

**ANALISIS PENILAIAN RESIKO PEMBIYAAAN KPR
BRI SYARIAH iB DI BANK BRI SYARIAH
KANTOR CABANG JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh:

Agung Tri Laksono
NIM. E20161113

Dosen Pembimbing

Retna Anggitaningsih, SE., M.M.
NIP. 197404201998032001

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FEBRUARI 2021**

ANALISIS PENILAIAN RISIKO PEMBIAYAAN KPR BRI SYARIAH iB DI BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG JEMBER

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jember
Program Studi Perbankan Syari'ah

Oleh:

AGUNG TRI LAKSONO
NIM: E20161113

Disetujui Pembimbing



Retna Anggitaningsih, SE., M.M.
NIP. 197404201998032001

**ANALISIS PENILAIAN RESIKO PEMBIYAAAN KPR
BRI SYARIAH iB DI BANK BRI SYARIAH
KANTOR CABANG JEMBER**

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jember
Program Studi Perbankan Syariah

Hari : Jum'at
Tanggal : 19 Februari 2021

Tim Penguji

Ketua



Daru Anondo, M.,Si
NIP: 197503032009011009

Sekretaris



Khairul Khotimah, M.Pd
NIP : 197706042014112001

Anggota :

1. Dr. Abdul Wadud Nafis, Lc.,M.M.
2. Retna Anggitaningsih, S.E., M.M.

()
()

Menyetujui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Khandan Rifa'i, SE., MSi
NIP: 19680807 200003 1 001

MOTTO

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا^٢

Artinya :

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”
(QS Al-baqarah : 275)¹



¹ Al Hasib, *Alquran Terjemahan Terjemahan Dan Tajwid Warna* (Jakarta : Samad, 47)

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini merupakan sebagian dari rangkaian proses kehidupan yang pendek. Atas berkah dan rahmat Allah SWT serta do'a dari orang-orang yang turut dalam penulisan karya tulis ini sehingga dapat terselesaikan. Saya persembahkan untuk orang-orang yang telah memberikan arti bagi hidup saya dengan pengorbanan, kasih sayang dan ketulusannya, yaitu :

1. Kepada kedua orang tua saya, Ayahanda (Hafidz Agus Cahyono) dan Ibunda (Sumariati) tercinta yang tak pernah lelah membesarkanku dengan penuh kasih sayang, serta memberikan dukungan, perjuangan, motivasi dan pengorbanan dalam hidup ini. Terimakasih atas do'a yang tak kunjung henti dipanjatkan.
2. Saudara kandungku Hilda Evi Marista dan Sisca Dwi Anggraeni, yang sangat tersayang. Selalu memberikan dukungan dan semangat meskipun jarak yang jauh memisahkan. Teimakasih buat saudaraku. Seluruh keluarga besar yang senantiasa menjadi semangat dalam setiap proses saya menjadi pribadi yang lebih baik lagi sehingga saya tak mampu membedakan senyum dan tangis mereka.
3. Teman-teman PS3 (Perbankan Syariah) seperjuangan angkatan 2016 yang selalu memberikan dorongan untuk selalu optimis dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Saudara-saudaraku Kuman, saya ucapkan terimakasih. Terutama untuk teman seangkatan atas segala bentuk perjuangan, ilmu dan pengalaman yang luar

biasa dari kalian. Semangat juang dan pantang menyerah yang kalian ajarkan akan menjadi bekal di kehidupan selanjutnya.

5. Untuk sahabataku dari Alumni IAIN JEMBER yakni Zulfikar Pandu dan teman-teman Destana Kemiri (desa tangguh bencana) serta Tim Desa Wisata Kemiri yang selalu memberikan dukungan dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Almamater IAIN Jember dan seluruh dosen IAIN Jember khususnya dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya dosen pembimbing saya yakni Retna Anggitaningsih, SE., M.M. yang bersedia meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan ilmu dan semangat kepada saya.



KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segenap puji dan syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan taufik serta hidayah-Nya sehingga perencanaan, pelaksanaan, dan penyusunan skripsi yang berjudul “Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah Kantor Cabang Jember” dapat terselesaikan dengan lancar. Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Rasulullah SAW. Semoga kita mendapatkan syafa’atnya di hari kiamat kelak. Penulis skripsi ini bertujuan untuk melengkapi sebagian persyaratan guna memperoleh Gelar Sarjana (S-1) Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bimbingan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., MM. selaku Rektor IAIN Jember yang telah memberikan segala fasilitas yang membantu kelancaran atas terselesainya penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Khamdan Rifai, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Jember.
3. Ibu Nurul Setianingrum, SE, M.M. selaku Ketua Prodi Perbankan Syari’ah.
4. Bapak daru anondo, SE., M.Si selaku Dosen Pembimbing Akademik

5. Ibu Retna Anggitaningsih, SE., M.M. yang dengan sabar meluangkan waktu dan pemikiran untuk memberikan ilmu dan pengarahan selama penyusunan skripsi ini.
6. Segenap penguji yang telah berkenan menguji skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya yang telah memberikan ilmu kepada penulis sehingga dapat mengetahui apa yang tidak diketahui.

Tiada kata yang dapat penulis ucapkan semoga Allah SWT, memberi balasan kebaikan atas semua jasa yang telah diberikan. Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih mempunyai banyak kekurangan, sehingga masih perlu tahap penyempurnaan. Namun walau dengan referensi dan waktu yang terbatas, penulis mencoba untuk menyusunnya berdasarkan kemampuan yang penulis miliki dan untuk lebih menyempurnakan tentu tidak lepas dari kritik dan saran dari para pembaca. Terakhir, harapan peneliti semoga apa yang terkandung dalam penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, Desember 2020

Agung Tri Laksono
NIM. E20161113

ABSTRAK

Agung Tri Laksono, 2020: *Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah Kantor Cabang Jember*

Memiliki rumah sendiri memberikan kebanggaan dan kebahagiaan hidup bagi keluarga tercinta. KPR BRI syariah iB membantu kita untuk mewujudkan impian memiliki rumah idaman. KPR BRI Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) / sewa menyewa (Ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRISyariah iB yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.

Mengenai fokus penelitiannya terdapat dua macam, diantaranya : 1) Bagaimana persetujuan dan pelunasan pembiayaan KPR BRI syariah iB di BRI syariah KC Jember. 2) Bagaimana penilaian risiko pembiayaan KPR BRI syariah iB di BRI syariah KC Jember.

Mengenai tujuan penelitiannya terdapat dua macam, diataranya : 1) Untuk Mengetahui sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember. 2) Untuk Mengetahui penilaian risiko pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif, dengan jenis penelitian deskriptif mengenai analisis penilaian risiko pembiayaan KPR BRI syariah iB di Bri syariah kantor cabang Jember. Sedangkan teknik penelitiannya menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Sementara untuk keabsahan data menggunakan triangulasi sumber.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan 1) Berdasarkan hasil penelitian, Pembiayaan KPR BRI syariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember sistem persetujuannya dengan nasabah menyediakan dokumen dan persyaratan yang diperlukan. Kemudian diajukan ke Bank BRI syariah Jember, dan Bank BRI Syariah KC Jember akan melakukan *BI-Checking*, kemudian Bank akan melakukan analisis untuk persetujuan, kemudian melakukan pencairan pembiayaan, dan yang terakhir yaitu memantau dana yang sudah dicairkan. Untuk pelunasan di Bank BRI syariah KC Jember menggunakan perhitungan harga jual, dalam harga jual terdapat harga pokok ditambah (laba) margin. 2) Risiko yang sering terjadi yaitu, risiko kredit macet dan risiko karakter nasabah. Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran atau memperkecil pembayaran setiap bulannya. Apabila pembiayaan terjadi macet maka pihak bank mengeluarkan surat peringatan dan apabila surat peringatan belum mampu mengembalikannya maka pihak bank berhak melelang atau menjual jaminan nasabah yang sudah dijaminan kepada bank untuk menutupi kerugian yang sudah ditanggung oleh bank.

Kata Kunci : KPR, Persetujuan/Pelunasan, Anilis Risiko,

Abstract

Agung Tri Laksono, 2020: *Risk assessment analysis financing KPR BRI Syariah iB at BRI Syariah Branch Office Jember*

Have your own home brings pride and the joy of living for a loving family. KPR BRI syariah iB help us realize our dreams idyllic home. KPR BRI Syariah was home ownership financing to individuals to meet some or all the need for habitatio using the principles of sale (murabahah/ijarah) where the payment in installments in the amount of installments set at the beginning and paid back every month. The KPR BRISyariah iB advantage is the simple requirements, a rapid process, and a long period of up to 15 years.

When it comes to the focus of the research, there are two kinds : 1) how did the approval and financing settelement go for BRI syariah KC Jember. 2) how does a KPR financing risk assessment sound in BRI syariah KC Jember.

Regarding the purpose of his research, there are two kinds : 1) for knowing system approval and financing settelement go for BRI syariah KC Jember. 2) to know the risk assessment of financing for BRI syariah KC Jember.

In the study, researchers use a qualitative approach, with a kind of descriptive research on riset assessment analysis financing in BRI syariah branch Jember. While his research techniques use observation, interview and documentation techniques. While for validity data USES source triulation.

The study arrived at a conclusion 1) based on research, financing in BRI syariah iB in BRI branch Jember his approval system with the cutomers provide the necessary documents and requirements. Then it goes to BRI syariah, and the BRI Jember Branch did *Bi-checking*, then the bank will do an analysis for the approval, then do an oenfluid financing, and the last one is to monitor the depleted founds. For a payment in BRI unit at Jember Branch, BRI used a selling price, in the selling price there is a bottong plus profit or margin. 2) the frequent risk is, the credit risk crashes and the character risk of cutomers. To addres the credit risk, by eigther lengthening the payment period or reducing the payment each month. When financing got stuck, the Bank issued a warning letter and if the commemoration papers have not been able to return them, then the Bank has the right to auction or to sell its indentures to the bank to account for the bank's loss.

Keyword : Home Ownership (KPR), Aggrement Or Payment, Risk Analysis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Definisi Istilah.....	12
F. Sistematika Pembahasan	14
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	
A. Peneitian Terdahulu.....	16
B. Kajian Teori.....	39

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	79
B. Lokasi Penelitian	79
C. Subyek Penelitian	80
D. Teknik Pengumpulan Data	80
1. Observasi	80
2. Wawancara.....	81
3. Dokumentasi	82
E. Analisis Data	82
F. Keabsahan Data	83
G. Tahap-Tahap Penelitian.....	84

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian.....	86
B. Penyajian Data dan Analisis	89
C. Pembahasan Temuan	102

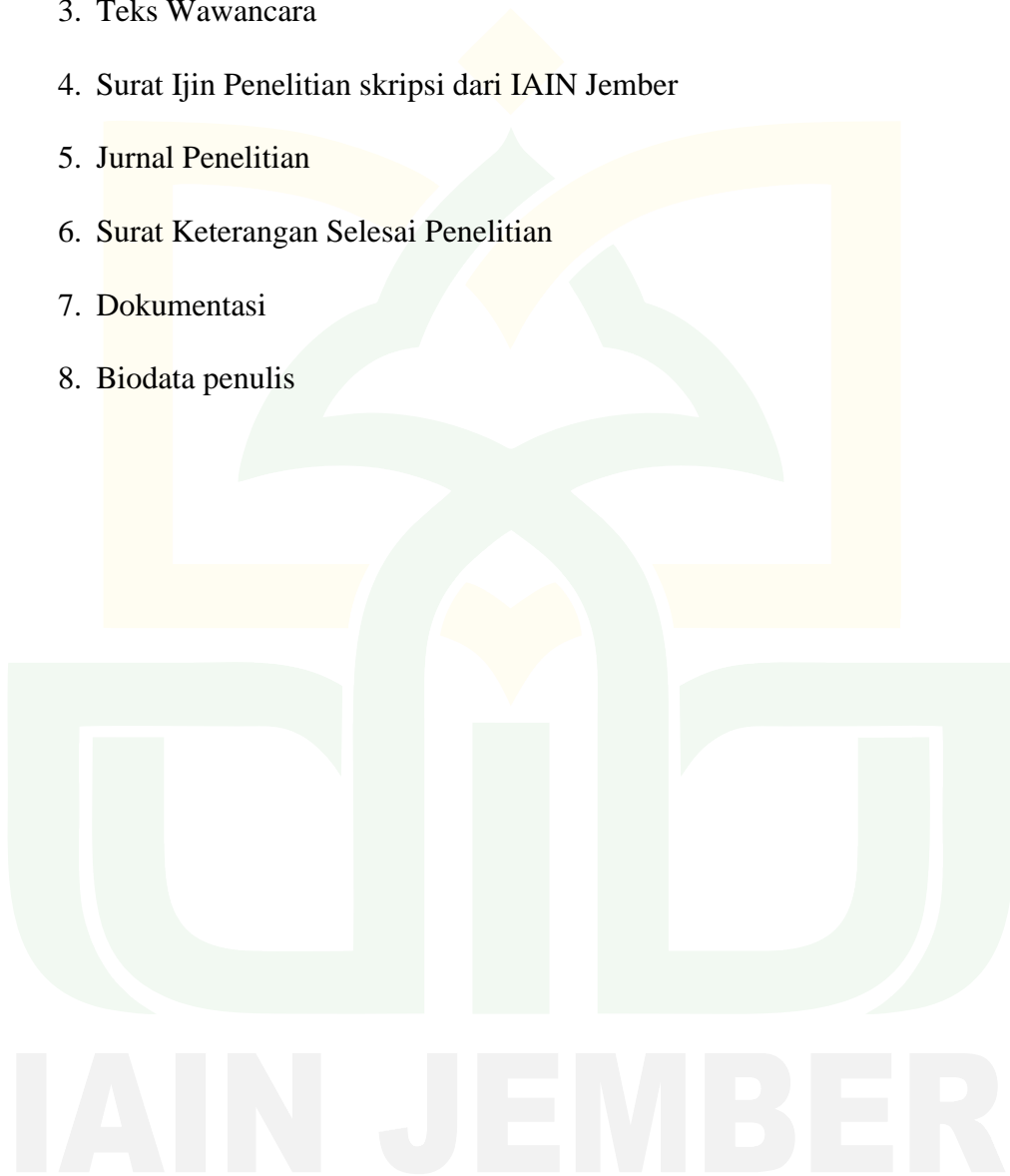
BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	109
B. Saran-saran	110

DAFTAR PUSTAKA	111
-----------------------------	------------

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Pernyataan Keaslian Tulisan
2. Matrik Penelitian
3. Teks Wawancara
4. Surat Ijin Penelitian skripsi dari IAIN Jember
5. Jurnal Penelitian
6. Surat Keterangan Selesai Penelitian
7. Dokumentasi
8. Biodata penulis



DAFTAR TABEL

No.	Uraian	Hal
1.1	Tentang Penggolongan Tingkat Kelancaran	8
1.2	Tentang Total Pembiayaan KPR Bermasalah.....	9
2.1	Tabulasi Penelitian Terdahulu	27
2.2	Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	37
4.1	Tentang Total Pembiayaan KPR Bermasalah	103



DAFTAR GAMBAR

No.Uraian	Hal
2.1 Skema Murabahah	51
4.1 Stuktur Organisasi	89



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kata *bank* dapat kita telusuri dari kata *banque* dalam bahasa Prancis, dan dari *banco* dalam bahasa Italia, yang dapat berarti peti/lemari atau bangku. Konotasi kedua kata ini menjelaskan dua fungsi dasar yang ditunjukkan oleh bank komersial. Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti peti emas, peti berlian, peti uang, dan sebagainya.² Selain itu, Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada sistem bunga. Bank Syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW.³

Bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.⁴

Setelah adanya rekomendasi dari Lokarya Ulama tentang Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua (Bogor) pada 19-22 Agustus 1990, yang kemudian diikuti dengan adanya Undang-undang No. 7 tahun 1992

² Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005), 01.

³ Abdul Wadud Nafis, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah* (Jember: STAIN Jember Press, 2014), 07.

⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 01.

tentang Perbankan dimana perbankan bagi hasil mulai diakomodasi, maka berdirilah Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS), yang merupakan bank Umum Islam pertama yang beroperasi di Indonesia.⁵

Berawal dari akuisisi Bank Rakyat Indonesia (Persero) terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 Bank BRI syariah secara resmi beroperasi. Kemudian Bank BRI syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih Bank BRI syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran Bank BRI syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas Bank BRI syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang

⁵ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005), 06.

digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand Bank Rakyat Indonesia (Persero),

Aktivitas Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah Bank Rakyat Indonesia (Persero), untuk melebur ke dalam Bank BRISyariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama Bank Rakyat Indonesia (Persero), dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama Bank BRISyariah .

Saat ini Bank BRISyariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, Bank BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini Bank BRISyariah merintis sinergi dengan Bank Rakyat Indonesia, dengan memanfaatkan jaringan kerja Bank Rakyat Indonesia, sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.⁶

Murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli. Harga yang disepakati adalah

⁶ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah Diakses pada tanggal 26 Agustus 2019 pada pukul 09:10

harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Secara operasional, praktek *Murabahah* ini adalah jual-beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati dimana penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada harga perolehan tersebut. Misalnya harga beli bahan bangunan untuk renovasi rumah sebesar Rp 100 juta dalam jangka waktu 5 tahun, bank syariah misalnya mengambil keuntungan 50 juta. Maka harga jual bahan bangunan kepada nasabah untuk masa angsuran 5 tahun adalah sebesar Rp 150 juta. Angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulan adalah sebesar 2,5 juta perbulan.⁷

Keuntungan Bank Syariah berdasarkan prinsip kepatutan. Pembayaran sejumlah harga oleh nasabah dilakukan secara tangguh dan menurut batas waktu yang ditentukan bersama. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan margin (Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, pasal 1 ayat 12).⁸

⁷ Fauziah, “Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamlat Indonesia, ”, (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011), 02.

⁸ Mail, “Analisis Pembiayaan *Murabahah* Konsumtif Dan *Murabahah* Produktif Terhadap Laba Pada Bank Bni Syariah Cabang Makassar”, (Skripsi, UIN Alauddin Makassar, 2013), 02.

Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, sebagaimana firman Allah dalam Surah Al-Baqarah/2:275

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual-beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil Riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.⁹

Untuk menghindari atau meminimalkan risiko yang dihadapi oleh perusahaan, sebelum pembiayaan diberikan, perlu dilakukan analisis pembiayaan tentang kemauan dan kemampuan pelanggan untuk membayar kewajibannya. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank untuk mengetahui karakter nasabah maka bank melakukan penilaian pembiayaan dengan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*)¹⁰.

Namun disini pihak Bank BRI Syariah melakukan penganalisisan tidak hanya menggunakan 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*), tetapi juga menggunakan analisis tambahan yakni 7P (*Personality, Purpose, Party, Payment, Prospect, Profitability, Protection*), 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*), 6A (*Analisis Aspek Hukum, Analisis Aspek Pemasaran, Analisis Aspek Teknis, Analisis Aspek Manajemen, Analisis Aspek Keuangan, Analisis Aspek Sosial-Ekonomi*).

⁹ Al-Qur'an dan Terjemahnya Surah Al-Baqarah/2:275

¹⁰ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 285.

Memiliki rumah sendiri memberikan kebanggaan dan kebahagiaan hidup bagi keluarga tercinta. KPR BRISyariah iB hadir membantu Anda untuk mewujudkan impian Anda memiliki rumah idaman.

BRISyariah adalah salah satu bank yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang disalurkan adalah KPR BRISyariah iB.

Berbagai keperluan dapat dipenuhi melalui KPR BRISyariah iB diantaranya Pembelian rumah, apartemen, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (take over), dan pembiayaan berulang (Refinancing).

KPR BRISyariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) / sewa menyewa (Ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRISyariah iB yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain makanan dan pakaian. Rumah sangat penting bagi keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan pembiayaan rumah selalu bertambah dikarenakan

meningkatnya populasi kependudukan. Namun harga rumah yang terus melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh BRI Syariah sehingga membuat produk pembiayaan konsumtif yang banyak dikenal dengan KPR BRISyariah iB.

Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah masyarakat yang mengambil kredit pada bank syariah merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan dengan akad murabahah dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.

KPR BRISyariah iB menggunakan akad murabahah. Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibuuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan. Dengan kata lain, penjual barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar cost-plus profit.

Landasan hukum murabahah (QS. An-Nisaa:29) yg artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”

Pembiayaan KPR BRISyariah iB merupakan produk pembiayaan yang sering dilakukan oleh nasabah karena bisa membantu untuk memenuhi

kebutuhan konsumen seperti kepemilikan rumah dengan akad murabahah (jual-beli).¹¹ Pembiayaan KPR rumah menggunakan akad *murabahah* karena yang di perjualbelikan adalah bahan material bangunan, jadi pembiayaan renovasi rumah tidak dapat menggunakan akad yang lain.

Dengan semakin meningkatnya keinginan masyarakat untuk membeli rumah dan juga maraknya perumahan syariah maka Bank BRISyariah Jember mengeluarkan produknya yaitu KPR BRISyariah iB untuk mempermudah dan memenuhi keinginan masyarakat akan memiliki rumah ataupun membeli rumah, namun dalam setiap pembiayaan pasti akan ada risiko yang akan terjadi karena banyaknya jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan di Bank BRISyariah KC Jember sebanyak 60% maka semakin banyak juga risiko yang akan terjadi, di Bank BRISyariah KC Jember sendiri nasabah yang mengalami risiko sebanyak 20%. Di Bank BRISyariah KC Jember penilaian risikonya cukup sistematis sehingga dapat menekan terjadinya risiko atau hal yang tidak diinginkan. Maka perlu adanya penggolongan tingkat kelancaran nasabah diukur berdasarkan jumlah hari tunggakan, yang disebut dengan kolektibilitas. Seperti yang tercantum dalam tabel

Tabel 1.1 Tentang Penggolongan Tingkat Kelancaran

Jumlah Hari/ Tunggakan	Penggolongan Kolektibility	Kualitas
0	Kolektibilitas 1	Lancar
1 s/d. 90 hari	Kolektibilitas2	Dalam perhatian khusus
91 s/d. 180 hari	Kolektibilitas3	Kurang Lancar
181 s/d. 270 hari	Kolektibilitas4	Diragukan
>Dari 270 hari	Kolektibilitas5	Macet

Sumber : Data yang diolah dari Bank BRI Syariah KC Jember

¹¹ Wawancara Pak Erwin, Bank BRISyariah KC Jember (kamis, 20 November 2019)

Bila kolektibility cenderung semakin baik maka akan berdampak positif sehingga menaikkan *rentabilitas* dan *solvabilitas* bank dan NPF semakin menurun.

Di Bank Syariah sendiri dalam kasus pengelolaan resiko Bank BRI Syariah KC Jember, istilah pembiayaan (*financing*) lebih sering digunakan untuk menggantikan istilah (*credit*). Risiko Pembiayaan (*financing risk*) terjadi ketika pihak debitur (*mudharib*) karena berbagai sebab, tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan dana pembiayaan (pinjaman) yang diberikan oleh bank BRI Syariah KC Jember. Langkah yang dilakukan bank untuk meminimalisir risiko ini membuat kebijakan pembiayaan secara tepat dan efektif, menetapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembiayaan.

Tabel 1.2 Total Pembiayaan KPR Bermasalah

Tahun	Total pembiayaan (60%)	Pembiayaan macet (20%)	NPF %
2017	103.290.155.501	20.658.031.100	2,13 %
2018	145.845.579.819	29.169.115.963	4,25%

Sumber : Data tahun 2018 yang di olah dari Bank BRI Syariah KC Jember

Dari tabel diatas dilihat bahwa total pembiayaan KPR dua tahun terakhir naik 2,12% dari tahun 2017, karena BRI Syariah selalu mengembangkan jaringan-jaringan yang meluas dan mudah dijangkau oleh masyarakat luas. Pada tahun 2017 pembiayaan Kepemilikan Rumah yang dikeluarkan oleh BRI Syariah KC Jember mencapai 103.290.155.501 dengan persentase pembiayaan macet mencapai 2,13⁰/₀ dan pada tahun 2018 total pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah naik dari tahun sebelumnya menjadi 145.845.579.819 dengan persentase pembiayaan macet 4,25⁰/₀. Dengan

demikian tingkat risiko pembiayaan kegagalan pembayaran angsuran nasabah KPR pada saat jatuh tempo semakin meningkat pada tahun 2018 yang mengakibatkan bank BRI Syariah dinyatakan kurang sehat karena NPF yang tinggi dan menyebabkan menurunnya laba yang akan diterima oleh Bank.

Jadi penulis ingin mengetahui lebih lanjut mengenai penilaian risiko untuk meminimalisir risiko yang akan terjadi dalam suatu pembiayaan di Bank BRISyariah Jember.

Berdasarkan uraian diatas, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan penilaian risiko dengan judul **“ANALISIS PENILAIAN RISIKO PEMBIAYAAN KPR BRI SYARIAH iB DI BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG JEMBER”**.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian dalam penelitian kualitatif merupakan ruang untuk memfokuskan penelitian, sehingga seorang peneliti mempunyai acuan yang jelas ketika melakukan penelitian sehingga diketahui pokok persoalan yang akan diteliti.¹²

Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka fokus penelitian dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana risiko pembiayaan dan sistem persetujuan serta pelunasan pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember ?

¹² Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif : Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*, Cet. 2 (Jakarta: . Rajagrafindo Persada, 2015), 115.

2. Bagaimana penilaian risiko pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian.¹³ Dari rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka yang akan menjadi tujuan dalam penelitian ialah:

1. Untuk Mengetahui risiko pembiayaan dan sistem persetujuan serta pelunasan pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember ?
2. Untuk Mengetahui penilaian risiko pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai penelitian. Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memiliki manfaat berupa kelancaran konsep penilaian risiko pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember dapat direalisasi sebagai suatu subjek pembiayaan Bank Syariah.

¹³ IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: Iain Jember Press, 2016),37.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

1) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi penelitian yang ilmiah yang memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah.

2) Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca tentang penilaian risiko pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember.

b. Bagi Almamater dan Mahasiswa IAIN Jember

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi dalam mengembangkan kajian Perbankan Syariah khususnya tentang penilaian risiko pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember.

c. Bagi Bank BRISyariah Jember

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam menjalankan kegiatan operasional di Bank BRISyariah sesuai dengan baik.

E. Definisi Istilah

Untuk mempermudah dan menghindari kesalahpahaman terhadap makna istilah dalam penelitian ini, maka akan dikemukakan secara singkat pengertian istilah yang terkandung dalam judul sebagai berikut:

1. Analisis Penilaian risiko

Penilaian dengan melakukan penyaringan (*screening*) terhadap calon nasabah yang akan dibiayai untuk mengurangi terjadinya risiko.¹⁴ Kegiatan menganalisa untuk menentukan besar kecilnya suatu risiko dengan mempertimbangkan kemungkinan terjadinya dan besarnya akibat yang ditimbulkan. Hal ini menjadi bagian makna terhadap suatu bahaya yang teridentifikasi, sehingga dapat diambil tindakan lanjutan terhadap bahaya yang teridentifikasi.

Jadi tujuan dari analisis penilaian risiko ini adalah untuk menekan adanya risiko yang bisa saja terjadi di pembiayaan yang akan dilakukan oleh nasabah.

2. Pembiayaan KPR BRISyariah iB

Pembiayaan adalah merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.¹⁵

KPR BRISyariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) / sewa menyewa (Ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Tujuan dari adanya pembiayaan KPR BRISyariah iB ini adalah untuk memudahkan nasabah atau masyarakat yang ingin memiliki rumah

¹⁴ Muhammad, *Manajemeemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011), 365.

¹⁵ Antonio, *Bank Syariah*, 160.

idaman namun tidak mempunyai uang yang cukup, sehingga kehadiran dari KPR BRISyariah iB ini sangat menguntungkan bagi para masyarakat.

Maksud judul penelitian ini bahwasanya analisis kelayakan nasabah dalam menganalisis risiko pada pembiayaan KPR BRI Syariah KC Jember dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran yang aman. Artinya, pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan *customer* sebagai penerima dan pemakai pembiayaan. Proses yang dilakukan petugas pembiayaan KPR BRI Syariah KC Jember ini dengan menilai nasabah dengan menggunakan analisis 5C, agar menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian serta menggunakan prinsip-prinsip syariah Islam. Dan mempermudah bagi masyarakat yang ingin membeli rumah namun masih belum memiliki banyak cukup dana untuk membelinya.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih memudahkan dalam pembuatan skripsi, maka sebaiknya disusun suatu sistematika yang sesuai dengan urutan-urutan yang ada dalam skripsi. Adapun sistematika pembahasan dalam proposal ini adalah sebagai berikut:

Bab satu Pendahuluan, pada bab ini dibahas mengenai latar belakang masalah, fokus penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan juga tentang sistematika pembahasan.

Bab dua Kajian Kepustakaan, bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu yang membahas penelitian yang telah dilakukan oleh orang lain yang serupa dengan penelitian yang akan peneliti lakukan. Dan kajian teori yang membahas tentang teori yang dijadikan landasan dalam melakukan penelitian yang sesuai dengan fokus penelitian.

Bab tiga Metode Penelitian, bab ini menjelaskan metode yang digunakan untuk penelitian oleh peneliti. Dalam hal ini peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan studi kasus.

Bab empat Penyajian Data dan Analisis, bab ini akan membahas hasil yang diperoleh dari penelitian dengan berlandaskan pada penelitian lapangan. Penyajian data dan analisa data ini akan mendeskripsikan tentang uraian data dan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur yang diuraikan pada bab III yang terkait dengan fokus penelitian yang diangkat.

Bab lima Penutup atau Kesimpulan, dan Saran, bab ini berisi tentang kesimpulan yang merangkum semua pembahasan yang telah diuraikan pada beberapa bab sebelumnya, tentang saran-saran yang merekomendasikan mengacu atau bersumber dari temuan peneliti, pembahasan dan kesimpulan akhir hasil penelitian.

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Studi pustaka perlu dikaji terlebih dahulu untuk menguasai teori yang relevan dengan topik atau masalah penelitian dan rencana model analisis yang dipakai. Sehubungan dengan penelitian ini, ada beberapa penelitian yang terlebih dahulu pernah melakukan penelitian serupa, diantaranya yaitu :

1. Muhammad Yusuf (2015) Program Pascasarjana Magister Manajemen STIE Indonesia Banking School. Dalam Tesisnya yang berjudul “Faktor-Faktor Dalam Menentukan Kualitas Pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi Pada BPRS”.¹⁶

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah Apakah faktor prosedur pembiayaan, regulasi perbankan, sistem pengawasan, audit internal, audit eksternal, budgeting, tingkat kepercayaan nasabah terhadap BPRS, pekerjaan nasabah, penghasilan, pendidikan nasabah dan etika kerja karyawan dalam agama, menentukan dalam kualitas pembiayaan, KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS? Dan bagaimana hubungan antar variabel, dalam menentukan kualitas pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS? Dan mana yang lebih berpengaruh dan signifikan antara faktor-faktor dalam menentukan kualitas pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS?.

¹⁶ <http://journal.ibs.ac.id/index.php/JEMP/article/view/34> Diakses pada tanggal 30 desember 2019/19:20

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang faktor-faktor dalam menentukan kualitas pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS, sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

2. Dimas Setia Prayoga (2016) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga, “*Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang*”¹⁷

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah bagaimana pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang yang terdapat pada produk iB Muamalat. Kedua, bagaimana cara mengetahui langkah penyelesaian jika terjadi pembiayaan bermasalah.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Data primer dan sekunder didapat dari hasil observasi, wawancara, dokumentasi, studi lapangan, dan dari literatur yang ada.

¹⁷ Dimas Setia Prayoga, *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang*, (Salatiga : IAIN salatiga, 2016)

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian pembiayaannya, bank berhak menerima atau menolak pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Layak atau tidak layaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan tersebut tergantung pada penilaian bank. Non litigasi dan litigasi merupakan langkah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Magelang.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

3. Eki Wulandar (2016) Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Prespektif Hukum Islam”¹⁸.

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah. Bagaimana penerapan akad murabahah di BRISyariah KCP Pati. Dan Bagaimana analisis terhadap proses pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pati dalam prespektif hukum islam.

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Prespektif Hukum Islam, sedangkan

¹⁸ <http://eprints.walisongo.ac.id/6324/> Diakses pada tanggal 30 desember 2019/19:40

pada penelitian ini meneliti tentang Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

4. Tias Rachmawati (2016) Program Studi Muamalah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Ponorogo. Dalam Skripsinya yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo”.¹⁹

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah. Bagaimana implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo? Dan Bagaimana Implementasi margin keuntungan murabahah pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo?.

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo, sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember.

¹⁹ <http://etheses.iainponorogo.ac.id/162/1/Tias%20Abstrak52C%20BAB%20I-V%20DP>
Diakses pada tanggal 30 desember 2019/20:13

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

5. Wiwik Purnamasari (2016) Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Dalam skripsinya yang berjudul “Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi”.²⁰

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah Bagaimana konsep *Murabahah* sebagai akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi? Dan Bagaimana implementasi akad *Murabahah* pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi?

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi, sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan *KPR* BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember.

²⁰ Wiwik Purnamasari, “*Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi*”, (Skripsi IAIN Jember, Jember, 2016).

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

6. Zulka Hafidhissidqi (2016) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam. Dalam skripsinya yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan *KPR* Syariah Dengan Akad Murabahah Di BTN Kantor Cabang Syari’ah Tegal”²¹

Dalam penelitian ini fokus penelitiannya adalah bagaimana Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan *KPR* BTN KC syariah Tegal.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*), dimana peneliti atau penulis akan mengumpulkan data yang diperoleh dengan cara mendatangi langsung ke lapangan, masyarakat, kelompok atau lembaga yang menjadi objek penelitian untuk mempelajari secara intensif tentang berbagai hal atau permasalahan yang berkaitan dengan hal-hal yang akan diteliti. Metode analisis yang digunakan bersifat induktif, yaitu dengan menganalisis berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi data yang diperoleh dari perusahaan serta membandingkan dengan teori yang telah dipelajari, kemudian dari analisa tersebut dapat diambil kesimpulan dan saran.

BTN KC Syariah Tegal memfokuskan pada penyaluran pembiayaan *KPR* Syariah, sehingga *KPR* Syariah menjadi produk pembiayaan unggulan

²¹ Zulka Hafidhissidqi, *Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syari’ah Tegal*, (Purwokerto : IAIN Purwokerto, 2016)

dalam sistem operasional bidang usahanya. Pembiayaan KPR Syariah di BTN KC Syariah Tegal ini menggunakan akad murabahah yaitu berdasarkan perjanjian jual beli yang sudah diketahui harga pokok asli pembelian bank, yang kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan menambahkan *mark-up* keuntungan yang sudah disepakati. Produk pembiayaan KPR Syariah yang menggunakan penerapan akad murabahah yaitu KPR BTN Sejahtera iB dan KPR BTN Platinum iB.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan KPR atau Kepemilikan Rumah.

7. Anugerah Sahvitri H (2018) Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam. dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)”²²

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah bagaimana implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada BRI syariah KC bandar lampung kedaton. Kemudian bagaimana implementasi akad KPR syariah pada nasabah berpenghasilan rendah dalam perspektif ekonomi syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif, data primer, data sekunder, wawancara, dan

²² Anugerah Sahvitri H, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank Bri Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)*, (Lampung : UIN Raden Intan Lampung, 2018)

dokumentasi. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif

Hasil penelitian pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton mengenai implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu adanya penetapan minimal penghasilan pemohon. Menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad KPR Sejahtera BRISyariah iB, yang menggunakan akad *murabahah bil wakalah* diperbolehkan. Kesimpulan dari hasil penelitian ini, implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton menetapkan minimal penghasilan pemohon sebesar Rp 2.700.000, hal tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat namun hal tersebut terkait risiko yang dihadapi bank. Menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad *murabahah bil wakalah* diperbolehkan, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad *murabahah* pada Al- Qur'an Surat Al- Baqarah ayat 275 dan akad *wakalah* pada Al- Qur'an Surat Al- Kahfi Ayat 19.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

8. Atika Maslakhatul'ammah (2018) Skripsi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Dalam

skripsinya yang berjudul “Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Pada Produk KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) di BRI Syariah KC Semarang”.²³

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah Bagaimana Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Pada Produk KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) di BRI Syariah KC Semarang?.

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Pada Produk KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) di BRI Syariah KC Semarang.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

9. Tanti Inggit Anggraini Lubis (2018) Universitas Islam Negeri Sumatra Utara Medan, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam. dalam skripsinya yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad”²⁴

²³ <http://eprints.walisongo.ac.id/9088/>

²⁴ Tanti Inggit Anggraini Lubis, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*, (Medan : UIN Sumut, 2018)

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah Bagaimana Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Melalui metode deskriptif data dikumpulkan, disusun, dikelompokkan, dianalisis, kemudian diintegrasikan sehingga menjadi gambaran yang jelas dan terarah mengenai masalah yang diteliti. Dengan teknik pengumpulan data menggunakan observasi dan interview.

Dari hasil data dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab empat maka diambil kesimpulan yang berkaitan dengan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), yaitu dalam akadnya menggunakan akad murabahah (jual beli), dimana barang diperjual belikan harga dan keuntungan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah telah menjalankan Produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan yang diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal pembiayaan rumah dibank Syariah. Dengan prinsip jual-beli (Murabahah), dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya. Dalam pengambilan keputusan yang harus lebih berhati-hati agar Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad

bisa memberikan pelayanan yang lebih baik serta fasilitas terbaik kepada nasabah dengan mengembangkan produk yang secara inovatif agar lebih unggul. Dan bank agar mampu bersaing dengan bank syariah lainnya terutama pada menjalankan produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ini untuk wilayah medan.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

10. Laili Munawaroh (2019) Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Dalam skripsinya yang berjudul “Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan *Murabahah* Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember”²⁵

Dalam penelitian terdahulu ini fokus penelitiannya adalah Bagaimana sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember? Dan Bagaimana penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan *murabahah* dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember.

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.

²⁵ Laili Munawaroh “Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan *Murabahah* Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember”, (Skripsi IAIN Jember, Jember, 2019).

Dari pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan *Murabahah* Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember sedangkan pada penelitian ini meneliti tentang Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember.

Persamaannya adalah kedua peneliti ini sama-sama menggunakan metode kualitatif deskriptif dan sama-sama membahas tentang pembiayaan *KPR* atau Kepemilikan Rumah.

Untuk melihat secara rinci perbedaan dan persamaan antara penelitian kali ini dengan beberapa penelitian terdahulu, perhatikan tabel berikut :

Tabel 2.1 Tabel Tabulasi Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Muhammad Yusuf (2015), <i>Faktor-Faktor Dalam Menentukan Kualitas Pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi Pada BPRS</i>	1. Bagaimana faktor prosedur pembiayaan, regulasi perbankan, sistem pengawasan, audit internal, audit eksternal, budgetring, tingkat kepercayaan nasabah terhadap BPRS, pekerjaan nasabah, penghasilan, pendidikan nasabah dan	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat diketahui bahwa penelitian tersebut meneliti tentang faktor-faktor dalam menentukan kualitas pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
		<p>etika kerja karyawan dalam agama, menentukan dalam kualitas pembiayaan, KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS</p> <p>2. Bagaimana hubungan antar variabel, dalam menentukan kualitas pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS</p> <p>3. Mana yang lebih berpengaruh dan signifikan antara faktor-faktor dalam menentukan kualitas pembiayaan KPRS Mikro Syariah Bersubsidi pada BPRS</p>		
2	<p>Dimas Setia Prayoga (2016), <i>Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang</i></p>	<p>1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang yang terdapat jpada produk iB Muamalat.</p>	<p>Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan</p>	<p>Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan pemberiannya, bank berhak menerima atau menolak pembiayaan yang diajukan</p>

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	<i>Pembantu Magelang</i>	2. Bagaimana cara mengetahui langkah penyelesaian jika terjadi pembiayaan bermasalah.	data deskriptif analisis.	calon nasabah. Layak atau tidak layaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan tersebut tergantung pada penilaian bank. Non litigasi dan litigasi merupakan langkah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Magelang.
3	Eki Wulandar (2016), <i>Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Prespektif Hukum Islam</i>	1. Bagaimana penerapan akad murabahah di BRISyariah KCP Pati. 2. Bagaimana analisis terhadap proses pembiayaan KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pati dalam prespektif hukum islam.	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Analisis Terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				Prespektif Hukum Islam
4	Tias Rachmawati (2016), <i>Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo 2. Bagaimana Implementasi margin keuntungan murabahah pada produk pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo 	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Muamalat Islamic Banking di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo
5	Wiwik Purnamasari (2016), <i>Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konsep <i>Murabahah</i> sebagai akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi. 2. Implementasi akad <i>Murabahah</i> pada produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri KCP 	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
		Banyuwangi Rogojampi 3. Prosedur Pemberian Pembiayaan Pemilikan dengan menggunakan akad <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi		Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi
6	Zulka Hafidhissiqi (2016), <i>Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Di BTN Kantor Cabang Syari'ah Tegal</i>	1. bagaimana Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR BTN KC syariah Tegal.	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	BTN KC Syariah Tegal memfokuskan pada penyaluran pembiayaan KPR Syariah, sehingga KPR Syariah menjadi produk pembiayaan unggulan dalam sistem operasional bidang usahanya. Pembiayaan KPR Syariah di BTN KC Syariah Tegal ini menggunakan akad <i>murabahah</i> yaitu berdasarkan perjanjian jual beli yang sudah diketahui harga pokok asli

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				<p>pembelian bank, yang kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan menambahkan <i>mark-up</i> keuntungan yang sudah disepakati. Produk pembiayaan KPR Syariah yang menggunakan penerapan akad murabahah yaitu KPR BTN Sejahtera iB dan KPR BTN Platinum iB.</p>
7	<p>Anugerah ssahvitri H (2018), <i>Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada BRI syariah KC bandar lampung kedaton. 2. Bagaimana implementasi akad KPR syariah pada nasabah berpenghasilan rendah dalam perspektif ekonomi syariah. 	<p>Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.</p>	<p>Dari hasil penelitian ini, implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton menetapkan minimal penghasilan pemohon sebesar Rp 2.700.000, hal</p>

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat namun hal tersebut terkait risiko yang dihadapi bank. Menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad <i>murabahah bil wakalah</i> diperbolehkan, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad <i>murabahah</i> pada Al-Qur'an Surat Al- Baqarah ayat 275 dan akad <i>wakalah</i> pada Al-Qur'an Surat Al- Kahfi Ayat 19.
8	Atika Maslakhatul'ammah (2018),	1. Bagaimana Pelaksanaan Monitoring	Metode yang digunakan adalah metode	pemaparan hasil penelitian tersebut, dapat

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	<i>Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Pada Produk KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) di BRI Syariah KC Semarang</i>	Pembiayaan Pada Produk KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) di BRI Syariah KC Semarang	kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	diketahui perbedaannya bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Pelaksanaan Monitoring Pembiayaan Pada Produk KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) di BRI Syariah KC Semarang.
9	Tanti Inggit Anggraini Lubis (2018), <i>Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad</i>	1. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	Dari hasil data dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab empat maka diambil kesimpulan yang berkaitan dengan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), yaitu dalam akad nya menggunakan akad murabahah (jual beli), dimana barang diperjual belikan harga dan

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				<p>keuntungan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah telah menjalankan Produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan yang diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal pembiayaan rumah dibank Syariah. Dengan prinsip jual-beli (Murabahah), dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan</p>

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				<p>dimuka dan dibayar setiap bulannya. Dalam pengambilan keputusan yang harus lebih berhati-hati agar Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad bisa memberikan pelayanan yang lebih baik serta fasilitas terbaik kepada nasabah dengan mengembangk an produk yang secara inovatif agar lebih unggul. Dan bank agar mampu bersaing dengan bank syariah lainnya terutama pada menjalankan produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ini untuk wilayah medan.</p>
10	Laili Munawaroh (2019), <i>Analisis</i>	1. Bagaimana sistem persetujuan dan pelunasan	Metode yang digunakan adalah metode kualitatif	hasil penelitian tersebut, dapat diketahui perbedaannya

No	Nama, Tahun, Judul	Fokus Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
	<i>Penilaian Risiko Pembiayaan Murabahah Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember</i>	<p>pembiayaan <i>murabahah</i> dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember</p> <p>2. Bagaimana penilaian untuk meminimalisir risiko pembiayaan <i>murabahah</i> dalam iB Muamalat Multiguna renovasi rumah di Bank Muamalat Jember</p>	deskriptif. Metode analisis datanya menggunakan metode kualitatif yang memahami secara mendalam yang terjadi menghasilkan data deskriptif analisis.	bahwa penelitian tersebut meneliti tentang Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember

Sumber : data diolah dari penelitian terdahulu

Tabel 2.2
Tabel Persamaan dan Perbedaan Penelitian dengan Beberapa Penelitian Terdahulu

NO	Nama	Persamaan	Perbedaan
1.	Muhammad Yusuf	<p>a. Jenis penelitian yang digunakan</p> <p>b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR.</p>	<p>a. Fokus penelitian</p> <p>b. Lokasi penelitian</p> <p>c. Hasil penelitian</p>
2.	Dimas Setia Prayoga	<p>a. Jenis penelitian yang digunakan</p> <p>b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR</p>	<p>a. Fokus penelitian</p> <p>b. Lokasi penelitian</p> <p>c. Hasil penelitian</p>
3.	Eki Wulandar	<p>a. Jenis penelitian yang digunakan</p> <p>b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR</p>	<p>a. Fokus penelitian</p> <p>b. Lokasi penelitian</p> <p>c. Hasil penelitian</p>
4.	Tias Rachmawati	<p>a. Jenis penelitian yang digunakan</p> <p>b. Sama-sama meneliti</p>	<p>a. Fokus penelitian</p> <p>b. Lokasi penelitian</p> <p>c. Hasil penelitian</p>

NO	Nama	Persamaan	Perbedaan
		tentang pembiayaan KPR	
5.	Wiwik Purnamasari	a. Jenis penelitian yang digunakan b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR	a. Fokus penelitian b. Lokasi penelitian c. Hasil penelitian
6.	Zulka Hafidhissidqi	a. Jenis penelitian yang digunakan b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR	a. Fokus penelitian b. Lokasi penelitian c. Hasil penelitian
7.	Anugerah Sahvitri H	a. Jenis penelitian yang digunakan b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR	a. Fokus penelitian b. Lokasi penelitian c. Hasil penelitian
8.	Atika Maslakhatul'ammah	a. Jenis penelitian yang digunakan b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR	a. Fokus penelitian b. Lokasi penelitian c. Hasil penelitian
9.	Tanti Inggit Anggraini Lubis	a. Jenis penelitian yang digunakan b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR	a. Fokus penelitian b. Lokasi penelitian c. Hasil penelitian
10.	Laili Munawaroh	a. Jenis penelitian yang digunakan b. Sama-sama meneliti tentang pembiayaan KPR	a. Fokus penelitian b. Lokasi penelitian c. Hasil penelitian

Sumber data: Diolah oleh peneliti, 15-Maret-2021.

Dari penelitian sebelumnya dapat disimpulkan bahwa letak perbedaan yang menarik dari penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan ditulis oleh peneliti adalah terletak pada latar belakang, judul, dan isi yang terkandung di dalamnya. Penelitian ini didalamnya terdapat unsur NPF atau biasa dikenal dengan Non Profit Financing, dimana jika NPF naik

melebihi 5% maka dapat dipastikan pembiayaan yang dilakukan tidak akan mendapatkan profit atau keuntungan.

B. Kajian Teori

1. Manajemen Risiko Bank Syariah

Bisnis adalah suatu aktivitas yang selalu berhadapan dengan risiko dan *return*. Bank syariah adalah salah satu unit bisnis. Dengan demikian, bank syariah juga akan menghadapi risiko manajemen bank itu sendiri. Bahkan kalau dicermati mendalam, bank syariah merupakan bank yang syarat dengan risiko. Karena dalam menjalankan aktivitasnya banyak berhubungan dengan produk-produk bank yang mengandung banyak risiko. Demikian pula risiko yang diakibatkan karena ketidak jujuran atau kecurangan nasabah dalam melakukan transaksi. Oleh karena itu, para pejabat bank syariah harus dapat mengendalikan risiko seminimal mungkin dalam rangka untuk memperoleh keuntungan yang maximum.

Meskipun manajer bank berusaha untuk menghasilkan keuntungan setinggi-tingginya, secara simultan mereka harus juga memperhatikan adanya kemungkinan risiko yang timbul menyertai keputusan-keputusan manajemen tentang struktur aset dan liabilitasnya. Secara spesifik risiko-risiko yang akan menyebabkan bervariasinya tingkat keuntungan bank meliputi risiko likuiditas, risiko kredit, risiko tingkat bunga dan risiko modal. Bank syariah tidak akan menghadapi risiko tingkat bunga, walaupun dalam lingkungan dimana berlaku *dual banking system* meningkatnya tingkat bunga dipasar konvensional dapat berdampak pada meningkatnya

risiko likuiditas sebagai adanya nasabah yang menarik dana dari bank syariah dan berpindah ke bank konvensional.²⁶

a. Jenis-jenis risiko²⁷

1) Risiko likuiditas

Pemicu utama kebangkrutan yang dialami oleh bank, besar atau kecil, bukanlah karena kerugian yang dideritanya, melainkan lebih kepada ketidakmampuan bank memenuhi kebutuhan likuiditasnya.

Likuiditas secara luas dapat didefinisikan sebagai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dana (*cash flow*) dengan segera dan dengan biaya yang sesuai. Likuiditas penting bagi bank untuk menjalankan transaksi bisnis sehari-hari, mengatasi kebutuhan dana yang mendesak, memuaskan permintaan nasabah terhadap pinjaman, dan memberikan fleksibilitas dalam meraih kesempatan investasi yang menarik dan menguntungkan.

Likuiditas yang tersedia harus cukup, tidak boleh terlalu kecil sehingga mengganggu kebutuhan operasional sehari-hari, tetapi juga tidak boleh terlalu besar karena akan menurunkan efisiensi dan berdampak pada rendahnya tingkat profitabilitas.

²⁶ Muhammad, *manajemen Bank Syariah*, 357

²⁷ Antonio, *Bank Syariah*, 178-180.

2) Risiko kredit

Risiko kredit muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau bunga dari pinjaman yang diberikan atau investasi yang sedang dilakukannya.

Penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas. Akibatnya, penilaian kredit kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang yang dibiayainya.

Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi. Turunnya penjualan mengurangi penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan mengalami kesulitan untuk untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Hal ini semakin diperberat oleh meningkatnya tingkat bunga. Ketika bank akan mengeksekusi kredit macetnya, bank tidak akan pernah memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang tiak ada tidak sebanding dengan besarnya kredit yang diberikan. Tentu saja bank akan mengalami kesulitan likuiditas yang berat jika ia mempunyai kredit macet yang cukup besar.

3) Risiko fluktuasi tingkat bunga

Potensi risiko fluktuasi tingkat bunga itu dapat timbul manakala terjadi *gap* antara aset dan liabilitas, dimana komposisi aset, baik berdasarkan tingkat kepekaannya terhadap tingkat bunga

(*interest rate sensitivity*) maupun berdasarkan jangka waktunya (*maturity profile*), tidak sesuai (*mismatch*) dengan komposisi liabilitasnya. Untuk meminimalkan risiko tersebut, digunakanlah alat yang disebut *fund gap management* untuk yang disebut pertama dan *duration gap management* untuk yang disebut terakhir.

Secara umum, aset/liabilitas dikatakan sensitif (*rate sensitive assets/liabilities*) bila memiliki sebagian atau seluruh dari tiga karakteristik berikut ini.

- a) Jika pendapatan atau biaya dari komponen-komponen aset/liabilitas mudah berubah-ubah mengikuti perubahan tingkat bunga pada suatu periode (*time horizon*) tertentu.
- b) *Cash flow* dari komponen-komponen aset/liabilitas mudal keluar masuk jika terjadi perubahan tingkat buga.
- c) *Repriceable*, yaitu aset/liabilitas yang dapat diperbarui tingkat bunganya dalam jangka waktu tertentu mengikuti perubahan tingkat bunga.

4) Risiko modal

Unsur lain dari risiko yang berhubungan dengan perbankan adalah risiko modal (*capital risk*) yang merefleksikan tingkat *leverage* yang dipakai oleh bank. Salah satu fungsi modal adalah melindungi para penyimpan dana terhadap kerugian yang terjadi pada bank. Jumlah modal yang dibutuhkan untuk melindungi para

penyimpan dana berhubungan dengan kualitas dan risiko dari aset bank.

Aset bank dapat diklasifikasikan sebagai aset yang kurang berisiko atau aset berisiko. Aset berisiko pada umumnya termasuk tapi tidak terbatas pada investasi atau pembiayaan yang tidak dijamin oleh pemerintah. Sedangkan aset yang kurang berisiko termasuk tetapi tidak terbatas pada surat-surat berharga pemerintah atau investasi dan pembiayaan yang dijamin oleh pemerintah.

Risiko modal berkaitan dengan kualitas aset. Bank yang menggunakan sebagian besar dananya untuk mendanai aset yang berisiko perlu memiliki modal penyangga yang besar untuk sandaran bila kinerja aset-aset itu tidak baik. Tingkat modal itu juga penting untuk menyangga risiko likuiditas. Sumber-sumber risiko yang berkaitan dengan perbankan juga dapat dijumpai akibat kehilangan karena pencurian, perampokan, penipuan dan kecurangan. Sehubungan dengan itu manajemen harus mengasuransikan seberapa jenis risiko tertentu menerapkan sistem pengawasan untuk melindungi kerugian-kerugian tersebut.

b. Manajemen risiko pembiayaan bank syariah

Pembiayaan bank syariah dilihat dari perolehan hasil, dikelompokkan menjadi dua, yaitu: (1) pembiayaan yang memberikan perolehan (hasil) tetap dan (2) pembiayaan yang memberikan perolehan (hasil) tidak tetap.

Pembiayaan yang diberikan hasil tetap didapatkan dari pembiayaan yang berakad jual beli dan akad sewa-menyewa. Sementara pembiayaan yang memberikan hasil tidak tetap didapatkan dari pembiayaan yang berakad bagi hasil. Berdasarkan dua hal tersebut, maka produk pembiayaan dibank syariah akan memberikan risiko yang berbeda antara akad yang satu dengan yang lainnya.

Investasi atau bisnis yang dijalankan melalui aktivitas pembiayaan adalah aktivitas yang selalu berkaitan dengan risiko. Persoalannya adalah bagaimana investasi atau bisnis dalam pembiayaan tersebut mengandung risiko yang minimal. Risiko pembiayaan tersebut dapat diminimalkan dengan melakukan manajemen risiko secara baik. Manajemen risiko ini dapat diawali dengan melakukan penyaringan (*screening*) terhadap calon nasabah dan proyek yang akan dibiayai. Jika pembiayaan telah direalisasikan, pengendalian risiko pembiayaan dapat dilakukan dengan memberikan perlakuan (*treatmen*) yang sesuai dengan karakter nasabah maupun proyek.

Dengan demikian, manajemen risiko pembiayaan dibank syariah sangat berkaitan dengan risiko karakter nasabah dan risiko proyek. Risiko karakter berkaitan dengan hal-hal yang berkaitan dengan karakter nasabah. Sementara risiko proyek berkaitan dengan karakter proyek yang dibiayai.

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

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

Risiko karakter nasabah, karakter ini terjadi karena perilaku-perilaku menyimpang yang dilakukan oleh nasabah pada saat menjalankan usaha. Perilaku penyimpangan tersebut dapat berbentuk *moral hazard*. Risiko karakter terjadi dipengaruhi oleh:

- 1) Kelalaian nasabah dalam menjalankan bisnis yang dibiayai oleh bank.
- 2) Pelanggaran ketentuan yang telah disepakati sehingga nasabah dalam menjalankan bisnis yang dibiayai bank tidak lagi sesuai dengan kesepakatan.

- 3) Pengelolaan internal perusahaan yang tidak dilakukan secara profesional sesuai standar pengelolaan yang disepakati antara bank dan nasabah.

Untuk mengurangi atau mengantisipasi risiko karakter, maka bank syariah dapat menetapkan kovenan (klausul) tertentu pada saat melakukan kontrak pembiayaan bagi hasil, baik musyarakah, mudharabah maupun murabahah. Dengan adanya kovenan tersebut diharapkan dapat memperkecil masalah asimetrik informasi atau agensi dalam pembiayaan bagi hasil.

2. Konsep *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa *Murabahah* berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti النَّمَاء (*an-namma'*) yang berarti tumbuh dan berkembang, atau *Murabahah* juga berarti *Al-Irbaah*, karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, *Bai'ul Murabahah (Murabahah)* adalah بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ yaitu jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan. Definisi ini adalah definisi yang disepakati oleh ahli fiqh, walaupun ungkapan yang digunakan berbeda-beda.²⁸

Menurut Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno dalam bukunya Akad Syariah, *Murabahah* adalah skema pembiayaan dengan

²⁸ <http://www.alhushein.blogspot.com> diakses pada tanggal 07 Oktober 2018.

menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam skema *Murabahah*, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.²⁹

Sedangkan menurut Syafi'i Antonio dalam bukunya *Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Bai' al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Bai' al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.³⁰

Menurut Zainul Arifin, *Al Murabahah* adalah kontrak jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas.³¹

b. Landasan Syariah

1) Al-Qur'an

Artinya: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.." (Al-Baqarah: 275).

²⁹ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah* (Bandung: Kaifa, 2011), 38.

³⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), 101.

³¹ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005), 22.

2) Al- Hadist

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah).

3) Ijma’

Ijma’ mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah*. (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal.161; lihat pula al-Kasani, *Bada’i as-Sana’i*, juz 5, hal.220-222).³²

4) Kaidah Fiqh

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya: “Pada dasarnya semua bentuk Muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

5) Fatwa Dewan Syariah Nasional

Perihal *Murabahah* ini diatur dalam Fatwa Dewan Syariah

Nasional, yaitu:

- a) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 Tentang *Murabahah*.
- b) No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 Seember 2000 Tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.

³² *Ibid.*, h.40

c) No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 Seember 2000
Tentang Diskon dalam *Murabahah*.

d) No. 2/DSN-MUI/III/2002 Tanggal 28 Maret 2002 Tentang
Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*.

c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Agar suatu jual beli dapat terlaksana dengan baik (sesuai dengan syariat islam), perlu diperhatikan rukun jual beli sebagai berikut:

- 1) *Bai'* (penjual)
- 2) *Mustari* (pembeli)
- 3) *Shighat* (ijab dan qabul)
- 4) *Ma'qud* (benda atau barang)

Adapun syarat *Bai' al-Murabahah* yaitu:

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.³³

³³ Antonio, Bank Syariah, 102.

d. Manfaat *Bai' al-Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi.

Bai' al-Murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- 1) *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa merubah harga jual beli tersebut.
- 3) Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan

demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- 4) Dijual; karena *bai' al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *deafult* akan besar.

5) Skema *Murabahah*

secara umum, aplikasi perbankan dari *bai' al-murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:

Gambar 2.1
Skema *Murabahah*



Sumber: Antonio, Bank Syariah

Keterangan:

- a) Bank Syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.

- b) Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana Bank Syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
- c) Atas dasar akad yang dilaksanakan antara Bank Syariah dan nasabah, maka Bank Syariah membeli barang dari penjual (supplier). Pembelian yang dilakukan oleh Bank Syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
- d) Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah Bank Syariah.
- e) Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
- f) Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

3. Analisis Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Adapun yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil berupa imbalan atau bagi hasil.³⁴

Jadi, pembiayaan adalah merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.³⁵

b. Unsur-unsur Pembiayaan

Dalam praktiknya kredit atau pembiayaan yang disalurkan oleh bank maupun kredit perdagangan memiliki unsur-unsur yang terkandung didalamnya.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit atau pembiayaan adalah sebagai berikut.

³⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2012), 85.

³⁵ Antonio, *Bank Syariah*, 160.

1) Kepercayaan

Kepercayaan artinya bahwa bank percaya nasabah akan mengembalikan kredit yang diberikan. Dasar pertimbangan yang diberikan oleh bank adalah iktikad baik nasabah, yaitu adanya kemauan untuk membayar. Bagi nasabah dalam hal ini berarti nasabah memperoleh kepercayaan dan juga memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya.

2) Kesepakatan

Sebelum kredit dikucurkan, bank dan nasabah terlebih dulu menyepakati hal-hal yang menjadi kewajiban dan hak masing-masing pihak. Kemudian, juga disepakati sanksi-sanksi yang akan diberikan apabila masing-masing pihak melanggar kesepakatan yang telah dibuat. Kesepakatan ini dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak pada saat kredit disetujui bank dan akan dikucurkan.

3) Jangka waktu

Setiap kredit yang disalurkan pasti memiliki jangka waktu tertentu, artinya tidak ada kredit yang waktu pengembaliannya tidak terbatas. Jangka waktu tersebut merupakan waktu pengembalian atau kapan kredit tersebut akan berakhir (lunas), misalnya satu tahun atau tiga tahun. Kemudian, juga termuat kapan nasabah harus membayar kewajibannya (angsuran), yang biasanya dilakukan setiap bulanan.

4) Risiko (*Degree of Risk*)

Di masa depan kondisi penuh dengan ketidakpastian. Oleh karena itu, setiap kredit yang dibiayai pasti memiliki risiko tidak tertagih atau macet. Hal ini disebabkan oleh berbagai sebab, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Sengaja artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya. Sementara itu, tidak sengaja artinya nasabah memang tidak bermaksud untuk tidak mengembalikan kreditnya. Hanya saja nasabah belum memiliki kemampuan akibat misalnya kerugian yang diderita atau terkena bencana.

5) Balas jasa

Sudah pasti bank mengharapakan keuntungan atas setiap dana yang dikucurkannya. Keuntungan ini disebut balas jasa. Keuntungan bagi bank konvensional disebut bunga dan bagi hasil bagi bank syariah. Bagi nasabah balas jasa ini merupakan jasa atau imbalan yang mereka berikan atas dana yang mereka gunakan.³⁶

c. Proses pemberian pembiayaan

Pemberian fasilitas pembiayaan bank kepada nasabah dilakukan melalui serangkaian proses mulai dari permohonan, pengumpulan informasi, pencairan pembiayaan, hingga pelunasan kembali pembiayaan. Proses ini dilakukan secara cermat dengan tujuan agar bank mendapatkan keuntungan dengan risiko yang terukur.

³⁶ Kasmir, *Analisis keuangan Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 274-276.

Setelah ada permohonan nasabah atau calon nasabah, proses pemberian pembiayaan dari awal hingga akhir:

1) Pengumpulan data atau informasi dan verifikasi

Fasilitas pembiayaan di mulai dari sebuah permohonan yang diajukan oleh nasabah atau calon nasabah kepada bank dalam permohonan, nasabah sekurang-kurangnya menyampaikan maksud dan jumlah pembiayaan yang diperlukan. Atas dasar permohonan nasabah tersebut, bank melakukan proses awal pembiayaan mulai dari pengumpulan informasi hingga verifikasi dengan langkah sebagai berikut:

a) Pengumpulan informasi dan dokumentasi

Pengumpulan informasi dan dokumentasi merupakan langkah awal dalam penyusunan analisis pembiayaan untuk suatu proses pemberian fasilitas pembiayaan.

Data dan informasi yang diperlukan dalam proses pembiayaan, antara lain:

- (1) Permohonan pembiayaan.
- (2) Dokumen perizinan atau surat keterangan usaha.
- (3) Dokumen identitas nasabah.
- (4) Laporan keuangan
- (5) Laporan pembiayaan nasabah (credit history) apabila sebelumnya nasabah pembiayaan telah mendapat fasilitas pinjaman dari bank.

(6) Fotokopi dokumen jaminan atau agunan

(7) Dokumen lain yang diperlukan apabila ada.

b) Verifikasi data

Proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data informasi yang akurat untuk mendukung pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Untuk itu, seluruh data dan informasi yang dikumpulkan perlu melewati suatu tahap verifikasi. Langkah tersebut diperlukan untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta.

Beberapa metode verifikasi data dan informasi yang dapat digunakan, antara lain:

(1) *On the spot checking* (OTS)

Verifikasi dengan OTS adalah berupa kunjungan langsung ke tempat usaha atau domisili nasabah atau calon nasabah untuk mengecek kebenaran data dengan melihat secara fisik tempat usaha dan domisili dan agunan. Selain itu, OTS digunakan untuk menggali aktivitas usaha nasabah.

(2) *Bank checking*

Verifikasi data melalui bank *checking* dilakukan untuk mengecek informasi pembiayaan yang pernah diperoleh nasabah pembiayaan sebelumnya beserta kolektibilitasnya. Metode ini dapat dilakukan melalui sistem internal bank dan Informasi Debitur Individual (IDI) kepada bank Indonesia.

IDI BI adalah informasi mengenai individu atau suatu perusahaan dalam perhubungan dengan bank, fasilitas pembiayaan yang diperoleh, kolektibilitas, dan informasi pembiayaan lainnya.

(3) *Trade checking* atau *personal checking* untuk pembiayaan konsumsi

Verifikasi data melalui *trade checking* dimaksudkan untuk mengetahui dan menilai nasabah pembiayaan dalam menjalankan kegiatan bisnisnya, hubungan dagang yang telah dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan, dan bagaimana manajemen perusahaan dalam melakukan kegiatan bisnisnya.

Trade checking dilakukan kepada sejumlah supplier, pelanggan, distributor, asosiasi terkait usaha nasabah pembiayaan, dan pihak lain yang dipandang perlu oleh bank. Selain itu, *checking* juga dapat dilakukan dengan *market checking*, misalnya dengan kunjungan langsung ke pasar untuk mengetahui brand image produk nasabah.

Untuk pembiayaan konsumsi, *checking* dilakukan atas kebenaran data personal calon nasabah pembiayaan, antara lain data tempat tinggal, penghasilan, pekerjaan. Untuk nasabah wirausahawan, bank juga melakukan *checking* terhadap legalitas usaha dan omzet penjualan.

2) Analisis dan persetujuan pembiayaan

Langkah lanjutan setelah pengumpulan dan verifikasi data serta informasi adalah proses analisis kualitatif dan analisis kuantitatif untuk mendapatkan gambaran yang lengkap mengenai nasabah dan aktivitas usahanya. Tahapan analisis pembiayaan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Analisis kualitatif

Analisis kualitatif meliputi analisis terhadap aspek *character* dan *capacity* manajemen serta *condition of economy* analisis kemampuan calon nasabah dalam bidang usahanya dan kemampuan manajemen dan dilakukan untuk memastikan usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang-orang yang tepat.

b) Analisis kuantitatif

Analisis kuantitatif dilakukan melalui penilaian atas aspek capital dan keuangan nasabah atau calon nasabah.

c) Analisis jaminan atau agunan

Analisis jaminan atau agunan merupakan bentuk evaluasi terhadap aspek collateral. Analisis terhadap agunan merupakan analisis terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.

d) Evaluasi kebutuhan pembiayaan

Pemberian fasilitas pembiayaan atau mempertimbangkan kebutuhan nasabah dan harus memperhatikan kondisi keuangan nasabah. Dengan kata lain, pemberian fasilitas pembiayaan bank harus memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan telah sesuai dengan kebutuhan dan telah sesuai dengan kemampuan membayar kembali.

3) Administrasi dan pembukuan pembiayaan

Tahap lanjutan setelah pembiayaan disetujui adalah proses administrasi dan pembukuan pembiayaan yang meliputi beberapa proses:

- a) Surat pemberitahuan keputusan pembiayaan
 - b) Perjanjian pembiayaan
 - c) Pengukatan agunan
 - d) Penutupan asuransi
 - e) Disbursement (pencairan pembiayaan)
- 4) Pemantauan pembiayaan

Salah satu aktivitas penting dalam proses pembiayaan pemantauan atau monitoring pembiayaan yang merupakan rangkaian aktivitas untuk mengetahui dan memonitor perkembangan proses pemberian pembiayaan, perjalanan pembiayaan, dan perkembangan usaha sejak pembiayaan diberikan sampai lunas.

Pemantauan pembiayaan dilakukan melalui beberapa aktivitas pemantauan terhadap :

- a) Pelaksanaan pemberian pembiayaan.
 - b) Kelengkapan dokumen dan administrasi pembiayaan.
 - c) Penggunaan pembiayaan.
 - d) Riwayat pembayaran.
 - e) Kinerja keuangan.
 - f) Jamina (barang jaminan, nilai jaminan, kesempurnaan jaminan)
- 5) Pelunasan dan penyelamatan pembiayaan

Tahap akhir suatu proses pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan. Pada saat jatuh tempo, fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah harus lunas. Anmaun demikian, pembiayaan dapat diperpanjang jika masih dibutuhkan dan memenuhi syarat untuk diperpanjang. Jika pada saat jatuh tempo pembiayaan tidak dapat dilunasi dan atau pembaiayaan menjadi bermasalah, bank harus segera melakukan penyelamatan pembaiyaan.

Penyelamatan pembiayaan adalah upaya bank yang dilakukan terhadap nasabah pembiayaan beramasalah yang amsih mempunyai prospek dan kinerja usaha serta kemampuan membayar untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian Bank dan menyelamatkan kembali pembiayaan dapat berupa restrukturisasi pembiayaan atau tindakan penyelamatan lainnya,

seperti pengambilalihan aset nasabah pembiayaan atau agunan yang diambil alih (AYDA).³⁷

d. Analisis Kredit

Sebelum suatu Kredit diputuskan, terlebih dahulu perlu dianalisis kelayakan kredit tersebut. Tujuannya adalah untuk menghindari kredit yang dibiayai nantinya tidak layak. Kalau ini terjadi, kemungkinan besar bank akan menderita kerugian ketidakmampuan nasabah dalam mengembalikan pinjamannya alias macet. Tidak hanya itu saja, karena ketidakmampuan membayar angsuran kredit, nasabah juga akan terkena dampak dari beban yang harus dibayar yang justru dapat mengancam kelangsungan hidup perusahaan lebih lanjut.

Macetnya pembayaran kredit nasabah memang bukan hanya karena salah perhitungan dalam analisis kredit yang sesungguhnya, akan tetapi dapat terjadi karena faktor lainnya, misalnya objek kredit yang dibiayai karena bencana alam. Namun, paling tidak apabila kredit telah dinilai secara baik, risiko kredit macet dapat diminimalkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikururkan, wajib untuk terlebih dulu dianalisis kelayakannya.

Analisis kredit dapat dilakukan dengan berbagai alat analisis.

Dalam praktiknya terdapat beberapa alat analisis yang dapat digunakan untuk menentukan kelayakan suatu kredit, yaitu sebagai berikut:

³⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236.

1) Dengan Analisis 5 of C

a) *Character*

Adalah sifat atau watak nasabah. Analisis ini untuk mengetahui sifat atau watak seorang nasabah pemohon kredit, apakah memiliki watak atau sifat yang bertanggung jawab terhadap kredit yang diambilnya. Dari watak atau sifat ini, akan terlihat kemauan nasabah untuk membayar dalam kondisi apapun. Namun, sebaliknya jika nasabah tidak memiliki sifat yang mau membayar, nasabah akan berusaha mengelak untuk membayar dengan berbagai alasan tentunya. Watak atau sifat ini akan dapat dilihat dari masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, maupun hasil wawancara dengan nasabah.

b) *Capacity*

Yaitu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk kredit konsumtif dan usaha yang dibiayai untuk kredit perdagangan atau produktif. Kemampuan ini penting untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian. Untuk menilai kemampuan nasabah dapat dinilai dari dokumen yang dimiliki kewenangan mengeluarkan surat tertentu (misalnya penghasilan seseorang), hasil wawancara atau melalui perhitungan rasio keuangan.

c) *Capital*

Adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh nasabah untuk membiayai kredit. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai kredit tersebut 100%. Artinya harus ada modal dari nasabah. Tujuannya adalah jika nasabah juga ikut memiliki modal yang ditanamkan pada kegiatan tersebut, nasabah juga akan merasa memiliki sehingga termotivasi untuk bekerja sungguh-sungguh agar usaha tersebut berhasil, dan mampu untuk membayar kewajiban kreditnya.

d) *Condition*

Yaitu kondisi umum saat ini dan yang akan datang tentunya. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak untuk membiayai kredit untuk sektor tertentu. Misalnya kondisi produksi tanaman tertentu sedang membludak pasaran (jenuh). Maka, kredit untuk sektor tersebut sebaliknya dikurangi. Kondisi lain yang harus diperhatikan adalah kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat.

e) *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan nasabah kepada bank dalam rangka pembiayaan kredit yang diajukannya. Jaminan ini digunakan sebagai alternatif terakhir bagi bank untuk berjaga-jaga kalau terjadi kemacetan terhadap kredit yang dibiayai. mengapa *Collateral* atau jaminan menjadi

penilaian terakhir dari 5 *of C*. Hal ini disebabkan karena yang paling penting adalah penilaian yang diatas. Apabila sudah layak, jaminan hanyalah merupakan tambahan saja, untuk berjaga-jaga karena ada faktor-faktor yang tidak dapat dihindari yang menyebabkan kredit macet, misalnya bencana alam. Disamping itu juga, untuk menjadi motivasi nasabah dalam membayar karena jaminannya ditahan oleh bank.

2) Dengan 7 *Of P*

a) *Personality*

Merupakan penilaian yang digunakan untuk mengetahui kepribadian si calon nasabah. Dalam menilai kepribadian yang dilakukan bank, hampir sama dengan *character* atau sifat atau watak nasabah. Hanya saja hal-hal *personality* lebih ditekankan kepada orangnya, sedangkan dalam *character* termasuk kepada keluarganya.

b) *Purpose*

Yaitu tujuan mengambil kredit. Seperti diketahui sebelumnya bahwa tujuan untuk mengambil kredit ada tiga yaitu, *pertama*, untuk usaha yang produktif, *kedua*, untuk digunakan sendiri (konsumtif), *ketiga*, untuk perdagangan. Penilaian ketiga tujuan ini sedikit berbeda. Oleh karena itu, jangan sampai pemberian kredit yang dikurcurkan oleh bank disalahgunakan oleh nasabah.

c) *Party*

Artinya dalam menyalurkan kredit, bank memilah-milah menjadi beberapa golongan. Hal ini dilakukan agar bank lebih fokus untuk menangani kredit tersebut, misalnya kredit untuk usaha kecil, menengah atau besar. Atau dapat juga dipilah berdasarkan wilayah, misalnya daerah pedesaan, perkotaan atau sektor usaha, misalnya peternakan, industri atau sektor lainnya.

d) *Payment*

Adalah cara pembayaran kredit oleh nasabah. Penilaian yang dilakukan untuk menilai cara nasabah dalam membayar kredit, apakah dari penghasilan (gaji) atau dari sumber objek yang dibiayai. Dari penilaian ini akan terlihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit.

e) *Prospect*

Yaitu untuk menilai harapan kedepan terutama terhadap objek kredit yang dibiayai. Tentunya harapan yang diinginkan adalah memberikan harapan yang baik atau cerah. Usaha yang tidak mengandung prospek cerah sebaiknya ditunda karena akan menyulitkan bank dan nasabah nantinya, misalnya usaha yang sudah memasuki titik jenuh.

f) *Profitability*

Artinya kredit yang dibiayai oleh bank akan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik bank ataupun nasabah. Jika tidak, sebaiknya jangan diberikan. Keuntungan bagi bank tentunya adalah berupa balas jasa yang diberikan nasabah dari bunga atau bagi hasil. Sebaiknya bagi nasabah adalah berkembangnya usaha yang dibiayai yang ada akhirnya adalah keuntungan dan adanya tambahan modal baginya.

g) *Protection*

Artinya perlindungan terhadap objek kredit yang dibiayai. Perlindungan tidak sebatas jaminan fisik yang diberikan, akan tetapi lebih dari itu, yaitu jaminan si pengambil kredit, seperti asuransi kematian dan jaminan perlindungan terhadap jaminan fisik yang diberikan dari kehilangan, kerusakan atau lainnya.

3) Penilaian dengan analisis 3 R adalah sebagai berikut:

a) *Return*

Return dapat diartikan sebagai hasil usaha yang dicapai oleh perusahaan calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap hasil yang akan dicapai oleh calon debitur. Analisis tersebut dilakukan dengan melihat hasil yang telah dicapai sebelum mendapat kredit dari bank, kemudian melakukan

estimasi terhadap usaha yang mungkin akan dicapai setelah mendapat kredit.

Di samping itu, *Return* juga dapat diartikan sebagai hasil usaha yang akan diperoleh oleh bank dalam memberikan kredit kepada calon debitur.

b) Repayment

Repayment diartikan sebagai kemampuan perusahaan calon debitur untuk melakukan pembayaran kembali kepada kredit yang telah dinikmati. Bank perlu melakukan analisis kepada calon debitur dalam mengelola usahanya. Hal ini dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam menciakan keuntungan.

Dalam hal pembayaran kembali pinjamanya akan dilakukan secara angsuran, atau pembayaran dilakukan sekaligus pada akhir periode, bank perlu melakukan analisis dalam terkait dengan jadwal angsuran agar calon debitur setelah mendapat pinjaman dapat memenuhi kewajibanya dengan melakukan pembayaran kembali atas pinjaman tersebut.

c) Risk Bearing Ability

Risk Bearing Ability merupakan kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko apabila terjadi kegagalan dalam usahanya. Salah satu pertimbangan untuk meyakini

bahwa calon debitur akan mampu menghadapi risiko ketidakpastian, yaitu dalam melihat struktur permodalanya.

4) Penilaian dengan analisis 6 A adalah sebagai berikut:

a) Analisis Aspek Hukum

Analisis aspek hukum perlu dilakukan oleh bank syariah untuk evaluasi terhadap legalitas calon nasabah. Di dalam akad pembiayaan, terdapat dua pihak ang erikat, yaitu bank syariah sebagai pihak yang menginvestasikan modal dan pihak nasabah yang mendapat kepercayaan untuk menjalankan usahanya. Kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing. Oleh karena itu perlu dilandasi oleh dasar-dasar hukum secara formal sesuai dengan prinsip syariah dan undang-undang yang berlaku.

b) Analisis Aspek Pemasaran

Aspek pemasaran merupakan aspek yang sangat penting untuk dianalisis lebih mendalam karena hai ini terkait dengan aktivitas pemasaran produk calon nasabah. Bank syariah dapat mengetahui sejauh mana produk yang dihasilkanoleh calon debitur diterima oleh pasar dan berapa lama produknya dapat bertahan dan bersaing dipasar. Prodak yang dihasilkan nasabah merupakan prodak leader dan lain-lain informasi terkait dengan pemasaran prodak. Analisis pemasaran diperlukan oleh bank untuk menghitung kemungkinan penjualan prodak setiap tahun.

c) Analisis Aspek Teknis

Merupakan analisis yang dilakukan bank syariah dengan tujuan untuk mengetahui fisik dan lingkungan usaha perusahaan calon nasabah serta proses produksi. Dengan menganalisis aspek teknis bank syariah dapat menyimpulkan apakah perusahaan (calon nasabah) menjelaskan aktivitas produksinya secara efisien. Bank syariah juga dapat mengetahui apakah proses produksinya berdasarkan pesanan atau produksi masa. Penentuan produksi berdasarkan penjualan produk dan pengaruh pada cash in flow perusahaan, karena jangka waktu penerimaan uang atas hasil penjualan akan berbeda.

d) Analisis Aspek Manajemen

Aspek manajemen merupakan salah satu aspek yang sangat penting sebelum bank memberikan rekombinasi atas permohonan pembiayaan. Aspek yang perlu dilakukan penilaian terhadap aspek manajemen antara lain :

- (1) Struktur organisasi: Bank syariah ingin mengetahui struktur organisasi perusahaan dan melakukan evaluasi terhadap efektifitas.
- (2) Job description: Bank perlu mengetahui bahwa perusahaan telah menentukan Job description kepada setiap bagian atas bidang pekerjaan.

- (3) Sistem dan prosedur: Bank ingin mengetahui bahwa perusahaan telah menyusun sistem dan prosedur kerja dan dibukukan dalam buku pedoman, sehingga akan mudah dipahami oleh semua pegawai.
- (4) Penataan sumber daya manusia: Bank perlu melihat penataan sumber daya manusia sesuai dengan keahliannya.
- (5) Pengalaman usaha: Bank ingin mengetahui pengalaman manajemen dalam mengelola usahanya.
- (6) Management skill: Bank perlu mengetahui keterampilan top manajemen hingga manajemen kini ditingkat pertama, sehingga bank akan yakin atas kelangsungan hidup perusahaan.

e) Analisis Aspek Keuangan

Analisis aspek keuangan diperlukan oleh bank untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang. Aspek keuangan ini sangat penting bagi bank syariah untuk mengetahui besarnya kebutuhan dana yang diperlukan agar perusahaan dapat meningkatkan volume usahanya serta mengetahui kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Bank melihat bahwa kelangsungan usaha calon nasabah dapat diestimasikan dengan beberapa macam

instrumen keuangan.

f) Analisis Aspek Sosial-Ekonomi

Merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan informasi tentang lingkungan terkait dengan usaha calon nasabah.

Analisis aspek sosial-ekonomi antara lain meliputi:

- (1) Dampak yang ditimbulkan oleh perusahaan terhadap lingkungan. Dampak terhadap lingkungan dapat merupakan dampak positif maupun negatif.
- (2) Pengaruh perusahaan terhadap lapangan kerja. Dampak adanya perusahaan terhadap kesempatan kerja terutama bagi penduduk sekitar lokasi.
- (3) Pengaruh perusahaan terhadap pendapatan negara. Perusahaan calon nasabah memiliki pengaruh terhadap pendapatan negara, misalnya penerimaan pajak.
- (4) Debitur melakukan kegiatan yang tidak bertentangan dengan kondisi lingkungan sekitar, sehingga aktivitas calon nasabah.³⁸

5) Dengan Studi Kelayakan

a) Penilaian aspek hukum

Aspek hukum, yaitu penilaian yang ditunjukkan untuk menilai kelengkapan dari surat-surat atau dokumen yang

³⁸ Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syariah*, (Palangkaraya: Graha Ilmu, 2007), 112-120.

dimiliki seperti izin-izin usaha atau dokumen pendukung lainnya. Disamping itu, juga untuk menilai keabsahan dan keaslian dan kesempurnaan surat-surat atau dokumen yang dimiliki, termasuk badan usahanya. Hal ini perlu dilakukan agar jangan sampai terjadi ketidaklengkapan atau ketidaksahan dokumen atau surat-surat sah yang berakibat kepada sengketa dimasa depan dan pasti akan merugikan bank itu sendiri.

b) Penilaian aspek pasar dan pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran dilakukan untuk menilai prospek pasar yang akan dimasuki, seperti ada tidak pasar yang akan dimasuki, kemudian seberapa besar pasar dan peluang pasar yang ada. Selanjutnya, yang perlu diperhatikan adalah kondisi persaingan. Dan yang terakhir adalah strategi pemasaran yang dilakukan. Peluang pasar atau besarnya pasar dan kondisi persaingan perlu dipelajari secara mendalam karena hal ini akan berpengaruh terhadap penjualan produk. Demikian pula dengan strategi pemasaran yang akan dilakukan juga harus dipelajari secara jeli guna menenangkan tingkat persaingan dalam meraih atau menarik minat konsumen.

c) Penilaian aspek keuangan

Dalam aspek keuangan, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah sumber-sumber dana yang akan diperoleh untuk membiayai usaha, kemudian bagaimana kebutuhan biayai

investasi selama usaha berjalan termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan. Nasabah juga diminta untuk menyajikan proyeksi neraca dan laporan laba rugi untuk beberapa periode kedepan. Terakhir bank akan menilai kelayakan usaha melalui kriteria penilaian investasi, yaitu *Payback Period (PP)*, *Average Rate Of Return (ARR)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, dan *Protability Indeks (PI)*, serta berbagai rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan profitabilitas.

d) Penilaian aspek teknis/operasi

Penilaian pada aspek teknis atau operasi dikaitkan dengan penentuan lokasi usaha, tata letak (*layout*), teknologi yang digunakan dan metode sediaan perusahaan guna memudahkan nasabah berinteraksi dengan konsumennya. Demikian juga faktor *layout* yang diberikan akan membuat suasana yang nyaman bagi konsumen. Lebih dari itu, *layout* yang baik akan memberikan efisiensi biaya terhadap usaha yang dijalankan.

e) Penilaian aspek ekonomi sosial

Aspek ekonomi sosial, untuk suatu usaha tertentu, terutama usaha dalam skala besar, sangat penting untuk dinilai. Misalnya berkaitan dampak ekonomi dan sosial yang diberikan dengan kehadiran usaha yang dibiayai. Dampak sosial antara

lain berkaitan dengan kondisi lingkungan masyarakat disekitar lokasi usaha.

f) Penilaian aspek organisasi dan manajemen

Aspek organisasi dan manajemen merupakan aspek untuk menilai organisasi perusahaan seperti struktur organisasi yang dimiliki. Aspek ini juga menilai kebutuhan tenaga kerja yang dimiliki perusahaan, baik jumlah maupun kualitas yang dimiliki. Kemudian, dinilai bagaimana perencanaan yang dimiliki sampai dengan pengawasan usaha yang akan dijalankan nantinya.

g) Penilaian aspek amdal

Aspek yang dinilai dalam aspek amdal adalah dampak usaha yang akan dijalankan terhadap lingkungannya. Dampak yang timbul tersebut dapat terjadi terhadap tanah, air, udara atau terhadap manusia itu sendiri. Jika jelas memiliki dampak, perlu diperhatikan jalan keluar yang diberikan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan tersebut.

Untuk menilai kelayakan suatu kredit biasanya bank menilai dari laporan keuangan yang disajikan, baik laporan keuangan neraca, laporan laba rugi, laporan kas atau laporan perubahan modal. Laporan keuangan ini perlu dianalisis sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu rasio keuangan. Dengan demikian, tergambar atau terlihat kondisi dan posisi

keuangan yang sesungguhnya. Dari analisis ini barulah bank akan menilai kelayakan usaha tersebut dari berbagai sudut pandang. Analisis ini kita kenal dengan nama analisis laporan keuangan.

Analisis laporan keuangan yang biasa dinilai oleh bank, yaitu sebagai berikut.

- a) Analisis likuisitas
 - (1) *Current ratio*
 - (2) *Quick ratio*
 - (3) *Cash ratio*
 - (4) *Inventory to working capital*
- b) Analisis leverage
 - (1) *Debt ratio*
 - (2) *Debt to equity ratio*
 - (3) *Long term debt to equity ratio*
- c) Analisis aktivitas
 - (1) *Inventory turn over*
 - (2) *Receivable turn over*
 - (3) *Fixed asset turn over*
 - (4) *Working capital turn over*
- d) Analisis rentabilitas
 - (1) *Profit margin*
 - (2) *Return on investment*

6) Upaya restrukturisasi kredit bermasalah

Upaya restrukturisasi kredit bermasalah, dilakukan melalui:

a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Kebijakan ini berkaitan dengan jangka waktu kredit sehingga keringanan yang dapat diberikan adalah

- (1) Memperpanjang jangka waktu kredit
- (2) Memperpanjang jarak waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan disetiap 3 bulan, kemudian menjadi 6 bulan.
- (3) Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Dalam hal ini, bantuan yang diberikan adalah berupa keringanan atau perubahan persyaratan kredit, antara lain :

- (1) Kapitalisasi bunga, bunga dijadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti utang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui.
- (2) Penundaan pembayaran bunga.
- (3) Penurunan suku bunga.
- (4) Pembebasan bunga.
- (5) Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.

c) Penataan kembali (*Restructuring*)

Jika kesulitan usaha nasabah disebabkan oleh faktor modal, maka penyelamatannya adalah dengan meninjau kembali situasi dan kondisi permodalan, baik modal dalam arti dana untuk kepentingan modal kerja maupun modal berupa barang-barang modal (mesin, peralatan dan sebagainya).

Tindakan yang dapat diambil dalam rangka *Restructuring* adalah:

(1) Tambahan kredit

Apabila nasabah kekurangan modal kerja, maka perlu dipertimbangkan penanaman modal kerja, demikian dalam hal investasi, baik perluasan maupun tambahan investasi.

(2) Tambahan equity

Apabila tambahan kredit memberatkan nasabah, sehubungan dengan pembayaran harganya, maka perlu dipertimbangkan tambahan modal sendiri yang berupa tambahan modal dari pihak bank atau tambahan dari pemilik.³⁹

³⁹ Thomas, Suyatno. dkk. *Dasar-dasar Perkreditan* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2007)115-116.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Model penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan melakukan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁴⁰ Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna. Makna adalah data yang sebenarnya, data yang pasti yang merupakan suatu nilai di balik data yang tampak.⁴¹

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yang mana peneliti ini lebih menitik beratkan kepala hasil pengumpulan data dari informan yang telah dilakukan.⁴²

B. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, lokasi merupakan salah satu instrumen yang cukup urgen sifatnya. Lokasi penelitian menunjukkan dimana peneliti tersebut dilakukan.⁴³

Penelitian ini akan dilaksanakan di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Jember, yang berlokasi di Jl. Trunojoyo No. 101, Kabupaten Jember, Jawa Timur.

⁴⁰ J. Lexy Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009),3.

⁴¹ Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2015), 3.

⁴² J. Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 135.

⁴³ IAIN Jember, *Pedoman*, 74.

C. Subjek Penelitian

Pada bagian ini dilaporkan jenis data dan sumber data. Uraian tersebut meliputi data apa saja yang ingin diperoleh, siapa yang hendak dijadikan informan atau subjek penelitian, bagaimana data akan dicari dan dijangkau sehingga validitasnya dapat dijamin.⁴⁴

Adapun subjek penelitian yang akan diteliti adalah :

1. Bapak M Adil Arobi sebagai Financing Support Manager.
2. Ibu Meilina Tri Wulandari sebagai ADP.
3. Bapak Erwin sebagai Mikro Marketing Manager(Vacant) UH Tanggul.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam kegiatan penelitian. Adapun pengumpulan data yang digunakan adalah :

1. Observasi

Pengumpulan data dengan *observasi* langsung atau dengan pengamatan langsung adalah cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut. Dengan cara pengamatan langsung, terdapat kemungkinan untuk mencatat hal-hal, perilaku, pertumbuhan, dan sebagainya, sewaktu kejadian tersebut berlaku atau sewaktu perilaku tersebut terjadi. Dengan cara pengamatan, data yang langsung mengenai perilaku yang tipikal dari objek dapat dicatat segera, dan tidak menggantungkan data dari ingatan seseorang.

⁴⁴ IAIN Jember, *Pedoman*, 46-47.

Penelitian ini dilakukan pengamatan secara langsung di Kantor Cabang Bank BRI Syariah. Observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis observasi terstruktur, maksudnya adalah peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terstruktur kepada sumber data, bahwa ia sedang melakukan penelitian. Jadi mereka yang diteliti mengetahui sejak awal sampai akhir tentang aktifitas penelitian.⁴⁵

Adapun data yang diperoleh dengan teknik observasi ini adalah:

- a. Letak lokasi Bank BRI Syariah KC Jember
- b. Aktifitas Bank BRI Syariah yang berhubungan dengan judul penelitian yaitu analisis penilaian risiko pembiayaan KPR BRI Syariah iB, seperti: pelaksanaan akad dan pengajuan pembiayaan.

2. Wawancara

Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara semi terstruktur. Jenis wawancara ini sudah termasuk dalam kategori *in-de interview*, dimana dalam pelaksanaannya lebih bebas dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka. Dalam melakukan wawancara peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.

Dalam wawancara ini peneliti akan memperoleh data tentang :

- a. Sistem pengajuan dan pelunasan pembiayaan KPR BRI Syariah iB.
- b. Analisis penilaian risiko pembiayaan.

⁴⁵ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, 228.

- c. Konsep *Murabahah* sebagai akad Pembiayaan KPR BRI Syariah iB.

3. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.

Adapun data yang ingin diperoleh dari bahan dokumen adalah:

- a. Visi misi Bank BRI Syariah KC Jember
- b. Data-data yang berkaitan dengan analisis penilaian risiko pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember.
- c. Dokumen lain yang relevan diperoleh dari berbagai sumber yang dilakukan validitasnya dalam memperkuat analisis objek pembahasan.

E. Analisis data

Dalam penelitian ini menggunakan analisis data *deskriptif* yaitu memberikan gambaran tentang analisis penilaian risiko pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember, dan apabila data tersebut sudah terkumpul keseluruhannya maka kemudian peneliti menganalisis data yang dalam hal ini di bagi menjadi tiga komponen, yaitu:

- a. Reduksi data artinya merangkum hal-hal yang pokok dan memfokuskan pada hal-hal yang penting dicari dari tema dan pola penelitian.
- b. Penyajian data berarti hasil dari rangkuman penelitian, maka data tersebut dapat disajikan dalam bentuk teks yang bersifat naratif.
- c. Penarikan kesimpulan/verifikasi ini hanyalah sebagian dari suatu kegiatan konfigurasi yang utuh, kesimpulan juga harus diverifikasi selama penelitian

berlangsung. Makna-makna yang muncul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohnya, dan kecocokannya yakni yang merupakan validitasnya.

F. Keabsahan data

Sebelum instrumen pertanyaan didalam angket dianalisis, seluruh butir pertanyaan diuji terlebih dahulu untuk menguji keabsahan data yang telah diperoleh peneliti. Pada penelitian ini penelitian menguji keabsahan data yang diperoleh dengan menggunakan beberapa teknik sebagaimana berikut:

a. Meningkatkan ketekunan pengamatan

Pada penelitian ini peneliti menguji keabsahan data menggunakan peningkatan ketekunan pengamatan. Dalam uji ini peneliti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data akan dapat direkam secara pasti dan sistematis.⁴⁶

b. Triangulasi Sumber

Pada penelitian ini peneliti menguji keabsahan data yang diperoleh dengan menggunakan teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data memanfaatkan sesuatu yang lain, diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Teknik triangulasi yang dipakai penelitian ini adalah teknik *triangulasi sumber* yakni membandingkan dan mengecek kembali derajat kepercayaan suatu

⁴⁶ Sugiono, *Meode penelitian*, 275.

informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Hal ini dapat dicapai dengan jalan sebagai berikut:

- 1) Membandingkan data hasil pengamatan dengan data dari hasil wawancara.
- 2) Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan yang dikatakan secara pribadi.
- 3) Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang yang dikatakan sepanjang waktu.
- 4) Membandingkan keadaan dan persepektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang lain.
- 5) Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.⁴⁷

Dalam hal ini, data yang diperoleh dari hasil wawancara dari berbagai sumber yang berkompeten dan berwenang akan dibandingkan untuk mengecek keabsahan data tersebut.

G. Tahapan-tahapan Penelitian

Bagian ini merupakan rencana penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, mulai dari penelitian pendahuluan, pengembangan desain, penelitian sebenarnya dan sampai pada penelitian laporan. Adapun tahap-tahapnya sebagai berikut:

Pertama, pra penelitian. Pada tahap ini peneliti melakukan observasi di Bank BRI Syariah KC Jember mengenai izin akan dilakukannya penelitian.

⁴⁷ J. Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 330-331.

Kedua, menyusun rancangan penelitian perencanaan dan penentuan segala sesuatu dan perlengkapan yang diperlukan dalam kegiatan penelitian. Kemudian menyerahkan surat izin penelitian pada Bank BRI Syariah KC Jember untuk memberi izin penelitian mengenai analisis penilaian risiko pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Jember.

Ketiga, Kegiatan penelitian telah diawali dengan pengumpulan data dengan teknik obeservasi, wawancara dan dokumentasi dengan subjek penelitian yang sudah ditentukan yaitu pimpinan Bank BRI Syariah KC Jember, karyawan Bank BRI Syariah KC Jember. Apabila data sudah terkumpul maka akan dilakukan dianalisa dan diuji kredibilitasnya.

Kempat, merupakan tahap terakhir yaitu penulisan laporan atau penulisan hasil penelitian. Data-data yang sudah dianalisa akan ditulis dalam bentuk laporan, dengan memperhatikan tata cara penulisan seperti yang ada pada buku pedoman karya tulis ilmiahnya agar mendapatkan hasil yang baik dan mudah dipahami.

IAIN JEMBER

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Latar belakang BRI Syariah KC Jember

Berawal dari akuisisi Bank Rakyat Indonesia (Persero), terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 Bank BRI syariah secara resmi beroperasi. Kemudian Bank BRI syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih Bank BRI syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran Bank BRI syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas Bank BRI syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang

digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand Bank Rakyat Indonesia (Persero).

Aktivitas Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah Bank Rakyat Indonesia (Persero), untuk melebur ke dalam Bank BRISyariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama Bank Rakyat Indonesia (Persero), dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama Bank BRISyariah .

Saat ini Bank BRISyariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, Bank BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini Bank BRISyariah merintis sinergi dengan Bank Rakyat Indonesia (Persero), dengan memanfaatkan jaringan kerja Bank Rakyat Indonesia (Persero), sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.⁴⁸

⁴⁸ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah

2. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah, untuk kehidupan lebih bermakna.

b. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun, dimanapun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentaraman pikiran⁴⁹

IAIN JEMBER

⁴⁹ Buku BRISyariah kantor pusat, *mengenal lebih jauh brisyariah*, jakarta pusat.

3. Struktur organisasi BRI syariah KC Jember

Gambar 4.1 Struktur Organisasi

Manager Operational :		Financing Support Manager :	Marketing Manager (Vacant)		Mikro Marketing Manager				
Maslika Puspasari		MAdil Arobi			(Vacant)				
BOS :			AO	FRO	UH Jember: Bobby Hendrik	UH Ambulu: Bobby Hendrik	UH Tanggul: M Romadoni	RJ : Wahyudi	Colls : R Pambudi
Rizka Ayu Purnamasari									
Teller :	BO:	ADP :	Moemin Riady	Andri Firmansyah	Rio Maulana	Ahmad Zaenudin Ridho	Deddy Maulana R		
Dina Rizky Silviya	Dwi Sasi A	Meilina Tri Wulandari							
CS :	LO :	Custody :	Alex Gustopo		Novianto	Maharani alafalaqo rimah	Imam Habibie		
Dita Senja Aristania	Dwi Sasi A	Meilina Tri Wulandari							
	GA :	Appraisal :	M Ismail Husein			Kiki Candra	Erwin		
	Dwi Sasi A	Harinto Tri W							
	BA :		Wahyu Prasajo						
	Dewi Anggraingrum								
			Rika Diknasia						

B. Penyajian Data dan Analisis

Penyajian data merupakan bagian yang mengungkapkan data yang dihasilkan dalam penelitian sesuai dengan metode dan prosedur penelitian yang digunakan dengan sistematis yang disesuaikan dengan rumusan masalah dan analisis data.

Sedangkan analisis data dilakukan dengan menguji kesesuaian antara data satu dengan data lain, dinyatakan dengan analisis data kualitatif deskriptif yang bertolak dari fakta atau informasi di lapangan. Jika data yang terkumpul sudah mendalam dan bisa menjelaskan fenomena yang diteliti, maka tidak

perlu mencari sampling lainnya. Informasi tersebut kemudian diseleksi dan dikembangkan menjadi pertanyaan-pertanyaan yang penuh makna.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode interview (wawancara) semi struktur dengan orang-orang yang terkait, selain itu juga menggunakan metode observasi yang secara terang-terangan dan dokumentasi.

Selanjutnya hasil penelitian diolah dan dianalisis berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi di daerah penelitian, Berikut ini disajikan dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif sesuai dengan fokus penelitian

1. Bagaimana sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan KPR BRI syariah iB di Bank Rakyat Indonesia KC Jember.

Proses pemberian fasilitas pembiayaan Bank kepada nasabah di lakukan melalui serangkaian proses mulai dari pemohon, pengumpulan informasi, pencairan pembiayaan, hingga pelunasan pembiayaan.

Sebelum suatu pembiayaan terealisasi, nasabah harus terlebih dahulu melalui serangkaian prosedur pembiayaan yang ditetapkan oleh BRI Syariah Kantor Cabang Jember. Adapun prosedur pembiayaan Mikro kepada calon nasabah pembiayaan adalah sebagai berikut:

a. Pengajuan permohonan pembiayaan

Saat calon nasabah berniat untuk mengajukan pembiayaan, maka calon nasabah tersebut dapat langsung mendatangi BRI Syariah Kantor Cabang Jember untuk bertemu dengan staff pembiayaan. Dari staff pembiayaan kemudian akan diarahkan untuk mengisi form pengajuan pembiayaan sebelum diproses ke tahap selanjutnya.

b. Menyiapkan kelengkapan berkas

Setelah mengajukan permohonan pembiayaan kepada pihak bank, nasabah diharuskan melengkapi berkas sebagai syarat administrasi pembiayaan. Kelengkapan berkas ini juga dapat menjadi salah satu acuan bank dalam menilai layak dan tidaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan. Adapun kelengkapan berkas-berkas yang harus di lengkapi oleh calon nasabah pembiayaan mikro BRI Syariah Kantor Cabang Jember antara lain sebagai berikut:

- a. Permohonan pembiayaan modal kerja dan investasi
- b. Identitas pribadi (fotocopy KTP suami istri, kartu keluarga, surat nikah)
- c. Fotocopy kepemilikan jaminan (SHM, IMB, NJOP/PBB)
- d. Fotocopy rekening tabungan 3 bulan terakhir
- e. Fotocopy NPWP
- f. Surat keterangan ijin usaha (SIUP/THD/HO)
- g. Laporan keuangan (Neraca dan laba rugi) 2 tahun terakhir
- h. Nota penjualan dan pembelian

- i. Rincian rekapitulasi kebutuhan pemohon
- j. Pasfoto 4x6 sebanyak 2 lembar

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak M Adil Arobi selaku *financing supporting manager* BRI syariah KC Jember pada tanggal 18 Oktober 2020 menjelaskan bahwa:

“Calon nasabah mengajukan pembiayaan KPR BRI Syariah iB bisa mengajukan ke CS atau langsung mengajukan ke RM (*Relationship Manager*) sebelum pembiayaan KPR diberikan pihak nasabah melengkapi persyaratan seperti KTP, KK, Buku Nikah, Setrifikat jaminan, dan persyaratan lainnya seperti surat keterangan usaha, pendapatan nasabah slip gaji 3 bulan, menyertakan NPWP diatas Rp.50.000.000. Setelah semua berkas lengkap baru nantinya berkas dianalisa kembali untuk melihat keabsahan nasabah”.⁵⁰

Dilanjutkan wawancara dengan Ibu Meilina Tri Wulandari selaku *ADP* BRI syariah KC Jember pada tanggal 18 Oktober 2020 mengatakan bahwa :

“Pembiayaan KPR BRI Syariah iB dipergunakan untuk membiayai nasabah yang akan digunakan untuk membeli rumah. Langkah yang digunakan oleh calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR BRI Syariah iB nasabah datang ke CS (*Customer Service*) atau bisa langsung bertemu RM (*Relationship Manager*) untuk mengajukan pembiayaan KPR BRI Syariah iB, kemudian melengkapi persyaratan-persyaratan yang dilihat dari tiga aspek yaitu yang pertama data pribadi dari calon nasabah seperti KTP, KK, Surat Nikah, NPWP, Usia minimal 21 tahun, yang kedua data mengenai pendapatan nasabah jika wiraswasta harus ada surat SIUP, PBB, Surat Keterangan Usaha, Usaha minimal berjalan 2 tahun, laporan keuangan/pembukuan, jika pegawai negeri atau swasta harus ada SK, Slip gaji 3 bulan terakhir dan bank menanyakan gaji masuk ke rekening mana, kemudian nasabah mengisi form pengajuan pembiayaan dan pihak bank mengecek di *BI-Cheking* gunanya untuk mengetahui nasabah tersebut masih mempunyai tanggungan atau tidak, jika sudah disetujui semua maka akad murabahah dilaksanakan”.⁵¹

⁵⁰ M Adil Arobi *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

⁵¹ Meilina Tri Wulandari *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

Selanjutnya wawancara dengan Bapak Erwin selaku *Mikro Marketing Manager (Vacant) UH Tanggul* pada tanggal 18 Oktober 2020 juga menjelaskan bahwa:

“Dalam mengajukan pembiayaan nasabah datang ke CS dan bisa datang langsung ke RM (*Relationship Manager*) kemudian ngisi form pembiayaan, melengkapi persyaratan KTP, KK, Buku Nikah, Setrifikat jaminan, dan persyaratan lainnya seperti NPWP, SIUP, TDP, SK, slip gaji 3 bulan dan lain-lain. Setelah persyaratan lengkap nasabah mengisi form pembiayaan kemudian diverifikasi kembali dengan cara pihak bank mengecek di *BI-Cheking* gunanya untuk mengetahui nasabah tersebut masih mempunyai tanggungan atau tidak. Jika hasil *BI-checking* menunjukkan lancar maka selanjutnya akan disurvei jaminan nasabah”.⁵²

Berdasarkan penjelasan diatas dapat dipahami bahwa pembiayaan KPR BRI syariah iB KC Jember menggunakan pola jual beli, jadi nasabah dengan pihak bank harus ada kesepakatan mengenai segala hal yang ada di dalam pembiayaan ini. Sebelum proses pembiayaan KPR BRI syariah iB dilakukan terlebih dahulu nasabah harus memenuhi dokumen atau persyaratan yang sudah ditentukan oleh BRI syariah Jember.

Adapun persyaratan dan dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah yaitu :

- 1) Legalitas nasabah yang meliputi:
 - a) Fotocopy KTP (suami istri jika sudah menikah, jika belum menikah maka menyertakan foto copy KTP orang tua)
 - b) Fotocopy Kartu Keluarga
 - c) Fotocopy Surat Nikah
 - d) Usia minimal 21 Tahun

⁵² Erwin, Jember, 18 Oktober 2020

- e) Fotocopy NPWP.
- 2) Data mengenai pendapatan nasabah
 - a) Wiraswasta
 - b) Fotocopy SIUP
 - c) Fotocopy TDP
 - d) Surat keterangan usaha
 - e) Usaha minimal berjalan 2 tahun
- 3) Laporan keuangan atau pembukuan
 - a) Pegawai Negeri/Swasta
 - b) Fotocopy SK
- 1) Slip gaji 3 bulan terakhir

Setelah semua dilengkapi oleh nasabah bank akan memverifikasi dokumen tersebut. Disini bank juga melakukan *BI- checking* untuk memastikan riwayat pinjaman atau pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah terhadap bank lain jika menunjukkan hasil yang lancar maka bank akan melanjutkan proses permohonan pembiayaan.

- a) Analisis dan persetujuan pembiayaan

Langkah lanjutan setelah pengumpulan dan verifikasi data serta informasi adalah tahapan analisis pembiayaan. Berdasarkan hasil wawancara yang dituturkan oleh Bapak M Adil Arobi pada tanggal 18

Oktober 2020 bahwa :

“ketika persyaratan-persyaratan atau dokumen sudah lengkap dan sesuai dengan prosedur Bank BRI syariah baru dilakukan analisis kembali. Tujuan dari prosedur tersebut untuk memastikan suatu kelayakan pembiayaan, apakah pengajuan

itu diterima atau ditolak. Namun sebelum melakukan pencairan pihak bank akan mencari informasi mengenai watak nasabah, begitu juga dengan pendapatan nasabah setiap bulan nya”.⁵³

Dilanjutkan oleh Ibu Meilina Tri Wulandari pada tanggal 18 Oktober 2020 penjelasan mengenai analisis persetujuan pembiayaan bahwa :

“sebelum pecairan pihak bank harus menganalisis nasabah terlebih dahulu. Analisis yang biasa dilakukan oleh Bank BRI syariah Jember dengan melihat latar belakang calon nasabah mengenai asal-usul nasabah, keseharian nasabah, pendapatan, kemampuan dalam membayar kewajibannya, jaminan yang diberikan kepada Bank, hal itu bisa diketahui dengan cara mencari informasi bisa dari tetangga nasabah, kerabat nasabah, maupun teman kerja nasabah”.⁵⁴

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa dalam analisis pembiayaan sangatlah mudah sehingga tidak mempersulit masyarakat untuk melakukan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Analisis yang digunakan oleh Bank BRI syariah untuk mengetahui karakter nasabah seperti tujuan nasabah, dan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman yang telah diberikan oleh pihak bank kepada nasabah yaitu menggunakan analisis 5C. 5C tersebut adalah 1) *Character* jadi pihak Bank akan melakukan analisis mengenai latar belakang nasabah. 2) *Capacity* Bank BRI syariah KC Jember akan menganalisis kemampuan nasabah dalam mengembalikan semua hutannya. 3) *Capital* Bank BRI syariah KC Jember akan melakukan analisa tentang modal atau sumber dana yang miliki nasabah. 4)

⁵³ M Adil Arobi, *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

⁵⁴ Tri Wulandari, *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

Collateral Bank BRI syariah KC Jember akan melakukan analisa tentang jaminan nasabah yang akan diberikan kepada Bank. 5) *Condition* melihat kondisi perekonomian nasabah kedepan apakah bisa mengembalikan hutangnya atau tidak.

b) Pemantauan pembiayaan

Hasil wawancara dengan Bapak Erwin sebagai Mikro Marketing Manager (Vacant) UH Tanggul menjelaskan mengenai pemantauan pembiayaan, bahwa:

“Ketika proses pemberian pembiayaan sudah dilakukan maka pihak Bank akan memonitoring atas perjalanan pembiayaan dan perkembangan usaha guna pembiayaan sesuai dengan kinerja keuangan dengan riwayat pembayaran. Hal ini dilakukan agar perkembangan usaha pembiayaan lunas”.⁵⁵

Hasil dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa pemantauan pembiayaan di lakukan melalui beberapa aktivitas pemantauan terhadap pelaksana pemberian pembiayaan, kelengkapan dokumen dan administrasi pembiayaan, penggunaan pembiayaan, riwayat pembayaran, kinerja keuangan, hingga jaminan kesempurnaan. Bank akan selalu memantau pemberian pembiayaannya dengan memonitor perkembangan proses pemberian pembiayaan, melihat perkembangan usaha sejak pembiayaan diberikan sampai lunas guna untuk melihat kemampuan nasabah dalam mengembalikan kewajibannya kepada Bank.

⁵⁵ Erwin, *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

c) Pelunasan pembiayaan

Tahap akhir suatu proses pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan. Sebagaimana telah dijelaskan oleh Bapak M Adil Arobi sebagai Financing Support Manager mengatakan bahwa :

“Dalam pelunasan secara ketentuan Bank BRI Syariah total angsuran atau harga jual atau harga dari utang pokok dengan jasa margin sudah ditetapkan dan menjadi kewajiban sepenuhnya nasabah. Bank boleh memberikan diskon dari margin yang sudah disampaikan apabila nasabah melunasi lebih awal dari jangka waktu yang sudah disepakati. Namun apabila nasabah melebihi batas waktu yang sudah disepakati maka pihak Bank akan menginformasikan kepada nasabah bahwa nasabah tersebut sudah lewat batas waktu, dan dikenakan denda setiap bulan, namun denda tersebut bisa dihapus karena tidak termasuk dalam penghasilan akan tetapi denda masuk dalam dana sosial”.⁵⁶

Dilanjutkan wawancara dengan Ibu Meilina Tri Wulandari selaku ADP BRI syariah KC Jember Jember pada tanggal 18 Oktober 2020 mengatakan bahwa :

“Sistem pelunasan pembiayaan murabahah menggunakan perhitungan harga jual, dalam harga jual terdapat harga pokok ditambah margin. Apabila nasabah melunasi lebih awal maka Bank akan memberikan diskon kepada nasabah, yang didiskon adalah sisa margin pembayaran dan untuk besarnya diskon harus sesuai dengan ketentuan Bank. Sedangkan apabila nasabah melunasi lebih dari waktu yang ditentukan maka dikenakan denda namun denda tersebut bisa dihapus, dan jika nasabah bersedia membayar denda maka denda tersebut digunakan untuk dana sosial”.⁵⁷

Dilanjutkan oleh Bapak Erwin, menjelaskan bahwa :

“jangka waktu pelunasan sudah disepakati diawal ketika akad jadi nasabah bisa mencicil dalam jangka waktu yang sudah disepakati, apabila nasabah dapat melakukan pelunasan jatuh

⁵⁶ M Adil Arobi, *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

⁵⁷ Meilina Tri Wulandari, *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

tempo maka bank akan memberikan diskon yang dikalkulasikan oleh bank”.⁵⁸

Mengenai jangka waktu yang diberikan untuk pembiayaan KPR BRI Syariah iB cukup panjang. Sistem pelunasan pembiayaan murabahah menggunakan perhitungan sisa harga jual, dalam sisa harga jual terdapat harga sisa pokok ditambah sisa margin. Bank akan memberikan diskon ketika nasabah mampu melunasi hutangnya sebelum jatuh tempo, akan tetapi ketentuan ini tidak tertulis namun bank akan menganalisis terlebih dahulu berapa besarnya diskon yang akan diberikan oleh pihak bank kepada nasabah. Dengan adanya diskon maka kedua belah pihak nantinya akan sama-sama mendapatkan keuntungan, artinya bank mendapatkan kembali dana yang telah dikeluarkan dan nasabah bisa mendapatkan barang yang diinginkan beserta diskon pembayaran dari bank. Sedangkan apabila nasabah melunasi melebihi jangka waktu yang diberikan maka dikenakan denda sesuai dengan plafon yang diajukan nasabah, namun denda tersebut bisa dihapus sesuai keinginan nasabah karena denda tidak termasuk pada pendapatan bank, jika nasabah bersedia membayar denda maka denda tersebut digunakan untuk dana sosial/inafaq yang mana nantinya akan disalurkan ke panti asuhan atau panti jompo yang lebih membutuhkan.

⁵⁸ Erwin, *Wawancara*, Jember 18 Oktober 2020

2. Bagaimana penilaian resiko pembiayaan KPR BRI syariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember

Bank syariah merupakan bank yang syarat dengan risiko. Karena dalam menjalankan aktivitasnya banyak berhubungan dengan produk-produk bank yang mengandung banyak risiko. Demikian pula risiko yang diakibatkan karena ketidakjujuran atau kecurangan nasabah dalam melakukan transaksi.

Penilaian risiko diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Bank menilai terlebih dahulu dari sisi kualitas nasabah apakah baik atau tidak dalam mengajukan pembiayaan, penilaian dapat dilakukan pada saat wawancara langsung dengan calon nasabah dan pengumpulan data perlengkapan pembiayaan KPR BRI syariah iB yang sudah ditentukan dari pihak bank. Pada realisasi pembiayaan maka bank dapat menilai layak atau tidak layak seorang calon nasabah untuk memperoleh pembiayaan yang diajukan.

Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara menyetorkan nasabah sampai bisa membayarnya, yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya, akan tetapi jika nasabah tetap tidak membayarnya maka bank berhak mengeluarkan surat peringatan kepada nasabah, jika nasabah kabur atau tidak mau tau maka jaminannya dilelang untuk memenuhi kewajibannya dan yang paling penting yaitu benar-benar menganalisis nasabah dengan detail supaya dapat mengetahui

keadaan nasabah dalam kesehariannya atau karakter nasabah begitu juga dengan pendapatan nasabah.

Hasil wawancara dengan Bapak M Adil Arobi terkait penilaian risiko pembiayaan KPR BRI syariah menjelaskan bahwa :

“Setiap pembiayaan pasti ada yang namanya risiko bisa jadi akibat nasabah terkena musibah dan menghambat pembayaran pembiayaannya atau risiko akibat jaminan rusak. Penilaian risiko diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Pendapatan nasabah harus sesuai dengan angsuran yang diajukan, begitu juga dengan jaminan harus mencukupi atau nilai jaminan melebihi nominal angsuran yang diajukan. Risiko yang sering terjadi dalam pembiayaan yaitu risiko kredit yang disebabkan karena faktor keuangan, pendapatan menurun, terkena musibah dan risiko jaminan karena jaminan yang diserahkan ke bank rusak akibat rumah jarang ditempati sehingga nilai jaminan tersebut menurun. Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya, dan yang paling penting yaitu benar-benar menganalisis nasabah sedetail mungkin melihat dari keadaan nasabah dalam kesehariannya/karakter nasabah begitu juga dengan pendapatan nasabah”.⁵⁹

Wawancara selanjutnya dengan Ibu Meilina Tri Wulandari beliau menjelaskan bahwa :

“Dalam pembiayaan pasti ada suatu risiko yang terjadi. dalam pembiayaan KPR terdapat risiko kredit macet sehingga pihak bank melakukan cara agar menyelamatkan nasabah tersebut dengan cara memperpanjang waktu pembayaran atau memperkecil pembayaran setiap bulannya, adapun risiko yang terjadi yaitu risiko kepemilikan rumah yang terjadi. Risiko-risiko yang terjadi sudah ada mitigasi (untuk mengatasinya) kecuali risiko kredit macet karena bangkrut tidak bisa dilakukan asuransi tetapi diatasi dengan cara menyelamatkan nasabah sampai bisa membayarnya, akan tetapi jika nasabah kabur atau tidak mau tau maka jaminannya di lelang untuk memenuhi kewajibannya dan cara menilai risiko yaitu dengan cara menganalisis nasabah harus kuat dengan mencari tau keseharian nasabah bisa menanyakan ke tetangga mengenai

⁵⁹ M Adil Arobi, *Wawancara*, Jember, 18 Oktober 2020

perilaku nasabah atau bisa tanya ke rekan kerja kesehariannya bagaimana dan gaji perbulannya berapa. Hal tersebut dilakukan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan”.⁶⁰

Berdasarkan dari hasil wawancara dari beberapa informan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu pembiayaan pasti terdapat suatu risiko. Risiko yang sering terjadi yaitu risiko kredit macet yang diakibatkan karena nasabah terkena musibah, usahanya bangkrut sehingga menurunnya nilai pendapatannya, risiko jaminan karena jaminan yang diserahkan ke bank rusak akibat rumah jarang ditempati sehingga nilai jaminan tersebut menurun.

Penilaian risiko diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Bank menilai terlebih dahulu dari sisi kualitas nasabah apakah baik apa tidak dalam mengajukan pembiayaan, penilaian dapat dilakukan pada saat wawancara langsung dengan calon nasabah dan pengumpulan data perlengkapan pembiayaan KPR BRI syariah iB yang sudah ditentukan dari pihak bank. Pada realisasi pembiayaan maka bank dapat menilai layak atau tidak layak seorang calon nasabah untuk memperoleh pembiayaan yang diajukan.

Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara menyetatkan nasabah sampai bisa membayarnya, yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya, akan tetapi jika nasabah tetap tidak membayar maka bank berhak mengeluarkan surat peringatan kepada

⁶⁰ Meiliana Tri Wulandari, *Wawancara*, Jember 18 Oktober 2020

nasabah, jika nasabah kabur atau tidak mau tau maka jaminannya di lelang untuk memenuhi kewajibannya dan yang paling penting yaitu benar-benar menganalisis nasabah dengan detail supaya dapat mengetahui keadaan nasabah dalam kesehariannya atau karakter nasabah begitu juga dengan pendapatan nasabah.

C. Pembahasan Temuan

Peneliti akan membahas beberapa informasi yang didapat dari narasumber diantaranya :

1. Bagaimana risiko pembiayaan dan sistem persetujuan dan pelunasan pembiayaan KPR BRI syariah iB di Bank Rakyat Indonesia KC Jember.

Risiko yang sering terjadi dalam pembiayaan yaitu risiko kredit yang disebabkan karena faktor keuangan, pendapatan menurun, terkena musibah dan risiko jaminan karena jaminan yang diserahkan ke bank rusak akibat rumah jarang ditempati sehingga nilai jaminan tersebut menurun.

Pembiayaan merupakan penyediaan dana bagi masyarakat yang membutuhkan sesuai dengan kesepakatan, dan mewajibkan kepada nasabah untuk mengembalikan pinjaman dana yang telah diberikan.

Dalam pembiayaan ada proses-proses yang harus dilaksanakan agar tujuan dari pembiayaan dapat terealisasi dengan baik.

Dalam proses pembiayaan di Bank BRI Syariah KC Jember dilaksanakan dengan secara sistematis. Ketika Bank BRI Syariah KC Jember ingin memberikan pembiayaan maka pihak Bank BRI Syariah KC Jember memberi saran kepada nasabah untuk melengkapi syarat-syarat

yang harus dipenuhi. Tahap pertama nasabah harus melengkapi dokumen kemudian diajukan kepada bank, dan bank akan melakukan analisis atas pengajuan nasabah. Setelah semua dokumen disetujui dan bank sudah mensurvei kedua belah pihak sepakat. Maka disini bank akan melakukan akad dengan notaris dan dilakukanlah pembiayaan KPR.

Tabel 4.1 Total Pembiayaan KPR Bermasalah

Tahun	Total pembiayaan (60%)	Pembiayaan macet (20%)	NPF %
2017	103.290.155.501	20.658.031.100	2,13 %
2018	145.845.579.819	29.169.115.963	4,25%

Sumber : Data tahun 2018 yang di olah dari Bank BRI Syariah KC Jember

Dari tabel diatas dilihat bahwa total pembiayaan KPR dua tahun terakhir naik 2,12% dari tahun 2017, karena BRI Syariah selalu mengembangkan jaringan-jaringan yang meluas dan mudah dijangkau oleh masyarakat luas. Pada tahun 2017 pembiayaan Kepemilikan Rumah yang dikeluarkan oleh BRI Syariah KC Jember mencapai 103.290.155.501 dengan persentase pembiayaan macet mencapai 2,13⁰/₀ dan pada tahun 2018 total pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah naik dari tahun sebelumnya menjadi 145.845.579.819 dengan persentase pembiayaan macet 4,25⁰/₀. Dengan demikian tingkat risiko pembiayaan kegagalan pembayaran angsuran nasabah KPR pada saat jatuh tempo semakin meningkat pada tahun 2018 yang mengakibatkan bank BRI Syariah dinyatakan kurang sehat karena NPF yang tinggi dan menyebabkan menurunnya laba yang akan diterima oleh Bank.

Setelah mengajukan permohonan pembiayaan kepada pihak bank, nasabah diharuskan melengkapi berkas sebagai syarat administrasi pembiayaan. Kelengkapan berkas ini juga dapat menjadi salah satu acuan bank dalam menilai layak dan tidaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan. Adapun kelengkapan berkas-berkas yang harus di lengkapi oleh calon nasabah pembiayaan mikro BRI Syariah Kantor Cabang Jember antara lain sebagai berikut:

- a. Permohonan pembiayaan modal kerja dan investasi
- b. Identitas pribadi (fotocopy KTP suami istri, kartu keluarga, surat nikah)
- c. Fotocopy kepemilikan jaminan (SHM, IMB, NJOP/PBB)
- d. Fotocopy rekening tabungan 3 bulan terakhir
- e. Fotocopy NPWP
- f. Surat keterangan ijin usaha (SIUP/THD/HO)
- g. Laporan keuangan (Neraca dan laba rugi) 2 tahun terakhir
- h. Nota penjualan dan pembelian
- i. Rincian rekapitulasi kebutuhan pemohon
- j. Pasfoto 4x6 sebanyak 2 lembar

Hal ini sama dengan teori yang ada didalam bukunya *Ikatan Bankir Indonesia* bahwa pemberian fasilitas pembiayaan bank kepada nasabah dilakukan melalui serangkaian proses mulai dari permohonan, pengumpulan informasi, pencairan pembiayaan, hingga pelunasan kembali pembiayaan. Proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data

informasi yang akurat untuk mendukung pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Untuk itu, seluruh data dan informasi yang dikumpulkan perlu melewati suatu tahap verifikasi. Langkah tersebut diperlukan untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta. Setelah ada permohonan nasabah/calon nasabah, proses pemberian pembiayaan dari awal hingga akhir.⁶¹

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa di BRI Syariah Kantor Cabang Jember bahwasanya dalam prosedur pembiayaan sudah sesuai dengan teori bahwa sebelum prosedur angsuran dilakukan ada proses yang harus dilengkapi oleh nasabah terkait dengan dokumen-dokumen seperti legalitas nasabah, legalitas usaha, legalitas jaminan dan hal ini sudah tertuang di prosedur pembiayaan KPR Syariah iB. Dengan demikian tingkat NPF dari total pembiayaan KPR BRI Syariah iB bisa sedikit menurun untuk lebih mendapatkan keuntungan dari pembiayaan KPR BRI syariah. Prosedur yang diwajibkan oleh Bank BRI syariah sangat baik akan tetapi selain menganalisis data yang diperoleh dari pengisian formulir pendaftaran dan juga hasil tes wawancara maka bank juga harus mensurvei lebih teliti lagi baik buruknya calon nasabah yang dapat diketahui dari wilayah disekitarnya.

⁶¹ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), 223-236

2. Bagaimana penilaian resiko pembiayaan KPR BRI syariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember

Untuk menghindari atau meminimalkan risiko yang dihadapi oleh perusahaan, sebelum pembiayaan diberikan, perlu dilakukan analisis pembiayaan tentang kemauan dan kemampuan pelanggan untuk membayar kewajibannya. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank untuk mengetahui karakter nasabah maka bank melakukan penilaian pembiayaan dengan analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral)⁶².

Hal ini sama dengan teori dalam bukunya *Kasmir* bahwa sebelum suatu kredit diputuskan, terlebih dahulu perlu dianalisis kelayakan kredit tersebut. Tujuannya adalah untuk menghindari kredit yang dibiayai nantinya tidak layak. Kalau ini terjadi, kemungkinan besar bank akan menderita kerugian ketidakmampuan nasabah dalam mengembalikan pinjamannya alias macet. Tidak hanya itu saja, karena ketidakmampuan membayar angsuran kredit, nasabah juga akan terkena dampak dari beban yang harus dibayar yang justru dapat mengancam kelangsungan hidup perusahaan lebih lanjut. Dalam menganalisis pembiayaan pihak bank harus memperhatikan beberapa poin untuk mengetahui calon nasabah. Bank harus mengetahui kepribadian nasabah bahwa nasabah mempunyai keinginan untuk mengembalikan pinjamannya, dan pihak bank juga harus mengetahui bahwa nasabah mampu memenuhi kewajibannya sesuai jangka

⁶² Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 285.

waktu yang ditentukan. Bank harus menganalisis kepemilikan modal nasabah. Dalam pembiayaan perlu adanya jaminan yakni untuk mengantisipasi terjadinya risiko.⁶³

Dari hasil analisis penelitian di Bank BRI Syariah KC Jember penilaian risiko sudah sesuai dengan teori bahwa di Bank BRI Syariah KC Jember dalam menilai resiko dilihat dari layak atau tidak layak seorang calon nasabah dengan melihat dari karakter nasabah dalam kehidupan sehari-harinya, pendapatan nasabah dan juga jaminan yang diberikan kepada Bank BRI Syariah KC.

Namun disini pihak Bank BRI Syariah melakukan penganalisisan tidak hanya menggunakan 5C (Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral), tetapi juga menggunakan analisis tambahan yakni 7P (Personality, Purpose, Party, Payment, Prospect, Profitability, Protection), 3R (Return, Repayment, Risk Bearing Ability), 6A (Analisis Aspek Hukum, Analisis Aspek Pemasaran, Analisis Aspek Teknis, Analisis Aspek Manajemen, Analisis Aspek Keuangan, Analisis Aspek Sosial-Ekonomi).

Penilaian risiko di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember diminimalisir dari dua faktor yaitu analisa pendapatan dan analisa jaminan. Bank BRI Syariah KC Jember menilai terlebih dahulu dari sisi kualitas nasabah apakah baik apa tidak dalam mengajukan pembiayaan, penilaian dapat dilakukan pada saat wawancara langsung dengan calon nasabah dan

⁶³ Kasmir. *Analisis Laporan Keuangan*. 258

pengumpulan data perlengkapan pembiayaan KPR BRI syariah iB yang sudah ditentukan dari pihak Bank BRI Syariah KC Jember. Pada realisasi pembiayaan maka Bank BRI Syariah KC Jember dapat menilai layak atau tidak layak seorang calon nasabah bisa dilihat dari karakter nasabah untuk memperoleh pembiayaan yang diajukan, jadi pihak Bank benar-benar menganalisis calon nasabah untuk meminimalisir resiko yang terjadi.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bagaimana risiko pembiayaan dan sistem persetujuan serta pelunasan pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC

Jember

Pembiayaan KPR BRI syariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember sistem persetujuannya dengan nasabah menyediakan dokumen dan persyaratan yang diperlukan,. Kemudian diajukan ke Bank BRI syariah Jember, dan Bank BRI Syariah KC Jember akan melakukan *BI-Checking*, kemudian Bank akan melakukan analisis untuk persetujuan.

2. Bagaimana penilaian risiko pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember

Risiko yang sering terjadi yaitu risiko kredit macet dan risiko karakter nasabah. Untuk menanggulangi risiko kredit tersebut dilakukan dengan cara menyangkut nasabah sampai bisa membayarnya yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu pembayaran bisa juga memperkecil pembayaran setiap bulannya. Apabila tengah pembiayaan terjadi macet maka pihak bank berhak mengeluarkan surat peringatan dan apabila surat peringatan belum mampu mengembalikannya maka pihak bank berhak melelang atau menjual jaminan nasabah yang sudah dijamin kepada bank untuk menutupi kerugian yang sudah ditanggung oleh bank.

B. Saran

Setelah melakukan kegiatan penelitian sebagaimana dalam skripsi ini, maka diakhir penulisan ini kami ingin memberikan beberapa saran :

Agar tidak terjadi risiko pembiayaan bermasalah sampai pembiayaan macet analisis kelayakan yang dilakukan BRI Syariah Kantor Cabang Jember terhadap calon nasabah pembiayaan mikro menggunakan analisis 5C, namun diteori dijelaskan analisis yang digunakan yaitu 5C, 7P, 3R dan A6. Lebih baiknya lagi pihak BRI Syariah Kantor Cabang Jember juga menggunakan prinsip 5C, 7P, 3R dan A6 secara keseluruhan agar benar-benar mendapatkan nasabah yang berkualitas dan bisa meminimalisir resiko yang terjadi.



DAFTAR PUSTAKA

- Afrizal. 2015. *Metode Penelitian Kualitatif : Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Ali, Zainuddin. 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amirawati, Siti. 2014. Analisis Pembiayaan iB Muamalat Multiguna Pada Skim Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Pembantu Salatiga. Skripsi STAIN Salatiga, Salatiga.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Anugerah Sahvitri H, 2018, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah(Studi Pada Bank Bri Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)*, (Lampung : UIN Raden Intan Lampung)
- Arifin, Zainul. 2005. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Dimas Setia Prayoga, 2016 *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang*, (Salatiga : IAIN salatiga)
- Fauziah. 2011. Analisis Aplikasi Produk Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah Bank Muamlat Indonesia, . Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta.

<http://eprints.walisongo.ac.id/6324/> Diakses pada tanggal 30 desember 2019.

<http://eprints.walisongo.ac.id/9088/> Diakses pada tanggal 3 Februari 2020.

<http://etheses.iainponorogo.ac.id/162/1/Tias%2C%20Abstrak52C%20BAB%20I-V%2C%20DP> Diakses pada tanggal 30 desember 2019.

<http://journal.ibs.ac.id/index.php/JEMP/article/view/34> Diakses pada tanggal 30 desember 2019.

<http://www.alhushein.blogspot.com> diakses pada tanggal 10 Oktober 2019.

<https://muslim.or.id/22904-penjelasan-hadits-jangan-jadikan-rumah-kalian-sebagai-kuburan.html>

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

Internet :

Jember, IAIN. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: Iain Jember Press.

Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.

Kasmir. 2016. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.

Mail. 2013. Analisis Pembiayaan Murabahah Konsumtif Dan Murabahah Produktif Terhadap Laba Pada Bank Bni Syariah Cabang Makassar (Study Kasus Pada Tahun 2005-2011). Skripsi UIN Alauddin Makassar, Makassar.

Moleong, J. Lexy. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Muhammad. 2011. *Manajemeemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.

- Munawaroh, Laili. 2019. *Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan Murabahah Dalam iB Muamalat Multiguna (Renovasi Rumah) di Bank Muamalat Jember*. Skripsi IAIN Jember, Jember.
- Nafis, Abdul Wadud. 2014. *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Jember: STAIN Jember Press.
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno. 2011. *Akad Syariah*. Bandung: Kaifa.
- Purnamasari, Wiwik. 2016. Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Mandiri KCP Banyuwangi Rogojampi. Skripsi IAIN Jember, Jember.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2015. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Tanti Inggit Anggraini Lubis, 2018, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad, (Medan : UIN Sumut)*
- Zulka Hafidhissidqi, 2016, *Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syari'ah Tegal, (Purwokerto : IAIN Purwokerto)*

PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

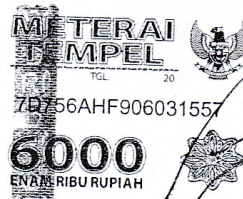
Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Agung Tri Laksono
Nim : E20161113
Fakultas : Ekonomi & Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Institut : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember

Dengan ini menyatakan bahwa isi skripsi yang berjudul “Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syaiah iB di BRI Syariah Kantor Cabang Jember” adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumber-sumbernya.

Jember, 1 Desember 2020

Saya yang menyatakan



Agung Tri Laksono
NIM: E20161113

MATRIKS PENELITIAN

Judul	Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Fokus Masala
Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Kantor Cabang Jember	Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Kantor Cabang Jember	<ol style="list-style-type: none"> 1. Manajemen Risiko bank syariah 2. Risiko pembiayaan bank syariah 3. Konsep murabahah 4. Analisis pembiayaan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sumber primer : Pihak bank bri syariah 2. Sumber sekunder : <ol style="list-style-type: none"> a. Dokumentasi b. Buku c. Jurnal 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jenis penelitian dan pendekatan : <ol style="list-style-type: none"> a. jenis penelitian <i>Field Research</i> b. <i>pendekatan</i> menguunakan kualitatif 2. Lokasi penelitian : Dilaksanakan di kantor BRI Syariah Kantor Cabang Jember 3. Teknik pengumpulan data : <ol style="list-style-type: none"> a. Observasi b. Wawancara c. Dokumentasi 4. Analisis data : Deskriptif 5. Keabsahan data triangulasi sumber 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana risiko pembiayaan dan sistem persetujuan serta pelunasan pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember ? 2. Bagaimana penilaian risiko pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Syariah KC Jember ?

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN

NO.ND.B. -KC-JEMBER-Trunojoyo/11-2020

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Teriring salam dan do'a dari kami, semoga Bapak beserta seluruh Staff dalam keadaan sehat wal-afiat dan semoga dalam lindungan Allah SWT dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, Amin.

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa:

Nama : Agung Tri Laksono
NIM : E20161113
Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas : IAIN Jember
Judul : Analisis Penilaian Risiko Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di BRI Syariah Kantor Cabang Jember

Telah melaksanakan penelitian skripsi di BRI Syariah KC Jember.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami sampaikan terimakasih.

Wassalamuailaikum Wr.Wb.

Jember, 23 Oktober 2020

BANK BRI SYARIAH

KC JEMBER




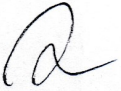


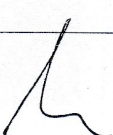




Erwin Andhika Putra Yudha

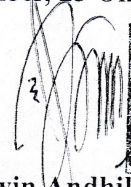
NIP. 190471

Tawakal, Integritas, Profesional, Antusias, Berorientasi Bisnis, Kepuasan Pelanggan, Penghargaan SMD
"Berpadu Dalam Karya, Efisien Dan Doa Menuju Bank Syariah Ritel Modern"

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

NO.	Hari/Tanggal	Uraian Kegiatan	Paraf
1.	Senin, 22 Juli 2019	Observasi awal melihat kondisi BRI Syariah KC. Jember	
2.	Senin, 5 Agustus 2019	Obsevasi dan melaksanakan Praktik Pengalaman lapangan dengan menggali data terkait penelitian.	
3.	Senin, 22 Juni 2020	Masukkan surat izin penelitian di BRI Syariah KC Jember	
4.	Senin, 19 Oktober 2020	Wawancara yang dilakukan dengan Bapak Erwin terkait tata cara pengajuan dan pelunasan pembiayaan KPR BRI Syariah iB KC Jember	
5.	Senin, 19 Oktober 2020	Wawancara yang dilakukan dengan Ibu Meiliana Tri Wulandari selaku ADP terkait risiko pembiayaan KPR BRI Syariah KC Jember	
6.	Rabu, 21 Oktober 2020	Wawancara yang dilakukan dengan Bapak M Adil Arobi selaku Financing Support Manager terkait analisis pembiayaan KPR Bri Syariah KC Jember	
7.	Jumat, 23 Oktober 2020	Meminta tanda tangan jurnal kegiatan penelitian kepada pihak BRI Syariah KC Jember	
8.	Jumat, 23 Oktober 2020	Meminta surat selesai penelitian dan konsolidasi hasil penelitian kepada pihak BRI Syariah KC Jember	
9.	Jumat, 23 Oktober 2020	Berpamitan dan mengambil surat selesai penelitian	

Jember, 23 Oktober 2020



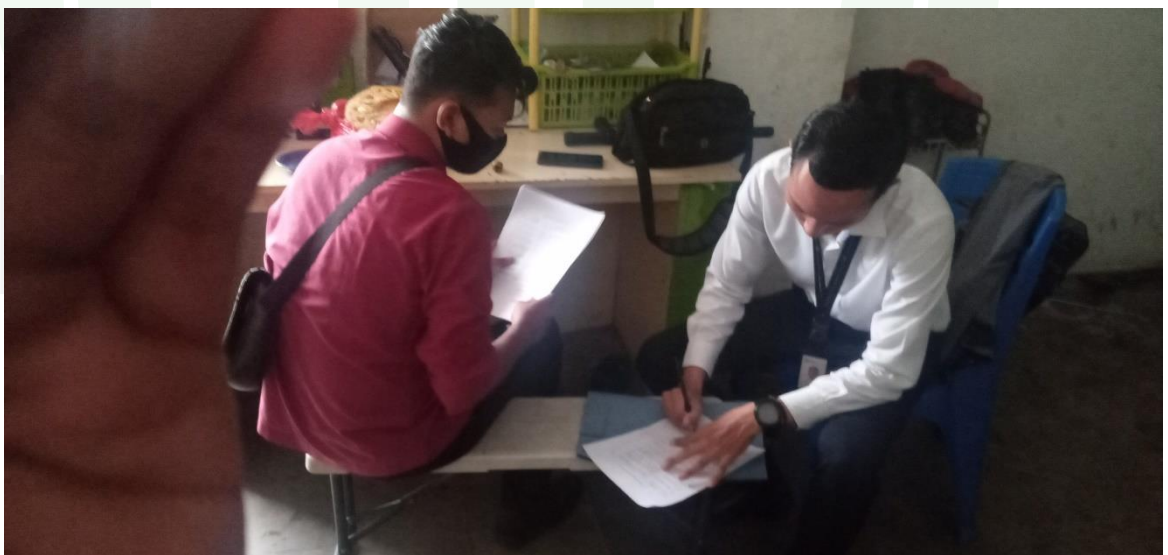


Erwin Andhika Putra Yudha
NIP. 190471

DOKUMENTASI



Wawancara dengan Ibu Dewi Anggara dan Bapak Erwin di Cafe



Wawancara lanjutan dengan Bapak Erwin di BRI Syariah KC Jember

BIODATA PENULIS



1. BIODATA PRIBADI

Nama : Agung Tri Laksono
Alamat : jl. KH. Hasyim, Dusun Krajan, Kemiri,
Panti, Jember
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 01 Juni 1998
Jenis Kelamin : Laki-laki
Status : Belum Kawin

2. RIWAYAT PENDIDIKAN

- a. TK Rengganis Jember : 2003-2005
- b. SDN Kemiri 03, Jember : 2005-2010
- c. SMP Negeri 01 Panti, Jember : 2010-2013
- d. SMA Muhammadiyah 3 Jember : 2013-2016
- e. IAIN Jember : : 2016-2020

IAIN JEMBER