewa  
Lampiran : 3 (tiga) Exemplar  
Hal : Skripsi a.n, Cut Ernita Julistia  
**Kepada Yth: Bapak Dekan Fakultas Agama Islam UMSU**

**Di-  
Medan**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Setelah membaca, meneliti, dan memberi saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi mahasiswa a.n Cut Ernita Julistia yang berjudul "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada", maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima dan di ajukan pada sidang Munaqasah untuk mendapat gelar Strata Satu (S1) pada program studi Manajemen Bisnis Syariah Fakultas Agama Islam UMSU. Demikianlah kami sampaikan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

**Pembimbing**



**Isra Hayati, S.Pd., M.Si**

## BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Telah selesai di berikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat di setuju untuk di pertahankan dalam ujian skripsi oleh :

NAMA MAHASISWA : **Cut Ernita Julistia**  
NPM : **1801280073**  
PROGRAM STUDI : **Manajemen Bisnis Syariah**  
JUDUL SKRIPSI : **Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan  
Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada  
Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**

Medan 03 Oktober 2022

**Pembimbing**



**Isra Hayati, S.Pd., M.Si**

**DI SETUJUI OLEH:  
KETUA PROGRAM STUDI**



**Isra Hayati, S.Pd., M.Si**

**Dekan,**



**Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini disusun oleh

NAMA MAHASISWA : **Cut Ernita Julistia**  
NPM : **1801280073**  
PROGRAM STUDI : **Manajemen Bisnis Syariah**  
JUDUL SKRIPSI : **Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan  
Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada  
Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**

Medan, 03 Oktober 2022

**Pembimbing**

**Isra Hayati, S.Pd., M.Si**

**DI SETUJUI OLEH:  
KETUA PROGRAM STUDI**

**Isra Hayati, S.Pd., M.Si**

**Dekan,**



**Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qurib, MA**

## BERITA ACARA PENGESAHAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini telah di pertahankan di depan Tim Penguji Ujian Skripsi Fakultas  
Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara oleh :

Nama Mahasiswa : Cut Ernita Julistia  
NPM : 1801280073  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syari'ah  
Semester : IX  
Tanggal Sidang : 07/10/2022  
Waktu : 09.00 s.d selesai

### TIM PENGUJI

PENGUJI I : Dr. Nur Rahma Amini, M.Ag  
PENGUJI II : Dr. Dahrani, S.E., M.Si



### PENITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,

Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Dr. Zailani, MA



Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN**  
**KEPUTUSAN BERSAMA**  
**MENTRI AGAMA DAN MENTRI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**  
**REPUBLIK INDONESIA**

**Nomor: 158 th.1987**

**Nomor: 0543Bju/1987**

Transliterasi dimaksud sebagai pengalihan-huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

**1. Konsonan**

Fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda secara bersama-sama. Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya.

<b>Huruf Arab</b>	<b>Nama</b>	<b>Huruf Latin</b>	<b>Nama</b>
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	Ṣ	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Kadhanha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	Esdanye
ص	Sad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ta	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘	Komater balik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

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

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	ḍammah	U	U

## b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
اَـ	fathahdanya	Al	a dan I
اَو	fathah danwaw	Au	a dan u

Contoh:

- *kataba*: كتب
- *fa'ala*: فعل
- *kaifa*: كيف

## c. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَـ	fathah dan alif atau ya	Ā	a dangarisdiatas
اِـ	Kasrah dan ya	Ī	idan garisdi atas
اُوـ	ḍammah dan wau	Ū	udan garisdi atas

Contoh:

- *qāla*: قال
- *ramā*: رم
- *qīla*: قيل

## d. Ta marbūtah

Transliterasi untuk ta marbūtah ada dua:

### 1) Ta marbūtah hidup

Ta marbūtah yang hidup atau mendapat *ḥarkat fathah*, *kasrah* dan *ḍammah*, transliterasinya (t).

### 2) Ta marbūtah mati

*Ta marbūtah* yang mati mendapat harkat *sukun*, transliterasinya adalah (h).

- 3) Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbūtah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūtah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

- *raudah al-atfāl* - *raudatul atfāl* : لزوجةالطفا
- *al-munawwarahal-Madīnah* : المدينةالمنورة
- *ṭalḥah* : طلحة

#### e. Syaddah (tasydid)

*Syaddah* atau *tasydid* yang pada tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*, dalam transliterasi ini tanda *tasydid* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

- *rabbanā* : ربنا
- *nazzala* : لنز
- *al-birr* : البر
- *al-hajj* : الحج
- *nu'ima* : نعن

#### f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu *ا ل* namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

- 1) Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiah*. Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf (I) diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Baik

diikuti huruf *syamsiah* maupun *qamariah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

- ar-rajulu: الرجل
- as-sayyidatu: السيدة
- asy-syamsu: الشمس
- al-qalamu: القلم
- al-jalalu: الجلال

#### **g. Hamzah**

Dinyatakan di depan bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan *apostrof*. Namun, itu hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila *hamzah* itu terletak di awal kata, ini tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

- ta'khuzūna: خذونتا
- an-nau': النوء
- syai'un: شيء
- inna: ان
- umirtu: اهزت
- akala: اكل

#### **h. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* (kata benda), maupun huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

#### **i. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat.

Bilaname itu huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- Wa mamuhammadunillarasūl
- Innaawwalabaitinwudi'alinnasilallażibibakatamubarakan
- Syahru Ramadan al-laż<sup>3</sup>unzilafihi al-Qur'anu
- SyahruRamadanal-lażiunzilafihil-Qur'anu
- Walaqadra'ahubilufuq al-mubin
- Alhamdulillahirabbil-'alamin

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan

Contoh:

- Naşrunminallahi wafathunqarib
- Lillahi al-amrujami'an
- Lillahil-amrujami'an
- Wallahubikullisyai'in 'alim

#### **j. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu *tajwid*. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai ilmu *tajwid*.

## ABSTRAK

**Cut Ernita Julistia, 1801280073, Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, Pembimbing Isra Hayati, S.Pd., M.Si**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui risiko yang terjadi dalam pembiayaan Pemilikan Rumah Griya akad murabahah, mengetahui penerapan manajemen risiko dan mengetahui hambatan yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu dengan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik Pengumpulan Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dokumentasi dan studi pustaka. Teknik keabsahan data menggunakan metode triangulasi. Responden dalam penelitian ini terdiri dari *Consumer Banking Relationship Manager* dan *Admin Micro Powning Staff*. Hasil penelitian menunjukkan risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan pemilikan rumah griya akad murabahah adalah risiko pembiayaan, risiko operasional, risiko likuiditas dan risiko pasar yang disebabkan kredit macet, adanya wanprestasi dan adanya perubahan variabel pasar namun jarang terjadi. Penerapan manajemen risiko dilakukan dengan mengikuti pedoman dari peraturan Bank Indonesia No.11/25/PBI/2009, Pasal 4 Ayat 3 bagi Bank Umum Syariah wajib menerapkan empat jenis risiko yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko likuiditas dan risiko operasional. Sedangkan proses manajemen risiko dilakukan dengan melakukan identifikasi risiko, kemudian pengukur risiko dengan menggunakan metode analisis pembiayaan kelayakan debitur 5C, setelah itu melakukan pemantauan risiko serta mengendalikan risiko. Hambatan yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya yaitu disebabkan karena adanya kelalaian prosedur dan ketentuan yang dilanggar. Penyebab yang biasanya terjadi dikarenakan *event*, kondisi kesehatan ataupun kondisi ekonomi debitur yang sedang tidak baik.

Kata kunci: Manajemen Risiko, Pembiayaan, dan debitur.

## **ABSTRACT**

***Cut Ernita Julistia, 1801280073, Analysis Risk Management Griya Home Ownership Financing Murabahah Contract at Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, Supervisor Isra Hayati, S.Pd., M.Si***

*This study aims to determine the risks that occur in financing Griya Home Ownership Loans for Murabaha contracts, find out the application of risk management and find out the obstacles that occur at Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. The research approach used is a qualitative research method with a descriptive approach. The Data Collection Techniques used in this study are observation, interviews, documentation, and literature studies. The data validity technique uses the triangulation method. Respondents in this study consisted of Consumer Banking Relationship Manager and Admin Micro Pawning Staff. The results showed that the risks that occurred at Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada in financing home ownership loans under the Murabaha contract were financing risks, operational risks, liquidity risk, and market risks caused by bad debts, the existence of defaults and changes in market variables but rarely occur. The implementation of risk management is carried out by following the guidelines of Bank Indonesia regulation No.11/25/PBI/2009, Article 4 Paragraph 3 for Islamic Commercial Banks is required to apply four types of risk, namely financing risk, market risk, liquidity risk, and operational risk. Meanwhile, the risk management process is carried out by identifying risks, then measuring risks using The 5C Financing Analysis Method, and after that monitoring risks and controlling risks. The obstacles that occurred at the Indonesian Sharia Bank KC Medan Gajah Mada on Griya Mortgage Financing were caused by negligence in procedures and regulations that were violated. The causes that can occur are due to the event of debtor's health or economic condition which is not good.*

*Keywords: Risk Management, Financing, and debtors.*

## KATA PENGANTAR



*Assalammu'alaikum Wa rahmatullahi Wa arakatuh*

Alhamdulillahirabbil'alamin. Segala puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya penulis masih diberikan kesehatan, kekuatan, serta kesempatan sehingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Tidak pula shalawat beriringkan salam kepada junjungan besar baginda Rasulullah SAW yang telah mengajarkan pedoman hidup yakni Al-Qur'an bagi seluruh umat Islam.

Skripsi merupakan salah satu bentuk proses sebagai syarat wajib untuk menyelesaikan program pendidikan Sarjana S1 Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Selama penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa mengalami banyak kesulitan serta hambatan, namun berkat dukungan dan persetujuan dari semua pihak yang terlibat beserta dengan bantuan, bimbingan dan doa yang tak henti-hentinya dari berbagai pihak. Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, walaupun masih jauh dari kata sempurna dan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kehidupan, kesehatan baik jasmani, rohani dan keselamatan, dan juga Nabi Muhammad SAW yang senantiasa selalu menjadi panutan bagi umat manusia.
2. Orang tua penulis yaitu Ayahanda Teuku Alamsyah dan Ibunda Anik Dwi Marlianti yang telah banyak membantu, selalu memberikan dukungan, doa serta nasehat sehingga penulis termotivasi untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Zailani, MA selaku Wakil Dekan I Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Munawir Pasaribu, S.Pd.I., MA Wakil Dekan III Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

7. Ibu Isra Hayati S.Pd., M.Si selaku Ketua Progam Studi Manajemen Bisnis Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan sekaligus Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan serta arahan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama dalam pembuatan skripsi, hingga dalam menyelesaikan skripsi ini sampai selesai.
8. Bapak Syahrul Amsari, S.E.Sy., M.Si selaku Sekretaris Program Studi Manajemen Bisnis Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
9. Bapak Puja Nur Arief, selaku *Manager Area* PT Bank Syariah Indonesia Area Medan Raya dan Bapak Vitra Agustika selaku Branch Manager PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yang telah menerima penulis untuk meneliti di PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, serta pegawai PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yang terlibat dalam penelitian ini yang telah banyak membantu penulis dalam mengumpulkan data yang diperlukan.
10. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh staf Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membekali penulis ilmu pendidikan yang bermanfaat kepada penulis.
11. Seluruh staff Biro Administrasi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
12. Cut Melinda Dwi Annisa dan Teuku Muhammad Ariffinsyah selaku adik tersayang yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
13. Kepada sahabatku Safira Mandasari Sri Rezeki Sinuhaji, Aulia Syarif Nasution, Ella Nopranda, Hida Yati, Muhammad Ridho, Agung Surya dan Ibnu Rahman Lumban Gaol yang selalu setia memberikan dukungan kepada penulis serta teman-temanku yang telah memberikan motivasi kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu penulis menerima segala kritik dan saran yang sifatnya membangun dan mendukung dari para pembaca untuk menyempurnakan skripsi ini.

Demikian akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan memberikan manfaat untuk para pembaca tentunya untuk para mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun bagi banyak orang, serta menambah wawasan yang berguna bagi peningkatan kualitas. Aamiin Ya Rabbal'alamin.

Medan, 30 September 2022

Penulis,

**Cut Ernita Julistia**

**1801280073**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	7
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Manfaat Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORITIS</b> .....	<b>11</b>
A. Kajian Pustaka .....	11
1. Manajemen Risiko dan Risiko .....	11
a. Pengertian Manajemen Risiko .....	11
b. Pengertian Risiko .....	13
c. Jenis-jenis Risiko Pada Bank Umum Syariah .....	16
d. Proses Manajemen Risiko .....	19
e. Tujuan Manajemen Risiko .....	26
f. Manfaat Penerapan Manajemen Risiko .....	27
g. Fungsi Manajemen Risiko .....	28
h. Kendala dan Hambatan Manajemen Risiko .....	29
2. Pembiayaan Pemilikan Rumah .....	29
a. Pengertian Pembiayaan .....	29
b. Unsur-unsur Pembiayaan .....	31
c. Pengertian KPR .....	32
d. Persyaratan KPR Griya PT Bank Syariah Indonesia .....	34
e. Dasar Hadits Pembiayaan Pemilikan Rumah .....	35

3.	Akad Murabahah .....	36
a.	Pengertian Akad .....	36
b.	Pengertian Akad Murabahah .....	37
c.	Dasar Hukum Murabahah .....	38
d.	Jenis-jenis Pembiayaan Murabahah .....	39
e.	Rukun dan Syarat Murabahah .....	40
f.	Tahapan Murabahah .....	41
g.	Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan .....	44
h.	Pengukuran Risiko Murabahah Dengan Analisis 5C .....	45
B.	Kajian Penelitian Terdahulu .....	47
C.	Kerangka Pemikiran .....	51
<b>BAB III</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
A.	Pendekatan Penelitian .....	52
B.	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	53
C.	Sumber Data Penelitian .....	54
D.	Teknik Pengumpulan Data .....	55
E.	Teknik Analisis Data .....	56
F.	Teknik Keabsahan Data .....	57
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>58</b>
A.	Deskripsi Lokasi Penelitian.....	58
1.	Deskripsi Lokasi BSI KC Medan Gajah Mada .....	58
2.	Sejarah BSI KC Medan Gajah Mada .....	58
3.	Logo PT Bank Syariah Indonesia (BSI).....	59
4.	Visi dan Misi PT Bank Syariah Indonesia .....	60
5.	Nilai-nilai Budaya Perusahaan .....	60
6.	Produk pembiayaan PT Bank Syariah Indonesia .....	61
7.	Struktur Organisasi BSI KC Medan Gajah Mada .....	63
B.	Hasil Penelitian.....	63
C.	Pembahasan .....	68
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>76</b>
A.	Simpulan .....	76
D.	Saran.....	76

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

<b>Nomor</b>	<b>Judul Tabel</b>	<b>Halaman</b>
Tabel 1	Kajian Penelitian Terdahulu .....	47
Tabel 2	Jadwal Pelaksanaan Kegiatan Penelitian .....	53

## DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul Gambar	Halaman
	<hr/>	
Gambar 1	Skema Akad Murabahah Pada Bank Syariah .....	38
Gambar 2	Kerangka Pemikiran .....	51
Gambar 3	Lokasi Bank BSI KC Medan Gajah Mada .....	58
Gambar 4	Logo Bank Syariah Indonesia .....	59
Gambar 5	Struktur Organisasi Bank BSI KC Medan Gajah Mada .....	63

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan sistem keuangan berbasis syariah di Indonesia kini semakin meningkat, Hal Ini dilihat dari semakin bertumbuh dan beragamnya Bank yang menerapkan sistem syariah dan tentunya akan terus berkembang seiring berjalannya waktu. Jika pemerintah terus konsisten dengan sistem keuangan nasional karena dari segi prospek, Bank yang menggunakan sistem syariah memiliki peluang yang menjanjikan, selain itu bisa dilihat dari perkembangan Bank Syariah di Indonesia yang terlihat semakin cerah.

Perkembangan ini tentunya pemerintah melek akan hal yang berhubungan dengan pemberdayaan ekonomi nasional, salah satunya pada sistem keuangan nasional dengan membangun sistem perbankan syariah yang baik dan sehat. Hal ini dibuktikan dengan adanya berita dari Nasional.Kompas.Com, Presiden Joko Widodo menyampaikan ditengah krisis akibat pandemi Covid-19 kemarin, kinerja perbankan syariah Indonesia mencatat pertumbuhannya tetap stabil. Bahkan, pertumbuhan Bank Syariah lebih tinggi dibandingkan dengan perbankan konvensional. Dari sisi aset, perbankan syariah naik 10,97 persen secara tahunan. Terkait pertumbuhan dana pihak ketiga, perbankan syariah tumbuh 11,56 persen secara tahunan. Angka ini sedikit di atas Bank Konvensional yang kenaikannya tumbuh mencapai 11,49 persen. Kemudian, dari sisi pembiayaan, perbankan syariah tumbuh 9,42 persen secara tahunan. (Farisa, 2021)

Selain itu keberhasilan suatu negara tidak hanya pada pembangunannya saja yang menjadi tanggung jawab pemerintah dan juga masyarakat sebagai bagian dari negara (Dahrani, 2021), tetapi juga pada pemberdayaan ekonomi terutama pada perbankan syariah. Hal ini menjadi tanggung jawab pemerintah yang merupakan tanggung jawab negara, beserta masyarakatnya yang mendukung kemajuan terkait kemajuan ekonomi di Indonesia.

Perkembangan sistem keuangan tidak terjadi di negara lain saja tetapi Indonesia pun mampu mengembangkan sistem keuangan yang baik, termasuk dalam perbankan syariah. Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang

berkembang dan mampu bertahan terhadap berbagai guncangan globalisasi dunia. (Dahrani & Ramadhan, 2021)

Bank Syariah Indonesia merupakan lembaga keuangan syariah yang diperlukan oleh masyarakat karena Bank Syariah Indonesia pada sistemnya mendorong kerjasama antara pihak Bank Syariah dengan nasabah dalam kemaslahatan, keseimbangan dan keadilan. Selain itu Bank Syariah Indonesia sebagai lembaga keuangan tempat masyarakat untuk dapat memperoleh pembiayaan seperti pemenuhan kebutuhan yang sifatnya konsumtif seperti rumah dan kendaraan bermotor.

Inklusif keuangan pada dasarnya merupakan upaya yang tujuannya dapat meminimalisir serta meniadakan segala bentuk hambatan, baik bersifat harga maupun non-harga terhadap akses masyarakat, agar dapat memanfaatkan layanan jasa keuangan. Sehingga secara tidak langsung akan memberikan manfaat signifikan terhadap peningkatan taraf hidup masyarakat. (Dahrani et al., 2022)

Bank syariah dalam hal ini, berperan sebagai lembaga pembiayaan atau investasi kepada masyarakat. Selain itu juga dengan memperoleh pembiayaan di Bank Syariah, nasabah akan merasa aman tidak perlu khawatir dan merasakan tercekik memikirkan jumlah uang beserta beban bunga yang harus dikembalikan. (Pradesyah, 2019)

Bank Syariah juga menghadapi risiko manajemen bank itu sendiri, karena didalamnya mengandung banyak risiko. Memang secara praktiknya Bank Syariah pada sistem pembiayaannya masih berfokus menggunakan akad murabahah untuk meyalurkan dana (*asset*). Pada akad murabahah ini jenis risiko paling sering terjadi ditujukan pada risiko pembiayaan. Contohnya yaitu, salah satunya pembelian rumah yang telah dibeli oleh nasabah yang awalnya sudah disepakati bersama, lalu nasabah tersebut terlambat membayar iuran atau cicilan yang mana ini tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati di awal akad. Pada kasus ini disebabkan oleh gagalnya pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, lalu pada akhirnya sirkulasi dana kurang memberikan keuntungan dan merugikan pihak Bank Syariah yang disebabkan tidak tepatnya waktu dalam melakukan pembayaran.

Selain itu, pertumbuhan penduduk kian membuat kebutuhan pokok dibutuhkan secara signifikan, sehingga mengalami kenaikan akan kebutuhan yang

dipenuhi orang tersebut. Misalnya seperti kebutuhan primer untuk memenuhi kesejahteraan orang tersebut dengan memiliki tempat tinggal yang diidamkannya atau properti untuk dihuni sendiri atau sebagai investasi jangka panjang yang saat ini diminati bagi sebagian orang. Tetapi memang pada dasarnya setiap orang ingin memenuhi kebutuhan pokok tersebut, untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka mereka membeli rumah untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Namun bagi sebagian orang memilih untuk membeli rumah secara KPR sebagai alternatif karena dengan pembelian secara KPR membantu nasabah meringankan upaya mereka untuk memiliki rumah. Pembelian rumah secara KPR Griya dalam sistem pembayarannya pada Bank Syariah Indonesia bisa dilakukan dengan cicilan dalam jangka waktu yang cukup lama lebih panjang yaitu sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun, sehingga hal ini meringankan nasabah untuk memiliki rumah.

Kebutuhan KPR Syariah adalah pembiayaan jangka panjang yang diberikan oleh Bank Syariah baik bekerjasama dengan pengembangan (*developer*) maupun yang dilakukan secara *independent*, untuk memberikan kemudahan bagi nasabah agar memiliki rumah sendiri dengan pembayaran sistem angsuran kepada bank dan menggunakan akad murabahah. (Asmawi & Juliansyah, 2016)

Pembiayaan KPR dilirik sebagai alternatif utama dalam pembiayaan perumahan dalam menyalurkan KPR, tentunya Bank Syariah harus lebih selektif dalam menilai kelayakan yang diajukan oleh nasabah. Penilaian ini dilakukan agar Bank Syariah terhindar dari kerugian akibat tidak dikembalikannya kredit yang disalurkan. Selain itu, pemberian kredit yang secara otomatis akan menyung risiko pembiayaan macet atau kemungkinan tidak terbayarnya kewajiban-kewajiban oleh debitur atau nasabah. Disamping itu apabila bank memberikan pembiayaan, tentu harus diperhatikan pula tentang risiko-risiko yang akan dihadapi oleh Bank Syariah (Husain & Asmawati, 2017)

Pada pembiayaan KPR sering menjadi problematika bagi pihak Bank Syariah atas pembiayaan nasabah, maka pihak manajemen Bank Syariah menerapkan konsep manajemen risiko agar tidak terjadi risiko yang merugikan yang ditimbulkan dari kegiatan pembiayaan yang dilakukan nasabah. (Umar, 2020)

Secara umum, risiko yang dihadapi Bank Syariah dikelompokkan menjadi dua yaitu yang pertama, risiko yang sama yang sedang dihadapi Bank Konvensional

dan kedua, risiko yang berbeda dengan Bank Konvensional yang tergolong unik karena pada Bank Syariah penerapannya harus mengikuti prinsip-prinsip Islam serta menjalan aturan Islam. Hal ini risiko yang dihadapi Bank Syariah pun menjadi berbeda jika dibandingkan dengan Bank Konvensional. Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan Bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. (Asmawi & Juliansyah, 2016)

Pada pelaksanaan produk pembiayaan murabahah diiringi dengan mitigasi risiko yang mempertimbangkan kesesuaian syariah antara lain dilakukan dengan proses manajemen risiko. Sedangkan manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur atau disebut dengan proses manajemen risiko yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha. (OJK, 2016)

Penerapan manajemen risiko mengapa pada penggunaan manajemen risiko begitu penting dan berpengaruh bagi pembiayaan pada Bank Syariah yaitu, yang pertama Bank Syariah merupakan lembaga keuangan ataupun perusahaan yang cukup besar yang notabenenya berfokus pada jasa yang pendapatannya didapatkan dari interaksi dengan nasabah, sehingga risiko tetap ada dan tidaklah mungkin tidak terjadinya risiko, pada dasarnya setiap risiko tidak dapat dihindari dari segala aktifitas bisnis keuangan. Kedua dengan mengenal risiko maka Bank Syariah dapat memprediksi bahkan bisa mengambil tindakan yang diperlukan untuk menghadapi nasabah serta masalah yang ada. Ketiga, dapat meningkatkan pengetahuan serta pemahaman pengawasan Bank Syariah yang merupakan fungsi utama yang sangat penting dalam sistem operasional, karena dalam proses operasional yang dilakukan oleh Bank Syariah pada prinsipnya bahwa semua mekanisme yang dilakukan harus menghindari sistem bunga yang merupakan larangan yang bertentangan dengan prinsip syariah serta harus dapat mengelola risiko dengan baik. Setelah itu juga, mengapa manajemen risiko sangat dibutuhkan bagi bisnis keuangan terutama pada Bank Syariah, karena manajemen risiko tersendiri memiliki peran yang penting agar bisnis tersebut dapat dikendalikan, menghindari terjadinya bahaya (*hazard*) dan menghindari ancaman yang memberikan dampak negatif yang dilakukan untuk

dapat mencapai target proses pembiayaan. Peran manajemen risiko yang tertib pada Bank Syariah akan membantu proses terciptanya industri bisnis keuangan syariah yang sehat.

Pada dasarnya implementasi manajemen risiko mempunyai manfaat baik bagi Bank Syariah. Implementasi manajemen risiko dapat meningkatkan *shareholder value* dan memberikan gambaran kepada pengelola Bank Syariah tentang kemungkinan kerugian yang akan terjadi yang harus dihadapi Bank Syariah di masa mendatang yang didapatkan atas ketersediaan informasi untuk dapat menilai risiko serta membantu pihak pengelola manajemen risiko dalam mengelola (*manage*) risiko yang timbul, Bank Syariah tentunya harus dapat memastikan bahwa setiap kebijakan risiko yang telah diputuskan dan diambil telah sesuai dengan prosedur proses manajemen risiko pada bisnis keuangan syariah.

Secara umum Bank Syariah Indonesia pada produk KPR dengan menggunakan bai' al-murabahah memang pada perbankan syariah dikenal memiliki risiko yang relatif tinggi jika dibandingkan dengan produk lain yang menggunakan akad yang berbeda. Tentunya produk KPR yang disediakan oleh pihak pengelola Bank Syariah Indonesia tidak sepenuhnya bebas dari risiko, Bank Syariah Indonesia pada produk KPR ini menghadapi risiko pembiayaan yang tidak sepenuhnya dipengaruhi oleh produk ini saja, tetapi juga sangat bergantung dengan periode jangka waktu pembiayaan KPR serta pembayaran dari debitur. Bagi masyarakat yang membutuhkan dan ingin membeli rumah pada produk KPR ini sangat dilirik, dan sebagai alternatif karena pada sistem pembayarannya bisa dilakukan dengan cicilan, namun hal ini Bank Syariah Indonesia harus tetap mengikuti prinsip syariah, prinsip kehati-hatian serta rasa saling percaya agar penyaluran penyediaan produk ini tetap berjalan dengan baik walaupun pembiayaan Pemilikan Rumah Griya ini berisiko.

Secara khusus pada pembiayaan produk pemilikan rumah (KPR) griya pada Bank Syariah Indonesia saat ini di Kota Medan ternyata tidak semua cabang Bank Syariah Indonesia menyediakan fasilitas pembiayaan KPR Griya. Namun pada akhirnya penulis memilih Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada sebagai tempat penelitian, karena Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada merupakan salah satu cabang di Kota Medan yang menyediakan produk

pembiayaan tersebut. Selain itu penulis melihat permasalahan yang ada pada pembiayaan pemilikan rumah griya yang ada pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. Pada risiko pembiayaan permasalahan yang terjadi dalam pembiayaan yang tidak asing dalam akad murabahah yaitu adanya kredit macet yang disebabkan karena debitur pada pelaksanaan kewajibannya terlambat membayar atau tidak tepat waktu melewati tanggal jatuh tempo sehingga bisa dikatakan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada bisa merugi. Selain itu pada risiko operasional permasalahan yang terjadi karena sebagian debitur tidak mengikuti kesepakatan akad murabahah yang telah disepakati dari awal akad dan adanya ingkar janji atau adanya ketentuan yang dilanggar sehingga terjadi wanprestasi. Contohnya yaitu ada nasabah yang kabur sehingga nasabah tersebut melanggar ketentuan yang telah disepakati diawal akad yang artinya nasabah tidak bertanggung jawab atas kontrak ataupun akad yang telah disepakati bersama dengan pihak Bank Syariah dalam pembiayaannya, sehingga pada kasus ini terjadi karena adanya kelalaian prosedur yang dilakukan debitur atau karena adanya kelalaian dari internal perusahaan. Berdasarkan kasus tersebut, hal inilah yang menyebabkan pembiayaan tersebut menjadi bermasalah. Oleh karena itu dalam mengelola pembiayaan pemilikan rumah griya dengan akad murabahah sangat berpengaruh pada watak atau karakter nasabah (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*conditions*), dan ketersediaan agunan (*collateral*). Maka dari itu Bank Syariah Indonesia pentingnya sebelum menerima permohonan properti yang diajukan oleh nasabah sebelumnya dengan melakukan analisis kelayakan debitur atau dikenal dengan *metode the 5C Credit analysis*, serta jenis risiko lainnya yang menjadi masalah pada pembiayaan pemilikan rumah griya yaitu risiko pasar dan risiko likuiditas yang akan dibahas pada hasil penelitian ini.

Pada penelitian ini peneliti berfokus pada cara Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menerapkan manajemen risiko pada pembiayaannya, sehingga dapat berjalan dengan baik dan lancar dalam menjalankan penyaluran dananya pada pembiayaan produk tersebut. Mengetahui risiko yang sering terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dan cara pengelola Bank Syariah Indonesia menghadapi hambatannya, agar risiko pada pembiayaan ini tidak mengalami kerugian secara terus menerus ataupun besar bagi pihak Bank Syariah

Indonesia KC Medan Gajah Mada, tetapi pada dasarnya Bank Syariah Indonesia harus tetap mengikuti ketentuan prinsip jual beli dari akad murabahah.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut masalah tersebut dalam sebuah karya ilmiah dengan memilih judul “**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.**”

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang dihubungkan dan luasnya aspek, maka secara garis besar identifikasi masalah pada penelitian ini diidentifikasi sebagai berikut:

1. Pada akad murabahah mengandung risiko yang cukup tinggi, namun pada pembiayaan pemilikan rumah griya sering terjadi pada risiko pembiayaan disebabkan karena nasabah terlambat membayar kewajibannya, tidak tepat waktu atau melewati tanggal jatuh tempo sehingga terjadinya kredit macet.
2. Terjadinya kerugian lainnya pada pembiayaan pemilikan rumah yaitu risiko operasional yang disebabkan karena adanya ketentuan yang dilanggar dan kelalaian prosedur yang berasal dari karakteristik nasabah yang tidak bertanggung jawab dengan kewajibannya yaitu ada beberapa nasabah yang kabur sehingga terjadi wanprestasi, serta berasal dari internal perusahaan.
3. Risiko Pembiayaan, Risiko Operasional, Risiko Likuiditas, dan Risiko Pasar yang tidak dapat diperkirakan dan dikelola dengan tidak efektif akan menyebabkan dampak negatif dan berpengaruh terhadap modal dan pendapatan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan di atas, maka terbentuk rumusan masalah sebagai berikut:

1. Risiko apa saja yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan pemilikan rumah griya akad murabahah?

2. Bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan pemilikan rumah griya dengan menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada?
3. Apa sajakah hambatan yang dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan pemilikan rumah griya akad murabahah?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan pemilikan rumah griya akad murabahah.
2. Untuk mengetahui penerapan manajemen risiko pada pembiayaan pemilikan rumah griya dengan menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.
3. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan pemilikan rumah griya akad murabahah.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini, manfaat yang dapat dicapai adalah sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat menambah wawasan serta perkembangan teori ilmu pengetahuan mengenai manajemen risiko dan penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia.

##### 2. Manfaat Praktis

###### a. Bagi Penulis

- 1) Untuk melengkapi tugas akhir dalam Program Sarjana (S1) pada Program Studi Manajemen Bisnis Syariah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- 2) Untuk menambah pengalaman serta wawasan penulis dengan melalui proses pembelajaran yang bermanfaat dan menambah ilmu pengetahuan yang bermanfaat.
- b. Bagi Pembaca  
Sebagai tambahan referensi, informasi, wawasan, serta diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi peneliti lainnya.
  - c. Bagi PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan masukan kepada pihak pengelola Manajemen Risiko Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada terkait risiko yang terjadi pada produk pembiayaan KPR Griya dengan menggunakan akad murabahah, selain itu dapat meningkatkan kualitas produk pembiayaan tersebut agar lebih efektif serta efisien.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan merupakan penjabaran deskriptif tentang hal-hal yang akan ditulis secara garis besar terdiri dari bagian awal, isi dan akhir. (Qorib & Dkk, 2021)

Berikut adalah sistematika penulisan pada penelitian ini:

1. BAB I Pendahuluan, yaitu berisikan gambaran umum mengenai arah penelitian yang dilakukan. Pada bab ini memiliki Sub Bab yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penulisan.
2. BAB II Landasan Teoritis, yaitu berisikan teori-teori dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Pada bab ini memiliki Sub Bab yang terdiri dari Kajian Pustaka, Kajian Penelitian Terdahulu, Kerangka Pemikiran.
3. BAB III Metodologi Penelitian, yaitu berisikan tentang pengungkapan langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian secara operasional. Pada bab ini memiliki Sub Bab yang terdiri dari Pendekatan Penelitian, Lokasi dan Waktu Penelitian, Sumber Data Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data dan Teknik Keabsahan Data.

4. BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, yaitu deskripsi mengenai informasi gambaran umum subjek penelitian, di antaranya merupakan mengenai lokasi penelitian, data maupun peristiwa penting yang berhubungan dengan topik peneliti. Pada bab ini memiliki Sub Bab yang terdiri dari Deskripsi Lokasi Penelitian, Hasil Penelitian dan Pembahasan.
5. BAB V Penutup, yaitu berisikan tentang cakupan dari kesimpulan dan saran yang terdapat dalam penelitian. Pada bab ini memiliki Sub Bab yang terdiri dari Simpulan dan Saran.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORETIS**

#### **A. Kajian Pustaka**

##### **1. Manajemen Risiko dan Risiko**

###### **a. Pengertian Manajemen Risiko**

Manajemen pada keuangan syariah dapat diartikan sebagai pengaturan kegiatan perusahaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, yang dimaksud dalam manajemen keuangan syariah adalah aktifitas perusahaan termasuk kegiatan *planning*, analisis, dan pengendalian terhadap kegiatan keuangan yang berhubungan dengan bagaimana memperoleh dana, menggunakan dana, dan mengelola asset sesuai dengan tujuan dan sasaran perusahaan untuk mencapai tujuan dengan memperhatikan kesesuaian pada prinsip-prinsip syariah. (Hayati & Utami, 2020)

Manajemen risiko adalah serangkaian prosedur dan teknologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan suatu bank. (Muhammad, 2019)

Manajemen risiko memberikan gambaran kepada pengelola bank mengenai potensi kerugian di masa mendatang, serta memberikan informasi untuk membuat keputusan yang tepat sehingga dapat membantu pengelolaan bank untuk meningkatkan daya saing. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Pada Bank Syariah, manajemen risiko merupakan suatu aplikasi sebagai proses dari manajemen umum untuk mengidentifikasi, mengukur dan mengontrol keuangan dari sebuah risiko yang mengancam asset dan penghasilan dari sebuah perusahaan atau proyek yang dapat menimbulkan kerusakan atau kerugian pada perusahaan tersebut, juga sekaligus merupakan suatu pendekatan yang komprehensif untuk menangani semua kejadian yang menimbulkan kerugian. Tindakan manajemen risiko diambil oleh para praktisi untuk merespon berbagai macam risiko. Responden melakukan dua macam tindakan manajemen risiko yaitu mencegah dan memperbaiki. Tindakan mencegah digunakan untuk mengurangi, menghindari atau mentransfer risiko pada tahap awal. Sedangkan Tindakan memperbaiki adalah untuk mengurangi efek-efek ketika risiko terjadi atau ketika risiko harus di ambil. (Zainal, 2020)

Manajemen risiko dalam prinsip syariah dapat dilakukan dengan menghindari risiko (*risk avoidance*) sebagai berikut:

- 1) Pelarangan bunga karena riba
- 2) Penerapan *al-bay* untuk perdagangan dan tata niaga
- 3) Menghindari *gharar* dalam perjanjian kontrak yang ambigu
- 4) Pelarangan maisir/judi.
- 5) Mengurangi risiko (*risk reduction*)
- 6) Mentransfer risiko melalui asuransi dan keuangan *derivative*. (Zainal, 2020)

Sama halnya dengan Bank Konvensional pada umumnya, kerangka manajemen risiko juga dapat membantu Bank syariah untuk dapat mengurangi eksposur terhadap risiko dan meningkatkan daya saing pasar. Maka dari itu khusus kepada Bank Syariah di Indonesia, harus mampu menerapkan manajemen risiko yang komprehensif yang lebih luas dan menyeluruh agar dapat meminimalkan efek negatif yang berasal dari risiko tersebut. Selain itu Bank Syariah dapat melakukan identifikasi, pengukuran, pengawasan, pengelolaan, pelaporan dan pengendalian berbagai jenis risiko yang ada. Selain itu Bank Syariah juga wajib menerapkan Manajemen Risiko secara efektif, sesuai dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Nomor 65/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pada Bab II pasal (2) tentang Ruang Lingkup Manajemen Risiko. Selain itu, ketentuan penerapan manajemen resiko Bank Umum Syariah pada pembiayaan kepemilikan rumah untuk bank umum syariah mengikuti Surat Edaran Bank Indonesia yaitu SE BI No.14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 perihal penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang melakukan pemberian Pembiayaan Kepemilikan Rumah, dan aturan penerapan manajemen risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/6/PBI/2021 tentang Penyedia Jasa Pembayaran yaitu pada pasal (130) ayat (2) yang berbunyi “Penerapan manajemen risiko dilakukan secara terintegrasi dalam setiap tahapan penggunaan penyelenggara penunjang pada proses perencanaan, pengadaan, pengembangan, operasional, pemeliharaan, hingga pengakhiran kerjasama”. Artinya memang Bank Syariah pada produk pembiayaannya wajib menerapkan

manajemen risiko yang telah ditetapkan pemerintah melalui SE BI, PBI, dan POJK.

Berdasarkan pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa manajemen risiko merupakan prosedur atau langkah dari perusahaan guna untuk mengurangi potensi terjadinya kerugian. Selain itu manajemen risiko wajib diterapkan secara efektif pada Bank Syariah. Memang pada dasarnya prosedur Bank Syariah harus berlandaskan pada prinsip syariah serta dengan prinsip kehati-hatian. Sedangkan pada manajemen risiko Bank Syariah wajib menerapkan aplikasi tersebut sebagai proses manajemen risiko itu sendiri, serta untuk dapat mengidentifikasi risiko tersebut pihak pengelola Bank Syariah harus mengetahui arti, fungsi dan jenis-jenis manajemennya agar dapat dianalisis yang bertujuan untuk dapat mengurangi atau diperbaiki permasalahan (*events*) yang menyebabkan risiko pada Bank Syariah.

#### **b. Pengertian Risiko**

Risiko pada Bank Islam merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan modal bank. Selain itu pengertian risiko dari sudut pandang bank adalah *exposure* terhadap ketidakpastian pendapatan, kendatipun pada umumnya banyak yang berpendapat bahwa risiko adalah kerugian secara financial, baik secara langsung maupun secara tidak langsung, sehingga atas dasar uraian di atas maka risiko bank adalah keterbukaan terhadap kemungkinan rugi (*exposure to the change of loss*), sehingga bagi perbankan risiko merupakan potensi terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian Bank, namun demikian bila di telaah lebih mendalam definisi risiko akan berbeda-beda, tergantung pada tujuannya. (Zainal, 2020)

Menurut Bank Indonesia, risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu. Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*expented*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unexpected*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Risiko juga dikaitkan dengan kejadian kemungkinan yang akan terjadi atau peristiwa yang dapat mengancam tujuan pelaksanaan dari Bank Syariah itu sendiri yang menyebabkan terjadinya kendala/penghambat sehingga menyebabkan kerugian jika risiko tersebut tidak ditangani dengan benar dan efektif.

Pengertian Efektivitas menurut Mardiasmo (2017: 134), efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya pencapaian tujuan suatu organisasi dalam mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi mencapai tujuan maka organisasi tersebut telah berjalan dengan efektif. Indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (outcome) dari keluaran (output) program dalam mencapai tujuan program. (Dahrani & Fauziah, 2021)

Maka dari itu, untuk dapat menangani suatu risiko maka terlebih dahulu seseorang harus dapat memahami serta mengetahui dengan tepat apa yang dimaksud dengan risiko dalam kasus yang akan ditanganinya.

Pengertian risiko menurut Vaughan (1978), dia mengemukakan beberapa definisi risiko sebagai berikut:

- 1) *Risk is the chance of loss* (risiko adalah kans kerugian), digunakan untuk menunjukkan suatu keadaan di mana terdapat suatu keterbukaan (*exposure*) terhadap kerugian atau suatu kemungkinan kerugian. Sebaliknya, jika disesuaikan dengan istilah yang dipakai dalam statistik maka *chance* sering digunakan untuk menunjukkan tingkat probabilitas akan munculnya situasi tertentu.
- 2) *Risk is the possibility of loss* (risiko adalah kemungkinan kerugian), istilah *possibility* berarti bahwa probabilitas sesuatu peristiwa berada di antara nol dan satu.
- 3) *Risk is uncertainly* (risiko adalah ketidakpastian), yaitu adanya risiko karena adanya ketidakpastian. Akan tetapi, istilah *uncertainly* itu sendiri mempunyai berbagai arti, dan selalu tidak segera bisa ditangkap arti mana yang dimaksudkan.
- 4) *Risk is the dispersion of actual from expected result* (risiko merupakan penyebaran hasil aktual dari hasil yang diharapkan). Definisi risiko sebagai penyimpangan hasil aktual dari hasil yang diharapkan, sesungguhnya merupakan versi lain dari definisi *risk is uncertainty*,

dimana penyimpangan relatif merupakan suatu pernyataan *uncertainty* secara statistik.

- 5) *Risk is the probability of any outcome different from the one expected* (risiko adalah probabilitas suatu hasil berbeda dari yang diharapkan). Variasi lain dari konsep risiko sebagai suatu penyimpangan, yaitu risiko merupakan probabilitas objektif. Artinya, hasil yang aktual dari suatu kejadian akan berbeda dari yang diharapkan. (Darmawi, 2019)

Sedangkan maksud dari pengertian diatas yang berhubungan dengan pengertian risiko menurut Vaughan dengan probabilitas berhubungan dengan tujuan perusahaan. Pada dasarnya tujuan suatu perusahaan adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal. Dengan memperoleh laba yang maksimal perusahaan dapat berbuat banyak bagi kesejahteraan pemilik, karyawan dan investor serta meningkatkan mutu produk dan melakukan investasi baru. Untuk itu perlu digunakan rasio profitabilitas guna menghitung keuntungan perusahaan. (Dahrani & Maslinda, 2019)

Profitabilitas sering digunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan modal dalam suatu perusahaan dengan membandingkan modal yang dicapai dengan laba operasi. Bagi perusahaan masalah profitabilitas sangat penting untuk mempertahankan kelangsungan hidup perusahaan dalam waktu jangka panjang, karena profitabilitas menunjukkan apakah perusahaan tersebut mempunyai prospek yang baik di masa yang akan datang. (Basri & Dahrani, 2017)

Selain itu, jika risiko tidak ditangani dengan tepat maka Bank Syariah mengalami kerugian yang disebabkan oleh risiko tersebut, maka dari itu risiko dapat diantisipasi dengan:

- 1) *Preventive*, dalam hal ini, Bank Islam memerlukan persetujuan DPS untuk mencegah kekeliruan proses dan transaksi dari aspek Islam.
- 2) *Detective*, pengawasan dalam Bank Islam meliputi dua aspek, yaitu aspek perbankan oleh Bank Indonesia dan aspek Islam oleh DPS.
- 3) *Recovery*, koreksi atas suatu kesalahan dapat melibatkan Bank Indonesia untuk aspek perbankan dan DSN untuk aspek Islam.

- 4) *Monitoring* risiko, aktifitas *monitoring* dalam Bank Islam tidak hanya meliputi manajemen Bank Islam, tetapi juga melibatkan Dewan Pengawasan Syariah (DPS). (Zainal, 2020)

Risiko juga dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Dihindari, apabila risiko tersebut masih dalam pertimbangan untuk diambil, misalnya karena tidak masuk kategori risiko yang diinginkan Bank atau karena kemungkinan jauh lebih besar dibandingkan keuntungan yang diharapkan.
- 2) Diterima dan dipertahankan, apabila risiko berada pada tingkat yang paling ekonomis.
- 3) Dinaikkan, diturunkan atau dihilangkan, apabila risiko yang ada dapat dikendalikan dengan tata kelola yang baik, atau melalui pengoperasian *exit strategy*.
- 4) Dikurangi, misalnya dengan mendivertasi portofolio yang ada, atau membagi (*share*) risiko dengan pihak lain.
- 5) Dipagari (*hedge*), apabila risiko dapat dilindungi secara finansial, misalnya risiko dinetralisir sampai batas waktu tertentu dengan *instrument derivative* (kontrak keuangan yang terjadi antara dua pihak atau lebih dari dua, untuk memenuhi suatu perjanjian atas penjualan atau pembelian aset maupun komoditas tertentu). (Zainal, 2020)

Berdasarkan pengertian risiko diatas, maka disimpulkan bahwa risiko merupakan kejadian atau peristiwa (*events*) yang tidak dapat diperkirakan ataupun yang dapat diperkirakan yang terjadi pada Bank Syariah sehingga sangat memungkinkan berdampak pada pendapatan dan modal Bank Syariah menyebabkan *loss financial* sehingga terjadinya hambatan atau kendala yang berdampak negatif bagi Bank Syariah jika risiko tidak dapat ditangani dengan efektif dan benar.

### c. Jenis-jenis Risiko Pada Bank Umum Syariah

Mengacu pada Peraturan Bank Indonesia PBI No.5/8/PBI/2003 dan perubahannya No.11/25/PBI/2009 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Indonesia. Pada Bank Umum Syariah untuk menerapkan manajemen

risiko, penerapannya merujuk pada Pasal 4 Ayat (3), yang menyatakan bahwa pada Bank Umum Syariah wajib menerapkan manajemen risiko paling kurang untuk 4 (empat) jenis risiko sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) yaitu pada huruf a ialah Risiko Pembiayaan, huruf b ialah Risiko Pasar, huruf c ialah Risiko Likuiditas, dan huruf d ialah Risiko Operasional.

Berikut jenis-jenis risiko pada Bank Umum Syariah:

1) Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan adalah risiko kerugian akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) untuk memenuhi kewajibannya. Risiko Pembiayaan mencakup risiko pembiayaan yang diakibatkan kegagalan debitur (*counterparty credit risk*) membayar kewajiban pada Bank. Misalnya dalam perjanjian kontrak *derivative* dan akibat kegagalan proses pembayaran (*settlement risk*). ((IBI) & (BaRa), 2019)

Pada perbankan syariah, risiko pembiayaan adalah kerugian penting yang dihadapi oleh Bank Islam, oleh sebab itu bisa memicu likuiditas dan timbulnya risiko atau kerugian lainnya. Meskipun level risiko pembiayaan bank mempengaruhi kualitas *asset*. Pemberian pembiayaan melibatkan menerima risiko serta menghasilkan keuntungan. Dalam mempertimbangkan potensi pembiayaan, bank perlu untuk menetapkan ketentuan untuk kerugian yang diharapkan dan terus modal cukup untuk menyerap kerugian yang tidak terduga. Bank dapat menggunakan agunan dan jaminan untuk membantu mengurangi risiko yang melekat dalam transaksi-transaksi individual. Namun, perlu diketahui agunan yang tidak dapat menjadi pengganti untuk penilaian yang komprehensif dari peminjam dan kekuatan kapasitas pembayaran peminjam harus diberikan sangat penting. Bank harus mengidentifikasi dan mengelola risiko pembiayaan yang melekat pada seluruh *asset* dan kegiatan dengan hati-hati meninjau karakteristik risiko *asset* dan kegiatan. (Zainal, 2020)

Dalam aspek jenis risiko pembiayaan Bank Syariah pada penggunaan akad atau kontak murabahah menghadapi risiko yang lebih besar jika dibandingkan dengan bank konvensional, yang bersumber dari:

- (1) Pada Bank Syariah biasanya akan menghadapi risiko pada harga produk atau objek murabahah.
- (2) Bank Syariah tentunya menghadapi risiko seperti keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh nasabah tanpa denda, sementara di sisi *passiva* yaitu hutang wajib bank yang harus dibayar kepada pihak ketiga atau debitur Bank Syariah harus tetap memberikan bagi hasil tepat waktu.
- (3) Bank Syariah menghadapi masalah agensi (*agency problem*) terutama jika terkena masalah pada asimetri informasi (*asymmetric information*) yang cukup tinggi yaitu pihak penjual memiliki informasi yang lebih banyak tentang produk dibandingkan pembeli, meskipun kondisi sebaliknya terkadang terjadi.
- (4) Bank Syariah menghadapi risiko selisih harga jual atau disebut dengan penggelembungan (*markup*) yang diakibatkan terjadinya perubahan harga barang wujud murabahah dipasar produk dan pada bank konvensional tidak menghadapi masalah ini. (Zainal, 2020)

## 2) Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko perubahan harga pasar pada posisi portofolio dan rekening administratif, termasuk transaksi derivatif. Perubahan harga terjadi akibat perubahan dari faktor pasar, termasuk risiko perubahan harga option. ((IBI) & (BaRa), 2019)

## 3) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko akibat ketidakmampuan Bank memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan /atau dari *asset* likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan Bank. ((IBI) & (BaRa), 2019)

## 4) Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko akibat ketidakcukupan dan /atau tidak berfungsinya proses internal akibat tidak adanya atau tidak berfungsinya prosedur kerja, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/ atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank. Risiko operasional dapat menimbulkan kerugian keuangan secara langsung maupun

tidak langsung dan menimbulkan potensi kesempatan yang hilang untuk memperoleh keuntungan. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Upaya untuk mengatasi risiko operasional yaitu dengan menerapkan manajemen risiko berupa *risk avoidance, risk reduction, risk transfer, risiko deferral dan risk retention*. (Umar, 2020)

Berdasarkan teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa di dalam Perbankan Syariah atau Bank Syariah, pada dasarnya mengikuti aturan peraturan dari pemerintah. Tentu Bank Syariah harus mengikuti serta wajib menjalankan manajemen risiko ini, dan berikut kesimpulan dari 4 jenis risiko tersebut yaitu: Pertama, pada risiko pembiayaan yang disebabkan oleh debitur yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar iuran tersebut. Kedua, risiko pasar yang merupakan peristiwa (*events*) yang berasal dari faktor pasar terjadi karena perubahan harga pasar. Ketiga, risiko likuiditas yang merupakan permasalahan berawal dari Bank itu sendiri yang tidak mampu untuk membayar kewajibannya yang telah jatuh tempo. Keempat, risiko operasional yang pada umumnya terjadi karena prosedur kerja kesalahan user, kegagalan teknologi atau sistem ataupun kejadian eksternal yang peristiwa atau kejadiannya terjadi diluar proses internal pada Bank tersebut.

#### **d. Proses Manajemen Risiko**

Proses manajemen risiko dalam Pembiayaan atau disebut dengan mekanisme manajemen risiko pada dasarnya merupakan proses menyeluruh yang dilengkapi dengan alat, teknik, dan sains yang diperlukan untuk mengenali, mengukur, dan mengelola risiko secara lebih transparan. Sebagai sebuah proses menyeluruh manajemen risiko menyentuh hampir setiap aspek aktivitas sebuah entitas bisnis, mulai dari proses pengambilan keputusan untuk menginvestasikan sejumlah uang. (Zainal, 2020)

Proses manajemen risiko adalah prosedur atau metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang mungkin timbul dari kegiatan usaha korporasi atau suatu pendekatan terstruktur/metodologi dalam mengelolanya dan mitigasi risiko dengan menggunakan pemberdayaan dengan pengelolaan sumber daya. (Zainal, 2020)

Langkah-langkah dalam proses manajemen risiko dimulai dengan mengenal berbagai risiko yang sedang dihadapi. Langkah itu disebut mengidentifikasi

atau mendiagnosis risiko. Kemudian risiko itu mesti diukur, dianalisis, dan di evaluasi dalam ukuran frekuensi, keparahan, serta variabilitasnya. Selanjutnya keputusan harus diambil seperti memilih dan menggunakan metode-metode untuk menangani masing-masing risiko yang telah di identifikasikan itu. Sebagian risiko tentu mungkin perlu dihindarkan, sebagian lagi mungkin perlu ditanggung sendiri. (Darmawi, 2019)

Pada dasarnya proses manajemen risiko meliputi tahapan ataupun proses dari manajemen risiko itu sendiri. Berikut adalah proses manajemen risiko yaitu:

#### 1) Identifikasi Risiko

Identifikasi risiko adalah rangkaian proses pengenalan yang seksama atas risiko dan komponen risiko yang melekat pada suatu aktivitas atau transaksi yang diarahkan kepada proses pengukuran serta pengelolaan risiko yang tepat. Identifikasi risiko adalah pondasi dimana tahapan lainnya dalam proses manajemen risiko, dibangun. Dilaksanakan dengan melakukan analisis terhadap karakteristik risiko yang melekat pada aktifitas fungsional, risiko terhadap produk dan kegiatan usaha. (Zainal, 2020)

Rangkaian proses identifikasi risiko dimulai dengan pemahaman tentang risiko, maka risiko adalah tingkat ketidakpastian akan terjadinya suatu atau tidak terwujudnya sesuatu tujuan pada suatu kurun waktu atau periode tertentu (*time horizon*). Bertitik tolak dari definisi tersebut maka terdapat dua tolak ukur penting di dalam pengertian risiko yaitu:

##### (1) Tujuan (yang ingin dicapai)/*Objectives*

Untuk dapat menetapkan batas-batas risiko yang dapat diterima, maka suatu perusahaan harus terlebih dahulu menetapkan tujuan-tujuan yang ingin dicapai secara jelas. Seringkali ketidakjelasan mengenai tujuan-tujuan yang ingin dicapai mengakibatkan munculnya risiko-risiko yang tidak diharapkan.

##### (2) Periode waktu (*time horizon*)

Digunakan di dalam mengukur tingkat risiko yang dihadapi, sangat tergantung pada jenis bisnis yang dikerjakan oleh suatu perusahaan.

Semakin dinamis pergerakan faktor-faktor pasar untuk jenis bisnis tertentu, semakin singkat periode waktu yang digunakan di dalam mengukur tingkat risiko yang dihadapi. (Zainal, 2020)

Dalam upaya menerapkan manajemen risiko, bank harus dapat mengidentifikasi risiko dan memahami seluruh risiko yang melekat (*inherent risks*), termasuk risiko yang bersumber dari aktifitas cabang-cabang dan perusahaan anak. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Selain itu, proses identifikasi dilakukan dengan:

- (1) Mendapatkan seluruh informasi risiko semua sumber yang mencakup semua aktifitas fungsional dan operasional bank.
- (2) Melakukan analisis terhadap kemungkinan timbulnya risiko.
- (3) Melakukan analisis itu secara proaktif, tanpa menunggu timbulnya risiko yang berlebihan. (Zainal, 2020)

Identifikasi bertujuan untuk menghindari kekaburan informasi (*advance selection*) tentang nasabah dan usaha bisnis yang dijalankan calon nasabah. Dalam tahap ini dilakukan analisis mendalam tentang identitas nasabah serta kondisi usaha nasabah (bagi nasabah swasta dan professional) dan legalitas bisnis nasabah. Tujuan utamanya adalah untuk melihat keterangan mendalam tentang calon nasabah dan kondisi serta legalitas usaha. (Umar, 2020)

## 2) Pengukuran Risiko

Pengukuran risiko adalah rangkaian proses yang dilakukan dengan tujuan untuk memahami signifikansi dari akibat yang akan timbulkan suatu risiko, baik secara individual maupun portofolio, terhadap tingkat kesehatan dan kelangsungan usaha. pemahaman yang akurat tentang signifikansi tersebut akan menjadi dasar bagi pengelolaan risiko yang terarah dan berhasil guna. Dilaksanakan dengan melakukan evaluasi secara berkala terhadap kesesuaian asumsi, sumber data dan prosedur yang digunakan untuk mengukur risiko, penyempurnaan terhadap sistem pengukuran risiko apabila terdapat perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi dan faktor risiko yang bersifat material. (Zainal, 2020)

Selain itu, pengukuran risiko dilakukan untuk memperkirakan risiko yang mungkin timbul atas aktivitas dan produk Bank, serta untuk memperoleh gambaran efektifitas penerapan manajemen risiko. Metode pengukuran ini dilakukan dapat bersifat kualitatif, kuantitatif atau kombinasi antara keduanya. Sedangkan model pengukuran risiko yang digunakan harus sesuai dengan kebutuhan Bank, ukuran, dan kompleksitas Bank, manfaat yang dapat diperoleh, serta yang berlaku. (Zainal, 2020)

### 3) Pemantauan Risiko/*monitoring* risiko

Pemantauan risiko adalah proses penelusuran dan evaluasi yang sistematis dari hasil kerja proses penanganan risiko yang telah dilakukan dan digunakan sebagai dasar dalam penyusunan strategi penanganan risiko yang lebih baik dikemudian hari. Dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap kedapatan risiko penyempurnaan proses pelaporan terhadap perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi, faktor risiko, teknologi informasi dan sistem informasi manajemen yang bersifat material. (Zainal, 2020)

Pemantauan risiko dilakukan terhadap besarnya eksposur risiko, toleransi risiko, kepatuhan limit internal, dan hasil *stress* testing maupun konsistensi pelaksanaan dengan kebijakan dan prosedur yang ditetapkan. Pemantauan dilakukan baik oleh unit pelaksanaan maupun oleh satuan kerja manajemen risiko. Hasil pemantauan disajikan dalam laporan berkala terkait manajemen risiko yang disampaikan kepada manajemen dalam rangka mempertimbangkan melakukan upaya mitigasi risiko dan tindakan yang diperlukan. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Hal yang harus diperhatikan dalam memonitoring adalah:

- (1) Kemampuan Bank untuk menyerap risiko atau kerugian yang timbul
  - (2) Pengalaman kerugian di masa lalu dan kemampuan sumber daya manusia untuk mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi.
- (Zainal, 2020)

Bank harus menyiapkan sistem dan prosedur yang efektif untuk mencegah terjadinya gangguan dalam proses pemantauan risiko, hasil pemantauan risiko digunakan untuk menyempurnakan proses manajemen risiko yang ada. (Zainal, 2020)

#### 4) Pengendalian Risiko

Pengendalian risiko adalah upaya untuk mengurangi atau menghilangkan risiko, disesuaikan dengan eksposur risiko dan tingkat risiko yang akan diambil dan toleransi risiko bank. Pengendalian risiko dapat dilakukan antara lain dengan cara mekanisme lindung nilai, meminta garansi, melakukan sekuritisasi *asset*, menggunakan *credit derivative*, serta penambahan modal bank untuk menyerap potensi kerugian. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Pelaksanaan proses pengendalian risiko digunakan untuk mengelola risiko tertentu yang dapat membahayakan kelangsungan usaha. Pengendalian risiko dilakukan atas dasar hasil evaluasi pengukuran risiko yang terdapat pada seluruh produk dan aktifitas bank. Metode pengendalian risiko harus mempertimbangkan analisis terhadap besarnya potensi kerugian bank serta pertimbangan atas manfaat yang didapat serta biaya yang dikeluarkan. Bank Indonesia mengharuskan bank-bank untuk menerapkan Manajemen Risiko sejalan dengan kerangka penerapan standar Basel II. Harus diakui bahwa, sesungguhnya, industri perbankan adalah suatu industri yang sarat dengan risiko, terutama karena melibatkan pengelolaan uang masyarakat dan diputar dalam bentuk berbagai investasi, seperti pemberian kredit, pembelian surat-surat berharga dan penanaman dana lainnya. (Zainal, 2020)

Selain itu, pengendalian risiko dapat dilakukan dengan cara:

##### (1) Menghindari risiko

Salah satu cara mengendalikan suatu risiko murni adalah menghindari harta, orang, atau kegiatan dari *exposure* terhadap risiko dengan jalan berikut:

- a. Menolak memiliki, menerima, atau melaksanakan kegiatan walaupun hanya untuk sementara
- b. Menyerah kembali risiko yang terlanjur diterima, atau segera menghentikan kegiatan begitu kemudian diketahui mengandung risiko. Jadi menghindari risiko berarti juga menghilangkan risiko itu.

(2) Pengendalian kerugian

Pengendalian kerugian dijalankan dengan:

- (a) Merendahkan kans (*chance*) untuk terjadinya kerugian
- (b) Mengurangi keparahannya jika kerugiannya itu memang terjadi.

(3) Pemisahan

Pemisahan disini ialah menyebarkan harta yang menghadapi risiko yang sama, menggantikan penempatan dalam satu lokasi. Tujuan pemisahan ini adalah mengurangi jumlah kerugian untuk suatu peristiwa. Dengan menambah banyaknya independen *exposure* unit maka probabilitas kerugian-kerugian diperkecil. Jadi, memperbaiki kemampuan perusahaan untuk meramalkan kerugian yang akan dialami.

(4) Kombinasi atau *pooling*

Kombinasi atau *pooling* menambah banyaknya *exposure* unit dalam batas kendali perusahaan yang bersangkutan, dengan tujuan agar kerugian yang akan dialami lebih dapat diramalkan, jadi risiko dikurangi. Salah satu cara perusahaan mengombinasikan risiko dengan pengembangan internal.

(5) Pemindahan risiko

Pemindahan risiko dapat dilakukan dengan tiga cara berikut:

- (a) Harta milik atau kegiatan yang menghadapi risiko dapat dipindahkan pada pihak lain, dan dinyatakan dengan tegas, maupun tersembunyi dalam berbagai transaksi atau kontrak. Contohnya: perusahaan yang menjual salah satu gedungnya, dengan sendirinya telah memindahkan risiko yang

berhubungan dengan pemilik gedung itu kepada pemilik baru. Ada perusahaan yang menyerahkan sebagai kegiatan perusahaan kepada kontraktor. Hal ini berarti juga memindahkan segala risiko yang berhubungan dengan pekerjaan itu.

(b) Risiko itu sendiri yang dipindahkan

Contoh: pada suatu kasus penyewaan gedung, penyewa mungkin sanggup mengalihkan kepada pemilik berkenan tanggung jawab kerusakan gedung karena kealpaan dari penghuni. Dalam contoh yang dikemukakan diatas *transferee* (penerima) memaafkan *transferor* dari tanggung jawab. Oleh karena itu, *exposure* itu sendiri yang dihilangkan. Beberapa pengendalian risiko yang tidak menghapuskan *exposure* itu, tetapi hanya membatasinya.

(c) Suatu *risk financing* transfer menciptakan suatu *loss exposure* untuk *transferee*. Pembatalan perjanjian itu oleh *transferee* dapat dipandang sebagai cara ketiga dalam *risk control transfer*. Dengan pembatalan itu, transfer tidak bertanggung jawab secara hukum untuk kerugian yang semula ia setuju untuk dibayar. (Darmawi, 2019)

Berdasarkan teori di atas maka disimpulkan bahwa pada pembiayaan tentu adanya risiko yang harus di *handle* dengan benar, agar risiko tersebut nantinya tidak memberikan dampak negatif yang menyebabkan Bank Syariah merugi. Maka pengelola manajemen risiko harus menetapkan proses atau tahapan sebelumnya guna risiko tersebut agar tidak menimbulkan *negative event* yang terus menerus. Maka dilakukan langkah-langkah atau proses ini, manajemen risiko dapat dilakukan dengan cara yaitu: Pertama, identifikasi risiko merupakan dengan cara menganalisis karakteristik risiko dengan menetapkan tujuan yang ingin dicapai perusahaan, periode waktu dilakukan dengan tujuan agar dapat mengukur tingkat risiko yang sedang dihadapi dari kurung waktu yang telah ditetapkan. Kedua, pengukuran risiko merupakan dengan tujuan agar Bank Syariah memahami proses dari *event risk* secara individual ataupun portofolio, serta pihak manajemen dapat

memperoleh gambaran tentang penerapan manajemen risiko. Ketiga, pemantauan risiko merupakan pada proses ini pengelola manajemen risiko Bank Syariah tentu harus menerapkan *system* dan prosedur yang efektif agar Bank Syariah dapat memantau ataupun mencegah terjadinya peristiwa yang merusak proses manajemen risiko. Maka ini dilakukan agar dapat melakukan evaluasi terhadap produk, faktor risiko serta teknologi (*risk management system*). Keempat, pengendalian risiko dilakukan agar manajemen risiko Bank Syariah dapat mengurangi ataupun menghilangkan risiko, serta dapat menganalisis potensi kerugian Bank yang berasal dari risiko yang datang. Selain itu proses ini guna dapat melihat manfaat yang di dapatkan serta biaya yang dikeluarkan dari hasil pertimbangan analisis. Risiko dapat dikendalikan dengan cara: menghindari risiko, mengendalikan risiko, pemisahan, kombinasi (*pooling*), dan pemindahan risiko.

#### **e. Tujuan Manajemen Risiko**

Seperti operasional Bank Konvensional, Bank Islam juga menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah, sehingga menjadi bank yang sehat berdasarkan aturan Bank Indonesia. Oleh karena itu, tujuan kegiatan manajemen risiko bagi Bank Syariah yaitu:

- 1) Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator.
- 2) Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- 3) Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- 4) Mengukur *eksposure* dan pemusatan risiko
- 5) Mengalokasikan modal dan membatasi risiko. (Zainal, 2020)

Berdasarkan teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya memang Bank Syariah menggunakan risiko karena dengan tujuan agar dapat memastikan Bank Syariah tidak mengalami kerugian (*loss financial*), dapat mengevaluasi modal dan memitigasi, meminimalisasi dan mengukur risiko. Hal ini dengan tujuan agar Bank Syariah dapat menyediakan informasi yang akurat dan lengkap tentang permasalahan risiko yang akan terjadi ataupun yang sedang terjadi kepada regulator yang merupakan bertugas untuk memastikan semua proses sistem pembiayaan tersebut berjalan semestinya.

#### **f. Manfaat Penerapan Manajemen Risiko**

Manfaat penerapan manajemen risiko diperoleh dengan menerapkan manajemen risiko adalah guna untuk mengambil keputusan dalam menangani masalah-masalah rumit seperti:

- 1) Memudahkan estiasi biaya.
  - 2) Memberikan pendapat dan intuisi dalam pembuatan keputusan dalam cara yang benar.
  - 3) Memungkinkan bagi para pembuat keputusan untuk menghadapi risiko dan ketidakpastian dalam keadaan yang nyata.
  - 4) Memungkinkan bagi para pembuat keputusan untuk memutuskan berapa banyak informasi yang dibutuhkan dalam menyelesaikan masalah.
  - 5) Meningkatkan pendekatan sistematis dan logika untuk membuat keputusan.
  - 6) Meyediakan pedoman untuk membantu perumusan masalah.
  - 7) Memungkinkan analisa yang cermat dari pilihan-pilihan alternatif.
- (Zainal, 2020)

Dengan demikian manfaat manajemen risiko bagi bank sangat jelas. Maka secara implisit terkandung didalamnya satu atau lebih keuntungan yang akan dicapai manajemen risiko antara lain: *survival* (bertahan hidup), kedamaian pikiran, memperkecil biaya, menstabilkan pendapatan perusahaan, memperkecil atau meniadakan gangguan operasi perusahaan, melanjutkan pertumbuhan perusahaan, merumuskan tanggung jawab sosial perusahaan terhadap karyawan dan masyarakat. (Zainal, 2020)

Berdasarkan manfaat diatas maka dapat disimpulkan bahwa, pada dasarnya setiap proses yang baik ada manfaatnya sama halnya dengan menerapkan manajemen risiko di Bank Syariah, hal ini dilakukan untuk mengambil keputusan serta dapat menangani masalah (*events*) yang sulit. Selain itu, penerapan manajemen risiko lebih diuntungkan karena agar mendapatkan kedamaian pikiran, dapat bertahan hidup, memperkecil biaya atau mudah estimasi biaya dan menstabilkan pendapatan Bank Syariah.

### g. Fungsi Manajemen Risiko

Berikut adalah fungsi manajemen risiko yang dilakukan untuk:

- 1) Menetapkan arah dan *risk appetite* dengan mengkaji ulang secara berkala dan menyetujui *risk exposure limits* yang mengikuti perubahan strategi perusahaan.
- 2) Menetapkan limit umumnya mencakup pemberian kredit, penempatan non kredit, *asset liability management*, *trading* dan kegiatan lain seperti *derivative* dan lain-lain.
- 3) Menetapkan kecukupan prosedur atau prosedur pemeriksaan (audit) untuk memastikan adanya integrasi pengukuran risiko, kontrol sistem pelaporan, dan kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur yang berlaku.
- 4) Menetapkan metodologi untuk mengelola risiko dengan menggunakan sistem pencatatan dan pelaporan yang terintegrasi dengan sistem komputerisasi sehingga dapat diukur dan dipantau sumber risiko utama terhadap organisasi bank. (Zainal, 2020)

Berdasarkan fungsi diatas maka dapat disimpulkan bahwa, fungsi dari manajemen risiko bertujuan agar pihak manajemen risiko Bank Syariah dapat yaitu: Pertama, menentukan serta mengurangi risiko dengan cara mengkaji ulang secara berkala serta menyetujui batas *exposure* risiko diikuti perubahan strategi perusahaan berdasarkan kajian ulang sebelumnya. Kedua, pihak manajemen dapat menerapkan batas pemberi kendali kepada debitur. Selain itu dapat mengelola *asset* dan menetapkan harga jual beli serta dapat mengelola *asset* dan dapat menetapkan pembayaran secara non kredit ataupun kredit dan kegiatan lainnya yang berhubungan dengan manajemen risiko. Ketiga, dapat melakukan pemeriksaan serta menetapkan kecukupan prosedur untuk mengukur risiko, mengontrol *financial system* dan kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur pada Bank Syariah. Keempat, untuk dapat mengelola risiko dengan sistem pencatatan dan laporan terpercaya sehingga sumber risiko tersebut dapat diukur dan dipantau dengan teknologi.

## **h. Kendala dan Hambatan Manajemen Risiko**

### 1) Sistem

Sistem yang dimaksud dalam *variable* manajemen risiko ini adalah prosedur operasional dan *tool* (teknologi) yang digunakan dalam menunjang proses manajemen risiko. Sistem ini, merupakan serangkaian prosedur yang harus dilalui oleh karyawan dengan alat dan teknologi yang telah ditetapkan

### 2) *User*

Aktivitas apapun, *user* (manusia) merupakan bagian yang tidak terpisahkan sebagai pelaku untuk menjalankan sebuah sistem. Sesempurna dan secanggih apapun sistem yang digunakan tidak ada artinya tanpa didukung *user* yang faham dan mengerti untuk menjalankan sistem tersebut. Demikian pula halnya dalam proses yang telah ditetapkan oleh pihak manajemen, harus mampu untuk diterapkan oleh pegawai.

### 3) Waktu

Dalam penerapan manajemen risiko variabel waktu merupakan variabel yang sangat diperhitungkan untuk mengukur profesionalisme dalam upaya memberikan pelayanan terbaik pada nasabah. (Asmawi & Juliansyah, 2016)

Berdasarkan teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa, pada Bank Syariah dalam manajemen risiko memiliki kendala yang disebabkan oleh: Pertama, sistem teknologi dan operasional yang di dikelola oleh karyawan, sistem tersebut digunakan untuk menunjang proses manajemen risiko pada Bank Syariah. Kedua, *user* yaitu manusia yang menjalankan sistem tersebut. Ketiga, waktu merupakan hal yang terpenting karena sangat diperhitungkan untuk menilai profesionalitas Bank Syariah dalam memeberikan pelayanan yang terbaik.

## **2. Pembiayaan**

### **a. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan suatu kegiatan Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain. Dasarnya adalah ketentuan-ketentuan syariah yang bersumber kepada konsep Al-Quran, as-Sunnah, dan dalil ijtihad. Penyaluran dana

dalam bentuk pembiayaan didasarkan kepada kepercayaan kepada penerima dana. Pemilik dana dalam hal ini Bank Syariah, percaya kepada penerima dana dan di yakini dia pasti akan membayarnya. Dia berkewajiban akan mengembalikan dana sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. (Asmuni & Mujiatun, 2018)

Sedangkan pengertian kepercayaan diatas berhubungan pada pengertian pembiayaan diatas yaitu, kepercayaan adalah salah satu dari beberapa aspek yang membangun kehidupan sosial, yang merupakan sebuah elemen dari realitas sosial (Searle, 1995). Sering kali yang dibahas mengenai kepercayaan, adalah: kontrol, kepercayaan diri, risiko, makna dan kekuasaan. (Dahrani et al., 2021)

Pembiayaan merupakan suatu pendanaan yang diberikan oleh pihak bank untuk memfasilitasi suatu usaha atau pihak-pihak yang membutuhkan (nasabah) yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara kedua belah pihak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Selain itu pembiayaan juga tidak sama dengan kredit meskipun ada sedikit kesamaan yaitu samasama menyalurkan dana kepada masyarakat akan tetapi di bank konvensional dana yang diberikan kepada nasabah tidak jelas arahnya, sedangkan pembiayaan di bank Syariah nasabah benar-benar dikontrol tentang penggunaan dana untuk apa dan jenis usahanya selalu ditinjau, selain itu bank Syariah juga lebih menguntungkan karena yang diberikan bank adalah keuntungan bersih dengan melihat presentase kesepakatan dari awal akad. (Dahrani & Mirhanifah, 2014)

Pada alternatif pembiayaan, peningkatan nilai perusahaan akan sangat dipengaruhi oleh kemampuan perusahaan dalam melakukan investasi yang menguntungkan. Implementasi keputusan investasi sangat dipengaruhi oleh ketersediaan dana dalam perusahaan yang berasal dari sumber pendanaan internal (internal financing) dan sumber pendanaan eksternal (eksternal financing). Dengan memperhatikan sumber-sumber pembiayaan, perusahaan memiliki beberapa alternatif pembiayaan untuk menentukan struktur modal yang tepat bagi perusahaan. (Lestari et al., 2021)

Pembiayaan merupakan sebagian asset dari Bank Syariah sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya dengan mendasarkan pada prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan Bank yang wajib

dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang. (Pohan, 2019)

Tentunya pada dasarnya Bank Syariah harus menerapkan dan mengikuti prinsip kehati-hatian yang ada. Peraturan ini berasal Undang-Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi “Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian”.

Berdasarkan teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa pembiayaan merupakan suatu kegiatan usaha Bank Syariah yang didasarkan pada kepercayaan, tentunya membutuhkan persetujuan atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang sedang melakukan pembiayaan sesuai tempo yang ditentukan, serta wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Selain itu ketentuan dasar sumbernya dari Al-Quran, as-Sunah dan dalil ijtihad.

#### **b. Unsur-unsur pembiayaan**

Ada beberapa aspek atau unsur pokok dalam pembiayaan yaitu:

- 1) Bank Syariah, yaitu merupakan badan usaha dan memberikan pembiayaan kepada pihak yang membutuhkan.
- 2) Mitra usaha, yaitu pihak yang mendapat pembiayaan dari Bank Syariah.
- 3) Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan bahwa mitra usaha akan memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan dana sesuai dengan perjanjian.
- 4) Akad, yaitu kontrak perjanjian atau kesepakatan antara Bank syariah dengan nasabah atau mitra kerja.
- 5) Risiko, yaitu kemungkinan dana pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tidak dikembalikan. Jika demikian, tentu pihak Bank pasti akan merugi.
- 6) Jangka waktu, yaitu periode waktu pembayaran kembali dana pembiayaan dari nasabah. Jangka waktunya ada jangka pendek yaitu 1 (satu) tahun, jangka menengah yaitu 1 (satu) – 3 (tiga) tahun dan jangka panjang lebih dari 3 (tiga) tahun. Dalam pengasuran

pembayaran dengan jangka waktu menengah atau dalam jangka Panjang pada bank syariah umumnya paling sering menggunakan *al-murabahah*.

- 7) Jasa, yaitu imbalan sejumlah uang yang diberikan nasabah kepada Bank Syariah sesuai dengan kesepakatan pada waktu akad (Ismail; 2011:107). (Asmuni & Mujiatun, 2018)

Berdasarkan pengertian dan unsur-unsur pembiayaan dapat disimpulkan bahwa, pada menbiayaan memiliki unsur pokok serta beberapa aspek yaitu: Pertama, pada Bank Syariah itu sendiri yang memberikan pembiayaan. Kedua, mitra usaha sebagai Kerjasama dengan Bank Syariah. Ketiga, pada pembiayaan harus ada rasa kepercayaan kepada mitra bahwa Bank ataupun nasabah akan bertanggung jawab atas kewajibannya. Keempat, pada akad terjadi ketika terjadinya kesepakatan antara pihak Bank Syariah dengan mitra atau Bank Syariah dengan nasabah. Kelima, adanya risiko tentunya dalam memberikan pembiayaan tidak mungkin tidak terjadi sebuah *risk event*. Keenam, waktu yang merupakan batasan dalam pembayaran iuran dalam pembiayaan tersebut dan keenam adalah jasa yang merupakan hasil usaha dan mendapatkan imbalan sejumlah uang yang diberikan debitur kepada Bank Syariah.

### **c. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR)**

Pembiayaan pemilikan rumah atau secara umum dikenal dengan KPR merupakan jenis pembiayaan konsumtif yang digunakan untuk membiayai barang dan jasa yang dapat memberikan kepuasan secara langsung. KPR diberikan oleh lembaga keuangan dengan tujuan untuk memudahkan manusia dalam membangun rumah, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan pembayaran yang dapat diangsur setiap bulan dengan bunga yang ringan. (Islami, 2019)

Sedangkan pada KPR yang digunakan Bank Syariah adalah produk Bank Syariah dalam pembiayaannya dengan menggunakan akad murabahah untuk pembelian properti dengan menggunakan ketentuan hukum syariah. Akad murabahah dilakukan sebagai alternatif dengan kebutuhan nasabah dalam membeli properti seperti membeli rumah atau memperbaiki rumah.

Pembiayaan Pemilikan Rumah PT Bank Syariah Indonesia merupakan salah satu fasilitas produk dengan pembiayaan KPR dari PT Bank Syariah Indonesia. Produk ini diperuntukan bagi masyarakat dengan kewarganegaraan Indonesia yang ingin membeli sebuah properti seperti rumah dengan menggunakan akad murabahah sebagai akad jual beli antara pihak Bank Syariah dengan nasabah dimana bank Syariah membeli barang yang dibutuhkan dan setelah itu menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan atau disebut dengan margin yang telah disepakati pihak Bank Syariah dan nasabah.

Selain itu, Pengertian khusus arti dari kepemilikan itu sendiri ialah, dalam kapitalisme yang menganut asas *laissez faire*, hak pemilikan perorangan adalah absolut, tanpa batas, terjadinya kebebasan memasuki segala macam kegiatan ekonomi dan transaksi menurut persaingan bebas. Sedangkan dalam *marxisme*, hak memiliki hanya untuk kaum proleter yang diwakili oleh kepemimpinan diktator. (Zainal, 2020)

Berbeda dengan kapitalis dan sosialisme, dalam penerapan ekonomi Islam, pemilikan yang hakiki hanya pada Allah, sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah An Nuur (24:33)

وَلَيْسَتَغْفِبِ الَّذِينَ لَا يَجِدُونَ نِكَاحًا حَتَّىٰ يُعْزِيَهُمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ وَالَّذِينَ  
يَبْتَغُونَ الْكِتَابَ مِمَّا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ فَكَاتِبُوهُمْ إِنْ عَلِمْتُمْ فِيهِمْ خَيْرًا وَآتُوهُمْ  
مِّن مَّالِ اللَّهِ الَّذِي آتَاكُمْ وَلَا تُكْرَهُوا فَتْيَاتِكُمْ عَلَى الْبِغَاءِ إِنْ أَرَدْنَ تَحَصُّنًا  
لِّتَبْتَغُوا عَرَضَ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَمَنْ يُكْرِهِنَّ فَإِنَّ اللَّهَ مِنْ بَعْدِ إِكْرَاهِهِنَّ  
غَفُورٌ رَّحِيمٌ (٣٣)

Artinya: “Dan orang-orang yang tidak mampu kawin hendaklah menjaga kesucian (diri)nya, sehingga Allah memampukan mereka dengan karunia-Nya. Dan budak-budak yang kamu miliki yang menginginkan perjanjian, hendaklah kamu buat perjanjian dengan mereka, jika kamu mengetahui ada kebaikan pada mereka, dan berikanlah kepada mereka sebahagian dari harta Allah yang dikaruniakan-Nya kepadamu. Dan janganlah kamu paksa budak-budak wanitamu

*untuk melakukan pelacuran, sedang mereka sendiri mengingini kesucian, karena kamu hendak mencari keuntungan duniawi. Dan barangsiapa yang memaksa mereka, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang (kepada mereka) sesudah mereka dipaksa itu". (Q.S An Nuur (24:33))*

Allah adalah pemilik mutlak (*absolute*), sedangkan manusia memegang hak milik *relative*, artinya manusia hanyalah sebagai penerima titipan, *trustee* (pemegang amanat) yang harus mempertanggungjawabkan kepada Allah SWT. Jadi, menurut ekonomi Islam, penguasaan manusia terhadap sumberdaya, faktor produksi atau asset produktif hanyalah bersifat titipan dari Allah SWT. Pemilik manusia atas harta absolut bertentangan dengan tauhid, karena pemilik sebenarnya hanya ada pada Allah semata. (Zainal, 2020)

Berdasarkan teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa, KPR merupakan jenis pembayaran yang sifatnya konsumtif untuk membeli properti seperti rumah atau memperbaiki rumah, yang diberikan oleh Bank Syariah dalam pembelian yang dilakukan oleh nasabah. Pada dasarnya KPR ini sifatnya membantu dan mempermudah nasabah karena sifatnya iuran yang dapat dicicil sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Pada Bank Syariah untuk mengajukan pembiayaan KPR biasanya sering menggunakan akad murabahah sebagai akad perjanjian atau ikatan kesepakatan dalam jual beli.

#### **d. Persyaratan Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya PT Bank Syariah Indonesia**

Mengenai syarat dan ketentuan umum yang wajib dipersiapkan dan dilengkapi oleh nasabah untuk mengajukan KPR Griya PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yaitu sebagai berikut:

- 1) Warga berdomisili di Indonesia (WNI)
- 2) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah
- 3) Jenis Profesi: Pegawai tetap/aktif, Professional, dan Wiraswasta
- 4) Dokumen lain yang diperlukan.

Persyaratan dokumen pengajuan yang dimaksud yaitu:

- (1) FC. KTP (suami-istri) & NPWP nasabah
- (2) SK. Pegawai/SK Jabatan
- (3) SK. CPNS + SK PNS + SK Terakhir (untuk PNS)

- (4) Slip Gaji & Rek. Bank Gaji (@ 3 bulan terakhir)
- (5) Formulir aplikasi pengajuan-BSI
- (6) Rekening BSI nasabah
- (7) FC. S.H.M & FC. I.M.B & FC. P.B.B terakhir
- (8) FC. Data identitas pemilik SHM

Berdasarkan persyaratan diatas maka disimpulkan bahwa selain Warga Negara Indonesia tidak bisa mengajukan permohonan KPR Griya dengan menggunakan akad murabahah, dibawah usia 21 tahun atau belum menikah juga tidak bisa mengajukan pembiayaan ini. Namun dalam persyaratan tersebut yang sudah menikah bisa mengajukan KPR Griya, selain itu juga nasabah memiliki pekerjaan yang tetap, profesi professional ataupun wiraswasta bisa mengajukan pembiayaan ini, serta nasabah harus menyiapkan dokumen penting yang diperlukan untuk mengajukan pembiayaan KPR Griya di Bank Syariah Indonesia, selain itu untuk jangka waktu pembiayaan tergantung pada debitur itu sendiri sesuai dengan jenis profesinya.

#### e. Dasar Hadits Tentang Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR)

1) Hadits:

أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Dari Abu Sa'id Al Khudri berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda  
"Sesungguhnya jual beli hanya sah jika suka sama suka".

Hadits ini yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah 2/737 No: 2185 dari jalan Abu Said Al Khudri.

Dijelaskan bahwa syarat utama dalam bertransaksi yaitu atas dasar rasa suka sama suka, maka perkataan dan perbuatan yang merujuk pada suka sama suka dalam hadits tersebut diperbolehkan dalam semua transaksi, dengan catatan yang diperbolehkan tidak terdapat larangan dari Allah SWT dan Rasul-Nya, tetapi jika bertentangan dengan larangan Allah SWT dan Rasul-Nya maka jelas terlarang dalam transaksi tersebut.

أَلْبَيْعَانِ بِأَلْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا (رواه البخاري و مسلم)

“Dua orang jual beli boleh memilih akan meneruskan jual beli mereka atau tidakn selama keduanya belum berpisah dari tempat akad.” (HR.Bukhari dan Muslim: 1972)”.

Dijelaskan bahwa penjual dan pembeli yang sedang melakukan akad jual beli dan mereka masih berada ditempat akad, memiliki hak untuk membatalkan atau meneruskan jual beli. Ketika penjual dan pembeli berpisah tidak berada ditempat akad, maka hilanglah hak jual beli yang telah disepakati antara penjual dan pembeli.

### 3. Akad Murabahah

#### a. Pengertian Akad

Akad adalah ikatan perjanjian antara ijab (yang menyerahkan) dan kabul (yang menerima) sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariat. Dengan adanya akad, kedua belah pihak mempunyai hak kepemilikan. Pihak yang menyerahkan barang, berhak menerima imbalan berupa uang atau jasa. Bagi yang menerima (kabal) dia berhak menerima barang yang diserahkan sah secara hukum sah menjadi miliknya. (Asmuni & Mujiatun, 2018)

Berdasarkan pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa akad merupakan hak bagi penjual ataupun pembeli untuk menyepakati barang yang akan diserahkan dan diterima secara sah secara hukum akad, namun dengan ketentuan Syariat Islam.

#### b. Pengertian Akad Murabahah

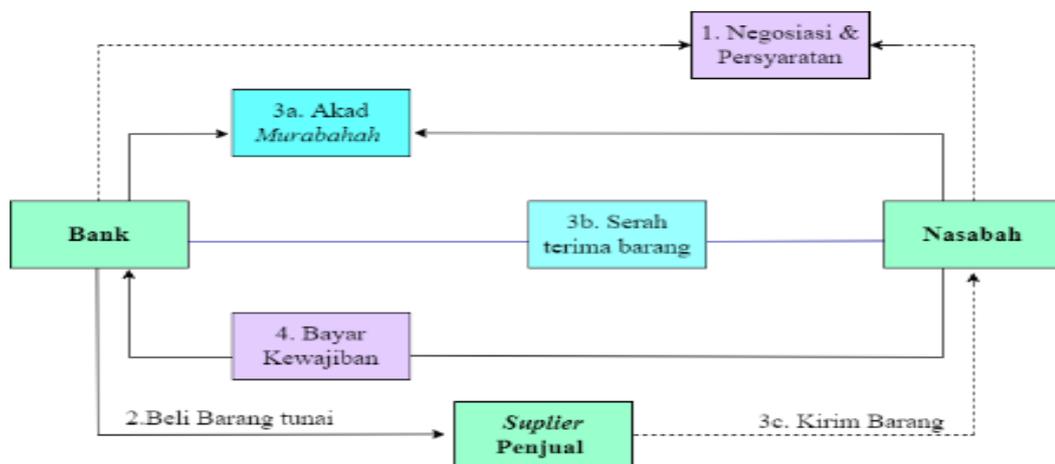
Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia N0.111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah atau disebut akad *bai' al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. (Fatwa DSN-MUI Akad Jual Beli Murabahah, 2017)

*Bai' Al-Murabahah* adalah jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan. (Pohan, 2019)

Murabahah adalah yang paling dominan digunakan kontrak keuangan islam. Jika kontrak adalah standar karakteristik risiko dapat dibuat perumpamaan kepada pembiayaan berbasis bunga. Berdasarkan kesamaan karakteristik risiko kontrak dengan karakteristik risiko kontrak berbasis bunga, murabahah disetujui menjadi modus diterima keuangan di sejumlah yuridiksi peraturan. Titik utama dalam hal ini berasal dari kenyataan bahwa murabahah keuangan adalah suatu kontrak kontemporer. (Zainal, 2020)

Akad murabahah ini sering kali digunakan dalam transaksi jual beli atau kalau dilembaga keuangan syariah digunakan dalam pembiayaan konsumtif. Jadi, apabila masyarakat ingin membeli sesuatu, tetapi sesuatu tersebut tidak berkembang, atau dapat dikatakan sebagai barang, maka pembiayaan tersebut jatuhnya pada pembiayaan konsumtif, bukan pembiayaan produktif. (Pradesyah, 2019)

Berdasarkan pengertian diatas disimpulkan bahwa, akad murabahah adalah kontrak kontemporer yang transaksi jual belinya yang sifatnya konsumtif, sering digunakan oleh Bank Syariah untuk menjual barang dan memberitahukan kepada nasabah harga jual, serta dengan memberitahu secara jelas margin yang merupakan laba Bank Syariah, sesuai dengan kesepakatan antara Bank Syariah dengan nasabah. Selain itu berikut adalah skema akad murabahah sebagai berikut:



Gambar 1

Skema Akad Murabahah Pada Bank Syariah

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan

Ilustrasi skema *murabahah*:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan pembelian barang ke Bank dengan spesifikasi yang jelas. Bank menyampaikan margin, biaya dan persyaratan pembiayaan ke nasabah. Kedua belah pihak setuju.
- 2) Bank membelikan barang ke *supplier* secara tunai.
- 3) Bank dan nasabah melakukan perjanjian akad *murabahah* dihadapan notaris (alur 3a).
- 4) Serah terima barang (alur 3b).
- 5) Supplier mengirim barang ke nasabah. (alur 3c)
- 6) Nasabah mulai mencicil kewajibannya (alur 3). (OJK, 2018)

### c. Dasar Hukum Murabahah

- 1) Al-Quran
  - a) QS. Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”  
(QS al-Baqarah [2]:275).

- b) QS. An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS an-Nisa [4]:29)

Berdasarkan hukum murabahah diatas, disimpulkan bahwa pada dasarnya hukum yang berkaitan tentang akad murabahah berdasarkan pada Al-Quran, yang berhubungan dengan akad ini adalah QS al-Baqarah [2]:275 dan QS an-Nisa [4]:29 yaitu bahwa jual beli dihalalkan, namun Allah mengharamkan riba. Selain

itu jual beli mengandung keberkahan walaupun jual beli tersebut tidak secara tunai.

#### **d. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah**

Dilihat dari aspek jenisnya, murabahah dibagi menjadi dua bagian yaitu:

- 1) Murabahah tanpa pesanan, artinya ada yang beli atau tidak, pihak Bank Syariah menyediakan barang.
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan. Artinya, pihak Bank Syariah baru akan melakukan transaksi jual beli apabila ada yang pesan. (Asmuni & Mujiatun, 2018)

Dilihat dari aspek pesanan, murabahah dibagi menjadi dua yaitu:

- 1) Murabahah yang sifatnya mengikat. Dalam hal ini murabahah berdasarkan pesanan tersebut mengikat untuk dibeli oleh nasabah sebagai pemesan.
- 2) Murabahah yang sifatnya tidak mengikat. Maksudnya, walaupun nasabah telah melakukan pemesanan barang, namun nasabah tidak terikat untuk membeli barang tersebut. Jika dilihat dari aspek cara pembayarannya, murabahah dapat dikategorikan menjadi pembayaran tunai dan pembayaran tangguh. Dalam praktek yang dilakukan oleh Bank Syariah saat ini adalah Murabahah berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dengan cara pembayaran tangguh. (Asmuni & Mujiatun, 2018)

Berdasarkan teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa, pada pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah memiliki dua jenis aspek, yaitu berdasarkan aspek jenisnya dan pada aspek pesannya. Pertama pada aspek jenisnya dibagi menjadi dua jenis pembiayaan yaitu murabahah tanpa pesanan dan murabahah berdasarkan pesanan. Kedua pada aspek pesanan dibagi menjadi dua yaitu murabahah yang sifatnya mengikat dan murabahah yang sifatnya tidak mengikat.

### e. Rukun dan Syarat Murabahah

#### 1) Rukun-rukun Akad Murabahah

Adapun rukun murabahah, adalah sebagai berikut:

- a) *Bai'* yaitu penjual (pihak yang memiliki barang).
- b) *Musyitari* yaitu pembeli (pihak yang akan membeli barang).
- c) *Mabi'* yaitu barang yang akan diperjualbelikan.
- d) *Saman* yaitu harga.
- e) *Ijab qabul* yaitu serah terima barang. (Asmuni & Mujiatun, 2018)

Berdasarkan penjelasan rukun murabahah diatas maka dapat disimpulkan bahwa, pada rukun akad murabahah harus ada penjual (penjual harus memiliki barang yang dijual), ada pembeli, adanya barang, setelah itu penjual dan pembeli setuju maka terjadilah serah terima barang (*ijab qabul*).

#### 2) Syarat-syarat Akad Murabahah

Adapun syarat-syarat murabahah menurut ketentuan syara' yaitu:

- a) Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari riba.
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat barang sesudah pembeliannya.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. (Asmuni & Mujiatun, 2018)

Berdasarkan penjelasan syarat murabahah diatas maka dapat disimpulkan bahwa, pada syarat ini penjual harus menyatakan harga barang yang dijualnya, adanya kontrak yang sah, selain itu kontrak bebas riba, penjual harus jujur menjelaskan kepada pembeli jika barang tersebut cacat sesudah pembelian, penjual harus menyampaikan semua tentang pembelian tersebut.

#### f. Tahapan Murabahah

Tahapan Bai' Al-Murabahah yaitu sebagai berikut:

- a) Nasabah memesan dengan cara mengajukan permintaan barang dengan pembiayaan murabahah dengan mencantumkan barang yaitu pembelian properti rumah ke Bank Syariah, pesan ini termasuk dalam kategori janji (*wa'd*).
- b) Persetujuan Bank Syariah atas pengajuan pembiayaan dengan memberikan objek, jaminan dalam jual beli (*bai'*) dan kemaslahatan, misal dengan menerbitkan *Offering Letter* yang menjelaskan jenis pembiayaan, objek murabahah, harga jual dan jaminan
- c) Bank membeli pesanan nasabah kepada *supplier*, dalam Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IX.IV 2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah, secara prinsip akad murabahah yaitu dengan menegaskan harga jual belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Jual beli tidak harus tunai, minimal terjadinya *ijab qabul* dengan segala akibat hukumnya, sehingga terjadi perpindahan kepemilikan dan risiko barang menjadi tanggung jawab bank, tetapi lebih baik jika transaksi antara bank dengan *supplier* dibayar secara tunai.
- d) Bank memiliki properti yang dipesan oleh nasabah sehingga bank dapat dikatakan sebagai penjual, mengikuti ketentuan Fatwa DSN MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.
- e) Akad murabahah yang isinya Bank Syariah menjual barang yang sudah dimilikinya kepada nasabah sesuai dengan harga, waktu dan ketentuan lain yang telah disepakati dengan nasabah.
- f) Pencairan dana dengan cara Bank Syariah mentransfer sejumlah uang tertentu kepada *supplier* melalui rekening nasabah sebagai pelunasan atas transaksi *ijab qabul* yang dilakukan setelah wakalah. Pencairan dilakukan untuk melunasi pembelian yang sudah dilakukan antara nasabah dengan *supplier*, kemudian nasabah mengambil bahan material sesuai RAB di beberapa *took* dan menyerahkan bukti

penggunaan dana, bukti kepemilikan atau *invoice* atas barang tersebut. Selanjutnya nasabah membayar angsuran atas barang yang dibelinya dengan akad murabahah dari bank syariah (Sahroni, 2019)

Selain itu ada tahapan pembelian properti secara khusus melalui Bank Syariah dengan Akad Murabahah yaitu sebagai berikut:

- a) Nasabah mengajukan pembiayaan rumah dengan skema murabahah kepada bank syariah dengan menyertakan beberapa dokumen yang menunjukkan kemampuan finansialnya sebagai pembeli, menurut fiqih ini lazim sebagai mitigasi risiko, sebagai bukti keseriusan dan memastikan kemampuan finansial nasabah sebagai pembeli. Sebagaimana penegasan Ibnu Taimiyah:

السَّلْعَةُ يَشْتَرِنَ أَوْ هُوَ رَ التَّجَا حَظْرُ : ان جَطَرَ أَحَطْرُ  
 وَالْأَخَطْرُ . ذَلِكَ فِي اللَّهِ عَلَى كَلِّ وَيَتَوَّ بِرَبْحٍ يَبِيعَهَا أَنْ بِقَصْدِ  
 طَلِّ بِالْبَا النَّاسِ أَمْوَالِ أَكَلِ يَتَضَمَّنُ فِي الذِّ الْمَيْسِرُ : نِي النَّأ  
 وَرَسُوْلُهُ اللَّهُ حَرَّمَهُ الَّذِي فَهَذَا

*“Risiko terbagi menjadi dua. Pertama, risiko bisnis, yaitu seseorang membeli barang dengan tujuan menjualnya kembali untuk mendapatkan keuntungan, dan selanjutnya dia bertawakal kepada Allah atas hal tersebut. Kedua risiko untung-untungan, yaitu risiko yang mengandung unsur memakan harta orang lain secara batil. Risiko ini yang diharamkan oleh Allah dan Rasul-Nya.”*

- b) Persetujuan Bank Syariah terhadap pengajuan pembiayaan nasabah dengan dikeluarkannya SP3 yang terdiri atas struktur pembiayaan, yaitu menentukan berapa harga jual dari developer ke Bank Syariah yang kemudian dijual ke nasabah dengan harga taksiran terhadap barang yang akan dibeli oleh bank. Kemudian Bank Syariah menuangkan dalam SP3 yang terdiri atas struktur pembiayaan, yaitu menentukan berapa harga jual dari developer ke Bank Syariah yang kemudian dijual kepada nasabah dengan harga dan DP sesuai kesepakatan. Dari aspek fikih, penafsiran tersebut untuk

memastikan objek jual (rumah) agar harga jual, harga beli, dan rumah itu jelas adanya (terhindar dari *gharar*).

- c) Bank Syariah membeli rumah dari *developer* atau *supplier* pemilik rumah tersebut. Fatwa DSN MUI memperkenankan transaksi pembelian ini menggunakan standar minimal, yaitu pernyataan *ijab qobul* ini, beralihlah kepemilikan rumah (*house financing*) tersebut dari developer ke bank syariah sebagaimana mazhab syafi'i yang memperkenankan perpindahan kepemilikan itu terjadi dengan sekadar *ijab kabul*. Transaksi ini menjadi keniscayaan agar bank bisa melakukan jual secara murabahah kepada nasabah, karena jika ini tidak dilakukan bank menjual sesuatu yang belum dimilikinya.
- d) Bank menjual dengan skema murabahah kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri dari harga beli dan margin yang disebut dalam akad murabahah sebagaimana yang tertuang dalam SP3. Sementara itu, biaya-biaya lain seperti administrasi dan notaris biasanya dibayar oleh nasabah dan tidak dimasukkan ke dalam harga jual.
- e) Bank Syariah mencairkan dana dalam jumlah tertentu kepada developer melalui rekening nasabah sebagai pelunasan atas transaksi pembelian bank kepada developer seperti yang terjadi dalam tahap ketiga, sedangkan sisanya akan dibayarkan oleh nasabah kepada developer sebagai DP dan menjadi faktor pengurang total kewajiban nasabah sebagai pembeli. Selanjutnya nasabah mencicil ke Bank Syariah hingga akhir angsuran selesai dan rumah tersebut menjadi milik nasabah. (Sahroni, 2019)

Berdasarkan penjelasan tentang tahapan murabahah diatas, maka dapat disimpulkan dengan beberapa poin yaitu: Tahapan pertama, nasabah datang ke Bank Syariah, setelah itu nasabah mengajukan permohonan pembiayaan rumah dengan akad murabahah. Tahapan kedua, Bank Syariah kemudian membeli rumah sesuai dengan yang diajukan oleh nasabah. Tahapan ketiga, Bank Syariah menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan margin yang sudah ditetapkan oleh Bank Syariah. Tahapan keempat, setelah itu nasabah membeli rumah tersebut sesuai dengan permohonan yang telah diajukan dengan harga pokok serta margin yang

telah ditentukan, dan telah disepakati oleh pihak Bank Syariah dengan nasabah yang mengajukan pembelian rumah dengan KPR. Tahapan kelima, nasabah atau disebut debitur mencicil iuran dari pembelian rumah tersebut sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

#### **g. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan**

##### 1) Fitur dan Mekanisme

Adapun Fitur dan mekanisme pembiayaan atas dasar akad murabahah pada Bank Syariah sebagai berikut:

- a) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah.
- b) Bank dalam membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- c) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang di pesan nasabah.
- d) Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan di muka. (Muhammad, 2019)

##### 2) Tujuan/manfaat

###### a) Bagi Bank

- (1) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana
- (2) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin

###### b) Bagi Nasabah

- (1) Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank
- (2) dapat mengansur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. (Muhammad, 2019)

Berdasarkan teori diatas maka disimpulkan bahwa pada implementasi akad murabahah terdapat fitur serta mekanisme yang gunanya demi kelancaran pembiayaan serta Bank Syariah dapat merealisasikan permintaan nasabah. Selain itu, implementasi mempunyai manfaat bagi Bank Syariah dan juga Nasabah.

#### **h. Pengukuran Risiko Pembiayaan Murabahah dengan Metode *The 5C Credit Analysis***

Dalam melakukan analisis pembiayaan kelayakan debitur, metode yang sering dilakukan untuk menganalisis pembiayaan ini yaitu metode 5C. Penerapan metode analisis ini harus dilakukan secara tepat dan teliti sehingga analisis pembiayaan kelayakan debitur dapat benar-benar terukur dengan baik. Analisis pembiayaan kelayakan debitur dapat dilihat dari lima faktor utama, yaitu:

- 1) *Character* yaitu menilai karakter nasabah, kemauan untuk membayar kewajiban pada bank.

Pada pasal 38 UU 21 tahun 2008 ayat (1) yang berbunyi: Bank Islam dan UUS wajib menerapkan manajemen risiko, prinsip mengenal nasabah, dan perlindungan nasabah. Pada ayat (2) berbunyi: Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

Penerapan prinsip mengenal nasabah (*know your customer principles*) merupakan upaya bagi Bank Syariah untuk mencegah agar sistem perbankan Syariah tidak dipergunakan sebagai sarana kejahatan pencucian uang dan baik yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung oleh pelaku kejahatan. Menerapkan kebijakan dan prosedur tersebut bertujuan agar Bank Syariah dapat mengenali profil setiap nasabah maupun karakteristik setiap transaksi nasabah sehingga gilirannya Bank Syariah dapat mengidentifikasi transaksi keuangan yang mencurigakan dan selanjutnya melaporkan kepada PPATK (Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan). Dengan adanya menerapkan prinsip mengenal nasabah berarti Bank Syariah juga dapat meminimalkan kemungkinan risiko yang mungkin timbul yaitu diantaranya *operational risk*, *legal risk*, *concentration risk* dan *reputational risk*.

- 2) *Capacity* yaitu menilai kemampuan membayar kewajiban dari debitur.
- 3) *Capital* yaitu menilai besar modal yang dimiliki dibandingkan dengan jumlah utang.

- 4) *Conditions* yaitu menilai kondisi ekonomi dimana debitur menjalankan usaha
- 5) *Collateral* yaitu menilai ketersediaan agunan sebagai cara lain untuk pelunasan agunan. ((IBI) & (BaRa), 2019)

Berdasarkan teori diatas maka dapat disimpulkan bahwa, untuk dapat melihat apakah nasabah tersebut bisa dinyatakan sebagai debitur yang layak untuk mengajukan permintaan pembelian properti dengan pembayaran secara KPR, maka Bank Syariah sebelumnya harus menganalisis nasabah tersebut sampai dikatakan layak dengan cara menggunakan *metode the 5C credit analysis* yaitu: Pertama, dengan menilai nasabah (*character*) secara jelas, apakah nasabah tersebut ada kemauan untuk menyelesaikan pembayaran sesuai perjanjian akad dan nasabah tidak melakukan kejahatan seperti penipuan. Metode ini dilakukan agar Bank Syariah tidak dirugikan dan meminimalkan kemungkinan risiko yang mungkin akan timbul. Kedua, dengan melihat kemampuan (*capacity*) kesanggupan nasabah untuk membayar kewajibannya sebagai debitur untuk melunasi pembiayaan tersebut dengan akad murabahah. Ketiga, penilaian terhadap modal kepada nasabah (*capital*) untuk melihat sampai mana debitur mampu membayar uang muka untuk pembiayaan KPR dengan akad murabahah. Keempat, dengan melihat apakah debitur memiliki pekerjaan yang mendukung untuk dapat melunasi iuran tersebut, dengan melihat debitur tersebut sedang menjalankan usahanya, maka Bank Syariah melihat kondisi ekonomi nasabah (*condition*), metode ini dilakukan guna demi kelancaran pada proses pembayaran. Kelima, penilaian agunan (*collateral*) Bank Syariah atas ketersediaan dan memastikan kelayakan kondisi rumah ke *supplier* atau rumah yang dijual sendiri oleh Bank Syariah tersebut sebelum rumah tersebut diserahkan secara sah kepada nasabah atau disebut debitur.

## B. Kajian Penulisan Terdahulu

Dibawah ini merupakan tabel penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti yaitu, sebagai berikut:

Tabel 1  
Kajian Peneliti Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Peneliti	Hasil Penelitian
1	Syepry Maulana Husain dan Ari Asmawati. (Husain & Asmawati, 2017)	Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah Pada Bank BNI Syariah	Hasil penelitian ini menunjukkan, untuk mengantisipasi risiko yang muncul pada produk KPR IB Griya Hasanah, BNI Syariah memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko kredit atau pembiayaan. Bank BNI Syariah menerapkan beberapa cara dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia No.13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen risiko pada bank umum syariah atau unit usaha syariah, diantaranya yaitu proses penilaian risiko dengan langkah awal yang dilakukan adalah mengidentifikasikan risiko, kemudian pengukuran risiko menurut PBI dengan menggunakan metode <i>scoring</i> dilakukan berdasarkan pada data historis (kemampuan), <i>capital</i> (modal), <i>collateral</i> (barang jaminan), dan, <i>condition of economic</i> setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko.
2	St. Hafsah Umar. (Umar, 2020)	Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan	Hasil penelitian ini membuktikan manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri adalah suatu upaya untuk meminimalisir risiko yang terjadi, baik

		Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah	pada tahap pra akad dan pasca akad baik berupa risiko dalam pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional. Strategi manajemen risiko dilakukan oleh pihak manajemen meliputi pra akad dilakukan dengan mematuhi SOP yang ditetapkan internal bank, melakukan identifikasi dalam hal ini seleksi calon nasabah menggunakan analisis 5C, pemantauan mitigasi risiko pasca akad dilakukan dengan monitoring dengan menggunakan sistem baku dengan teknologi komputer program sigma dan pengendalian risiko melalui pengelolaan manajemen risiko meliputi masalah user, sistem dan waktu.
3	Sumar'in Asmawi dan Juliansyah. (Asmawi & Juliansyah, 2016)	Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Studi Kasus di BTN Syariah Yogyakarta	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan risiko dalam pembiayaan murabahah di BTN Syariah Yogyakarta harus dilakukan dengan meminimalkan risiko yang terjadi, baik pada pra kontrak maupun pasca kontrak. mitigasi pra kontrak dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang ditetapkan internal bank, melakukan seleksi terhadap calon mudharib, dan analisis kelayakan calon mudharib. Sedangkan untuk mitigasi risiko pasca kontrak digunakan sistem standar dengan teknologi komputer dengan program sigma.
4	Maya Andriani dan Hendri Tanjung. (Andriani	Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi	Hasil dari penelitian ini adalah Manajemen risiko pembiayaan KPR yang diterapkan BRI Syariah Cabang Bogor meliputi identifikasi yang paling utama dijalankan dalam menyeleksi calon debitur adalah dengan

	<p>&amp; Tanjung, 2015)</p>	<p>Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor)</p>	<p>analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition of Economi). Mitigasi risiko pembiayaan yang diterapkan BRI Syariah adalah dengan pengikatan agunan murni yaitu rumah yang dijadikan sebagai objek KPR itu sendiri, menyiapkan pencadangan modal, kebijakan Mengutamakan pemberian pembiayaan KPR hanya kepada calon nasabah yang memiliki fix income yaitu nasabah yang berstatus karyawan tetap. Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang telah mencapai kolektabilitas V (macet) khusus pembiayaan KPR di BRI Syariah, pihak bank tidak melakukan langka-langkah penyelamatan dengan skema rescheduling, reconditioning, maupun restructuring ,penyelamatan yang dilakukan adalah dengan langsung menjual atau melelang agunan yang tersedia yaitu objek KPR itu sendiri.</p>
5	<p>Regina Maretha dan Dewi Indriasih. (Maretha &amp; Indriasih, 2022)</p>	<p>Analisis Prosedur dan Syarat Pembiayaan Murabahah Serta Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur dan syarat dalam penyaluran dana berupa pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Tegal tidak hanya dilakukan berdasarkan ketentuan Hukum/Syari'at Islam dan ketentuan Hukum Perbankan Syariah, tetapi juga berdasarkan ketentuan khusus yang ada pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Tegal berupa Standar Operasional Prosedur (SOP) Bank Muamalat Indonesia Cabang Tegal. Dan juga risiko yang dihadapi oleh Bank Muamalat</p>

		Cabang Tegal	Cabang Tegal disebabkan oleh 3 faktor yaitu: Faktor Internal (Bank Syariah), Faktor Eksternal (Nasabah) dan Faktor Fiktif.
6	Siti Mujiatun dan Sugianto. (Mujiatun & Sugianto, 2015)	Market Risk and Mitigation Method For Islamic Banking	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank adalah lembaga yang tidak terlepas dari risiko, termasuk risiko pasar. Hanya saja terdapat perbedaan antara risiko pasar pada bank konvensional dan bank Islam. Hal ini karena bank Islam memiliki karakteristik yang berbeda dari bank konvensional. Di antaranya penggunaan akad pada pembiayaan yang beragam sesuai dengan kebutuhan nasabah. Keragaman tersebut berakibat pada risiko yang berbeda demikian pula mitigasinya.

Dari keenam hasil penelitian terdahulu, terdapat beberapa persamaan serta perbedaan yang terdapat pada hasil penelitian tersebut yakni analisis beserta strategi manajemen risiko yang dilakukan pihak Bank Syariah terkait pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah dilakukan dengan prinsip syariah serta dengan kehati-hatian, mengenal jenis risiko serta melakukan pengukuran risiko pembiayaan dengan analisis 5C untuk dapat mengantisipasi risiko .

Perbedaan dari keenam penelitian terdahulu diatas terhadap penelitian yang akan dilakukan yaitu tentang analisis manajemen risiko dalam pembiayaan KPR Griya akad murabahah penelitian yang dilakukan pada PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yang sebelumnya belum pernah diteliti. Sedangkan persamaan pada hasil penelitian ini yaitu tentang permasalahan yang ingin diteliti yang dilakukan dengan cara mengendalikan risiko tersebut dengan menerapkan dan melakukan manajemen risiko dengan menggunakan akad murabahah sebagai alternatif yang efektif pada Pembiayaan Pemilikan Rumah, serta menggunakan analisis yang sama, hal ini dilakukan untuk dapat memantau mitigasi risiko serta

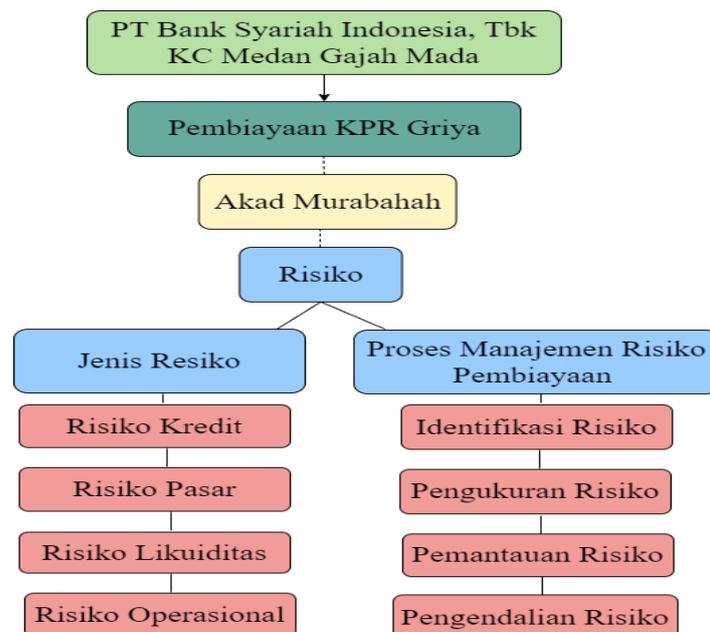
mengendalikan risiko dengan baik dan melaksanakan proses manajemen risiko dengan semestinya.

### C. Kerangka Pemikiran

PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Medan Gajah Mada memberikan pelayanan berupa produk pembiayaan yang dinamakan pembiayaan KPR Griya dengan menggunakan akad murabahah yaitu pembiayaan untuk membeli, membangun, merenovasi rumah, ambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*) dan *refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah.

Dalam akad murabahah diperlukan adanya penerapan dalam manajemen risiko untuk mengatasi terjadinya suatu risiko yang tidak diinginkan bagi pengelola PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Medan Gajah Mada dan juga bagi nasabah. Manajemen risiko merupakan hal yang mutlak bagi bisnis perbankan syariah, termasuk pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Medan Gajah Mada.

Kerangka pemikiran yang dibuat dalam penelitian ini merupakan memiliki tujuan untuk dapat menganalisis manajemen risiko pada pembiayaan KPR dengan akad Murabahah adalah sebagai berikut:



Gambar 2  
Kerangka Pemikiran

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, serta penelitian ini dilakukan dengan penelitian lapangan (*field research*) yaitu data yang didapatkan secara langsung dari pengamatan secara realitas di lapangan dengan objek penelitian adalah PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafah *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci. Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, yaitu data yang mengandung makna, makna adalah data yang sebenarnya, data yang pasti yang merupakan suatu nilai dibalik data yang tampak. (Sugiyono, 2016)

Sedangkan penelitian deskripsi merupakan penelitian yang menguraikan gambaran suatu peristiwa secara logis, konkret dengan penyusunan yang akurat. Pendekatan deskriptif digunakan untuk memaparkan informasi dan mendeskripsikan dengan jelas masalah yang sedang diteliti dengan cara menguraikan secara detail dan berdasarkan fakta yang ada.

Penulis melakukan studi penelitian di PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yang merupakan lembaga keuangan di Indonesia dengan menerapkan akad murabahah sebagai perjanjian jual beli serta melaksanakan risiko dari akad tersebut. Oleh karena itu, maksud dari penelitian ini diharapkan agar mendapatkan gambaran secara menyeluruh dari lapangan mengenai manajemen risiko pembiayaan pemilikan rumah griya dengan akad murabahah pada PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

## B. Lokasi dan Waktu Penelitian

### 1. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang dilakukan yaitu di PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, Jl.Gajah Mada No.7, Kecamatan Medan Baru, Kelurahan Petisah Hulu, Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

### 2. Waktu Penelitian

Adapun waktu yang telah disusun sesuai dengan tahapan penelitian yang dilakukannya penulis sebagai berikut:

**Tabel 2**  
**Jadwal Pelaksanaan Kegiatan Penelitian**

No	Kegiatan	2022																											
		April				Mei				Juni				Juli				Agustus				Sept				Okt			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■																								
2	Penyusunan Proposal					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
3	Bimbingan Proposal													■	■	■	■												
4	Seminar Proposal																	■	■	■	■								
5	Pengumpulan Data																					■	■	■	■				
6	Bimbingan Skripsi																					■	■	■	■				
7	Sidang Meja Hijau																									■	■	■	■

### C. Sumber Data Penelitian

Mengenali sumber data penelitian merupakan tahapan terpenting dalam proses penelitian. Berdasarkan sumber data penelitian yang dilakukan agar penulis mendapatkan informasi data serta mengetahui asal sumber data yang dijadikan pengamatan analisis penelitian. Maka penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpulan data. (Sugiyono, 2016)

Data primer dapat dilakukan dengan cara melakukan penelitian secara langsung ke objek penelitian (observasi) ditempat yang akan diteliti, serta melalui interview (wawancara) dengan pihak yang dituju peneliti, serta dilakukan dokumentasi sebagai pendukung penelitian. Pada penelitian ini data primer didapatkan melalui observasi, dokumentasi dan wawancara secara langsung dengan pihak pengelola bagian manajemen risiko PT Bank Syariah KC Medan Gajah Mada.

#### 2. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misal lewat orang lain atau dokumen. (Sugiyono, 2016)

Data sekunder didapatkan melalui perantara atau secara tidak langsung seperti struktur organisasi, sejarah perusahaan dan dokumen-dokumen yang telah ada pada perusahaan tempat penelitian, selain itu data sekunder diperoleh melalui studi pustaka, buku-buku, sumber ilmiah lainnya yang berkaitan dengan judul dan teori penelitian. Pada penelitian ini data sekunder didapatkan melalui sudi pustaka, buku-buku, dan sumber ilmiah lainnya yang berkaitan dengan judul serta teori penelitian ini yaitu manajemen risiko Bank Syariah di Indonesia dan pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabahah. Serta data lainnya melalui perantara atau secara tidak langsung dengan pengelola manajemen risiko PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada seperti struktur organisasi perusahaan tersebut, sejarah perusahaan dan dokumen

perusahaan, dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data pendukung penelitian.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah cara yang dilakukan penulis untuk mendapatkan data. Pada penelitian ini, karena jenisnya adalah menggunakan *field research* dan *library research*. Maka penulis melakukan beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

1. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data yang sistematis dengan pengamatan secara langsung datang ke lokasi penelitian. Observasi dilakukan di PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Medan Gajah Mada yang menjadi lokasi penelitian dilakukan guna memperoleh keterangan dan data yang berhubungan dengan jenis penelitian.

2. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan yang dilakukan antara dua orang (tetapi terkadang lebih) yang diarahkan oleh salah seorang dengan tujuan memperoleh keterangan yang jelas. Wawancara dilakukan secara tatap muka (*face to face*) dengan pengurus atau pengelola bagian manajemen risiko PT Bank Syariah Indonesia, Tbk KC Medan Gajah Mada.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pencatatan data yang valid. Dokumentasi dilakukan dengan mencari data sebagai pendukung penelitian baik dalam bentuk tertulis seperti buku-buku, artikel ilmiah atau jurnal, majalah, dokumen-dokumen, laporan dan lain-lainnya maupun dalam bentuk gambar.

4. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dari buku, jurnal dan segala bentuk jenis data yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Serta penulis mendapatkan informasi dengan mempelajari buku-buku, jurnal dan literatur yang ada.

## E. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah di pahami oleh diri sendiri maupun orang lain. (Sugiyono, 2016)

Teknik analisis data yang dilakukan penulis pada penelitian ini yaitu:

### 1. Reduksi data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

### 2. Penyajian data

Penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalam hal ini yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.

### 3. Pengambilan kesimpulan

Kesimpulan dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas. (Sugiyono, 2016)

## **F. Teknik Keabsahan Data**

Triangulasi menurut Sugiyono (2011) diartikan sebagai teknik yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Peneliti melakukan triangulasi tentunya ada maksud tertentu yang ingin dilakukan. Selain peneliti mengumpulkan data yang akan digunakan dalam penelitian, juga sekaligus menguji kredibilitas suatu data melalui berbagai teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data. Kegunaan triangulasi adalah untuk tracking ketidaksamaan antara data yang diperoleh dari satu informan (sang pemberi informasi) dengan informan lainnya. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu teknik yang dapat menyatukan perbedaan data agar ditarik kesimpulan yang akurat dan tepat. (Pradistya, 2021)

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pemeriksaan keabsahan data triangulasi, dengan teknik triangulasi dengan sumber, penulis dapat membandingkan hasil observasi dan hasil wawancara yang diperoleh dari pertemuan langsung secara tatap muka (*face to face*) dengan pihak pengelola bagian manajemen risiko PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada sebagai pembanding untuk memastikan kebenaran informasi yang didapatkan. Selain itu penulis juga melakukan pengecekan derajat kepercayaan melalui teknik triangulasi metode, sebagaimana dalam penelitian kualitatif pengecekan hasil penelitian dilakukan dengan teknik pengumpulan data dengan menggunakan metode observasi, wawancara, dokumentasi dan studi Pustaka sehingga derajat kepercayaan informasi serta data dapat dikatakan kredibel dan valid.

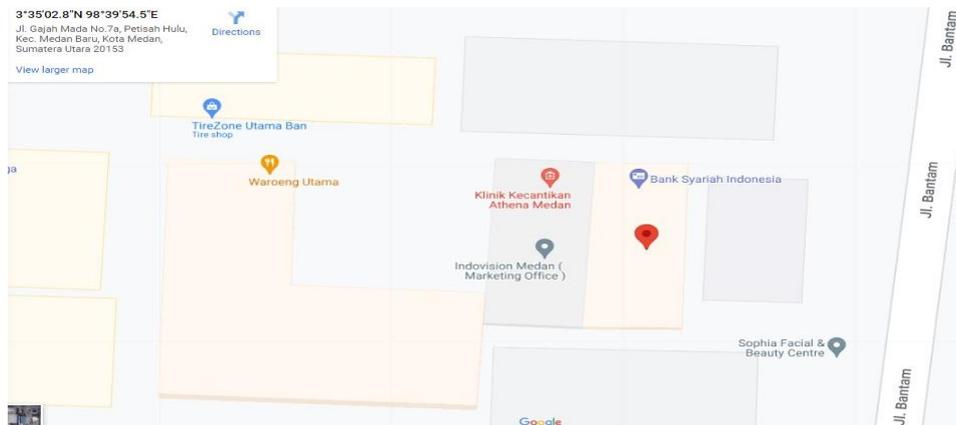
## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Lokasi Penelitian

##### 1. Deskripsi Lokasi PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada merupakan Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia yang bergerak di bidang perbankan syariah yang berada di Provinsi Sumatera Utara yang terletak di tengah Kota Medan. Dalam penelitian ini peneliti melakukan penelitian di PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah yang beralamat di Jalan Gajah Mada No.7, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.



Gambar 3

Lokasi PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

Sumber: Google Maps

##### 2. Sejarah PT Bank Syariah Indonesia (BSI)

Indonesia sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, memiliki potensi untuk menjadi yang terdepan di dunia, memiliki potensi untuk menjadi yang terdepan dalam industri keuangan Syariah. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap halal matter serta dukungan stakeholder yang kuat, merupakan faktor penting dalam pengembangan ekosistem industri halal di Indonesia. Termasuk di dalamnya adalah Bank Syariah.

Bank Syariah memainkan peranan penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal. Keberadaan industri perbankan Syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan

yang signifikan dalam kurun tiga dekade ini. Inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dari banyaknya Bank Syariah yang melakukan aksi korporasi. Tidak terkecuali dengan Bank Syariah yang dimiliki Bank BUMN, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil ‘Aalamiin). (BSI, 2022)

### 3. Logo PT Bank Syariah Indonesia (BSI)



Gambar 4

Logo PT Bank Syariah Indonesia

Sumber: Bank Syariah Indonesia

Adapun makna yang terkandung dari logo PT Bank Syariah Indonesia yang bertuliskan BSI dengan bintang warna kuning diujung atas sebelah kanan yaitu, Bintang berwarna kuning memiliki 5 sudut yang mempresentasikan 5 sila Pancasila dan 5 rukun Islam yang artinya Bank Syariah Indonesia menjunjung tinggi Pancasila dan Rukun Islam, selain itu Bank Syariah Indonesia representasi Indonesia baik di tingkat nasional maupun di tingkat global.

#### **4. Visi dan Misi PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**

- a. Visi: “Top 10 Global Islamic Bank”.
- b. Misi:
  - 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia, melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025
  - 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham, top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2).
  - 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia, perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja. (BSI, 2022)

#### **5. Nilai-nilai Budaya Perusahaan**

Adapun nilai-nilai budaya PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada disimbolkan dari kata AKHLAK yaitu sebagai berikut:

- a. Amanah yaitu “Memegang teguh kepercayaan yang diberikan”
- b. Kompeten yaitu “Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas”
- c. Harmonis yaitu “Saling peduli dan menghargai perbedaan”
- d. Loyal yaitu “Berdedikasi dan mengutamakan kepentingan bangsa dan negara”
- e. Adaptif yaitu “Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghargai perubahan”
- f. Kolaboratif yaitu “Membangun Kerjasama yang sinergis”

## 6. Produk Pembiayaan PT Bank Syariah Indonesia

Berikut adalah produk pembiayaan di dalam Bank Syariah Indonesia:

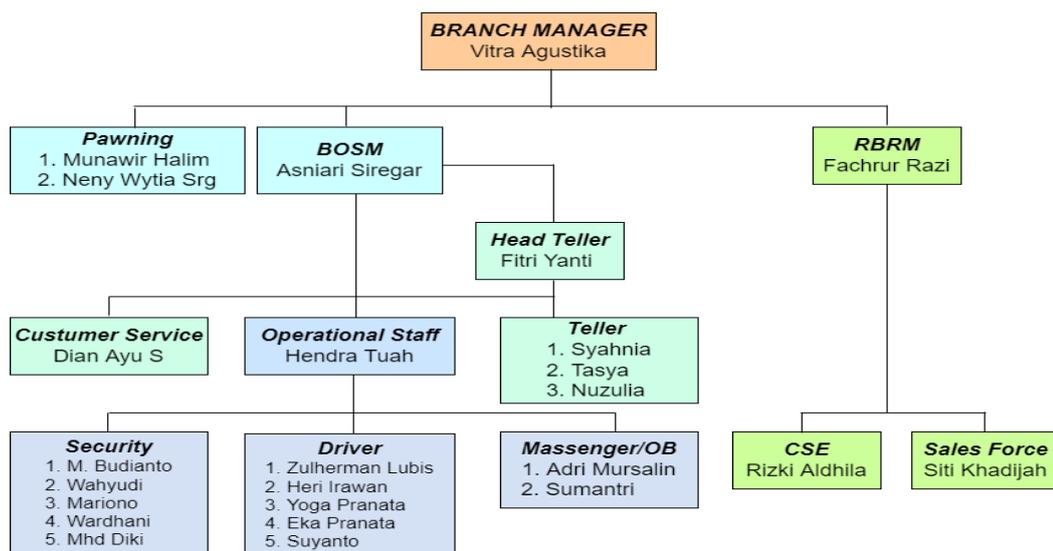
- 1) BSI Griya Simuda adalah layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk usia muda memiliki rumah impian dengan plafond pembiayaan lebih tinggi dan angsuran ringan.
- 2) BSI Griya Regular adalah Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut:
  - (1) Pembelian Rumah/Rumah *Second*/Ruko/Rukan/Apartemen
  - (2) Pembelian Kavling siap bangun
  - (3) Pembangunan/Renovasi Rumah
  - (4) Ambil alih pembiayaan dari bank lain (*Take Over*)
  - (5) *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah
- 3) BSI Griya *Mabrur* adalah Program pembiayaan kepemilikan rumah berhadiah porsi haji.
- 4) BSI Griya *Take Over* adalah layanan *take over* dari KPR bank lain.
- 5) BSI Mitraguna Berkah adalah pembiayaan untuk tujuan multiguna tanpa agunan dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai *payroll* di BSI.
- 6) BSI OTO adalah layanan pembiayaan kepemilikan kendaraan (mobil baru, mobil bekas dan motor baru) dengan cara mudah dan angsuran tetap.
- 7) BSI Pensiun Berkah adalah Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan, diantaranya sebagai berikut:
  - (1) Pensiunan ASN & Pensiunan Janda ASN.
  - (2) Pensiunan BUMN/BUMD
  - (3) Pensiunan & Pensiunan Janda ASN/PNS yang belum memasuki TMT Pensiun, namun telah menerima SK pensiun.
- 8) BSI Mitraguna Online adalah Pembiayaan tanpa agunan untuk tujuan multiguna/apa saja dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai.
- 9) BSI Mitra Beragun Emas (*Non Oardh*) adalah pembiayaan untuk tujuan konsumtif maupun produktif yang menggunakan akad

*Murabahah/Musyarakah Mutanaqishah/Ijarah* dengan agunan berupa emas yang disimpan dengan akad *rahn*, dimana emas yang diagunkan disimpan oleh Bank selama jangka waktu tertentu.

- 10) BSI *Distributor Financing* adalah pembiayaan Modal Kerja dengan skema *Value Chain* adalah pembiayaan *post financing* (dana talang untuk membayar terlebih dahulu *invoice* atas pekerjaan yang telah selesai) yang diberikan kepada supplier yang merupakan Supplier Khusus yang mengerjakan kontrak pekerjaan dengan *bowwheer*, dimana sumber pengembalian pembiayaan adalah pembiayaan *invoice* dari *boiwheer*.
- 11) BSI KPR Sejahtera adalah fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan hunian subsidi pemerintah dengan prinsip syariah.
- 12) BSI *Cash Collateral* adalah fasilitas pembiayaan yang dijamin dengan agunan likuid, yaitu dijamin dengan simpanan dalam bentuk deposito, giro atau tabungan.
- 13) BSI Umrah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umrah melalui Bank yang telah bekerjasama dengan Travel Agent sesuai dengan prinsip syariah.
- 14) BSI KUR (Kredit Usaha Rakyat) Kecil adalah fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafon diatas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta.
- 15) BSI KUR (Kredit Usaha Rakyat) Mikro adalah Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 10 Juta s.d Rp. 50 Juta.
- 16) BSI KUR (Kredit Usaha Rakyat) Super Mikro adalah Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 Juta.

- 17) *Bilateral Financing* adalah produk/jasa/layanan yang diberikan oleh tim *Financial Institution* kepada lembaga keuangan bank atau non bank baik domestik maupun internasional. Ini merupakan layanan pemberian fasilitas pembiayaan/*financing* dalam valuta asing untuk kebutuhan modal kerja jangka pendek maupun untuk tujuan lainnya kepada lembaga keuangan Bank dan atau non Bank. (BSI, 2022)

## 7. Struktur Organisasi PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada



Gambar 5

Struktur Organisasi PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

Sumber: PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

### B. Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini berasal dari hasil wawancara secara langsung yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Fachrur Razi selaku *Consumer Banking Relationship Manager* PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dan Ibu Lisna Sari Siregar selaku *Admin Micro Pawning Staff* PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. Wawancara dilakukan peneliti pada tanggal 06 September 2022 dan tanggal 13 September 2022. Berikut adalah hasil penelitian yang dilakukan peneliti:

### **1. Risiko Yang Terjadi Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, hasil penelitian menunjukkan risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah adalah risiko pembiayaan karena dari segi aspek permasalahan yang terjadi bersumber karena adanya keterlambatan angsuran yang dilakukan debitur, sedangkan sisi *passiva* yaitu hutang wajib bank yang harus dibayar kepada pihak *supplier* (penjual)/pihak ketiga atau debitur Bank Syariah harus tetap memberikan bagi hasil tepat waktu. Pembiayaan KPR Griya Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah, berdasarkan tempo jangka waktu pembiayaan memiliki aturan jangka waktu berdasarkan jenis profesi dan objek propertinya, yaitu untuk *Fixed income* (Pegawai aktif) dan *professional (Non Fixed income)* maksimal jangka waktu 30 tahun, tetapi pihak pengelola mengatakan untuk pembiayaan maksimal 30 tahun memiliki persyaratan dan tidak dijual bebas, sedangkan untuk wiraswasta (*Non Fixed income*) maksimal sampai dengan 15 tahun. Khusus objek agunan rumah toko/rumah kantor/apartemen maksimal 15 tahun, sedangkan khusus pembelian kavling siap bangun maks.10 tahun, dikarenakan pembiayaan ini pada sistem iuran jangka waktunya yang cukup lama. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya risiko pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan responden, selain risiko pembiayaan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menghadapi risiko lainnya yaitu risiko operasional, risiko ini yang sering terjadi pada pembiayaan sehingga mengurangi keuntungan bank yang disebabkan karena (1) Adanya kelalaian prosedur yang berasal dari karakteristik debitur atau bisa karena internal perusahaan, (2) Adanya ketentuan yang dilanggar, seperti tidak mengikuti sistem perjanjian akad yaitu ada beberapa nasabah yang kabur, waktu yang tidak digunakan dengan semestinya seperti adanya debitur yang susah membayar pembayarannya sehingga melewati tanggal jatuh tempo, user yaitu manusia nya yang tidak mengikuti sistem yang telah ditentukan sehingga terjadi risiko operasional. Selain itu menghadapi pembiayaan karena adanya wanprestasi dan kredit macet yang disebabkan karena adanya masalah pada ekonomi nasabah

yang sedang tidak stabil atau karena suatu kondisi tertentu sehingga terjadi masalah pada angsurannya yang menjadikan pembiayaan ini menjadi terhambat. Sedangkan risiko pasar terjadi karena adanya perubahan pasar dan risiko likuiditas sangat jarang terjadi.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan responden untuk menangani risiko yang terjadi dalam pembiayaan KPR Griya akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, pihak pengelola pembiayaan melakukan langkah-langkah yaitu (1) Diterima dan dipertahankan, jika nasabah masih beritikad baik dan masih mau untuk melanjutkan kewajibannya. Hal ini berlaku bagi nasabah yang sudah mendapat Surat Peringatan 1 dan Surat Peringatan 2. (2) Dihilangkan, jika nasabah mendapat Surat Peringatan 3, tidak ada niatan lagi untuk membayar kewajibannya, maka keputusan terakhir bank adalah melakukan pelelangan. (3) Dikurangi dan Dihindari, adanya stop sell yaitu tidak sedang menerima permohonan agunan, sehingga tidak menjual untuk sementara waktu dikarenakan debitur banyak yang menunggak di bank tersebut, namun Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada harus tetap menjaga kualitas dan harus selalu menjalankan prinsip kehati-hatian.

## **2. Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada telah melakukan penerapan manajemen risiko yang dilakukan secara efektif sesuai dengan peraturan dari OJK Nomor 65/POJK.03/2016. Hal ini Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada tentunya wajib menjalankan suatu sistem dan prosedur yang efektif untuk mencegah permasalahan yang terjadi, serta harus mampu menerapkan manajemen risiko yang komprehensif yang lebih luas dan menyeluruh untuk dapat meminimalkan efek negatif yang timbul dari risiko.

Adapun aturan yang dilakukan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada untuk mengatur pengelolaan manajemen risiko pembiayaan KPR Griya akad murabahah yaitu berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan responden menerangkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

memiliki aturan untuk mengatur segala aktifitas dalam pembiayaan khususnya untuk menangani suatu risiko dengan penerapan manajemen risiko berdasarkan aturan Standar Operasional Prosedur (SOP) Perusahaan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. Selain aturan berdasarkan SOP Internal Bank Syariah Indonesia juga berbarengan memiliki tujuan yang sama sejalan dengan aturan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Sedangkan proses Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada mengikuti pedoman peraturan dari Bank Indonesia tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Indonesia terkhususnya untuk Bank Umum Syariah wajib menerapkan yang merujuk pada Peraturan Bank Indonesia PBI No.5/8/PBI/2003 dan perubahannya No.11/25/PBI/2009 pada Pasal 4 Ayat 3 yang menjelaskan bahwa Bank Umum Syariah wajib menerapkan paling kurang empat jenis risiko yaitu Risiko Pembiayaan, Risiko Pasar, Risiko Likuiditas, Risiko Operasional.

Sedangkan penerapan manajemen risiko berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan responden yaitu menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menjalankan proses manajemen risiko pada dasarnya dilakukan dengan cara mengidentifikasi risiko, mengukur risiko yang dilakukan dengan *Metode The 5C Credit Analysis* untuk menganalisis kelayakan nasabah secara terukur dan teliti yaitu dengan mengenal karakter nasabah. Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada mengikuti peraturan Bank Indonesia pada Pasal 38 UU 21 Tahun 2008 yaitu menerapkan manajemen risiko dengan mengenal nasabah (*Character*) dengan maksud yaitu mengenal watak atau kepribadian nasabah, (*Capacity*) kemampuan nasabah untuk membayar kewajibannya untuk menyelesaikan pembiayaan berdasarkan kesepakatan akad murabahah, (*Capital*) menilai besarnya modal yang dimiliki dibandingkan jumlah utang yang telah dilakukan, (*Collateral*) ketersediaan agunan yang disediakan Bank Syariah serta memastikan kelayakan bangunan untuk dihuni dari supplier atau rumah sendiri yang dijual sendiri oleh Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, (*Condition*) melihat kondisi ekonomi nasabah, seperti memiliki pekerjaan yang mendukung atau dengan melihat nasabah dalam menjalankan usahanya. Setelah itu melakukan pemantauan risiko, dan mengendalikan risiko. Selain itu Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada melakukan tiga tahapan analisa

sebelum akhirnya dapat diputuskan untuk *accepted* penerimaan permohonan agunan nasabah yaitu dengan melakukan tahapan: (tahap 1) Analisa negosiasi marketing yaitu melengkapi dokumen, melengkapi data-data nasabah, *BI-Checking*. (tahap 2) Analisa pengecekan data-data yaitu analisa ini diproses syaratnya mulai dari pengecekan data nasabah, data agunan yang cocok dan harus sesuai bisa di eskekusi, dokumen valid, selesai verifikasi. (tahap 3) Pemutus penentuan akad dan analisa pencairan, saat masuk kepada tahap pemutus, setelah mendapat persetujuan penentuan akad, masuk ke tanda tangan berkas, masuk ke tahap pencairan dengan dianalisa, kalau tidak sesuai dengan RAC (*Risk Acceptance Criteria*) tidak bisa dilanjutkan.

### **3. Hambatan Yang Dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam menerapkan Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan salah satu karyawan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, responden menjelaskan bahwa hambatan yang menjadi kendala pada saat pembiayaan yang menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah dan ataupun menjadi menunggak karena adanya masalah yang berasal dari debitur yaitu contoh penyebabnya adalah: (1) Seorang pengusaha yang usahanya bangkrut atau gagal, (2) Pegawai biasa yang di PHK atau dipecat, (3) Gaya hidup atau biaya hidup nasabah yang tinggi, sehingga dia tidak sanggup lagi untuk membayarnya, (4) Orang yang memiliki banyak hutang, (5) Suami Istri yang sudah berpisah atau cerai. Maka disimpulkan bahwa masalah tersebut berasal dari kondisi ekonomi nasabah yang sedang tidak baik. Selain itu permasalahan lainnya yaitu peristiwa yang diluar kendali nasabah seperti sakit-sakitan, sehingga dia tidak bisa atau tidak mampu bekerja dan tidak adanya penghasilan sehingga nasabah tidak mampu lagi untuk membayar pembiayaannya. Selain itu juga pengelola pembiayaan menyelesaikan permasalahan diatas yang kadang terjadi dengan beberapa opsi pilihan. Sebelum itu untuk menyelesaikan permasalahan pengelola pembiayaan akan melihat dahulu seperti apa permasalahan yang terjadi pada nasabah, ketika nasabah telat membayar dan sudah masuk tanggal jatuh tempo, maka pihak pengelola akan menghubungi debitur dan memberitahu bahwa sudah waktunya untuk membayar kewajiban. Jika nasabah masih memiliki

keluhan lainnya maka pihak pengelola pembiayaan akan memberikan pilihan solusi dan jalan tengah untuk pembiayaannya, sehingga nasabah bisa membayar sesuai dengan kesanggupannya. Contoh kasus dalam menyelesaikan permasalahan dari nasabah yaitu nasabah dipecat dari pekerjaannya, lalu nasabah mendapat pekerjaan yang lain tetapi kerjanya tidak sebagus penghasilannya yang dulu. Sebelumnya kemampuan dia untuk membayar sebesar Rp.5.000.000,- setelah kejadian itu saat itu juga dia hanya sanggup bayar Rp.3.000.000,- Jadi keputusan terakhir dari pihak Bank, kami akan refraksi (perubahan) melakukan pengulangan lagi tetapi dengan angsuran yang disesuaikan dengan kesanggupan debitur, kalau bisa itu dihindari.

Sedangkan strategi serta upaya yang dilakukan pihak pengelola pembiayaan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yaitu dengan melakukan analisa pemberkasan sebelum menerima permohonan dari nasabah dengan melakukan proses yang panjang dan tahapan saringan sebelum permohonan nasabah bisa di *approve* atau *unapprove*. Strategi dilakukan untuk kepentingan pembiayaan, maka hal yang dilakukan pengelola yaitu (1) memberitahu kepada marketing untuk strategi pra kontrak maupun pasca kontrak, setelah itu (2) Analisa dengan melakukan pengecekan baik itu karakter nasabah, berkas, data nasabah seperti KTP, *BI-Checking*, hak ahli waris berdasarkan nama pemilik siapa sesuai dengan analisis kelayakan nasabah dengan metode 5C. setelah ini (3) masuk ke dalam *Analyst Right Risk* untuk dilakukan pengecekan risikonya, setelah selesai disetujui pimpinan, lalu (3) diperiksa oleh *legal Officer* dan dilakukan pencetakan akad, melakukan pencairan, membuat jaminan. Hal ini dilakukan untuk dapat meminimalisis risiko yang terjadi dan mencegah datangnya risiko yang baru dimasa mendatang serta memberikan arah dalam jangka panjang sehingga proses pembiayaan lebih terarah.

### **C. Pembahasan**

#### **1. Risiko Yang Terjadi Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah**

Pada dasarnya setiap aktifitas keuangan terutama aktifitas pembiayaan properti dengan menggunakan akad murabahah tidak terbebas dari risiko, bahkan risikonya relatif tinggi. Maka dari itu, risiko yang terjadi pada pembiayaan tidak ditangani dengan efektif maka akan terjadi dampak negatif sehingga terjadinya kerugian bagi Bank Syariah.

Risiko merupakan kejadian atau peristiwa yang tidak dapat diperkirakan ataupun yang dapat diperkirakan yang memiliki dampak negatif yang menyebabkan *loss financial* sehingga terjadinya masalah dalam pembiayaan. Risiko yang umumnya terjadi pada Bank Syariah paling kurang empat jenis risiko, penerapan ini berdasarkan Peraturan Bank Indonesia PBI No.5/8/PBI/2003 dan perubahannya No.11/25/PBI/2009 pada Pasal 4 Ayat (3) yaitu:

- 1) Risiko Pembiayaan, yaitu diakibatkan karena debitur gagal membayar kewajibannya.
- 2) Risiko operasional, yaitu terjadi karena adanya kesalahan manusia, kegagalan sistem atau kejadian internal dan eksternal yang mempengaruhi operasional bank tersebut.
- 3) Risiko pasar, yaitu terjadi karena adanya perubahan harga pasar, sehingga mempengaruhi pembiayaan.
- 4) Risiko likuiditas, yaitu terjadi karena ketidakmampuan bank tersebut memnuhi kewajibannya dari asset tinggi yang dapat diagunkan.

Risiko yang terjadi pada tempat peneliti yaitu di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada adalah risiko yang paling sering terjadi yang menyebabkan kerugian yaitu risiko pembiayaan dan risiko operasional. Risiko Pembiayaan terjadi karena hambatan yang berasal dari debitur yang pada kasusnya yaitu debitur terlambat membayar atau suka menunda-nunda pembayaran hal ini dikatakan debitur pada kewajiban pembiayaannya melewati tanggal jatuh tempo, hal inilah yang menyebabkan Bank tersebut mengalami kerugian karena terjadilah kredit macet. Pada risiko operasional terjadi diakibatkan karena kesalahan manusia yang mempengaruhi operasional Bank tersebut, permasalahan pada risiko operasinal dikarenakan adanya kelalaian prosedur dan adanya ketentuan yang dilanggar yang berasal dari karakteristik nasabah dan terjadi karena kelalaian dari internal perusahaan. Sedangkan risiko yang sangat jarang terjadi yaitu risiko pasar yang disebabkan karena adanya perubahan dari faktor pasar dan likuiditas disebabkan karena bank tersebut ketidakmampuan bank memenuhi kewajibannya atau tidak dapat menhandel pembiayaan sehingga terjadi risiko likuiditas. Artinya risiko yang paling berpengaruh dan berpotensi terjadinya *loss financial* adalah disebabkan tidak berfungsinya prosedur kerja, kesalahan manusia, kegagalan

sistem atau karena adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank, serta karena adanya kredit macet dan kegagalan debitur atau kabur disebabkan tidak membayar kewajibannya sehingga terjadinya wanprestasi dan karena adanya perubahan harga pasar.

Berdasarkan sebab risiko yang terjadi, Risiko pembiayaan harus diatur sesuai ketentuan yang diawali dengan proses dari sekmen nasabah, agunan, agunan kredit, jika terjadi permasalahan dengan debitur sampai menimbulkan risiko pembiayaan, maka opsi untuk menyelesaikan permasalahan dilakukan dengan beberapa perlakuan, tergantung kasus yang terjadi, apakah melalui denda jika melewati tanggal pembayaran sehingga jatuh tempo. Jika nasabah terlambat membayar dan sudah melewati tanggal jatuh tempo ataupun sengaja menunda membayar kewajibannya sedangkan debitur mampu maka nasabah diberikan denda sebagai sanksi. Dalam fiqih memberikan denda sebagai sanksi diperbolehkan. Bank Syariah boleh memberikan sanksi keterlambatan berupa nominal uang tertentu kepada nasabah yang mampu tetapi menunda pembayaran, berdasarkan hadis dari HR. Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad. Namun denda tersebut diperuntukkan sebagai dana sosial, bukan sebagai pendapatan Bank Syariah. Selain itu juga jika nasabah tidak sanggup, tidak melakukan pembayaran maka pada akhirnya Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada melakukan lelang ataupun dijual suka rela.

Selain itu, hal yang dapat dilakukan untuk mengatasi risiko operasional diantaranya ialah *risk avoidance* yang merupakan tindakan preventif yang artinya tidak melakukan hal yang menyebabkan sebuah risiko yang merupakan metode untuk meminimalkan risiko dengan cara menghindar atau implementasi teknologi, *risk reduction* merupakan fokus kepada pemecahan risiko sebelum terjadi dengan menghilangkan seluruh risiko yang dapat dilakukan dengan cara eliminasi atau dengan cara minimasi, *risk deferral* merupakan cara untuk menunda suatu proyek hingga probabilitas risiko tersebut kecil.

Pada risiko pasar untuk menghadapi risiko tersebut dapat dilakukan dengan cara dikurangi risikonya dengan strategi lindungi nilai atau dengan menerapkan kontrak berjangka ataupun opsi, meskipun risiko ini tidak bisa dihilangkan secara menyeluruh. Sedangkan risiko likuiditas untuk menghadapi risiko tersebut dapat

dilakukan dengan cara Bank tersebut harus membuat kebijakan cadangan likuiditas, menjaga dan memperhitungkan tingkat likuiditas setiap tahun. Serta mengurangi risiko jika risiko pembiayaan mengalami kenaikan yang sangat tinggi, maka dari itu pentingnya bank tersebut untuk menentukan pendanaan likuiditas hal tersebut dilakukan untuk menghindari masalah pada likuiditas bank

Dampak terjadinya resiko jika tidak ditangani dengan efektif maka akan terjadinya kerugian, kerugian akibat risiko tersebut dapat berdampak bagi pemangku kepentingan bank syariah yaitu pemegang saham tentunya, karyawan serta nasabah itu sendiri. Berikut adalah dampak dari risiko yang dihadapi Bank Syariah:

- a. Penurunan nilai investasi yang memberikan pengaruh terhadap penurunan harga atau penurunan keuntungan, sehingga menurunkan nilai perusahaan yang berarti menurunkan kesejahteraan pemegang saham.
- b. Hilangnya keuntungan *dividen* yang harusnya diterima sebafei akibat turunnya keuntungan perusahaan.
- c. Pengurangan pendapatan seperti pengurangan bonus atau gaji
- d. Merosotnya tingkat pelayanan

Maka PT Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada pada produk pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) akad murabahah harus menjalankan prosedur manajemen risiko untuk dapat meminimalisir risiko secara efektif sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku. Agar diharapkan tidak terjadi dampak yang buruk dikemudian hari, tetapi memang pada dasarnya produk pembiayaan ini memiliki kendala atau *problem* yang disebabkan oleh faktor Internal dan faktor eksternal.

## **2. Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**

Penerapan manajemen risiko pada perbankan syariah khususnya pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada banyak memberikan manfaat dan keuntungan, karena penerapan ini sangat membantu untuk menghindari kerugian yang disebabkan oleh risiko yang timbul pada saat berjalannya pembiayaan dan mengapa penerapan manajemen risiko pada bank syariah begitu penting

dilaksanakan mengingat keterlibatannya sangat besar bagi Bank Syariah yang ada di Indonesia.

Penerapan manajemen risiko merupakan prosedur manajemen risiko yang wajib dilaksanakan pihak pengelola Bank Syariah pada setiap kegiatan ataupun aktivitas pembiayaan berdasarkan sistem dan aturan perusahaan, proses dari manajemen itu sendiri dan pengelolaannya

Khususnya pada Bank Syariah yang menyediakan produk pembiayaan harus memiliki aturan dalam mengatur segala aktifitas yang terjadi dalam pembiayaan. Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menerapkan aturan pada manajemen risiko berdasarkan SOP Internal Perusahaan dan mengikuti aturan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65/POJK.03/2016. Selain itu Otoritas Jasa Keuangan berfungsi sebagai penyelenggara suatu sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap seluruh kegiatan di sektor jasa keuangan termasuk keuangan syariah pada Bank Syariah Indonesia, dan SOP (Standar Operasional Prosedur) Perusahaan merupakan hal yang sangat penting bagi perusahaan lembaga keuangan Syariah sebelum melakukan prosedur kegiatan operasional suatu perusahaan, selain itu SOP merupakan sebagai hukum dan pedoman dalam pelaksanaan kerja, selain itu dengan adanya SOP dapat membantu karyawan untuk memahami peraturan serta tugasnya di Bank Syariah dalam mencapai target dengan melibatkan Sumber Daya Manusia yang berwenang di dalam divisinya, dan dapat meminimalkan terjadinya kesalahan karena adanya aturan yang harus dijalankan, memenuhi target perusahaan.

Dalam menjalankan manajemen risiko Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada juga harus tetap menerapkan proses manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dengan melakukan beberapa penerapan manajemen risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI) pada Pasal 38 UU 21 Tahun 2008 yaitu menerapkan manajemen risiko dilakukan dengan melakukan identifikasi risiko, mengukur risiko dengan *Metode The 5C Credit Analysis*, maksud dari analisis tersebut adalah:

- 1) *Character* yaitu menilai karakter nasabah, kemauan untuk membayar kewajiban pada bank. Penerapan prinsip mengenal nasabah (*know your customer principles*) merupakan upaya bagi Bank Syariah untuk

mencegah agar sistem perbankan Syariah tidak dipergunakan sebagai sarana kejahatan pencucian uang dan baik yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung oleh pelaku kejahatan. Menerapkan kebijakan dan prosedur tersebut bertujuan agar Bank Syariah dapat mengenali profil setiap nasabah maupun karakteristik setiap transaksi nasabah. Dengan adanya menerapkan prinsip mengenal nasabah berarti Bank Syariah juga dapat meminimalkan kemungkinan risiko yang mungkin timbul yaitu diantaranya *operational risk*, *legal risk*, *concentration risk* dan *reputational risk*.

- 2) *Capacity* yaitu menilai kemampuan membayar kewajiban dari debitur.
- 3) *Capital* yaitu menilai besar modal yang dimiliki dibandingkan dengan jumlah utang.
- 4) *Conditions* yaitu menilai kondisi ekonomi dimana debitur menjalankan usaha
- 5) *Collateral* yaitu menilai ketersediaan agunan sebagai cara lain untuk pelunasan agunan.

Setelah itu melakukan memantau risiko, mengendalikan risiko. Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada memiliki analisa lainnya yaitu 3 tahapan analisa bertujuan untuk melihat permohonan dari nasabah tersebut terpenuhi sesuai dengan syarat dalam proses *Risk Acceptance Criteria* (RAC) yang merupakan suatu batasan/kriteria minimum yang ditetapkan sebagai syarat utama proses pengajuan pembiayaan dari Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada atau tidak memenuhi persyaratan RAC Bank syariah tersebut. selain itu RAC dilakukan agar jika saat terjadi keberlangsungan pembayaran, nasabah dapat bertanggung jawab dengan kewajibannya untuk melunasi pembiayaannya.

Berdasarkan penjelasan terkait dengan penelitian ini, hal ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Syepri Maulana Husain dan Eri Asmawati yang berjudul "Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya IB Hasanah pada Bank BNI Syariah" menunjukkan bahwa untuk mengantisipasi risiko yang muncul pada produk KPR IB Griya Hasanah, BNI Syariah memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko pembiayaan. Bank BNI Syariah menerapkan beberapa cara dengan

berpedoman pada peraturan Bank Indonesia No.13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen risiko pada bank umum syariah atau unit usaha syariah, diantaranya yaitu proses penilaian risiko dengan langkah awal yang dilakukan adalah mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko menurut PBI dengan menggunakan metode *scoring* dilakukan berdasarkan pada data historis (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (barang jaminan), dan, *condition of economic* setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko. (Husain & Asmawati, 2017)

### **3. Hambatan Yang Dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada Dalam menerapkan Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah**

Hambatan terjadi ketika tujuan tidak terealisasi sesuai target ataupun suatu peristiwa yang menggagu suatu kegiatan ataupun sistem yang menghalangi kelancaran pembiayaan yang mengakibatkan adanya gangguan atau disebut dengan hambatan. Hambatan pada dasarnya terjadi karena kesalahan sistem pada prosedur operasional dan *tool* yang digunakan atau dilaksanakan oleh karyawan. *User* yaitu dari manusia yang menjalankan sebuah sistem, dan waktu variabel dalam memperhitungkan dan mengukur keberhasilan pada pembiayaan nasabah.

Pada dasarnya kendala atau hambatan dapat terjadi karena (1) sistem yaitu serangkaian prosedur operasional dan teknologi yang harus dijalankan oleh karyawan, (2) user yaitu manusianya dalam menjalankan sistem, user harusnya paham dan mengerti dalam menjalankan suatu sistem, dan hambatan (3) waktu karena waktu merupakan variabel yang sangat penting untuk diperhitungkan. Sama halnya dengan teori diatas kendala yang dihadapi pengelola pembiayaan KPR Griya Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada yaitu karena adanya kelalaian prosedur atau sistem yang berasal dari karakteristik debitur atau bisa karena internal perusahaan atau adanya ketentuan yang dilanggar, baik itu waktu ataupun sistem yang tidak dijalankan dengan semestinya.

Hambatan yang di hadapi oleh Bank Syariah Indonesia yaitu terjadi karena debitur saat terjadi ikatan akad atau kontrak tetapi terjadi dimana debitur mengalami kondisi ekonomi yang sedang terpuruk atau sedang tidak baik, seperti di PHK dari tempat kerja nasabah, usaha nasabah bangkrut, gaya hidup yang tinggi, nasabah

memiliki banyak hutang, atau suami istri yang berpisah. Selain itu hambatan lainnya yang disebabkan karena nasabah mengalami event diluar kendali nasabah seperti sakit-sakitan yang pada akhirnya nasabah tidak sanggup untuk melanjutkan pembiayaannya. Hambatan tersebut terjadi yang mengakibatkan nasabah terlambat membayar pembiayaannya sehingga melewati tanggal jatuh tempo dan kabur, namun hal tersebutlah membuat Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada merugi.

Setiap permasalahan pasti ada solusi untuk dapat menyelesaikan hambatan yang terjadi, hal ini dilakukan oleh pihak pengelola manajemen dengan beberapa pilihan opsi sesuai dengan kesanggupan nasabah yaitu melakukan refraksi (pengulangan) atau jika nasabah tidak sanggup lagi untuk melanjutkan pembiayaan dilakukan pelelangan properti.

Penyebab secara keseluruhan hambatan yang terjadi pada Bank tersebut pada pembiayaan pemilikan rumah griya dengan akad murabahah disebabkan oleh karakter yang tidak baik dari nasabah dan kurangnya pemahaman nasabah tentang langkah-langkah penyelesaian dan mengamankan pembiayaannya yang terhambat karena suatu peristiwa ataupun kondisi tertentu yang dialami oleh nasabah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam pembiayaan pemilikan rumah griya dengan menggunakan akad murabahah adalah risiko pembiayaan, risiko operasional, risiko pasar dan risiko likuiditas yang disebabkan adanya events yang berasal dari internal (Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada) dan eksternal bank (nasabah dan pasar)
2. Penerapan manajemen risiko pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dilakukan dengan mengidentifikasi risiko, mengukur risiko dengan metode *The 5C Credit Analysis* memantau risiko, dan mengendalikan risiko. Selain itu aturan tersebut sesuai dengan SOP Internal Perusahaan serta aturan dari Otoritas Jasa Keuangan.
3. Hambatan yang dihadapi Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan pemilikan rumah griya akad murabahah yaitu karena adanya kelalaian prosedur seperti kegagalan nasabah dalam memenuhi akad, dan adanya ketentuan yang dilanggar seperti terjadi kredit macet yang disebabkan pembayaran debitur melewati tanggal jatuh tempo.

#### **B. Saran**

Adapun saran pada penelitian ini berdasarkan pengamatan peneliti sebagai berikut:

1. Bagi Perusahaan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada
  - a. Menjaga profesionalisme dan mampu bersaing secara kompetitif dengan lembaga keuangan lainnya.

- b. Tetap memenuhi ketentuan serta menjalankan aturan yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan, Fatwa DSN-MUI serta Undang-Undang yang berlaku demi menjaga kualitas produk serta terhindar dari risiko yang tidak dapat ditangani, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang membuat Bank mengalami kerugian.
  - c. Perlunya evaluasi setiap tahun sesuai dengan kebutuhan perusahaan pada manajemen produk pembiayaan KPR Griya akad murabahah dalam menghadapi risiko yang terjadi pada setiap tahunnya, dilakukan agar risiko yang terjadi saat ini tidak terjadi ditahun selanjutnya atau meminimalisasi risiko yang ada yang menyebabkan kerugian.
  - d. Tetap menjaga nilai-nilai prinsip syariah, baik pada akad pembiayaan ataupun sistem pelaksanaan manajemen risikonya pada produk pembiayaan KPR Griya.
  - e. Selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dan teliti, baik dalam melakukan proses RAC dan analisa nasabah, serta perlunya peningkatan tahapan pengawasan nasabah sehingga tidak terjadi lagi kelalaian prosedur baik dari Internal maupun eksternal Bank.
2. Peneliti Selanjutnya
- a. Bagi peneliti selanjutnya untuk dapat mengembangkan hasil penelitiannya dengan mengembangkan variabel lain yang akan diteliti oleh peneliti
  - b. Hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai referensi dan bahan perbandingan untuk memperdalam penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan manajemen risiko pada Bank Syariah yang ada di Indonesia

## DAFTAR PUSTAKA

- Fatwa DSN-MUI Akad Jual Beli Murabahah, (2017).
- (IBI), I. B. I., & (BaRa), B. A. for R. M. (2019). *Manajemen Risiko 1* (G. Design (ed.); Cet.5). PT Gramedia Pustaka Utama.
- Andriani, M., & Tanjung, H. (2015). Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor). *Al-Infaq, Jurnal Ekonomi Islam*, 6(2), 217–261.
- Asmawi, S., & Juliansyah. (2016). Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Di BTN Syariah Yogyakarta. *Asy Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'Ah Dan Perbankan Islam*, 1(1), 173–195. <https://doi.org/10.32923/asy.v1i1.670>
- Asmuni, & Mujiatun, S. (2018). *Bisnis Syariah (Suatu Alternatif Pengembangan Bisnis yang Humanistik dan Berkeadilan* (Sudirman (ed.); Cet.4). Perdana Publishing.
- Basri, M., & Dahrani. (2017). EFEK MODERASI UKURAN PERUSAHAAN PADA PENGARUH DEBT TO EQUITY RATIO DAN LONGTERM DEBT TO EQUITY RATIO TERHADAP RETURN ON EQUITY DI BURSA EFEK INDONESIA. *Jurnal Riset Finansial Bisnis*, 1, 65–78. <https://doi.org/10.5281/zenodo.1048970>
- BSI. (2022a). *Produk Pembiayaan Bank Syariah Indonesia*. PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk>
- BSI. (2022b). *Sejarah Perusahaan Bank Syariah Indonesia dan Visi Misi Bank Syariah Indonesia*. <https://www.bankbsi.co.id>. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Dahrani. (2021). Journal Reglement & Society Analysis Of Calculation And Withduction Of Pph Article 21 The Salary Of Civil Servant. *IJRS: Internasional Journal Reglement Society*, 2(3), 179–187. <http://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/ijrs>

- Dahrani, D., & Ramadhan, W. (2021). Pengaruh Penerapan E-System Terhadap Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan. *Jurnal Pembangunan Perkotaan*, 9(1), 9–14. <http://ejpp.balitbang.pemkomedan.go.id/index.php/JPP/article/view/91>
- Dahrani, & Fauziah, S. (2021). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Restoran Pajak Hiburan dan Pajak Parkir Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kecamatan Hamparan Perak. *Jurnal Riset Dan Bisnis*, 1–7.
- Dahrani, & Maslinda, N. (2019). *Analisis Pengaruh Modal Kerja Dalam Meningkatkan Profitabilitas Pada Perusahaan Kosmetik dan Barang Keperluan Rumah Tangga Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia*. 82–98.
- Dahrani, & Mirhanifah. (2014). Analisis Mekanisme Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank Bni Syariah Kantor Cabang Medan. *Riset Akuntansi Dan Bisnis*, 14(1), 137–157.
- Dahrani, Saragih, F., & Ritonga, P. (2022). Model Pengelolaan Keuangan Berbasis Literasi Keuangan dan Inklusi Keuangan : Studi pada UMKM di Kota Binjai. *Owner*, 6(2), 1509–1518. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i2.778>
- Dahrani, Sari, M., Saragih, F., & Jufrizen. (2021). Model Kepatuhan Wajib Pajak (Studi pada Wajib Pajak yang Melakukan Usaha di Kota Medan). *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 21(02), 379–389. <https://doi.org/10.29040/jap.v21i02.1513>
- Darmawi, H. (2019). *Manajemen Risiko* (Suryani (ed.); Edisi Kedu). PT Bumi Aksara.
- Farisa, F. C. (2021). *Jokowi: Ekonomi Syariah Indonesia Tahun 2020 Peringkat 4 Dunia*. Nasional.Kompas.Com. <https://nasional.kompas.com>
- Hayati, I., & Utami, C. (2020). Penguatan Manajemen Keuangan Syariah Bagi UMKM Dengan Menggunakan Metode Door To Door Di Desa Kotasan. *Ihtiyath : Jurnal Manajemen Keuangan Syariah*, 3(2), 180–191.

<https://doi.org/10.32505/ihtiyath.v3i2.1783>

- Husain, S. M., & Asmawati, A. (2017). Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasabah Pada Baank Syariah. *JIKA (Jurnal Informatika)*, 1(2), 72–78. <https://doi.org/10.31000/jika.v1i2.1399>
- Islami, V. (2019). Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Untuk Mengurangi NPL (Studi Kasus BTN Cabang Bogor). *Moneter - Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 6(1), 1–6. <https://doi.org/10.31294/moneter.v6i1.4480>
- Lestari, S. P., Dahrani, Purnama, N. I., & Jufrizen, J. (2021). Model Determinan Kebijakan Hutang dan Nilai Perusahaan (Studi Pada Perusahaan Farmasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). *Maneggio: Jurnal Ilmiah Magister Manajemen*, 4(2), 245–256.
- Maretha, R., & Indriasih, D. (2022). Analisis Prosedur Dan Syarat Pembiayaan Murabahah Serta Resiko Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Tegal. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi Dan Manajemen Bisnis*, 2(5), 1.
- Muhammad. (2019). *Manajemen Dana Bank Syariah* (Octiviena (ed.); Cet.1). PT RajaGrafindo Persada.
- Mujiatun, S., & Sugianto. (2015). Market Risk And Mitigation Methode For Islamic Bank. *Jurnal Ekonomi*, 7(1), 1–16. [https://www.researchgate.net/publication/269107473\\_What\\_is\\_governance/link/548173090cf22525dcb61443/download%0Ahttp://www.econ.upf.edu/~reynal/Civil\\_wars\\_12December2010.pdf%0Ahttps://think-asia.org/handle/11540/8282%0Ahttps://www.jstor.org/stable/41857625](https://www.researchgate.net/publication/269107473_What_is_governance/link/548173090cf22525dcb61443/download%0Ahttp://www.econ.upf.edu/~reynal/Civil_wars_12December2010.pdf%0Ahttps://think-asia.org/handle/11540/8282%0Ahttps://www.jstor.org/stable/41857625)
- OJK. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. <https://www.ojk.go.id>
- OJK. (2018). *Yuk, Mengenal Akad-Akad Transaksi Syariah*. Sikapiuangmu.Otoritas Jasa Keuangan. <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20589>

- Pohan, S. (2019). *Lembaga Keuangan Syariah* (M. dan Rahmaniyah (ed.); Cet.1).
- Pradesyah, R. (2019). Analisis Perkembangan Akad-Akad Di Bank Syariah. *AGHNIYA: Jurnal Ekonomi Islam*, 1(1).  
<https://doi.org/10.30596/aghniya.v1i1.2561>
- Pradistya, R. M. (2021). Teknik Triangulasi dalam Pengolahan Data Kualitatif. In *Dqlab* (p. <https://dqlab.id/teknik-triangulasi-dalam-pengolah>).
- Qorib, M., & Dkk. (2021). *Paduan Penulisan Skripsi FAI UMSU* (R. Harfiani (ed.); Cet.1). UMSU Press.
- Sahroni, O. (2019). *Fikih Muamalah Kontemporer* (S. El Fikri (ed.); Cet.1). Republika Penerbit.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif dan R&D)* (Cet.18). Alfabeta.
- Umar, S. H. (2020). Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah. *IBEF Journal*, 1(1), 26–44.
- Zainal, V. R. (2020). *Manajemen Risiko Bank Islam* (Edisi Pert). Indomedia Pustaka.

# LAMPIRAN

## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul “**Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**”.

Berikut adalah Data Responden Pihak Pengelola Manajemen Risiko Pembiayaan Griya Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

Nama :

Jabatan/Bagian :

Tanggal :

Berikut adalah daftar pertanyaan wawancara untuk menjawab rumusan masalah, sebagai berikut:

No.	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah ada aturan yang mengatur pengelolaan manajemen risiko pembiayaan pemilikan rumah griya dengan menggunakan akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada?	
2	Pada produk pembiayaan KPR Griya ini dengan menggunakan akad murabahah, apakah sering terjadi risiko pembiayaan dikarenakan produk ini pada sistem pembayarannya yang iurannya dapat dilakukan secara cicilan dalam jangka waktu yang cukup lama yaitu sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun lamanya?	
3	Selain itu apakah Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada pada Pembiayaan	

	<p>Pemilikan Rumah Griya menghadapi risiko lainnya seperti risiko pasar, risiko likuiditas ataupun risiko operasional dan biasanya terjadi disebabkan karena apa?</p>	
4	<p>Apakah pihak manajemen risiko Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada pada pembiayaan KPR griya ini menerapkan manajemen risiko dengan mengikuti serta menjalankan proses manajemen risiko pada dasarnya seperti mengidentifikasi risiko, mengukur risiko, memantau risiko, pengendalian risiko yang tujuannya agar mengenal berbagai risiko yang sedang dihadapi Bank dan dapat mengambil keputusan dalam menghadapi risiko yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan Bank?</p>	
5	<p>Apakah dalam menangani risiko pihak pengelola manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah griya di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada dalam memperlakukan risiko dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Dihindari</li> <li>b. Diterima dan dipertahankan</li> <li>c. Dinaikkan, diturunkan atau dihilangkan</li> <li>d. Dikurangi</li> <li>e. Dipagari (hedge)</li> </ol>	
6	<p>Apakah pengelola manajemen risiko Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada</p>	

	<p>sebelum menerima permintaan pembiayaan rumah griya dari calon debitur (nasabah) pada pembiayaan murabahah dengan cara menganalisis kelayakan nasabah dengan menggunakan Metode <i>The 5C Credit Analysis</i>?</p>	
7	<p>Apa saja kendala yang menyebabkan pembiayaan pemilikan rumah griya dengan menggunakan akad murabahah ini pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada menjadi terhambat (pembiayaan bermasalah atau angsuran menunggak) sebelum dan sesudah perjanjian ikatan kontrak dalam pembelian rumah griya dengan debitur?</p>	
8	<p>Hal apa yang dilakukan pihak pengelola manajemen risiko dalam menghadapi serta menyelesaikan permasalahan yang kadang terjadi pada pembiayaan Griya pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada?</p>	
9	<p>Menurut pihak pengelola manajemen risiko Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada, risiko apa yang sering terjadi pada pembiayaan ini sehingga menyebabkan kerugian dan sangat berdampak bagi pendapatan Bank?</p>	
10	<p>Bagaimana strategi serta upaya pengelola manajemen risiko pembiayaan Griya pada saat berlangsungnya pra kontrak maupun pasca kontrak agar pembiayaan Griya ini dapat berjalan dengan lancar dan sesuai tujuan kesepakatan bersama pada awal akad?</p>	



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No.89/SK/BAN-PT/Akre/PT/III/2019  
Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 Fax. (061) 6623474, 6631003  
http://fai.umsu.ac.i | fai@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan



Hal : Permohonan Persetujuan Judul  
Kepada Yth : Dekan FAI UMSU

12 Ramadhan 1443 H  
14 April 2022 M

Di -  
Tempat



Dengan Hormat,

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Cut Ernita Julistia  
Npm : 1801280073  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah  
Kredit Kumulatif : 3,67

Mengajukan Judul sebagai berikut :

No	Pilihan Judul	Persetujuan Ka. Prodi	Usulan Pembimbing & Pembahas	Persetujuan Dekan
1	Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada BSI KCP Medan Belawan	 14-4-2022	Isra Hayati, M.Si	 14/4/22
2	Pelatihan Tahsin dengan Metode Utsmani Untuk Meningkatkan Kemampuan Membaca Al-Quran (Studi di Rumah Qur'an Ummul Mukminin Aisyah Cabang Medan Labuhan)	-	-	-
3	Analisis Sumber dan Pengelolaan Modal Kerja Pada Koperasi Primkopal POM Lantamal I Belawan	-	-	-

Nb: Mahasiswa yang bersangkutan sudah mendownload dan mencetak buku pan dan slupri FAI UMSU.  
Demikian Permohonan ini Saya sampaikan dan untuk pemeriksaan selanjutnya saya ucapkan terima kasih.

Wassalam  
Hormat Saya

(Cut Ernita Julistia)

Keterangan :

- Dibuat rangkap 3 setelah di ACC :
1. Duplikat untuk Biro FAI UMSU
  2. Duplikat untuk Arsip Mahasiswa dilampirkan di skripsi
  3. Asli untuk Ketua/Sekretaris Jurusan yang dipakai pas photo dan Map

\*\* Paraf dan tanda ACC Dekan dan Ketua Jurusan pada lajur yang di setuju dan tanda silang pada judul yang di tolak



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003

<http://fai@umsu.ac.id> [fai@umsu.ac.id](mailto:fai@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)



**PENGESAHAN PERGANTIAN JUDUL SKRIPSI**

Dengan hormat, yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Cut Ernita Julistia  
NPM : 1801280073  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah

Disetujui untuk mengganti judul skripsi :

Argumentasi Pergantian Judul : Diganti Karena Tempat Riset Tersebut Sudah Tidak Memiliki  
Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Judul Skripsi : Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah  
Griya Akad Murabahah Pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Medan  
Belawan

Telah diganti menjadi : Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah  
Griya Akad Murabahah Pada Bank Syari'ah Indonesia KC Medan  
Gajah Mada

Medan, 21 Juli 2022

Hormat saya

**Cut Ernita Julistia**

Ketua Program Studi  
Manajemen Bisnis Syariah

**Isra Hayati, S.Pd, M.Si**

Diketahui/Disetujui  
Dekan



**Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003

<http://fai@umsu.ac.id> [fai@umsu.ac.id](mailto:fai@umsu.ac.id) [f](#) [umsu](#) [ig](#) [umsu](#) [yt](#) [umsu](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya



**BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL**

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah  
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Isra Hayati, S.Pd., M.Si  
Dosen Pembimbing : Isra Hayati, S.Pd., M.Si

Nama Mahasiswa : Cut Ernita Julistia  
Npm : 1801280073  
Semester : VIII (Delapan)  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
10 Juli 2022	Perbaikan struktur penulisan proposal skripsi		
16 Juli - 2022	Perbaikan identifikasi masalah, rumusan & tujuan penelitian. Perbaikan gambar kerangka berfilir.		
25 Juli - 2022	Perbaikan pendekatan penelitian dan metode penelitian		
26 Juli - 2022	Acc Seminar Proposal		

Medan, 25 Juli 2022

Diketahui/Disetujui  
Dekan



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi

Isra Hayati, S.Pd., Msi

Pembimbing Proposal

Isra Hayati, S.Pd., M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No.89/SK/BAN-PT/Akre/PT/II/2019  
Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 Fax. (061) 6623474, 6631003  
http://fai.umsu.ac.id | fai@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Dila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

**BERITA ACARA PENILAIAN SEMINAR PROPOSAL PROGRAM STUDI**  
**PERBANKAN SYARIAH/ BISNIS MANAJEMEN SYARIAH**

Pada hari **Rabu, 03 Agustus 2022** telah diselenggarakan Seminar Program Studi **Manajemen Bisnis Syari'ah** dengan ini menerangkan bahwa :

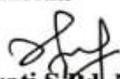
**Nama** : Cut Ernita Julistia  
**Npm** : 1801280073  
**Semester** : VIII  
**Fakultas** : Agama Islam  
**Program Studi** : Manajemen Bisnis Syariah  
**Judul Proposal** : Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

Disetujui/ Tidak disetujui

Item	Komentar
Judul	-
Bab I	Pertah. susunan paragraf kalimat & letak huruf majalah
Bab II	-
Bab III	-
Lainnya	-
Kesimpulan	Lulus <input checked="" type="checkbox"/> Tidak Lulus <input type="checkbox"/>

Medan, 03 Agustus 2022

Tim Seminar

**Ketua**  
  
(Isra Hayati S.Pd, M.Si)

**Sekretaris**  
  
(Syahrul Amsari, S.E.Sy, M.Si)

**Pembimbing**  
  
(Isra Hayati S.Pd, M.Si)

**Pembahas**  
  
(Uswah Hasanah, M.A)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003

<http://fai@umsu.ac.id> [fai@umsu.ac.id](mailto:fai@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**Pengesahan Proposal**

Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Program Studi **Manajemen Bisnis Syari'ah** yang diselenggarakan pada Hari **Rabu, 03 Agustus 2022** dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Cut Ernita Julistia  
Npm : 1801280073  
Semester : VIII  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah  
Judul Proposal : Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada

Proposal dinyatakan sah dan memenuhi syarat untuk menulis Skripsi dengan Pembimbing.

Medan, 03 Agustus 2022

**Tim Seminar**

**Ketua Program Studi**

(Isra Hayati S.Pd, M.Si)

**Sekretaris Program Studi**

(Syahrul Amsari, S.E.Sy, M.Si)

**Pembimbing**

(Isra Hayati S.Pd, M.Si)

**Pembahas**

(Uswah Hasanah, M.A)

**Diketahui/ Disetujui**

**A.n Dekan  
Wakil Dekan I**



**Dr. Zallani, MA**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar dituliskan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003  
<http://fai@umsu.ac.id> [fai@umsu.ac.id](mailto:fai@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)



**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah  
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Isra Hayati, S.Pd., M.Si  
Dosen Pembimbing : Isra Hayati, S.Pd., M.Si

Nama Mahasiswa : Cut Ernita Julistia  
Npm : 1801280073  
Semester : VIII  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah  
Judul Skripsi : ANALISIS MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH GRIYA AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KC MEDAN GAJAH MADA

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
11-08-2022	Bimbingan instrumen wawancara		
29-09-2022	Perbaikan hasil penelitian & pembahasan		
3-10-2022	Perbaikan abstrak penelitian		
4-10-2022	Acc Sidang Skripsi		

Medan, 03 Oktober 2022

Diketahui/Disetujui  
Dekan  
  
Asses. Prib. Dr. Muhammad Qorib, MA  
AGAMATSU

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi  
  
Isra Hayati, S.Pd., M.Si

Pembimbing Skripsi  
  
Isra Hayati, S.Pd., M.Si



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya  
Bila mengabdikan diri untuk masyarakat, maka akan terwujudnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fai.umsu.ac.id> [fai@umsu.ac.id](mailto:fai@umsu.ac.id) [f umsumedan](#) [@ umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Nomor : 912/II.3/UMSU-01/F/2022  
Lamp : -  
Hal : Izin Riset

14 Muharram 1444 H  
12 Agustus 2022 M

Kepada Yth :  
**Pimpinan Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada**  
di-

Tempat.

*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Dengan hormat, dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa guna memperoleh gelar sarjana S1 di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (FAI UMSU) Medan, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan informasi data dan fasilitas seperlunya kepada mahasiswa kami yang mengadakan penelitian/riset dan pengumpulan data dengan :

Nama : Cut Ernita Julistia  
NPM : 1801280073  
Semester : VIII  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

Demikianlah hal ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih. Semoga Allah meridhoi segala amal yang telah kita perbuat. Amin.

*Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*



A.n Dekan,

Wakil Dekan III



**Dr. Muzawir Pasaribu, MA**

IBN : 0116078305

CC. File



23 Agustus 2022  
No.02/1503-3/RO II

Kepada  
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
Fakultas Agama Islam  
Jl. Kapten Mochtar Basri No.3 Medan

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk  
Regional Medan  
Jl. A. Yani No.100. Lt. IV  
Medan 20111  
T : (061) 4534466 (Hunting)  
F : (061) 4534456  
www.bankbsi.co.id

Up. Yth Bapak Dr.Munawir Pasaribu,MA, Wakil Dekan III

Perihal: PERSETUJUAN PENELITIAN (RISET)

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Bapak beserta seluruh staff selalu dalam keadaan sehat walafiat dan senantiasa dalam lindungan dan rahmat dari Allah SWT.

Menunjuk perihal tersebut di atas, bersama ini disampaikan bahwa pelaksanaan riset dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Bapak dapat dilaksanakan dengan keterangan sbb :

No	Nama	NIM	Judul Penelitian	Tempat Riset
1	Cut Ernita Julistia	1801280073	Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada BSI KC Medan Gajah Mada	KC Medan Gajah Mada

Kami sampaikan bahwa selama pelaksanaan penelitian tersebut agar memperhatikan dan mematuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Peserta riset harus mematuhi UU Perbankan No 10 tahun 1998 serta ketentuan intern PT Bank Syariah Indonesia Tbk. yang menyangkut prinsip-prinsip kerahasiaan bank;
2. Peserta riset harus mematuhi SE No. 5/007/DSI tanggal 5 Agustus 2003 perihal Riset, Survey, Penelitian Ilmiah, Pengisian Kuesioner bagi mahasiswa dalam rangka penyusunan skripsi/disertasi program studi S.1-S.2-S.3 dan praktek kerja lapangan/magang bagi siswa sekolah menengah kejuruan/diploma;
3. Peserta riset hanya dapat memperoleh data untuk kepentingan ilmiah dan yang bersangkutan tidak diperkenankan menyebarkan/luarkannya kepada pihak lain;
4. Peserta riset tidak diperkenankan menyalin (*fotocopy*) data dan membuat salinan dokumen nasabah untuk kepentingan pribadi;
5. Peserta melaksanakan riset selama  $\pm$  2 (dua) minggu, dan bila diperlukan, dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) bulan;
6. Peserta riset di bawah bimbingan dan pengawasan seorang pejabat bank;
7. Peserta riset menyerahkan 1 (satu) buah *copy* hasil riset yang telah diperiksa/disetujui oleh pembimbing dan pejabat PT Bank Syariah Indonesia Tbk.;
8. Peserta wajib menandatangani **Surat Pernyataan** bermaterai (terlampir).

Demikian kami sampaikan atas kerjasama Bapak kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk.  
REGION II MEDAN

  
Ahmad Widodo  
RFB Deputy

  
Muhammad Nur Rohman  
Operational Deputy

**SURAT PERNYATAAN**  
(RISET/PENELITIAN)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

- Nama: Cut Ernita Julista
- No. Identitas (KTP/SIM) 1271136007000002
- Alamat Rumah: Jl. Mawar Blok F No.2 Lk-V Gm
- Nomor Telepon Rumah 0812 6384570
- No HP 088263094851
- Institusi (Perguruan Tinggi): Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Fakultas/Jurusan Agama Islam / Manajemen Bisnis Syariah
- Alamat Institusi (Perguruan Tinggi): Jl. Kapten Mochtar Basri No.3, Glugur Darat II
- Penanggung Jawab di Institusi:
  - Nama Dosen Penanggung Jawab: Dr. Munahric Pasaribu, M.Pd
  - Jabatan Dosen Penanggung Jawab: Kepal. Dektan III Fak. UMSU
  - No. Hp Dosen Penanggung Jawab: 0813-6216-7263

Menghadap Pejabat di PT Bank Syariah Indonesia Tbk. (Group Head, Regional CEO, Branch Manager, atau Sub Branch Manager):

- Nama: Vitra Agustika
- NIP 2180000861
- Jabatan Branch Manager
- Unit Kerja: KC Medan Gajah Mada

Dalam rangka melaksanakan riset/penelitian Skripsi/Tesis/Disertasi dengan judul sbb :  
Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Griya Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada.

Di KP/KC/KCP: KC Medan Gajah Mada  
Tanggal: 5 September 2022

Dengan ini menyatakan bersedia dan sanggup untuk memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Bahwa tujuan riset/penelitian skripsi/tesis/disertasi ini adalah semata-mata untuk kepentingan ilmiah dan tidak akan mempergunakannya kecuali untuk kepentingan tersebut serta bersedia untuk tetap merahasiakan setiap informasi yang diperoleh dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dan pihak-pihak yang berkepentingan.
2. Tidak melanggar ketentuan menyangkut rahasia Bank sesuai dengan Undang-Undang No.10 tahun 1998 serta ketentuan intern PT Bank Syariah Indonesia Tbk.
3. Tidak meminjam maupun mengcopy atau menyalin dalam bentuk apapun data yang berkaitan dengan rahasia Bank maupun strategi bisnis yang bersifat rahasia.
4. Materi riset/penelitian skripsi/tesis/disertasi harus memiliki korelasi dan relevan dengan kegiatan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dan tidak menyangkut hal-hal yang bersifat rawan dan akan membahayakan kepentingan serta keamanan PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

5. Dalam pelaksanaan riset/penelitian skripsi/tesis/disertasi tidak mengganggu kegiatan operasional Group/Regional Office/KC/KCP tempat penelitian skripsi/tesis/disertasi dilaksanakan.
6. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. hanya akan memberikan jawaban atas materi kuesioner yang disampaikan oleh pemohon dan isinya telah sesuai dengan *outline* riset/penelitian skripsi/tesis/disertasi yang telah memperoleh persetujuan PT Bank Syariah Indonesia Tbk.
7. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berwenang untuk menerbitkan surat keterangan riset/penelitian skripsi/tesis/disertasi setelah sebelumnya melakukan penelitian dan pengkajian serta telah menyakini bahwa materi riset/penelitian skripsi/tesis/disertasi tidak menyimpang dan merugikan kepentingan PT Bank Syariah Indonesia Tbk.
8. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak untuk melaporkan segala aktifitas & kegiatan yang dilaksanakan oleh peneliti skripsi/tesis/disertasi kepada penanggung jawab di Institusi (Perguruan Tinggi/Universitas) peneliti skripsi/tesis/disertasi.
9. Surat Keterangan peneliti skripsi/tesis/disertasi akan diberikan setelah peneliti skripsi/tesis/disertasi menyerahkan 1 (satu) eksemplar skripsi/tesis/disertasi kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk., Bank Syariah University, Graha Mandiri Lt 3, Jl. Imam Bonjol 61, Jakarta 10340.

Demikian **Surat Pernyataan** ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa tekanan maupun paksaan dari pihak manapun. Selanjutnya apabila dikemudian hari ternyata terdapat penyimpangan atas pelaksanaan pernyataan-pernyataan yang telah saya buat tersebut di atas, maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Medan ..... 26 Agustus 2022

Yang Membuat Pernyataan,  
  
Cuci Ernita Julistia



Menyetujui,  
Institusi/Perguruan Tinggi:  
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara  
  
Nama: Dr. Munawir Pararibu, MA  
Jabatan: Wakil Dekan III FAS ums.



Mengetahui,  
PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

  
**BSI** BANK SYARIAH  
INDONESIA  
Medan Gajah Mada



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya.

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Perpustakaan Nasional Republik Indonesia No. 00059/LAP.PT/IX.2018

**Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567**

**🌐 <http://perpustakaan.umsu.ac.id> ✉ [perpustakaan@umsu.ac.id](mailto:perpustakaan@umsu.ac.id) 📍 [perpustakaan\\_umsu](#)**

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 1774 / KET/II.3-AU /UMSU-P/M/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan hasil pemeriksaan data pada Sistem Perpustakaan, maka Kepala Unit Pelaksana Teknis (UPT) Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan ini menerangkan :

**Nama : Cut Ernita Julistia**  
**NPM : 1801280073**  
**Fakultas : Agama Islam**  
**Jurusan : Manajemen Bisnis syariah**

telah menyelesaikan segala urusan yang berhubungan dengan Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.

Demikian surat keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 3 Safar 1444 H.  
30 Agustus 2022 M.

**Kepala UPT Perpustakaan**

**Muhammad Arifin, S.Pd, M.Pd**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **Data Pribadi**

Nama : Cut Ernita Julistia  
Tempat / Tgl Lahir : Surabaya, 20 Juli 2000  
Alamat : Jl.Mawar Blok F-2 Perumahan Graha Martubung  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Status : Belum Menikah  
Warga Negara : Indonesia  
No. Hanphone : +62 882 6309 4851  
Email : [cejulistia20@gmail.com](mailto:cejulistia20@gmail.com)

### **Data Orang Tua**

Nama Ayah : Teuku Alamsyah  
Nama Ibu : Anik Dwi Marlianti  
Alamat Orang Tua : Jl.Mawar Blok F-2 Perumahan Graha Martubung

### **Riwayat Pendidikan Formal**

1. SD Negeri 067266 Medan Labuhan Kota Medan
2. MTs Swasta Pondok Pasantren Mawaridussalam
3. MTs Swasta Yaspi Labuhandeli
4. SMA Negeri 9 Medan
5. S1-Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Fakultas Agama Islam,  
Program Studi Manajemen Bisnis Syariah

## **Riwayat Pendidikan Informal**

1. Paddington Learning English Course Medan
2. The Language Access Medan
3. Noonbit Academy

Medan 30 September 2022

**CUT ERNITA JULISTIA**

## DOKUMENTASI

### 1. Wawancara dengan Bapak Fachrur Razi (Bagian Consumer Banking Relationship Manager)



### 2. Wawancara dengan Ibu Lisna Sari Siregar (Bagian Admin Mikro Powning Staff)



### 3. Brosur PT Bank Syariah Indonesian KC Medan Gajah Mada terkait produk pembiayaan Griya.



**BSI Griya Hasanah  
Rumah Idaman  
Kini Dalam Genggaman**



**BSI** BANK SYARIAH  
INDONESIA  
KC MEDAN GAJAH MADA

**SIMULASI ANGSURAN GRIYA BSI**

PEMBIAYAAN	JANGKA WAKTU			
	5 TAHUN	10 TAHUN	15 TAHUN	20 TAHUN
MARGIN	8,5% pa-off	9% pa-off	9% pa-off	9,5% pa-off
100,000,000.00	2,051,653	1,266,758	1,014,267	932,131
250,000,000.00	5,129,133	3,166,894	2,535,666	2,330,328
300,000,000.00	6,154,959	3,800,273	3,042,800	2,796,394
400,000,000.00	8,206,613	5,067,031	4,057,066	3,728,525
500,000,000.00	10,258,266	6,333,789	5,071,333	4,660,656
600,000,000.00	12,309,919	7,600,546	6,085,600	5,592,787
800,000,000.00	16,413,225	10,134,062	8,114,133	7,457,050
1,000,000,000.00	20,516,531	12,667,577	10,142,666	9,321,312
1,500,000,000.00	30,774,797	19,001,366	15,213,999	13,981,968
2,000,000,000.00	41,033,063	25,335,155	20,285,332	18,642,624

**KHUSUS UNTUK PENGAJUAN NASABAH :**

- ✓ PNS / PEGAWAI BUMN / DOKTER
- ✓ PEGAWAI SWASTA MULTINASIONAL
- ✓ PEGAWAI SWASTA GO PUBLIC (TBK)

SEGMENT NASABAH	JENIS PEMBIAYAAN		
PNS / ASN	RUMAH BARU	RUMAH BEKAS	REFINANCING
PEGAWAI BUMN	RUMAH BARU	RUMAH BEKAS	REFINANCING
DOKTER RUMAH SAKIT	RUMAH BARU	RUMAH BEKAS	REFINANCING
PEG. SWASTA PAYROLL BSI	RUMAH BARU	RUMAH BEKAS	REFINANCING
PEG. SWASTA NON PAYROLL	RUMAH BARU	RUMAH BEKAS	REFINANCING

**Persyaratan Dokumen Pengajuan :**

1. FC. KTP (suami-istri) & NPWP nasabah
2. SK. Pegawai / SK JABATAN
3. SK. CPNS + SK PNS + SK TERAKHIR - (untuk PNS)
4. Slip Gaji & REK. BANK GAJI - (@ 3 bulan terakhir)
5. Formulir Aplikasi Pengajuan - BSI
6. Rekening BSI nasabah
7. FC. S.H.M & FC. I.M.B & FC. P.B.B TERAKHIR
8. FC. DATA IDENTITAS PEMILIK SHM

*# Sesuai Syariah  
# Angsuran Ringan  
# Tanpa Denda & Pinalti*

**INFORMASI LEBIH LANJUT HUBUNGI KAMI :**

**RAZI : 0852 7023 4765**

BSI MEDAN GAJAH MADA  
JL. GAJAH MADA NO.7. MEDAN