



**PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *iB Maslahah*
(Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu
Bumi Serpong Damai)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Studi
Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah

Disusun oleh:

HARSAH FARIHAH HAWANI

NPM : 2018570049

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA**

1443 H/2022 M

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Harsah Fariyah Hawani
NPM : 2018570049
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Fakultas Agama Islam
Judul Skripsi : Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah*
Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah*
(Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang
Pembantu Bumi Serpong Damai)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Tangerang Selatan, 27 Dzulhijjah 1433 H

27 Juli 2022 M


Harsah Fariyah Hawani

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul: **Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah (Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)**. Disusun oleh **Harsah Farihah Hawani, Nomor Pokok Mahasiswa: 2018570049**, Program Studi Perbankan Syariah. Telah diujikan pada hari/tanggal: **Rabu, 27 Juli 2022**. Telah diterima dan disahkan dalam sidang Skripsi (munaqasyah) Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

Fakultas Agama Islam
Dekan,



Dr. Sopa, M. Ag.

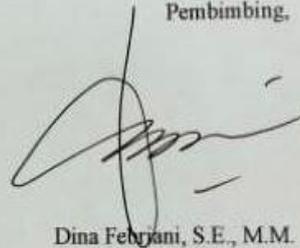
Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Dr. Sopa, M. Ag.</u> Ketua		08-08-2022
<u>Dr. Suharsiwi, M.Pd</u> Sekertaris		3/8-2022
<u>Dina Febriani, S.E., M.M.</u> Dosen Pembimbing		03/08 2022
<u>Moh.Khoirul Anam,S.E., M.Ak</u> Anggota Penguji I		01-08-2022
<u>Hamli Syaifullah, S.E.Sy., M.Si</u> Anggota Penguji II		02-08-2022

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "**Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalah (Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)**", yang disusun oleh **Harsah Farihah Hawani**, Nomor Pokok Mahasiswa: **2018570049**, Program Studi Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Tangerang Selatan, 8 Juni 2022 M

Pembimbing,



Dina Febrani, S.E., M.M.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Program Studi Perbankan Syariah

Skripsi 27 Juli 2022

Harsah Farihah Hawani

2018570049

Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah* (Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)

ABSTRAK

Bank Jabar Banten Syariah merupakan salah satu perusahaan yang bergerak pada industri perbankan syariah yang memiliki peran penting dalam penyimpanan dan penyaluran dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Dalam menyalurkan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah* di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai menggunakan akad *Murabahah* dengan skema dan prosedur yang sudah ditetapkan, hal ini dilakukan oleh Bank Jabar Banten Syariah agar terhindar dari risiko kredit macet. Dengan demikian Bank Jabar Banten sebelum memberikan pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah* kepada calon nasabah memiliki beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Manajemen Risiko terhadap Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah*. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Dimana sumber data diperoleh dari data primer yaitu berasal dari wawancara dengan pihak Bank Jabar Banten Syariah pada bagian *Account Officer*, sedangkan data sekunder diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan buku-buku, website, serta dokumentasi dari Bank Jabar Banten Syariah, dan sumber lain yang mendukung penelitian ini.

Dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah* di Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai risiko yang terjadi disebabkan oleh penurunan penghasilan nasabah karena kehilangan pekerjaan dan penurunan gaji nasabah, namun hal ini dapat ditangani secara efektif dan efisien oleh pihak Bank Jabar Banten Syariah dengan memberikan solusi relaksasi restrukturisasi pembiayaan. Dalam penelitian ini peneliti menemukan bahwa hanya ada sekitar 1% nasabah Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah* yang mengalami masalah kredit macet. Hal ini membuktikan bahwa manajemen risiko Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai sangat baik.

Kata Kunci: *Manajemen Risiko, Pembiayaan Murabahah, Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah iB Masalahah.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya kepada kita semua. Atas izin dan Karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan waktu yang ditentukan yang berjudul “Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah* (Studi Kasus Di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)”, meskipun penulis menyadari masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Gelar Strata Satu (S1) Pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, tahun 2022.

Selama Proses penyelesaian, penulis mendapatkan bimbingan, arahan dan bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terimakasih kepada pihak-pihak berikut:

1. Dr. Ma'mun Murod, M.Si, Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Dr. Sopa, M. Ag, Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
3. Dina Febriani, S.E, M.M., Ketua Program Studi Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Jakarta sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Skripsi.
4. Drs. Fakhurrazi, MA, MA., Dosen Pembimbing Akademik, yang selalu memberikan semangat dan telah membantu dalam proses bimbingan akademik.
5. Arief Pradono, *Account Officer* Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai, yang telah membantu memberi izin tempat penelitian dan memberi dukungan data penelitian.
6. Kedua orangtua, adek yang paling utama dan selalu memberikan do'a, semangat, motivasi, nasehat dan dukungan kepada penulis setiap harinya,

sehingga penulis bisa menyelesaikan proposal ini dengan lancar dan tepat waktu.

7. Teman Saya yang Tersayang Nisrina Aflah, Desi Nur Ramdhani, Maulia Ainis Syifa, Leni Kartika, Maulvi Ramadhani yang selalu memberikan support dan menemani sampai penyusunan selesai. Tanpa dukungan mereka mungkin belum tentu menyelesaikan proposal ini dengan lancar dan bisa tepat waktu.
8. Teman-teman seperjuangan Manajemen Perbankan Syariah Angkatan 2018 khususnya Manajemen Perbankan Syariah A, yang telah memberikan warna warni selama kuliah.
9. Pihak-pihak lain yang tidak saya sebutkan namanya satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung telah banyak membantu. Terima kasih untuk semua.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis akan sangat berterima kasih atas kritik dan saran guna untuk penyempurnaan tugas akhir ini. Penulis berharap semoga tugas akhir ini akan bermanfaat untuk semua pihak.

Tangerang Selatan, 27 Juli 2022 M

27 Dzulhijjah 1443 H

Harsah Farihah Hawani

DAFTAR ISI

	Hal.
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI ...Error! Bookmark not defined.	
LEMBAR PERNYATAANError! Bookmark not defined.	
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus dan Subfokus Penelitian	7
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Kegunaan Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II	11
TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus	11
1. Manajemen Risiko.....	11
2. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	25
3. Produk Kepemilikan Rumah (KPR).....	37
B. Hasil Penelitian Yang Relevan	44
C. Kerangka Befikir.....	46
BAB III.....	48
METODOLOGI PENELITIAN	48
A. Tujuan Operasional Penelitian	48
B. Tempat dan Waktu Penelitian	48
C. Latar/Setting Penelitian	48
D. Metode dan Prosedur Penelitian	49
E. Data dan Sumber Data.....	50

F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data	50
G. Prosedur Analisis Data	52
H. Pemeriksaan Keabsahan Data.....	53
BAB IV	55
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
A. Gambaran Umum tentang Latar Penelitian	55
B. Temuan Penelitian	57
BAB V.....	62
KESIMPULAN DAN SARAN	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN.....	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 (Proses Manajemen Risiko)	18
Gambar 2.2 (Kerangka Berfikir)	47
Gambar 4.1 (Struktur Organisasi)	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Pedoman Wawancara

Lampiran 2 : Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Lampiran 3 : Dokumentasi

Lampiran 4 : Hasil Analisis Data

Lampiran 5 : Surat Permohonan Bimbingan Skripsi

Lampiran 6 : Surat Permohonan Riset/Penelitian

Lampiran 7 : Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 8 : Lembar Konsultasi Penulisan Skripsi

Lampiran 9 : Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu Negara, bahkan pada era globalisasi sekarang ini, bank juga telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia. Mengingat hal yang demikian itu, maka begitu bank telah memperoleh izin beroperasi dari otoritas moneter negara yang bersangkutan, bank tersebut menjadi milik masyarakat. Oleh karena itu, eksistensinya bukan saja harus dijaga oleh para pemilik bank itu sendiri, tetapi juga oleh masyarakat nasional dan global. Disini kita dapat mencerna bahwa sedikit banyaknya Bank tidak bisa dilepaskan dari kehidupan masyarakat pada saat sekarang ini.¹

Perbankan di Indonesia kini makin diramaikan dengan adanya bank syariah, yang menawarkan produk keuangan dan investasi dengan cara yang berbeda dibanding dengan bank konvensional yang telah lama ada. Di Indonesia sendiri perkembangan bank syariah tumbuh dengan pesat, maklum saja Indonesia merupakan negara dengan populasi masyarakat muslim terbesar di dunia dan jelas saja masyarakat Indonesia

¹ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001), h. 160

akan sangat tertarik dengan produk perbankan yang menganut hukum dan asas islam seperti yang di terapkan dalam perbankan syariah.²

Bank syariah sebagai sebuah lembaga keuangan mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal (*depositor*) dan mempunyai kewajiban (*liability*) untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisi asetnya, dengan pola dan skema pembiayaan yang sesuai dengan syariat islam.³ Pada sisi kewajiban, terdapat dua kategori utama, yaitu rekening giro dan tabungan tanpa bunga (*interest-free current and saving account*) dan akun investasi (*investment account*) yang berdasarkan pada prinsip pembagian untung dan rugi atau PLS (*Profit and loss Sharing*) antara pihak bank dengan pihak depositor, sedangkan pada sisi aset, yang termasuk di dalamnya adalah segala bentuk pola pembiayaan yang bebas riba dan sesuai prinsip atau standar syariah. Kerangka dasar pengaturan yang dapat mengadopsi keunikan karakteristik transaksi serta kaidah-kaidah kesyariaan merupakan faktor kunci kesinambungan operasi perbankan syariah dalam jangka panjang. Untuk mencapai hal dimaksud, Bank Indonesia telah dan akan terus mendorong terwujudnya beberapa standar keuangan syariah.

Aturan-aturan yang telah di tetapkan oleh Bank Indonesia itu sendiri salah satunya bertujuan agar terjaminnya eksistensi Bank tersebut dalam kehidupan masyarakat. Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga bisnis. Bisnis adalah suatu aktivitas yang selalu berhadapan

² Kasamir, *Dasar-Dasar Perbankan*. (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003), h. 118

³ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*. (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003), h. 110.

dengan risiko. Dengan memperhatikan tingkat persaingan industri perbankan yang semakin ketat, institusi yang terlibat dalam industri itu harus mampu menunjukkan daya saing yang tinggi. Tingkat risiko bisnis dan pengelolaan risiko akan menjadi faktor yang menentukan dalam perkembangan perbankan syariah dalam menghadapi persaingan secara global.⁴

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan bank untuk memperoleh laba. Pembiayaan adalah salah satu produk perbankan Syariah yang berupa penyaluran dana kepada nasabah (*debitur*) baik untuk keperluan produktif maupun konsumtif. Pembiayaan yang produktif merupakan pembiayaan yang di tujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi seperti peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi, sedangkan pembiayaan konsumtif digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.⁵

Risiko dapat di definisikan sebagai suatu potensi terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian. Risiko, yaitu suatu kemungkinan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola semestinya. Risiko dalam bidang perbankan merupakan suatu kejadian potensial baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif pada pendapatan maupun permodalan Bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindarkan

⁴ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h.18.

⁵ Ikhwan Abidin Basri, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008) h.09.

namun dapat dikendalikan. Secara yuridis pengertian risiko dikemukakan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko.⁶

Bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009, yaitu “potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu Adanya manajemen risiko ini berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan dini (*early warning system*) terhadap kegiatan usaha Bank. Tujuan dari manajemen risiko itu sendiri untuk menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator, memastikan Bank tidak mengalami kerugian yang bersifat tidak bisa menolak (*unacceptable*), meminimalisir kerugian dari berbagai risiko yang bersifat tidak dapat terkendali (*uncontrolled*), mengukur eksposur dan pemusatan risiko, serta mengalokasi modal serta membatasi risiko. Dengan demikian, manajemen risiko perbankan itu adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank.

Secara umum ada beberapa risiko yang akan dihadapi oleh perbankan yaitu risiko kredit, risiko pasar (*Market Risk*), risiko likuiditas (*Liquidity Risk*), risiko operasional (*Operational Risk*), risiko kepatuhan (*Compliance Risk*), risiko hukum (*legal Risk*), risiko reputasi (*reputation Risk*), serta risiko stratejik (*Strategic risk*). Bank syariah sebagai sebuah

⁶ Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/25/PBI/2011 tentang “Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.”

lembaga keuangan mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal (*depositor*) dan memiliki kewajiban (*liability*) untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisi asetnya, dengan pola dan skema pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam.⁷

Pembiayaan *Murabahah* merupakan salah satu produk unggulan yang merupakan produk khas dari Bank syariah. *Murabahah* merupakan akad yang paling dominan digunakan dalam lembaga keuangan syariah. Jika akad telah terstandarisasi maka karakteristik risikonya dapat diibaratkan dengan pembiayaan berbasis bunga. Karena memiliki persamaan karakteristik dengan akad berbasis bunga, maka *Murabahah* telah disetujui untuk diterima sebagai model pembiayaan di beberapa sistem regulasi di sejumlah Negara.⁸

Murabahah merupakan salah satu bentuk penghimpun dana yang dilakukan oleh Bank syariah, baik untuk kegiatan yang bersifat produktif, maupun konsumtif. *Murabahah*, dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa dalam penjualan *Murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa berdasarkan persentase.⁹

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dan tidak terlalu memberatkan

⁷ Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 11/25/PBI/2009

⁸ Ibid, h. 222

⁹ Viethzal Rivai, *Islamic Banking and Finance*, (Yogyakarta: BPFE, 2012) h. 319

calon pembeli. *Murabahah* berbeda dengan jual beli biasa. Dalam jual beli biasa terdapat proses tawar menawar antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diinginkan. Berbeda dengan cara *Murabahah*, harga beli dan keuntungan (*margin*) yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli. Akan tetapi tentu saja Bank akan menghadapi kendala dalam melakukan aktivitas pembiayaan, yang berkaitan dengan risiko Bank, salah satunya dalam pembiayaan *Murabahah* tersebut, maka perlu adanya penerapan manajemen risiko yang baik dalam setiap kegiatan pembiayaan Bank termasuk pada pembiayaan *Murabahah*.¹⁰

PT. Bank Jabar Banten Syariah sebagai perbankan syariah yang memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah *Ib Maslahah* sebagai fasilitas yang diberikan kepada perorangan untuk membeli, membangun dan atau renovasi rumah. (termasuk ruko, rusun, apartemen).¹¹

Aspek terpenting dalam penerapan manajemen risiko pembiayaan adalah kecukupan prosedur dan metodologi pengelolaan risiko sehingga kegiatan usaha bank tetap terkendali.¹² Pada batas yang diterima serta menguntungkan bank. Namun demikian mengingat perbedaan kondisi pasar struktur, ukuran serta kompleksitas usaha bank, tidak ada satu sistem manajemen risiko yang universal untuk seluruh bank, sehingga setiap bank

¹⁰Viethzal Rivai, *Islamic Banking and Finance*, (Yogyakarta: BPF, 2012) h. 354

¹¹<https://www.bjbsyariah.co.id> diakses pada tanggal 8 Juni 2021

¹²Viethzal Rivai, *Bank and Financial Institution*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2007). h. 792

harus membangun sistem manajemen risiko sesuai dengan fungsi dan organisasi manajemen risiko pada bank.

Dari latar belakang yang sudah dipaparkan terdapat beberapa hal menarik yang perlu dilakukan dalam sebuah penelitian. Oleh karena itu penulis akan membuat sebuah penelitian dari latar belakang tersebut dengan judul: **“PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* (Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)”**.

B. Fokus dan Subfokus Penelitian

1. Fokus Penelitian

Untuk mempermudah penulis dalam menganalisis hasil penelitian, maka peneliti ini difokuskan pada penerapan manajemen risiko pada pembiayaan *Murabahah*.

2. Subfokus Penelitian

Adapun subfokus penelitian ini adalah:

- a. Manajemen risiko
- b. Pembiayaan *Murabahah*

C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian adalah:

Bagaimana penerapan manajemen risiko pembiayaan *Murabahah* pada produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Maslahah* di Bank Jabar Banten Syariah kantor cabang pembantu Bumi Serpong Damai?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui penerapan manajemen risiko pembiayaan *Murabahah* pada produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Maslahah* di Bank Jabar Banten Syariah kantor cabang pembantu Bumi Serpong Damai.

E. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini terdapat manfaat teoritis dan manfaat praktis yaitu:

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat memberikan manfaat dengan tambahan referensi bagi pengembangan ilmu Perbankan Syariah.
- b. Dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam penyusunan penelitian yang selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini bermanfaat untuk mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang ilmu yang diperoleh selama perkuliahan, khusus jurusan Perbankan Syariah.

b. Bagi Lembaga

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi yang relevan untuk penelitian-penelitian selanjutnya. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan informasi dan Pustaka bagi pihak yang membutuhkan.

c. Bagi Bank Jabar Banten Syariah

Hasil penelitian ini akan menjadi masukan dan pedoman dalam menerapkan manajemen risiko pada pembiayaan *Murabahah*.

F. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, sistematika penulisan ini disusun berdasarkan bab demi bab yang diuraikan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menulis membahas pendahuluan dengan sub-sub latar belakang masalah, fokus dan subfokus penelitian, perumusan masalah, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang deskripsi konseptual fokus dan subfokus penelitian dan hasil penelitian yg relevan.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini penulis membahas mengenai tujuan penelitian, tempat dan waktu penelitian, latar penelitian, metode dan prosedur penelitian, data dan sumber data, Teknik dan prosedur pengumpulan data, Teknik analisis data dan uji validitas data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* Pada Produk pembiayaan kepemilikan rumah *iB Masalah* di Bank Jabar Banten Syariah kantor cabang pembantu Bumi Serpong Damai.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan yaitu menjawab perumusan masalah dari penelitian tentang manajemen risiko dalam Pembiayaan *Murabahah*. Serta saran-saran dan masukan serta lampiran-lampiran sebagai penunjang dalam perbaikan penulisan proposal penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus

1. Manajemen Risiko

a. Pengertian Manajemen Risiko

Untuk memahami pengertian manajemen mari kita simak beberapa pendapat ahli tentang manajemen itu sendiri. Menurut Mary Parker Follet (1997), *Management is the art of getting thing done through people.*¹ Manajemen merupakan seni dalam menyelesaikan sesuatu melalui orang lain. Menurut Ismail Solihin manajemen merupakan suatu “proses perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan dan pengendalian dari berbagai sumber daya organisasi untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien.”² Sedangkan menurut Siswanto manajemen merupakan seni dan ilmu perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pemotivasian, dan pengendalian terhadap orang dan mekanisme kerja untuk mencapai tujuan.³

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/25/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank

¹ Ernie Tisnawati Sule, *Pengantar Manajemen* (Jakarta:Kencana, 2010), h. 5.

² Ismail Solihin, *Pengantar Manajemen*, (Jakarta: Erlangga, 2009), h. 4

³ Siswanto, *Pengantar Manajemen*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007), h. 2.

Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, risiko didefinisikan sebagai potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu.⁴ Manajemen risiko merupakan suatu Usaha untuk mengetahui, menganalisis, serta mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh efektifitas dan efisiensi yang lebih tinggi.⁵

b. Prinsip Dasar Manajemen Risiko

Untuk menghasilkan kinerja perusahaan dengan lebih baik maka diperlukan prinsip-prinsip dasar manajemen yang dijadikan acuan, dan prinsip tersebut adalah sebagai berikut:⁶

1) Perumusan Tujuan

Melakukan perumusan tujuan merupakan hal yang sangat perlu, ini berkaitan dengan visi dan misi dari perusahaan atau organisasi tersebut kedepannya agar menjadi lebih baik. Tentunya perumusan ini harus dipikirkan sebaik-baiknya melalui langkah-langkah atau tahap-tahap yang perlu dilakukan termasuk antisipasi dalam mengatasi risiko yang akan dihadapi.

2) Kesatuan Arah

Untuk menjalankan kegiatan-kegiatan dalam perusahaan maka diperlukan satu tujuan yang sama yang harus diarahkan oleh

⁴ Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/25/PBI 2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

⁵ Herman Darmawi, *ibid.*, h.18

⁶ Robert Tampubollon, *Risk Management, Manajemen Risiko Pendekatan Kualitatif*

pemimpin. Sehingga karyawan yang bekerja pada suatu bagian hanya bekerja sesuai dengan instruksi dari kepala bagian yang menjadi atasannya.

3) Pembagian Kerja dan Pendelegasian Wewenang

Banyaknya tugas yang harus dikerjakan oleh perusahaan maka agar menjadi lebih mudah maka diperlukan adanya pembagian kerja sehingga menjadi lebih efektif serta lebih cepat terselesaikan. Tujuan dari pendelegasian wewenang adalah untuk mencapai hasil akhir sesuai dengan yang diinginkan dengan mendelegasikan sebagian tugasnya pada bawahan.⁷

4) Koordinasi

Ini merupakan salah satu fungsi manajemen atau proses mengintegrasikan, menyinkronisasikan, dan menyederhnakan pelaksanaan tugas yang terpisah-pisah secara terus menerus untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. Dengan adanya koordinasi ini, diharapkan tidak terjadi pekerjaan yang tumpang tindih. Tanpa koordinasi sulit diharapkan tujuan organisasi tercapak serta efektif dan efisien.⁸

5) Pengawasan

Melaksanakan pengawasan didalam suatu pekerjaan yang dilakukan maka akan memudahkan pencapaian dari tujuan

⁷ M. Manullang, *Dasar-Dasar Manajemen*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008), h. 106.

⁸ Husaini Usman, *Manajemen Teori Dan Riset Pendidikan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), h. 437.

yang ingin dicapai, untuk melakukan pengawasan maka pemimpin harus melakukannya dengan berkesinambungan karena hal ini untuk memastikan adanya kesesuaian antara perencanaan dan dengan penyelesaian tugas serta melakukan perbaikan dari program sebelumnya. Serta tujuan dilakukannya pengawasan ini untuk menemukan kelemahan dari program manajemen risiko yang sedang diterapkan. Dan juga pengawasan perlu dilakukan setiap tahap agar mudah diadakan perbaikan jika terjadi penyimpangan-penyimpangan.⁹

c. Pengertian Risiko

Ada banyak pendapat yang berbeda tentang pengertian risiko namun mengacu pada makna yang sama. Berikut pengertian risiko menurut beberapa ahli:

Pengertian risiko menurut H. Abbas Salim adalah ketidakpastian atau *uncertainly* yang mungkin melahirkan kerugian.¹⁰ Menurut Athur William dan Richard, M. H. "Risiko adalah suatu variasi dari hasil-hasil yang dapat terjadi selama periode tertentu". Tidak jauh berbeda dengan pendapat diatas Ferdinand Silalahi

⁹ Basu Swastha, *Pengantar Bisnis Modern*. (Yogyakarta: Libety, 2002). Hlm 122.

¹⁰ Abbas Salim, *Asuransi dan Manajemen Resiko*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 1998). Hlm. 4

mengartikan risiko adalah penyimpangan hasil aktual dari yang diharapkan atau hasil yang berbeda dengan yang diharapkan.¹¹

Begitu pula dengan pendapat Kasidi yang menyebutkan bahwa risiko adalah kemungkinan terjadinya penyimpangan dari harapan yang dapat menimbulkan kerugian.¹² Risiko dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya akibat buruk (kerugian) yang tak diinginkan, atau tidak terduga. Dengan kata lain “Kemungkinan” itu sudah menunjukkan adanya ketidak pastian yang menyebabkan tumbuhnya risiko.¹³

Risiko dapat dikelompokkan berdasarkan beberapa jenis yaitu:

- 1) Risiko spekulatif, yaitu risiko yang mengandung dua kemungkinan yakni kemungkinan yang menguntungkan atau kemungkinan yang merugikan.¹⁴ Sebagai contoh usaha atau bisnis dalam bentuk perjudian, pembelian saham, pembelian valuta asing, saving dalam bentuk emas, dan akibat perubahan tingkat suku bunga bank.
- 2) Risiko murni, yaitu risiko yang hanya memiliki satu kemungkinan yakni hanya kemungkinan kerugian. Contohnya

¹¹ Ferdinand Silalahi, *Manajemen Risiko dan Asuransi*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 1997). Cet. Ke-1. Hlm. 80

¹² Kasidi, *Manajemen Risiko*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), h. 4

¹³ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 21

¹⁴ Kasidi, Op. Cit, h. 5

adalah kerugian akibat bencana alam seperti gempa bumi, banjir, gunung meletus dan lain sebagainya.¹⁵

- 3) Risiko pasar, yaitu risiko yang terjadi akibat persaingan usaha, perubahan pola persaingan, daya hidup pelanggan, dan munculnya pesaing baru yang besar dipasar produk anda. Dampaknya mengurangi jumlah persentase pasar dan omzet penjualan.¹⁶
- 4) Risiko sistematis, yaitu risiko yang dialami akibat kerugian secara sistematis dan mengakibatkan kerugian-kerugian terhadap bagian-bagian lain.
- 5) Risiko dinamis adalah risiko yang timbul karena perkembangan dan kemajuan (dinamika) masyarakat di bidang ekonomi, ilmu dan teknologi, seperti risiko keuangan, risiko penerbangan luar angkasa. Kebalikannya disebut risiko statis, seperti risiko hari tua, risiko kematian dan sebagainya.¹⁷

d. Tujuan dan Manfaat Manajemen Risiko

1) Tujuan manajemen risiko

Secara umum manajemen risiko digunakan untuk dasar agar bisa memprediksikan bahaya yang akan dihadapi dengan perhitungan yang akurat serta pertimbangan yang matang dari

¹⁵ Ibid, h. 4

¹⁶ Hendro, M.M, *Dasar-Dasar Kewirausahaan Panduan bagi Mahasiswa untuk Mengenal, Memahami, dan Memasuki Dunia Bisnis*, (Jakarta: Erlangga, 2100), h. 261.

¹⁷ Soesino Djojosoedarso, *Prinsip-prinsip Manajemen Risiko dan Asuransi*, cet. Ke-1 (Jakarta: Salemba Empat, 1999), h. 3.

berbagai informasi awal untuk mengidari kerugian. Namun secara khusus tujuan dari manajemen risiko adalah:

- a) Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator;
- b) Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled* tidak dapat diterima;
- c) Mengalokasikan modal membatasi risiko ¹⁸;
- d) Agar perusahaan tetap hidup denga perkembangan yang berkesinambungan;
- e) Memberikan rasa aman;
- f) Biaya risiko manajemen yang efisien dan efektif;
- g) Agar pendapatan perusahaan stabil dan wajar, memberikan kepuasan bagi pemilik dan pihak lain.

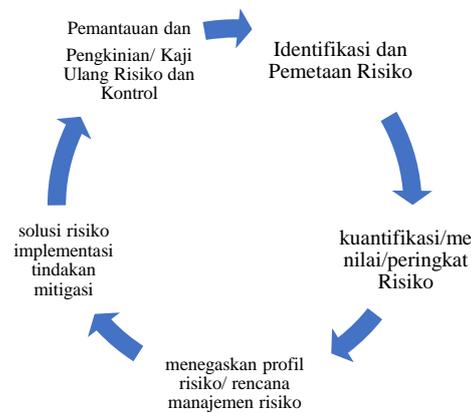
2) Manfaat Manajemen Risiko

Manajemen risiko merupakan cara untuk melindungi perusahaan atau suatu usaha dari setiap kemungkinan yang merugikan. Adapun manfaat lain dari manajemen risiko adalah:

- a) Menjamin kelangsungan usaha dengan mengurangi risiko dari setiap kegiatan yang mengandung bahaya.
- b) Menekan biaya untuk penanggulangan kejadian yang tidak diinginkan.

¹⁸ Adi Warman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*. (Jakarta: PT. RaGrafindo Persada, 2008). Hlm. 255.

- c) Menimbulkan rasa aman dikalangan pemegang saham mengenai kelangsungan dan keamanan investasinya.
- d) Meningkatkan pemahaman dan kesadaran mengenai risiko operasi bagi setiap unsur dalam organisasi / perusahaan.¹⁹
- e. Proses Manajemen Risiko²⁰



Gambar 2. 1

Proses Manajemen Risiko

Sumber: Buku Manajemen Risiko Perbankan

Penjelasan mengenai proses manajemen risiko yaitu:

- 1) Identifikasi dan Pemetaan Risiko
 - a) Menetapkan kerangka kerja untuk implementasi strategi risiko secara keseluruhan.
 - b) Menentukan definisi kerugian.

¹⁹ Soehatman Ramli, *Manajemen Risiko Dalam Perspektif K3 OHS Risk Management* (Jakarta: Dian Rakyat, 2010), h. 4

²⁰ Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Ed. I (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 8

- c) Menyusun dan melakukan implementasi mekanisme pengumpulan data.
 - d) Membuat pemetaan kerugian kedalam kategori risiko yang dapat diterima dan tidak dapat diterima.
- 2) Kuantifikasi/Menilai/Melakukan Peringkat Risiko
- a) Aplikasi teknik permodelan dalam mengukur risiko.
 - b) Menentukan tingkat frekuensi dan tingkat kerugian dari risiko berdasarkan data historis yang tersedia.
 - c) Perluasan dengan memanfaatkan tolok ukur (*benchmarking*), permodelan (*modelling*), dan peramalan (*forecasting*) yang berasal dari luar organisasi/eksternal. Sumber eksternal yang dimaksud berasal dari praktik-praktik terbaik yang telah dilakukan didalam industri (*best practices*)
- 3) Menegaskan Profil Risiko dan Rencana Manajemen Risiko
- a) Identifikasi selera risiko organisasi (*risk appetite*), apakah manajemen secara umum terdiri dari:
 - 1) Penghindar risiko (*risk averter*)
 - 2) Penerima risiko sewajarnya (*risk neutral*)
 - 3) Pencari risiko (*risk seeker*)
 - b) Identifikasi visi strategik (*strategic vision*) dari organisasi, apakah organisasi berada dalam visi:

- 1) Agresif yang terobsesi untuk mengejar peningkatan volume usaha serta keuntungan sebesar-besarnya untuk mendukung pertumbuhan.
- 2) Konservatif yang ingin menjaga kelangsungan usaha pada situasi aman dengan volume usaha dan keuntungan yang stabil.

Penghindar risiko tidak bersedia menerima risiko dengan tingkat tinggi. Sebaliknya, pencari risiko bersedia menerima risiko tinggi untuk mendapatkan hasil yang lebih tinggi.

Visi strategik yang agresif bersedia menerima risiko tinggi untuk mendapatkan hasil yang lebih tinggi. Visi ini biasanya diterapkan pada organisasi yang berada dalam tahap pertumbuhan. Sebaliknya, visi stratejik yang konservatif tidak bersedia menerima risiko dengan tingkat tinggi. Biasanya organisasi pada tahap konservatif adalah organisasi yang telah mapan dengan aktivitas yang stabil.

- 4) Solusi Risiko/Implementasi Tindakan terhadap Risiko
 - a) Hindari (*Avoidance*): keputusan yang diambil adalah tidak melakukan aktivitas yang dimaksud. Misalnya, sebuah bank mendapat tawaran untuk melakukan bisnis pencucian uang (*money laundering*) dari kegiatan terorisme yang menjanjikan keuntungan dari penempatan dalam jumlah

besar dengan bunga yang sangat rendah. Risiko aktivitas tersebut adalah ancaman penutupan bank serta ancaman pidana terhadap pelakunya. Maka, bank memutuskan untuk tidak melakukan aktivitas tersebut.

- b) Alihkan (*Transfer*): membagi risiko dengan pihak lain. Konsekuensinya terhadap biaya yang harus dikeluarkan atau berbagi keuntungan yang diperoleh. Misalnya untuk pembiayaan proyek yang sangat besar, sebuah bank melakukan skema pinjaman sindikasi. Sindikasi adalah bentuk berbagi bisnis, risiko, dan hasil yang lazim dilakukan bank. Pengalihan risiko juga termasuk penggunaan lembaga asuransi sebagai penanggung kerugian dengan membayar premi. Selain itu, penggunaan sumber daya di luar organisasi (*outsourcing*) juga termasuk kedalam pengalihan risiko.
- c) Mitigasi Risiko (*Mitigate Risk*): menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses, serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya. Misalnya, pengikatan pinjaman dan agunan pada bank. Pengikatan sangat rentan terjadi masalah. Akibatnya adalah bank tidak dapat atau berada pada posisi hukum yang lemah dalam penyelesaian pinjaman atau eksekusi

agunan. Bank perlu menerapkan sistem dan prosedur yang jelas tentang pengikatan serta aspek-aspek pendukungnya. Selanjutnya ditetapkan secara tegas mengenai sanksi yang dapat dikenakan pada individu- individu yang melakukan penyimpangan prosedur.

- d) Menahan Risiko Residual (*Retention of Residual Risk*): menerima risiko yang mungkin timbul dari aktivitas yang dilakukan. Kesiapan menerima risiko dikaitkan dengan ketersediaan penyangga jika kerugian atas risiko terjadi. Peran inilah yang ditekankan dalam membahas manajemen risiko perbankan. Perbankan harus mengambil berbagai macam risiko dalam menjalankan aktivitasnya. Risiko yang dimaksud tidak dapat dihindari, dialihkan, dan dimitigasi. Akibatnya, risiko tersebut harus ditanggung sejalan dengan pelaksanaan aktivitas. Misalnya bank menerima transaksi pembelian valuta asing dan nasabah untuk menyerahkan setoran jaminan. Pada situasi normal, mitigasi risiko cukup untuk mengatasi kemungkinan risiko yang terjadi. Namun, jika situasi menjadi tak terkendali, yaitu nilai tukar melonjak drastis, nasabah membatalkan kontarka dengan menjual pada pasar spot dan membiarkan setoran jaminan diambil bank. Pada situasi itu terjadi kerugian karena setoran jaminan tidak dapat menutupi kerugian tersebut.

Situasi inilah yang dikatakan sebagai risiko redusial yang harus ditanggung bank. Setiap risiko redusial pada bank diperlukan ketersediaan modal untuk menyangganya.

5) Pemantauan dan Pengkinian/ Kaji Ulang Risiko dan Kontrol

- a) Seluruh entitas organisasi harus yakin bahwa strategik manajemen risiko telah diimplementasikan dan berjalan dengan baik.
- b) Lakukan pengkiniaan dengan mengevaluasi dan menindak lanjuti hasil evaluasi terhadap implementasi kerangka manajemen risiko yang terintegrasi kedalam strategi risiko keseluruhan.

f. Jenis-Jenis Risiko Perbankan Syariah

Berdasarkan peraturan bank Indonesia (PBI) Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, beberapa risiko yang terdapat di perbankan syariah, yaitu:²¹

1) Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga hal ini dapat menyebabkan turunnya pendapatan, kinerja maupun tingkat kesehatan bank.

²¹ Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/25/PBI 2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

2) Risiko Pasar

Risiko pasar timbul akibat adanya perubahan harga pasar, seperti: suku bunga, nilai mata uang dari asset yang dapat diperdagangkan atau disewakan.

3) Risiko Likuiditas

Risiko akibat ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas atau asset likuid berkualitas tinggi yang dapat digunakan tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.

4) Risiko Operasional

Risiko operasional diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

5) Risiko Hukum

Risiko hukum akibat tuntutan hukum atau kelemahan aspek yuridis.

6) Risiko Strategis

Risiko strategis terjadi akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dana atau pelaksanaan suatu keputusan strategis serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.

7) Risiko Reputasi

Risiko reputasi akibat menurunnya tingkat kepercayaan para pemangku kepentingan yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank.

8) Risiko Kepatuhan

Risiko akibat bank tidak mematuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, serta prinsip syariah.

9) Risiko Imbal Hasil

Risiko akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah, karena terjadi perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyaluran dana, yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah dana pihak ketiga bank.

10) Risiko Investasi

Risiko akibat bank ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil berbasis bagi hasil.²²

2. Pembiayaan *Murabahah*

a. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan

²² www.ojk.go.id diakses pada 02 juni 2021

tingkat keuntungan tertentu atas barang dimana harga jual tersebut disetujui oleh pembeli.²³ Dalam akad *Murabahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga pokok yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank Syariah karena paling mudah dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya.²⁴

Menurut Wiroso dalam bukunya, *Murabahah* didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang sehingga biaya/ harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up/* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *Murabahah* adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.²⁵

Beberapa alasan mengapa transaksi *Murabahah* begitu dominan dalam pelaksanaan investasi perbankan Syariah, yaitu sebagai berikut:

- 1) *Murabahah* adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi/ bagi hasil.
- 2) Keuntungan (*Mark-up*) data ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembangkan dibandingkan

²³ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, Konsep, *Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah* (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 76.

²⁴M. Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h. 149.

²⁵Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 13.

dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank Islam sangat kompetitif.

- 3) *Murabahah* menghindari ketidakpastian yang diletakkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem bagi hasil.
- 4) *Murabahah* tidak mengizinkan bank Islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dengan debitur.²⁶

b. Prinsip-Prinsip Pembiayaan *Murabahah*

Calon nasabah baru yang akan mengajukan peminjaman akan dianalisis secara lengkap, dan obyektif meliputi aspek- aspek antara lain yaitu:²⁷

1) Karakter (*character*)

Evaluasi terhadap karakter calon nasabah melalui wawancara yang memungkinkan diambilnya suatu kesimpulan bahwa calon nasabah yang bersangkutan mempunyai integritas untuk membayar Kembali pinjaman yang diterimanya serta kewajiban-kewajiban lainnya.

2) Kemampuan (*Capacity*)

Yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola kegiatan usaha dan maupun melihat propektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik. Maupun dalam

²⁶ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 140.

²⁷ Veithzal Rivai. *Bank And Financial Institution Manajemen*,(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2007),h.457

melunasi hutangnya dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan.

3) Modal (*Capital*)

Dalam hal ini pihak yang akan memberikan pinjaman terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki pemohonan pembiayaan, penelitian ini tidak didasarkan pada kecil besarnya modal akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang ada dapat berjalan dengan efektif.

4) Agunan (*collecteral*)

Agunan adalah jaminan untuk persetujuan pemberian pinjaman yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atau risiko yang mungkin terjadi atas nasabah dikemudian hari, misalnya kredit macet, jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa hutang.

5) Kondisi (*Condition of economy*)

Penilaian kondisi- kondisi yang akan menimbulkan masalah pada pembayaran Kembali dimasa yang akan datang, sehingga proses evaluasi kelayakan usaha tidak didasarkan pasca kinerja (*post performance*), tapi juga evaluasi terhadap kondisi yang akan datang.

c. Tujuan Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* memiliki beberapa tujuan dan manfaat baik bagi nasabah maupun bagi bank Syariah tersebut antara lain yaitu:²⁸

- 1) Tujuan Pembiayaan *Murabahah* bagi bank syariah sebagai berikut:
 - a) Untuk meningkatkan peranan bank syariah dalam pembiayaan serta untuk meningkatkan pelayanan pemberian pembiayaan dengan prosedur yang lebih sederhana tanpa menghilangkan prinsip kehati-hatian.
 - b) Meningkatkan pendapatan bank syariah, seperti kita ketahui bahwa pendapatan bank syariah diperoleh salah satunya dari penyaluran dana termasuk di sini adalah pembiayaan *Murabahah*.
 - c) Menolong nasabah yang tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk melakukan pembiayaan secara tunai.

²⁸ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Pengenalan Umum*, h.147

2) Tujuan Pembiayaan *Murabahah* bagi nasabah adalah sebagai berikut:

- a) Mencari pembiayaan dimana dalam perbankan syariah motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank.
- b) Mencari pengalaman dimana satu pihak yang berkontrak (pemesan) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah asset.
- c) Pada dasarnya tujuan pembiayaan *Murabahah* bagi nasabah adalah untuk memperoleh pembiayaan baik untuk tujuan konsumtif ataupun untuk tujuan produktif. Tujuan nasabah melakukan jual beli dengan bank adalah karena suatu alasan bahwa nasabah tidak memiliki uang tunai untuk berinteraksi langsung dengan supplier.

d. Manfaat Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya yaitu adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjualan dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *Murabahah* sangat sederhana memudahkan penanganan administrasinya. Sedangkan manfaat pembiayaan *Murabahah* bagi nasabah antara lain:²⁹

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. (Cet 1 Jakarta: Tazkia Cendekia 2001), h. 107

- 1) Menambah modal yang dapat digunakan untuk membiayai usaha produktifnya, yaitu untuk memperkuat usaha yang telah Ada atau untuk membentuk usaha baru.
 - 2) Memperoleh sarana Produksi secara terus menerus.
 - 3) Meningkatkan pendapatan yang diperoleh sebagai akibat tambahan modal dalam usaha produksinya.
 - 4) Keuangan tetap pengembalian yang pasti tanpa adanya fiktasi bunga, karena harga yang telah disepakati sifatnya tetap dan tidak berubah selama akad belum berakhir.
- e. Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

Al-Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *Murabahah*, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual, keuntungan, kerugian, dan perdagangan. Demikian juga, nampaknya tidak ada juga hadits yang memiliki acuan langsung kepada *Murabahah*. Meskipun murabaha termasuk dalam akad jual beli dan dalam Al- Qur'an dan beberapa ayat tentang jual beli misalnya surat Al-Baqarah ayat 275:

الرِّبَا ۖ وَحَرَّمَ الْبَيْعَ الَّذِي وَأَحَلَّ

artinya:

“...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”³⁰

Namun dalam ayat tersebut tidak menjelaskan jual beli yang bagaimana atau *Murabahah* termasuk di dalamnya atau tidak,

³⁰ Kemenag RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, (Semarang: CV. Asy-Syifa, 2017)

jadi belum ada landasan dari Al- Qur'an yang mendasari secara langsung tentang *Murabahah*. Para ulama awal seperti Malik dan Syafi'iyang khusus menyatakan bahwa penjualan *Murabahah* berlaku, tidak menyebutkan referensi dari hadits yang jelas. Al-Kaff, kritikus kontemporer terhadap *Murabahah*, menyimpulkan *Murabahah* merupakan “salah satu penjualan yang tidak dikenal sepanjang masa Nabi atau sahabatnya”. Menurutnya, ulama yang masyhur mulai mengungkapkan pandangan mereka mengenai *Murabahah* pada perempat pertama abad hijriah, atau lebih. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung kepadanya dalam Al-Qur'an atau Al-Hadits yang diterima umum, para ahli harus membenarkan *Murabahah* berdasarkan landasan lain. malik mendukung validitasnya dengan acuan pada praktek orang-orang Madinah.³¹

Imam Syafi'i, tanpa bermaksud untuk membela pandangannya, mengatakan: “Jika seseorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan, “kamu beli untukku, aku akan memberikanmu keuntungan begini, begini,” kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah”.

Ulama' Hanafi, Marghinani, membenarkannya berdasarkan “kondisi penting bagi validitas penjualan didalamnya, dan juga manusia sangat membutuhkannya. Ulama Syafi'i, Nawawi, secara

³¹ Saeed, Bank Islam., 137

sederhana mengemukakan bahwa: Penjualan *Murabahah* sah menurut hukum tanpa bantahan.³²

Murabahah, merupakan bentuk penjualan pembayaran yang ditunda dan perjanjian komersial resmi, walaupun tidak berdasarkan teks Al-Qur'an dan As-Sunnah, tetapi dibolehkan dalam hukum Islam. Bank-bank Islam telah menggunakan perjanjian *Murabahah* dalam aktifitas pembiayaan melalui barang-barang dagangan, dan memperluas jaringan dan penggunaannya.

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Dewan Syariah Nasional menetapkan aturan tentang *Murabahah* sebagaimana tercantum dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pertanggal 1 April 2000 sebagai berikut:³³

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas dari riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

³²Ibid., 138

³³Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 Pertanggal 1 April 2000 menetapkan aturan *tentang Murabahah*

- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah barikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.³⁴

f. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Adapun rukun-rukun *Murabahah* adalah sebagai berikut:³⁵

- 1) *Ba'iu* (penjual)
- 2) *Musytari* (pembeli)
- 3) *Mabi'* (barang yang diperjualbelikan)
- 4) *Tsaman* (harga barang)
- 5) *Ijab Qabul* (pernyataan serah terima)

³⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 Pertanggal 1 April 2000 menetapkan aturan *tentang Murabahah*

³⁵ Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, h. 8

Dari rukun di atas terdapat pula syarat-syarat *Murabahah* sebagai berikut:

- 1) Syarat yang berakad (*ba'iu dan musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- 2) Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- 3) Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.

g. Risiko Pembiayaan *Murabahah*

Diantara kemungkinan risiko yang terjadi dalam pembiayaan *Murabahah* adalah sebagai berikut:³⁶

- 1) Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Fluktuasi harga komparatif, hal ini terjadi apabila harga di pasar naik setelah membelikannya untuk nasabah, bank atau BMT tidak bisa mengubah harga jual tersebut.
- 3) Penolakan nasabah, barang yang dikirim atau diterima nasabah bisa saja ditolak dengan beberapa alasan. Bisa terjadi kerusakan dalam pengiriman, sehingga nasabah menolaknya. Karena itu sebaiknya dilindungi oleh asuransi. Kemungkinan

³⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. (Cet.I Jakarta: Tazkia Cendekia 2001)h.107

lain nasabah merasa barang yang diterima tidak sesuai dengan kualifikasi yang dipesan.

- 4) Dijual, karena pembiayaan *Murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditanda tangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko default akan besar.

h. Penanganan Pembiayaan *Murabahah*

Dalam penjelasan pasal 8 Undang-undang RI Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, ditegaskan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pengkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat.³⁷

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau berdasarkan keyakinan kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus memberikan penelitian terlebih dahulu terhadap

³⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Pengenalan Umum*, h. 75

karakter, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

3. Produk Kepemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian KPR Syariah

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis layanan pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan, yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.³⁸

Dikarenakan di dalam Perbankan Syariah tidak dikenal istilah kredit, KPR syariah sering digantikan dengan berbagai istilah seperti kebutuhan pemilikan rumah syariah, kongsi pemilikan rumah syariah, Kerjasama pemilikan rumah syariah dan kepemilikan pembiayaan rumah syariah. Beberapa bank syariah juga menggunakan istilah tersendiri untuk pembiayaan ini, misalkan Bank Muamalat Indonesia menggunakan istilah Hunian Syariah, yaitu pembiayaan yang membantu nasabah untuk

³⁸ Suzanna Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR* (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), h.25

memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, kios maupun pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain.³⁹

Di Indonesia saat ini dikenal ada 2(dua) jenis KPR:⁴⁰

1) KPR subsidi

Yaitu Suatu Kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum Batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.⁴¹

2) KPR Nonsubsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan

³⁹ Suzanna Hardjono , *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR* (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008), h.25

⁴⁰ Bank Indonesia , *Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR dalam Program Edukasi Masyarakat dalam Rangka Implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia*. h. 54

⁴¹ *Ibid.*

besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.⁴²

b. Dasar Hukum KPR Syariah

Dalam islam, jual beli dengan pelunasan pembayaran secara angsuran diperbolehkan dan tidak sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan. Hukum KPR syariah dalam pandangan islam hukumnya boleh, selama menggunakan skema KPR bebas riba. Sebab pada kredit rumah tanpa riba ada kesepakatan mengenai sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli sejak awal transaksi. Hal ini menyebabkan adanya kepastian harga selama periode kredit.⁴³

Riba Telah dilarang dalam Al-Qur'an secara jelas di dalam ayat-ayat sebagai berikut:

أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا ۚ لَا تَأْكُلُوا ۙ الرِّبَا ۙ أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۖ
وَاتَّقُوا ۙ اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah agar kamu dapat keberuntungan”. (QS. Ali-Imran [3]: 130).⁴⁴

Yang dimaksud riba di sini ialah riba nasi'ah, riba nasi'ah dan fadl. Riba nasi'ah ialah pembayaran lebih disyaratkan oleh

⁴² Bank Indonesia, *Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR dalam Program Edukasi Masyarakat dalam Rangka Implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia*. h. 54

⁴³ Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, (Yogyakarta: penerbit BPF, 1996), cet.3. h.59-61.

⁴⁴ Kemenag RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, (Semarang: CV. Asy-Syifa, 2017)

orang yang meminjamkan. Riba fadl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlah karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya.

Riba yang dimaksud dalam ayat ini riba nasi'ah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat arab zaman jahiliyah. Prinsip dasar ekonomi syariah dan konvensional yang berkembang saat ini, motivasi utama individu dalam melakukan aktivitas dalam melakukan aktivitas ekonomi adalah pemuasan kebutuhan ekonomi yang dilakukan hanya demi urusan keuntungan duniawi semata. Aturan-aturan yang telah dibuat oleh Islam pun telah dilanggar, salah satunya penerapan riba, transaksi yang bersifat gharar, dan transaksi yang penuh spekulasi (*maysir*).

c. Macam- Macam Akad KPR Syariah

1) *Murabahah*

Murabahah merupakan akad transaksi jual-beli, dengan melakukan penjualan pada tingkat keuntungan yang disepakati.⁴⁵

2) *Ijarah Muntahia Bitamlik*

Akad ini merupakan akad sewa (*Ijarah*) dari suatu aset rill, yaitu pembeli rumah menyewa rumah yang telah dibeli

⁴⁵ Rosly, Saiful Azhar. *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets*. Dinamis Publishing. 2007. h. 87-88

oleh bank, dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari bank kepada pembeli rumah. Di dalam akad IMBT ini terdapat dua buah akad, yaitu akad jual-beli (*Al-Bai'*), dan akad IMBT sendiri, yang merupakan akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan diakhiri masa sewa.⁴⁶

Secara bahasa, *Ijarah Muntahia Bitamlik* memiliki arti dengan memecah dua kata di dalamnya. Pertama adalah kata *al-ijarah*, yang berarti sewa, yaitu suatu yang diberikan berupa sewa terhadap peminjam. Dan kata kedua adalah kata *at-tamlik*, secara bahasa memiliki makna yang dapat menjadikan orang lain untuk memiliki sesuatu. Sedangkan menurut istilah, *at-tamlik* bisa berupa kepemilikan terhadap benda, kepemilikan terhadap manfaat, bisa dengan imbalan atau tidak.

3) *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ)

Akad yang terakhir yang dapat diterapkan untuk produk pembiayaan rumah adalah akad *Musyarakah*. *Musyarakah* merupakan suatu bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki rumah, dengan membagi keuntungan dan kerugian sesuai dengan proporsi awal investasi, pada saat akad *Musyarakah* dilakukan. Namun, akad *Musyarakah* tidaklah

⁴⁶ Karim, Adiwarman. Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan. Raja Grafindo Persada. Edisi Ketiga. 2006. h. 149

cukup untuk diterapkan ke dalam produk pembiayaan rumah. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah akad yang terbentuk karena adanya kerja sama antara bank dan pembeli rumah yang berbagai hak kepemilikan akan sebuah rumah yang diikuti dengan pembayaran kepemilikan setiap bulannya dan perpindahan kepemilikan sesuai dengan proporsi yang sudah dibayarkan. Dengan demikian, akad MM ini dikatakan sebagai sebuah akad dengan konsep kemitraan berkurang. Skema pembiayaan untuk akad MM berupa kemitraan antara bank dan konsumen yang sama-sama memiliki kepemilikan di dalam rumah yang ingin dimiliki oleh konsumen.⁴⁷

d. Manfaat KPR Bersubsidi Syariah

1) Bagi Nasabah, Nasabah dapat memperoleh manfaat antara lain sebagai berikut:⁴⁸

- a) Memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah bersubsidi pemerintah dengan cara mencicil tanpa perlu menunggu memiliki dana cash untuk membeli sebuah rumah.
- b) Nasabah tidak akan dipusingkan dengan sistem bunga yang ada pada bank konvensional apabila suku bunga tidak stabil. Karena pada KPR syariah nasabah hanya perlu membayar cicilan seharga rumah ditambah dengan

⁴⁷ Karim, Adiwarman. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Rajagrafindo Prasad. Edisi ketiga. 2006. h. 150

⁴⁸ Ahmad Ifham, *Ini loh KPR Syariah!* (Jakarta : Gramedia Pustaka utama 2017)h. 33

biaya-biaya serta margin keuntungan yang diperuntukan bagi bank, serta cicilan tersebut bersifat tetap sampai pembiayaan tersebut lunas.

- c) Masyarakat golongan menengah bawah yang mengajukan KPR bersubsidi akan mendapatkan keuntungan dan keringanan yang tidak akan didapat dari KPR non subsidi.
- 2) Bagi Bank, Bank dapat memperoleh manfaat antara lain sebagai berikut:
- a) Bank dapat memiliki keuntungan yang didapat dalam jangka waktu yang sudah disepakati dan keuntungan yang juga di sepakati kedua belah pihak.
 - b) Bank dapat memberikan pembiayaan ke semua kalangan sehingga keuntungan yang didapat semakin banyak.
 - c) Bank dapat memiliki nasabah yang semakin banyak dalam menggunakan jasa ataupun produk bank syariah.

Berdasarkan pemaparan diatas, tampak jelas bahwa manfaat KPR Syariah adalah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengandaan rumah tinggal dan pembayaran pembiayaan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama jangka waktu pembaiayaan.

B. Hasil Penelitian Yang Relevan

Hasil penelitian yang relevan digunakan oleh penulis sebagai perbandingan, anggapan kesamaan dalam penelitian ini. Sekaligus untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu:

1. Rizki Fauzi, 2016. Membahas penelitian dengan judul skripsi **“Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* pada sektor Agribisnis PT BPRS AMANAH UMMAH”**. Jenis Penelitiannya menggunakan pendekatan kualitatif dan metode penelitian deskriptif. Teknik Pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian disimpulkan bahwa manajemen risiko pembiayaan *murabahah* pada sektor agribisnis yang dilakukan oleh PT BPRS Amanah Ummah dengan melakukan analisis mengawasi, mengevaluasi, jika terjadi pembiayaan bermasalah.⁴⁹
2. Astri Ivo, 2018. Membahas penelitian dengan judul skripsi **“Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo”**. Jenis Penelitiannya menggunakan pendekatan kualitatif dan metode penelitian deskriptif. Teknik Pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian disimpulkan bahwa Penerapan Manajemen risiko pembiayaan *murabahah* dalam Bank Syariah Mandiri Kota Palopo telah berjalan dan prosedur pembiayaan dengan menggunakan prinsip *5c character* (karakter), *capacity*

⁴⁹Rizki Fauzi. *Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Sektor Agribisnis*. (UIN Syarif Hidayatullah: 2016), h.5

(kemampuan), *capital* (modal sendiri), *collateral* (jaminan), *condition of economy* (kondisi ekonomi).⁵⁰

3. Andi Rahmat Mardin, 2018. Membahas penelitian dengan judul skripsi “**Manajemen Risiko Pembiayaan *iB Muamalat Multiguna Akad Murabahah* (Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kendari)**”. Jenis Penelitiannya menggunakan pendekatan kualitatif dan metode penelitian deskriptif. Teknik Pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian disimpulkan bahwa manajemen risiko pembiayaan *iB muamalat* multiguna akad *murabahah* dilakukan dengan identifikasi risiko pada PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kendari, pengukuran risiko, dan pengelolaan risiko.⁵¹
4. Zakiyah Fitri Firdausiyah, 2019. Membahas penelitian dengan judul skripsi “**Penerapan Manajemen Risiko Terhadap Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus Pada BMT *Maslahah* Cabang Wagir Kabupaten Malang)**”. Jenis Penelitiannya menggunakan pendekatan kualitatif dan metode penelitian deskriptif. Teknik Pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil Penelitian disimpulkan bahwa penerapan manajemen risiko terhadap pembiayaan bermasalah yaitu dengan melakukan memperpanjang waktu kredit yang telah disepakati sebelumnya,

⁵⁰ Astri Ivo ,” *Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Kota Palopo*.(Skripsi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis IAIN Palopo).

⁵¹Andi Rahmat Mardin, “*Manajemen Risiko Pembiayaan Ib Muamalat Multiguna Akad Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Kendari*”.(Skripsi Fakultas Ilmu Dakwah Dan Ilmu Komunikasi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018)

perubahan syarat yang telah disepakati di awal, penambahan jumlah kredit nasabah untuk memperlancar usaha yang dijalankan oleh nasabah dan meningkatkan arus kas yang di perolehnya.⁵²

5. Nazar Rudiansyah, 2018. Membahas penelitian dengan judul skripsi **“Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* Pada BMT Mekar Da’wah Serpong”**. Jenis Penelitiannya menggunakan pendekatan kualitatif dan metode penelitian deskriptif. Teknik Pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi.⁵³

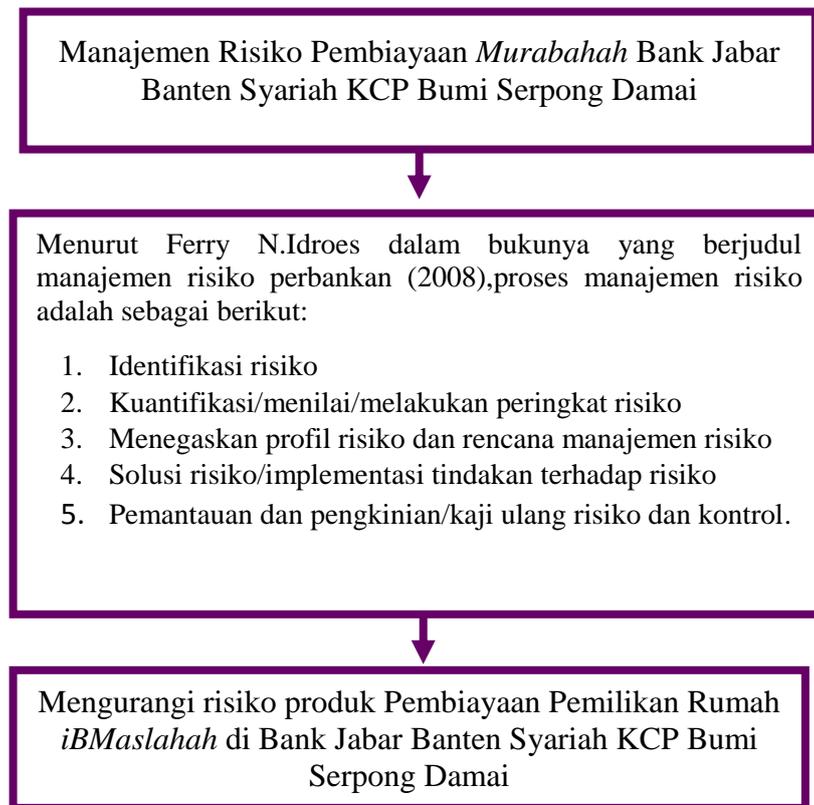
Adapun tujuan dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa proses manajemen risiko pembiayaan *Murabahah* meliputi identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah guna meminimalisasi risiko yang akan timbul dikemudian hari.

C. Kerangka Befikir

Kerangka konsep adalah suatu hubungan atau suatu kaitan antara konsep yang satu dengan konsep lainnya berdasarkan suatu masalah yang diteliti. Berdasarkan teori-teori yang telah dijabarkan sebelumnya, maka dapat ditentukan kerangka konsep dalam penelitian ini.

⁵² Zakiyah Fitri Firdausiyah, ” Penerapan Manajemen Risiko Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada BMT Masalahah Cabang Wagir Kabupaten Malang”, (Skripsi Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim, 2019)

⁵³ Nazar Rudiansyah, ” Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* Pada BMT Da’wah Serpong”, (Skripsi Fakultas Ilmu Dakwah Dan Ilmu Komunikasi UIN Jakarta, 2018)



Gambar 2. 2

Kerangka Berfikir

Pada gambar diatas, dapat dinyatakan bahwa kerangka berfikir merupakan sebuah rancangan penelitian, dengan adanya rancangan penelitian dapat memudahkan peneliti dalam menentukan alur serta konteks dari penelitian yang dilakukan. Dari kerangka berfikir diatas dapat diketahui bahwa penerapan manajemen risiko pada produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Maslahah* yang ada di Bank Jabar Banten Syariah KCP Bumi Serpong Damai dapat mengurangi risiko yang dapat terjadi selama jangka waktu pembayaran cicilan berlangsung oleh nasabah.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Tujuan Operasional Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah Untuk menegetahui penerapan manajemen risiko pembiayaan *Murabahah* pada produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalah* di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Penulis mengambil tempat penelitian di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai, yang Beralamat, Golden Boulevard, Blok Q, Jl. Pahlawan Seribu No.1, Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310.

C. Latar/Setting Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai, yang Beralamat, Golden Boulevard, Blok Q, Jl. Pahlawan Seribu No.1, Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310. Dalam observasi yang penulis lakukan, penulis memperoleh informasi yang mana sebagai Diantara kemungkinan risiko yang terjadi dalam pembiayaan *Murabahah* adalah Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran. Fluktuasi harga komparatif, hal ini terjadi apabila

harga di pasar naik setelah membelikannya untuk nasabah, bank atau BMT tidak bisa mengubah harga jual tersebut. Penolakan nasabah, barang yang dikirim atau diterima nasabah bisa saja ditolak dengan beberapa alasan. Bisa terjadi kerusakan dalam pengiriman, sehingga nasabah menolaknya. Karena itu sebaiknya dilindungi oleh asuransi. Kemungkinan lain nasabah merasa barang yang diterima tidak sesuai dengan kualifikasi yang dipesan.

D. Metode dan Prosedur Penelitian

Peneliti menjelaskan pendekatan dan metode penelitian yang digunakan serta prosedur pelaksanaannya. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, sedangkan metode penelitian sesuai dengan jenis penelitian kualitatif yang digunakan (*etnografi*, studi kasus, *fenomenologi*, *grounded theory*, naratif, kajian pustaka atau analisis isi).

Tahapan selanjutnya peneliti menjelaskan langkah penelitian, seperti :

1. Tahap deskripsi atau tahap orientasi.

Pada tahap ini peneliti mendeskripsikan apa yang dilihat, didengar dan dirasakan. Peneliti mendata sepiantas tentang informasi yang diperolehnya.

2. Tahap reduksi.

Pada tahun ini, peneliti mereduksi segala informasi yang diperoleh pada tahap pertama untuk memfokuskan pada masalah tertentu.

3. Tahap seleksi.

Pada tahap ini, peneliti menguraikan fokus yang telah ditetapkan menjadi lebih rinci kemudian melakukan analisis secara mendalam tentang fokus masalah. Hasilnya adalah tema yang dikonstruksi berdasarkan data yang diperoleh.¹

E. Data dan Sumber Data

Sumber data penelitian dapat dibedakan menjadi data primer dan data sekunder, yakni:

1. Data primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari Bank Jabar Banten Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai.
2. Data sekunder, merupakan sumber pendukung dan pelengkap data penelitian yang diperoleh dari buku, jurnal, majalah, internet, surat kabar, dan bahan pustaka lainnya.²

F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data adalah langkah-langkah yang dilalui peneliti dalam memperoleh data, dalam hal ini data kualitatif yang dibutuhkan.

¹ Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, *Panduan Praktis Menulis Skripsi*, (Cirende: PT Wahaana Kordofa, 2018), h. 23.

² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Sesuatu Pendekatan Praktek)*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1996), h. 18.

Langkah-langkah itu meliputi usaha membatasi penelitian, menentukan jenis pengumpulan data, dan merancang usaha perekaman data.³

Dalam penelitian ini Teknik yang dilakukan dalam pengumpulan data adalah dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi.

1. Observasi, merupakan Teknik pengumpulan data dimana peneliti melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian untuk melihat dari dekat penelitian yang dilakukan.⁴ Dalam hal ini peneliti melakukan pengamatan langsung ke Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai.
2. Wawancara, salah satu metode dengan jalan komunikasi (lisan) antara peneliti dengan responden, yakni melalui kontak dan hubungan pribadi.⁵

Wawancara yang penulis lakukan melalui wawancara terstruktur dengan poin-poin pertanyaan yang terdapat dalam pedoman wawancara. Narasumber dimintai informasi dan pendapatnya mengenai masalah dalam penelitian. Instrument yang digunakan peneliti adalah buku catatan untuk mencatat setiap informasi penting dan alat perekam agar tidak ada poin-poin jawaban atas permasalahan yang terlewatkan.

³ Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, *Panduan Praktis Menulis Skripsi*, (Cirende: PT Wahaana Kordofa, 2018), h. 23-24.

⁴ Ridwan, *Metode Riset*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), h. 104.

⁵ Afif Fauzi Abbas, *Metodologi Penelitian*, (Ciputat: Adelina Bersaudara, 2010), h.141.

3. Dokumentasi, pengumpulan data-data sekunder mengenai bahan penelitian yang didapatkan dari berbagai sumber tertulis seperti arsip, dokumentasi resmi, foto, data statistic, dan sejenisnya yang diharapkan dapat mendukung analisis penelitian.⁶

G. Prosedur Analisis Data

Analisis data merupakan cara mengolah data menjadi sebuah informasi sehingga karakteristik data tersebut dapat dipahami dan bermanfaat untuk sebuah solusi bagi permasalahan. Atau suatu kegiatan yang dilakukan untuk mengubah hasil penelitian menjadi informasi yang dapat digunakan dalam pengambilan kesimpulan. Prosedurnya adalah :

1. Pengumpulan data.
2. Pemeriksaan kejelasan dan kelengkapan instrument (*Editing*).
3. Proses identifikasi dan klasifikasi dari setiap pertanyaan (*Coding*).
4. Entri data ke dalam table induk (*Tabulating*).
5. Pengujian validitas dan reliabilitas instrumen dari pengumpulan data.
6. Mendeskripsikan data dengan menyajikan ke dalam bentuk table distribusi frekuensi dan sejenisnya.⁷

⁶ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, 1993), h.111

⁷ Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, *Panduan Praktis Menulis Skripsi*, (Cirende: PT Wahaana Kordofa, 2018), h. 24.

H. Pemeriksaan Keabsahan Data

Peneliti menjelaskan proses dan teknik yang digunakan untuk keabsahan data yang mencakup kredibilitas, dependabilitas, transferabilitas, dan komfirmabilitas sebagaimana uraian berikut ini:

1. Kredibilitas (derajat kepercayaan).

Kredibilitas merupakan penetapan hasil penelitian (kualitatif) yang kredibel (dapat dipercaya) dari perspektif partisipan dalam penelitian ini. Dari perspektif ini tujuan penelitian adalah untuk mendeskripsikan atau memahami fenomena yang menarik perhatian dari sudut pandang partisipan. Partisipan adalah satu-satunya orang yang dapat menilai secara sah kredibilitas hasil penelitian. Strategi untuk meningkatkan kredibilitas data meliputi perpanjangan, pengamatan, ketekunan penelitian, triangulasi, dan diskusi teman sejawat.

2. Transferabilitas (keteralihan).

Transferabilitas mengacu pada tingkat kemampuan hasil penelitian yang dapat digeneralisasikan atau ditransfer pada konteks yang lain. Dari perspektif kualitatif, transferabilitas dengan mendeskripsikan konteks penelitian dan asumsi-asumsi yang menjadi sentral pada penelitian tersebut. Orang yang ingin mentransfer hasil penelitian pada konteks yang berbeda, bertanggung jawab untuk membuat keputusan bahwa transfer tersebut logis.

3. Dependabilitas (kebergantungan).

Dependabilitas menekankan perlunya peneliti memperhitungkan konteks yang berubah-ubah dalam penelitian yang dilakukan. Peneliti bertanggung jawab menjelaskan perubahan-perubahan yang terjadi dalam *setting* (latar) dan bagaimana perubahan-perubahan tersebut dapat mempengaruhi pendekatan yang digunakan pada penelitian dalam studi tersebut.

4. Konfirmabilitas (kepastian).

Konfirmabilitas atau objektivitas mengacu pada tingkat kemampuan hasil penelitian yang dikonfirmasi oleh orang lain. Terdapat sejumlah strategi untuk meningkatkan konfirmabilitas. Misalnya, peneliti dapat mendokumentasikan prosedur untuk memeriksa dan memeriksa kembali seluruh data penelitian. Jadi, kriteria kepastian atau objektivitas menekankan pada datanya bukan pada orang atau banyak orang.⁸

⁸ Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, *Panduan Praktis Menulis Skripsi*, (Cirende: PT Wahaana Kordofa, 2018), h. 24-25.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang Latar Penelitian

1. Sejarah PT. Bank Jabar Banten Banten Syariah

Lokasi penelitian yang penulis lakukan di PT. Bank Jabar Banten Banten Syariah yang Beralamat, Golden Boulevard, Blok Q, Jl. Pahlawan Seribu No.1, Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310.

Bank BJB Syariah dibentuk dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Jawa Barat yang terus tumbuh keinginannya untuk menggunakan jasa perbankan syariah. Tidak hanya di Jawa Barat, di seluruh Indonesia memang akhir-akhir ini keinginan masyarakat untuk menggunakan jasa perbankan syariah terus bertambah dari hari ke hari. Langkah yang dilakukan oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan PT Banten Global Development merupakan langkah yang sangat tepat untuk memenuhi keinginan masyarakat akan bank umum syariah.¹

Untuk menunjang bisnis serta mencapai visi Bank BJB Syariah, maka Bank BJB Syariah terus melakukan pengembangan, diantaranya yaitu dengan mendirikan jaringan kantor, meningkatkan layanan terhadap nasabah dan lain sebagainya. Bank BJB Syariah berkantor pusat di

¹ Bank Jawa Barat, “*Sekilas BJB Syariah*”, diakses dari <http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah/> pada tanggal 02 Januari 2022 pukul 12:26

Bandung, tepatnya di Jalan Braga No 135. Hingga saat ini Bank BJB Syariah telah memiliki beberapa kantor cabang, kantor cabang pembantu dan jaringan ATM yang tersebar di daerah Provinsi Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta. Untuk ATM Bank BJB Syariah juga dapat digunakan di puluhan ribu jaringan ATM Bersama di seluruh Indonesia.

Kali ini Bank BJB Syariah membuka jaringan kantor secara serempak di lima kota sekaligus, yakni Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ciledug, KCP Cikampek, KCP BSD, KCP Cibinong dan KCP Pondokgede, Selasa (15/05). Untuk KCP Ciledug dan KCP Cikampek, sebelumnya telah dilakukan soft opening dan mulai beroperasi lebih dulu pada tanggal 10 Mei 2012. bank bjb syariah sampai dengan saat ini telah 8 Kantor Cabang, 55 Kantor Cabang Pembantu, 2 Gedai Syariah, 2 *Payment Point* dan 1 Kantor Kas.²

2. Visi Dan Misi PT. Bank Jabar Banten Banten Syariah

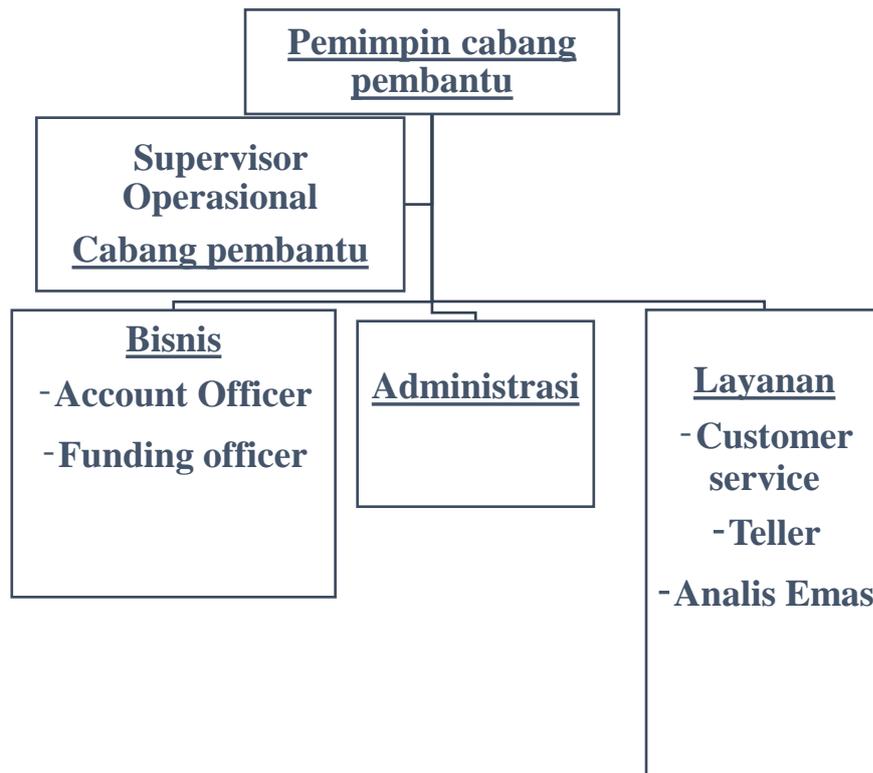
Visi Bank Jabar Banten Banten Syariah yaitu Digital Pilihan Utama Masyarakat. Adapun Misi Bank Jabar Banten Syariah yaitu:

- a) Memberi Layanan Perbankan Syariah kepada masyarakat di Indonesia dengan Kualitas prima melalui inovasi produk, kemudahan akses, dan Sumber Daya Insani yang profesional.
- b) Memberi nilai tambah yang optimal bagi *stakeholder* dengan tetap berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik.

² Bank Jawa Barat, "*Jaringan Kantor*". diakses dari www.bjbsyariah.co.id/jaringan/jaringan-kantor/ pada tanggal 02 Januari pukul 12:30

- c) Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah terutama dengan peningkatan Usaha Kecil, dan Menengah (UKM).

3. Struktur Organisasi PT. Bank jabar bantenBanten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai



Gambar 4.1
Struktur Organisasi

B. Temuan Penelitian

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank Jabar Banten Syariah KCP Bumi Serpong Damai adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalahah* (dalam penelitian ini disebut dengan *iB Masalahah*). Tujuan dari *iB Masalahah* adalah untuk memberi pembiayaan kepada

perorangan dalam memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) di mana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli. Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Uang muka yang harus disetorkan oleh nasabah kepada Bank Jabar Banten Syariah minimal sebesar 20% dari harga jual bagi yang sudah menjalin MoU dengan pihak ketiga sedangkan untuk yang tidak ada MoU dengan pengembang maka uang muka yang harus disetor oleh nasabah minimal sebesar 30% dari harga jual. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga ber gejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena Bank Jabar Banten Syariah tidak akan mengenakan pinalti, karena harga *iB Masalah* sudah ditetapkan sejak awal.

C. Pembahasan Penelitian

Langkah yang ditempuh oleh Bank Jabar Banten Syariah KCP Bumi Serpong Damai dalam menerapkan manajemen risiko adalah dengan menerapkan sistem bagi orang yang memiliki rumah baik itu rumah baru maupun bekas, memiliki mekanisme beberapa tahap sebagai berikut:

1. Menentukan terlebih dahulu rumah yang diinginkan nasabah, apakah rumah baru atau bekas pakai.
2. Pihak bank atau marketing nantinya akan memberikan persyaratannya untuk pembelian pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah*.
3. Untuk pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke unit kerja Bank Jabar Banten Syariah harus memberikan data pribadi yang berupa KTP, NPWP, dan Kartu Keluarga.
4. Nasabah harus memenuhi persyaratan yang telah diminta oleh pihak bank.
5. Setelah memenuhi data pribadi yang diperlukan, nasabah harus melampirkan Surat Keterangan Kerja, dan untuk batasan umur dalam hal ini minimum usia 21 tahun dan usia karyawan swasta 60 tahun dan tidak melebihi usia pensiun sesuai ketentuan dari perusahaan pemberi kerja.
6. Setelah melewati langkah-langkah berikut akan dilakukan proses data *checking* dan *BI checking* oleh pihak bank, untuk mengetahui bahwa nasabah yang akan melakukan pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah* ini telah melakukan pengajuan hal yang sama

pada bank lain atau belum. Dan Untuk Pembayaran Pembiayaan tersebut melalui rekening Bank Jabar Banten Syariah. Untuk Wilayah rumah tersebut masih disekitar Bank Jabar Banten Syariah.

Dalam Produk Pembiayaan tersebut terdapat Pembiayaan bermasalah, tetapi nominalnya kecil presentasinya dibawah 1% diantara semua pembiayaan rumah yang bermasalah. Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adanya penurunan penghasilan nasabah atau penurunan pendapatan nasabah misalnya yang tadinya berpenghasilan 3 juta menjadi 1 juta, nasabah yang tadinya bekerja menjadi tidak bekerja sehingga harus mendapatkan pekerjaan yang baru. Bank Jabar Banten Syariah mempunyai ketentuan batas maksimal dalam mengidentifikasi risiko pada pembiayaan tersebut yaitu dengan memberikan angsuran maksimal yang diberikan kepada nasabah 50% dari penghasilan nasabah, Sehingga diharapkan kepada nasabah untuk membayar angsuran sampai lunas tidak ada masalah.

Risiko yang telah terjadi dalam produk pembiayaan tersebut karena nasabah yang tidak bisa membayar secara tepat waktu, Sehingga pihak Bank memberikan identifikasi dan memberikan solusi relaksasi restrukturisasi pembiayaan. Misalnya angsuran 3 juta diturunkan oleh pihak Bank menjadi 1,5 juta agar menjaga nama baik nasabah disistem *Checking* dan *BI checking*. Jika nasabah tidak

ada sama sekali penghasilan pihak Bank menyarankan untuk menjual rumah tersebut agar hutang yang di Bank tertutupi.

Adapun Tugas dan kewenangan divisi Manajemen Risiko, disetiap awal produk dievaluasi dan dianalisa. Memastikan Semua pengajuan nasabah pembiayaan ini sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuannya, dari segi angsuran, data-data, agunannya dari legalitas sertifikatnya tidak ada masalah dan Analisa itu *divisi risk management* yang membuat. Pengawasan dalam Bank Jabar Banten Syariah diawasi oleh bagian administrasi pembiayaan bisnis legal (APBL), yang memeriksa dokumen. Misalnya, ada data masuk kebagian Analisa dan sudah diacc (terima), lalu diawasi oleh administrasi pembiayaan bisnis legal (APBL) jika ada data yang belum sesuai diberikan catatan kepada bagian Analisa.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah* yang dilakukan oleh Bank Jabar Banten Syariah merupakan sebuah penerapan sistem untuk seorang yang ingin memiliki rumah, baik itu rumah baru ataupun rumah bekas. Mekanisme yang dilakukan produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah* memiliki beberapa tahapan. Nasabah yang ingin menggunakan produk pembiayaan rumah *iB Masalahah* harus menentukan terlebih dahulu rumah mana yang akan diinginkan nasabah, dan nasabah perlu menginformasikan keinginannya untuk membeli rumah tersebut kepada pihak bank. Langkah selanjutnya adalah pihak bank atau marketing nantinya akan memberikan persyaratannya untuk pembelian pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah*.

Untuk pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke unit kerja Bank Jabar Banten Syariah harus memberikan data pribadi yang berupa KTP, NPWP, dan Kartu Keluarga. Apabila nasabah sudah dalam status menikah, maka nasabah perlu melampirkan surat nikah atau buku nikah. Setelah memenuhi data pribadi yang diperlukan, nasabah harus melampirkan Surat Keterangan Kerja, dan untuk batasan umur dalam hal ini minimum usia 21 tahun dan usia karyawan swasta 60 tahun dan tidak melebihi usia pensiun sesuai ketentuan dari perusahaan pemberi kerja.

Setelah melewati langkah-langkah berikut akan dilakukan proses data *checking* dan *BI checking* oleh pihak bank, untuk mengetahui bahwa nasabah yang akan melakukan pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah* ini telah melakukan pengajuan hal yang sama pada bank lain atau belum. Maksimal angsuran yang bisa diberikan kepada nasabah pastinya beragam dari setiap banknya, namun Bank Jabar Banten Syariah memaksimalkannya pada angka 50% dari penghasilan nasabah yang mengambil produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalahah* .

Tentunya nasabah produk pembiayaan pembelian rumah *iB Masalahah* memiliki risiko permasalahan, namun persentasenya dibawah 1% diantara semua pembiayaan rumah yang ada dan tengah berjalan. Permasalahan muncul sering terjadi disebabkan gaji dari nasabah yang berkurang, ataupun gaji dari nasabah yang tidak langsung cair. Hal ini diatasi dengan pembayaran dari nasabah sebanyak 50% dari angsuran yang seharusnya diangsur oleh nasabah. Bekerja sama dengan pihak developer juga penting agar dapat mendapatkan nasabah yang berkualitas pula. Dalam pengawasan, Bank Jabar Banten Syariah telah diawasi oleh bagian Administrasi Pembiayaan Bisnis Legal (APBL).

B. Saran

1. Pihak bank lebih mengembangkan produk yang lebih menarik diantaranya dengan menggunakan promosi yang lebih massif seperti

di media sosial, kerjasama dengan developer, melalui agen-agen perumahan.

2. Pihak bank menggunakan produk yang bisa bersaing di pasar diantaranya meningkatkan promosi margin yang bersaing dengan bank syariah lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Antonio, Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah Pengenalan Umum*. Jakarta: Tazkia Cendekia. 2000.

Antonio, Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Tazkia Cendekia. 2001.

Basri, Ikhwan Abidin. *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara. 2008.

Darmawi, Herman. *Manajemen Risiko*. Jakarta: Bumi Aksara. 2006.

Djojosoedarso, Soesino. *Prinsip-prinsip Manajemen Risiko dan Asuransi*. Jakarta: Salemba Empat. 1999.

Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta. *Panduan Praktis Menulis Skripsi*. Cirendeu: PT Wahana Kordofa. 2018.

Hendro, M.M. *Dasar-Dasar Kewirausahaan Panduan bagi Mahasiswa untuk Mengenal, Memahami, dan Memasuki Dunia Bisnis*. Jakarta: Erlangga. 2010.

Hardjono, Suzanna. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pustaka Grahatama. 2008.

Idroes, Ferry N. *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Edisi 1. Jakarta: Rajawali Pers. 2008.

Ifham, Ahmad. *Ini loh KPR Syariah!*. Jakarta : Gramedia Pustaka utama. 2017.

- Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.
- Kasidi. *Manajemen Risiko*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2010.
- Kemenag RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahan*. Semarang: CV. Asy-Syifa. 2017.
- Manullang, M. *Dasar-Dasar Manajemen*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2008.
- Muljono, Teguh Pudjo. *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*. Yogyakarta: penerbit BPFE. 1996.
- Ramli, Soehatman. *Manajemen Risiko Dalam Perspektif K3 OHS Risk Management*. Jakarta: Dian Rakyat. 2010.
- Rianto, M. Nur. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2012.
- Rivai, Viethzal. *Bank and Financial Institution*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2007.
- Rivai, Viethzal. *Islamic Banking and Finance*. Yogyakarta: BPFE. 2012.
- Rosly, Saiful Azhar. *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets*. Dinamis Publishing. 2007.
- Saeed, Abdullah. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2004.
- Salim, Abbas. *Asuransi dan Manajemen Risiko*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 1998.
- Silalahi, Ferdinand. *Manajemen Risiko dan Asuransi*. Cetakan ke-1. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka. 1997.
- Siswanto. *Pengantar Manajemen*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. 2007.

- Solihin, Ismail. *Pengantar Manajemen*. Jakarta: Erlangga. 2009.
- Sule, Ernie Tisnawati. *Pengantar Manajemen*. Jakarta:Kencana. 2010.
- Swastha, Basu. *Pengantar Bisnis Modern*. Yogyakarta: Libety. 2002.
- Tampubolon, Robert. *Risk Management, Manajemen Risiko Pendekatan Kualitatif*. Jakarta: Elex Media Komputindo. 2006.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia. *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan. 2003.
- Usman, Husnaini. *Manajemen Teori Dan Riset Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara. 2009.
- Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press. 2005.

Jurnal:

- Fauzi, Rizki. “Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Sektor Agribisnis”. UIN Syarif Hidayatullah. Jakarta: t.d. 2016.
- Irwanti, Dian. “Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ambarukmo Yogyakarta”. UIN Sunan Kalijaga. Yogyakarta: t.d. 2014.
- Mulyani, Sri. “Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan dalam Upaya Menjaga Likuiditas Bank Syariah (Studi pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Malang)” *Skripsi* Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Yogyakarta: t.d. 2009.
- Nawawi, Hadari. “Metode Penelitian Sosial”. Yogyakarta: Gajah Mada University. 1993.

Ratnaningrum. “Penerapan Kredit Pemilikan Rumah KPR”. 2009.

Web:

Bank Jawa Barat. “Sekilas BJB Syariah”. [Online].
<http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah>. [2 Januari 2022].

Bank Jawa Barat. “Jaringan Kantor”. [Online]. <http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah>. [2 Januari 2022].

Bank Jawa Barat. “Produk Dan Jasa”. [Online].
<http://bjbsyariah.co.id/tentang-bjb-syariah/sekilas-bjb-syariah>. [2 Januari 2022].

Bank Indonesia , Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR dalam Program Edukasi Masyarakat dalam Rangka Implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia.

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000
Pertanggal 1 April 2000 menetapkan aturan tentang Murabahah.

Otoritas Jasa Keuangan. [Online]. www.ojk.go.id. [2 juni 2021].

Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 13/25/PBI/2011tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 11/25/PBI/2009.

LAMPIRAN

Lampiran 1

PEDOMAN WAWANCARA

PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *iB Maslahah*

(Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)

DITUJUKAN UNTUK PIHAK PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU BUMI SERPONG DAMAI:

1. BAGAIMANA PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
2. BAGAIMANA PROSEDUR DAN SYARAT KETENTUAN DALAM PENGAJUAN PRODUK PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
3. BAGAIMANA MEKANISME PEMBIAYAAN NASABAH DALAM MENGGUNAKAN PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
4. ADAKAH PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
5. FAKTOR-FAKTOR APA PENYEBAB TERJADINYA PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
6. BAGAIMANA CARA DALAM MENGIDENTIFIKASI RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
7. APA SAJA RISIKO YANG MUNGKIN ATAU TELAH TERJADI DALAM PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
8. APA SAJA TUGAS DAN KEWENANGAN DIVISI MANAJEMEN RISIKO DALAM MELAKUKAN MANAJEMEN RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?
9. SIAPA YANG MENJALANKAN PENGAWASAN DALAM MANAJEMEN RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

Lampiran 2

CATATAN HASIL WAWANCARA

PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *iB Masalahah*

(Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai)

Narasumber : Arief Pradono

Jabatan : *Account Officer*

Hari/Tanggal : Kamis, 25 November 2021

Lokasi : Bank Jabar Banten Syariah KCP Bumi Serpong Damai

Waktu : 14:00-15:00

PENELITI :BAGAIMANA PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF :PERTAMA HARUS MENGETAHUI TENTANG PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ,PENERAPANNYA UNTUK SESEORANG YANG INGIN MEMILIKI RUMAH BAIK RUMAH BARU ATAU BEKAS. JADI PENERAPAN MANAJEMEN RISIKONYA ITU HARUS SUDAH MEMENUHI SYARAT KETENTUANNYA,HARUS MEMPUNYAI DATA PRIBADI,HARUS BERPENGHASILAN,DAN UNTUK RUMAH HARUS SUDAH MEMENUHI KRITERIA YANG TELAH DITETAPKAN OLEH BANK,MINIMAL LEGALITASNYA SUDAH SERTIFIKAT DAN RUMAHNYA MASIH WILAYAH BANK JABAR BANTENBANTEN SYARIAH.

PENELITI :BAGAIMANA PROSEDUR DAN SYARAT KETENTUAN DALAM PENGAJUAN PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF :PENGAJUAN PEMBIAYAAN OLEH CALON NASABAH KE UNIT KERJA BANK JABAR BANTENBANTEN SYARIAH SYARAT KETENTUANNYA NASABAH HARUS MEMPUNYAI DATA PRIBADI BAIK KTP,NPWP,KARTU KELUARGA,KEMUDIAN JIKA NASABAH SUDAH MENIKAH HARUS MELAMPIRKAN SURAT NIKAH ATAU BUKU NIKAH.JIKA NASABAH MEMPUNYAI PENGHASILAN GAJI , NASABAH TERSEBUT HARUS BERPENGHASILAN TETAP.KEMUDIAN JIKA NASABAH PUNYA PENGHASILAN 10 JUTA APA SIH BUKTINYA MAKA HARUS DILAMPIRKAN BUKTI REKENING GAJI ATAU REKENING KORAN.MELAMPIRKAN SURAT KETERANGAN KERJA DI PERUSAHAAN NASABAH TERSEBUT ATAU SK PENGANGKATAN KARYAWANNYA.

ADAPUN DENGAN MELENGKAPI DOKUMEN / PERSYARATAN YANG DIBUTUHKAN UNTUK MENGISI FORMULIR SEPERTI :

1. KEWARGANEGARAAN
2. TIPE UNTUK PERORANGAN ATAU PERUSAHAAN
3. USIA MINIMUM 21 TAHUN
4. USIA MAKSIMUM KARYAWAN SWASTA MAKSIMUM 60 TAHUN DAN TIDAK MELEBIHI USIA PENSIUN SESUAI KETENTUAN DARI PERUSAHAAN PEMBERI KERJA

5. PEKERJAAN, PEGAWAI/KARYAWAN, PROFESIONAL, PENGUSAHA, PENGURUS PERUSAHAAN, TNI/POLRI.

MINIMUM MASA KERJA KARYAWAN 2 TAHUN, PROFESIONAL ATAU PENGUSAHA 3 TAHUN.

PROSEDURNYA NASABAH SUDAH MEMILIH RUMAH YANG INGIN DIBELI, KEMUDIAN NASABAH DATANG KE BANK UNTUK MENGINFORMASIKAN INGIN MEMBELI RUMAH ITU. SETELAH ITU PIHAK BANK ATAU MARKETING MEMBERI TAU PERSYARATANNYA UNTUK PEMBELIAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH*.

PENELITI : BAGAIMANA MEKANISME PEMBAYARAN PEMBIAYAAN NASABAH DALAM MENGGUNAKAN PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF : PERTAMA NASABAH MELENGKAPI DAN MENYIAPI DOKUMEN YANG DIMAKSUD SETELAH PIHAK NASABAH MENGIRIM KEPADA PIHAK BANK, KEMUDIAN PIHAK BANK MENGANALISA. KEMUDIAN ADA PROSES DATA *CHECKING*, *BI CHECKING*. *BI CHECKING* ITU UNTUK MENGETAHUI APAKAH NASABAH TERSEBUT SUDAH MELAKUKAN PENGAJUAN PRODUK INI KEPADA BANK LAIN ATAU BELUM. DAN UNTUK PEMBAYARAN PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* MELALUI REKENING BANK JABAR BANTEN SYARIAH.

PENELITI : ADAKAH PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF : DALAM BANK JABAR BANTEN SYARIAH ADA, TAPI NOMINALNYA KECIL PRESENTASINYA DIBAWAH 1% DIANTARA SEMUA PEMBIAYAAN RUMAH YANG BERMASALAH.

PENELITI : FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF : ADANYA PENURUNAN PENGHASILAN ATAU PENURUNAN PENDAPATAN NASABAH MISALNYA YANG TADINYA 3 JUTA MENJADI 1 JUTA, ADANYA PERUBAHAN PENDAPATAN NASABAH YANG TADINYA BEKERJA MENJADI TIDAK BEKERJA SEHINGGA HARUS MENDAPATKAN PEKERJAAN YANG BARU.

PENELITI : BAGAIMANA CARA DALAM MENGIDENTIFIKASI RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF : ADAPUN PROSES IDENTIFIKASI INI ADALAH PROSES YANG SANGAT PENTING PERTAMA BANK MEMPUNYAI KETENTUAN BATAS MAKSIMAL ANGSURAN YANG BISA DIBERIKAN KEPADA NASABAH, BERAPA MAKSIMAL ANGSURAN YANG DIBERIKAN OLEH BANK KEPADA NASABAH APAKAH 100% ATAU 50% DARI PENGHASILAN NASABAH. BANK JABAR BANTEN SYARIAH MEMAKSIMALKAN 50% DARI PENGHASILAN NASABAH, SEHINGGA DIHARAPKAN KEPADA NASABAH UNTUK MEMBAYAR ANGSURAN SAMPAI LUNAS TIDAK ADA MASALAH.

PENELITI : APA SAJA RISIKO YANG MUNGKIN ATAU TELAH TERJADI DALAM PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ? DAN BAGAIMANA CARA MENGATASINYA?

PAK ARIEF : RISIKO YANG PERTAMA TERJADI KEPADA NASABAH YANG TIDAK BISA BAYAR ATAU TIDAK BISA MEMBAYAR KEWAJIBANNYA SECARA TEPAT WAKTU, CARA MENGATASINYA MELAKUKAN IDENTIFIKASI KENAPA MISALNYA GAJINYA TURUNYA SAMPE BERAPA BULAN, SEHINGGA PIHAK BANK MEMBERIKAN SOLUSI RELAKSASI REKSTRUKTURISASI PEMBIAYAAN. MISALNYA ANGSURAN 3 JUTA

DITURUNKAN OLEH PIHAK BANK MENJADI 1,5 JUTA SUPAYA MENJAGA NAMA BAIK NASABAH DISITEM BICHECKING. JIKA NASABAH TERSEBUT TIDAK ADA PENGHASILAN SAMASEKALI PIHAK BANK MENYARANKAN UNTUK MENJUAL RUMAH TERSEBUT AGAR HUTANG YANG DIBANK TERTUTUPI

PENELITI : APA SAJA TUGAS DAN KEWENANGAN DIVISI MANAJEMEN RISIKO DALAM MELAKUKAN MANAJEMEN RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF : PERTAMA SETIAP AWAL PRODUK DIEVALUASI DAN DIANALISA , MEMASTIKAN SEMUA PENGAJUAN NASABAH PEMBIAYAAN INI SUDAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN KETENTUANNYA, DARI SEGI ANGSURAN , DATA-DATA, AGUNANYA DARI LEGALITAS SERTIFIKATNYA TIDAK ADA MASALAH. DAN ANALISA ITU DIVISI RISK MANAGEMENT YANG BIKIN.

PENELITI : SIAPA YANG MENJALANKAN PENGAWASAN DALAM MANAJEMEN RISIKO PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *IB MASLAHAH* ?

PAK ARIEF : PENGAWASAN DALAM BANK JABAR BANTEN BANTEN SYARIAH DIAWASI OLEH BAGIAN ADMINISTRASI PEMBIAYAAN BISNIS LEGAL (APBL), YANG MEMERIKSA DOKUMEN. MISALNYA ADA DATA MASUK KEBAGIAN ANALISA DAN SUDAH DI ACC, LALU DIAWASI OLEH ADMINISTRASI PEMBIAYAAN BISNIS LEGAL (APBL) JIKA ADA DATA YANG BELUM SESUAI DIBERIKAN CATATAN KEPADA BAGIAN ANALISA.

Lampiran 3

DOKUMENTASI WAWANCARA



(Wawancara bersama *Account Officer*)

Lampiran 4

HASIL ANALISIS DATA

A. Observasi

Berdasarkan hasil penelitian Risiko yang terjadi di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai ,terjadi karena kepada nasabah yang tidak bisa bayar atau tidak bisa membayar kewajibannya secara tepat waktu,cara mengatasinya melakukan identifikasi kenapa misalnya gajinya turunya sampe berapa bulan,sehingga pihak bank memberikan solusi relaksasi rekstrukturisasi pembiayaan.misalnya angsuran 3 juta diturunkan oleh pihak bank menjadi 1,5 juta supaya menjaga nama baik nasabah disitem bichecking.jika nasabah tersebut tidak ada penghasilan samasekali pihak bank menyarankan untuk menjual rumah tersebut agar hutang yang dibank tertutupi.

B. Wawancara

Dalam wawancara yang telah dilakukan pada Kamis, 25 November 2021 bertempat di kantor Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai dengan mewancarai Bapak Arief Pradono dengan jabatan *Account Officer*. Dengan rincian point dari jawaban narasumber sebagai berikut:

1. Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Maslahah*

Pertama harus mengetahui tentang produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Maslahah* , Penerapannya untuk seseorang yang ingin memiliki rumah baik rumah baru atau bekas. jadi penerapan manajemen risikonya itu harus sudah memenuhi syarat ketentuannya,harus mempunyai data prbadi,harus berpenghasilan,dan untuk rumah harus sudah memenuhi kriteria yang telah ditetapkan oleh bank,minimal legalitasnya sudah sertifikat dan rumahnya masih wilayah bank bank jabar banten syariah.

2. Prosedur dan Syarat Ketentuan dalam Mengajukan Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Maslahah*

Pengajuan pembiayaan oleh calon nasabah ke unit kerja bank jabar bantenbanten syariah syarat ketentuannya nasabah harus mempunyai data

pribadi baik ktp,npwp,kartu keluarga,kemudian jika nasabah sudah menikah harus melampirkan surat nikah atau buku nikah.jika nasabah mempunyai penghasilan gaji , nasabah tersebut harus berpenghasilan tetap.kemudian jika nasabah punya penghasilan 10 juta apa sih buktinya maka harus dilampirkan bukti rekening gaji atau rekening koran.melampirkan surat keterangan kerja di perusahaan nasabah tersebut atau sk pengangkatan karyawannya.

Adapun dengan melengkapi dokumen / persyaratan yang dibutuhkan untuk mengisi formulir seperti:

1. kewarganegaraan
2. tipe untuk perorangan atau perusahaan
3. usia minimum 21 tahun
4. usia maksimum karyawan swasta maksimum 60 tahun dan tidak melebihi usia pensiun sesuai ketentuan dari perusahaan pemberi kerja
5. pekerjaan,pegawai/karyawan,profesional,pengusaha,pengurus perusahaan,tni/polri.
minimum masa kerja karyawan 2 tahun,profesional atau pengusaha 3tahun.

Prosedurnya nasabah sudah memilih rumah yang ingin dibeli, kemudian nasabah datang ke bank untuk menginformasikan ingin membeli rumah itu. Setelah itu pihak bank atau marketing memberi tau persyaratannya untuk pembelian pembiayaan pemilikan rumah *iB Maslahah* .

3. Mekanisme Pembayaran Pembiayaan nasabah dalam menggunakan Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Maslahah*

Pertama nasabah melengkapi dan menyiapi dokumen yang dimaksud setelah pihak nasabah mengirim kepada pihak bank. kemudian pihak bank menganalisa. kemudian ada proses data checking,bi *checking*. bi *checking* itu untuk mengetahui apakah nasabah tersebut sudah melakukan pengajuan produk ini kepada bank lain atau belum.dan untuk pembayaran produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Maslahah* melalui rekening bank jabar banten syariah.

4. Pembiayaan bermasalah pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah *iB Masalah*

Dalam bank jabar banten syariah ada, tapi nominalnya kecil presentasinya dibawah 1% diantara semua pembiayaan rumah yang bermasalah.

5. Faktor-Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada Produk Pemilikan Rumah *iB Masalah* ?

Adanya penurunan penghasilan atau penurunan pendapatan nasabah misalnya yang tadinya 3 juta menjadi 1 juta, adanya perubahan pendapatan nasabah yang tadinya bekerja menjadi tidak bekerja sehingga harus mendapatkan pekerjaan yang baru.

6. Cara dalam mengidentifikasi risiko produk pembiayaan pemilikan rumah *iB Masalah* ?

Adapun proses identifikasi ini adalah proses yang sangat penting pertama bank mempunyai ketentuan batas maksimal angsuran yang bisa diberikan kepada nasabah berapa maksimal angsuran yang diberikan oleh bank kepada nasabah apakah 100% atau 50% dari penghasilan nasabah bank jabar banten syariah memaksimalkan 50% dari penghasilan nasabah, sehingga diharapkan kepada nasabah untuk membayar angsuran sampai lunas tidak ada masalah.

Lampiran 5



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : BERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>
E-mail : faiumj@gmail.com. Kode Pos 15419

Nomor : ⁷³F.6-UMJ/I/2022
Lamp : 1 (satu) bundel
Hal : Bimbingan Skripsi Mahasiswa

Jakarta, 12 Jumadil Akhir 1443 H
15 Januari 2022 M

Yth.
Ibu Dina Febriani, S.E.,M.M.
Dosen Pembimbing Skripsi
Fakultas Agama Islam UMJ
di
Tempat

Assalamu'alaikum W.W.

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Ibu untuk menjadi pembimbing penulisan skripsi bagi mahasiswa :

Nama : HARSAH FARIHAH HAWANI
Nomor Pokok : 2018570049
Program Studi : Perbankan Syariah
Jenjang : Strata Satu (S1)
Judul : *Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah pada Produk KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang ITC Bumi Serpong Damai)*

Bersama ini dilampirkan proposal penulisan skripsi yang masih bersifat sementara dan perlu penyempurnaan. Kami mengharapkan agar proses bimbingan dapat diselesaikan paling lama 6 (enam) bulan.

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik Ibu kami ucapkan terimakasih.

Wabillahittaufiq Walhidayah
Wassalamu'alaikum W.W.



Wakil Dekan I,

Dr. Suharsiwi, M.Pd.

- Tembusan:
1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)
 2. Yth. Ketua Program Studi PS

Lampiran 6



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : BERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>
E-mail : faiumj@gmail.com. Kode Pos 15419

Nomor : ¹⁴¹ /F.6.-UMJ/X/2021
Hal : Permohonan Riset/Penelitian

Jakarta, 18 Rabiul Awal 1443 H
25 Oktober 2021 M

Kepada Yth.
Pimpinan BJB Syariah KCP BSD
Ruko Golden Boulevard Blok Q1 Jl. Pahlawan Seribu,
Lengkong Karya, Serpong Utara, Tangerang, Banten

Assalamu'alaikum W. W.

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu agar mahasiswa kami:

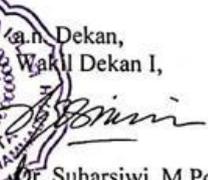
Nama : HARSAH FARIHAH HAWANI
Nomor Pokok : 2018570049
Tempat Tgl/Lahir : Tangerang, 9 September 2000
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Jenjang : Strata Satu (SI)
No. Telp : 085883360860

diperkenankan untuk melaksanakan riset/penelitian di tempat yang Bapak/Ibu pimpin. Penelitian/riset tersebut untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi yang berjudul:

"Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Ib Masalahah (Studi Kasus di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pembantu Bumi Serpong Damai, Tangerang)"

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu kami mengucapkan terimakasih.

Wabillahitaufiq walhidayah
Wassalamu'alaikum W. W.


Dekan,
Wakil Dekan I,
Dr. Suharsiwi, M.Pd.

Tembusan:
1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)

Lampiran 7



SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Putri Ayunda S

Jabatan : Supervisor Operasional KCP BSD

Dengan ini menerangkan bahwa :

No	NAMA	Universitas	Jurusan	NIM
1.	Harsah Farihah Hawani	Universitas Muhammadiyah Jakarta	Perbankan Syariah	2018570049

Telah melakukan penelitian di lingkungan Bank Jabar Banten Syariah KCP BSD mengenai "Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah IB Masalahah (Studi Kasus Pada Bank BJB Syariah Kantor Cabang Pembantu BSD - Tangerang Selatan".

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai mestinya.

Tangerang Selatan, 25 November 2021


bank bjb
syariah
Putri Ayunda
Supervisor Operasional

Lampiran 8



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : TERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jl. KH. Ahmad Dahlan Cirendeu Ciputat, Jakarta Selatan
Telp./Fax. : (021) 7441 887, Kontak@fal-umj.ac.id - Website : fal.umj.ac.id
E-mail : falumj@gmail.com - Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : HARSAH FARIHAH HAWANI
No. Pokok : 2018570049
Judul Skripsi : Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah pada Produk KPR di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang ITC Bumi Serpong Damai)
Pembimbing : Ibu Dina Febriani, S.E.,M.M.
Tgl. Berakhir : 15 Januari s.d. 15 Juli 2022

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran - saran	Paraf Pembimbing
	20/1/2022		BAB I ① LENGKAPI FOOTNOTE DALAM LATAR BELAKANG. ② FOKUS ✓, PERBAIKI SUBFOKUS	
			BAB II ① LANDASAN TEORI a) BANK SYARIAH b) PRODUK MBA c) MANAJEMEN RISIKO ② PERBAIKI KERANGKA BERPIKIR DIBUAT BAGAN ③ PENELITIAN RELEVAN MIN 5.	
	20 Mei 2022		BAB III - Jg Bukun Bahaso INA Gunkan Hunt italie - TAMBAHKAN PERINCIAN DARI METLIT. KUALITATIF	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran - saran
			<p>BAB III</p> <p>- tambahkan penelitian yg Relevan min. 5.</p> <p>BAB IV</p> <p>- FOOTNOTE DIBENARKAN (DITAB)</p> <p>- LENGKAPI TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.</p> <p>BAB V</p> <p>KESIMPULAN HARUS SESUAI DENGAN RUMUSAN MASALAH.</p> <p>Acc</p>

- Catatan :**
1. Lembar konsultasi ini agar dibawa dan diserahkan/diminta paraf dan setiap konsultasi.
 2. Topik permasalahan diisi oleh mahasiswa yang bersangkutan.
 3. Lembar konsultasi ini harus diserahkan ke Fakultas ketika melakukan ujian skripsi.

Lampiran 9

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Harsah Fariyah Hawani
Tempat, Tanggal Lahir : Tangerang, 09 September 2000
Alamat : Kp. Serpong RT 001/RW002, Serpong Tangerang Selatan
Kewarganegaraan : Indonesia
Jenis Kelamin : Perempuan
Status : Belum Menikah
Pekerjaan : Mahasiswa aktif semester 7
Universitas : Universitas Muhammadiyah Jakarta
Jurusan/Fakultas : Manajemen Perbankan Syariah
No Handphone : 085883360860
Email : asyafarihaaa@gmail.com

PENDIDIKAN

1. SMAN 28 KAB TANGERANG (2015 – 2018)
2. Mahasiswa di Universitas Muhammadiyah Jakarta Prodi Manajemen Perbankan Syariah

KEMAMPUAN

1. Software: Microsoft Word, Power Point
2. Soft skill: Dapat Berkomunikasi dengan baik, Inovatif, Dapat bekerjasama dengan tim
3. Bahasa: Indonesia, Inggris

PENGALAMAN ORGANISASI

1. Ikatan Remaja Masjid
2. HIMA MPS (Himpunan Mahasiswa Prodi Manajemen Perbankan Syariah)