

**STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN GRIYA
HASANAH MASA PANDEMI COVID- 19 DI BANK SYARIAH
INDONESIA (BSI) KCP. JEMBER BALUNG**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh :

Khoiriyatul Hasanah
(E20181033)

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
AGUSTUS 2022**

**STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN GRIYA
HASANAH MASA PANDEMI COVID- 19 DI BANK SYARIAH
INDONESIA (BSI) KCP. JEMBER BALUNG**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh :

Khoiriyatul Hasanah
NIM. E20181033

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Disetujui Pembimbing

Dr. Nikmatul Masruroh, S.H.I., M.E.I
NIP:1982092220009012005

**STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN GRIYA
HASANAH MASA PANDEMI COVID-19 DI BANK SYARIAH
INDONESIA (BSI) KCP. JEMBER BALUNG**

SKRIPSI

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


Hari : Kamis


Tanggal : 01 September 2022

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris


Toton Fanshurna, M.E.I.
NIP. 198112242011011008


Khusnul Khotimah, S.Pd., M.Pd.
NIP. 197706042014112001

Anggota

1. Dr. Retna Anggitaningsih, S.E., M.M. ()
2. Dr. Nikmatul Masruroh, S.H.I., M.E.I. ()

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Chandan Rifa'i, S.E., M.Si.
NIP. 196808072000031001

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ
إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ﴿١٨﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat) dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Hasyr 59:18).¹



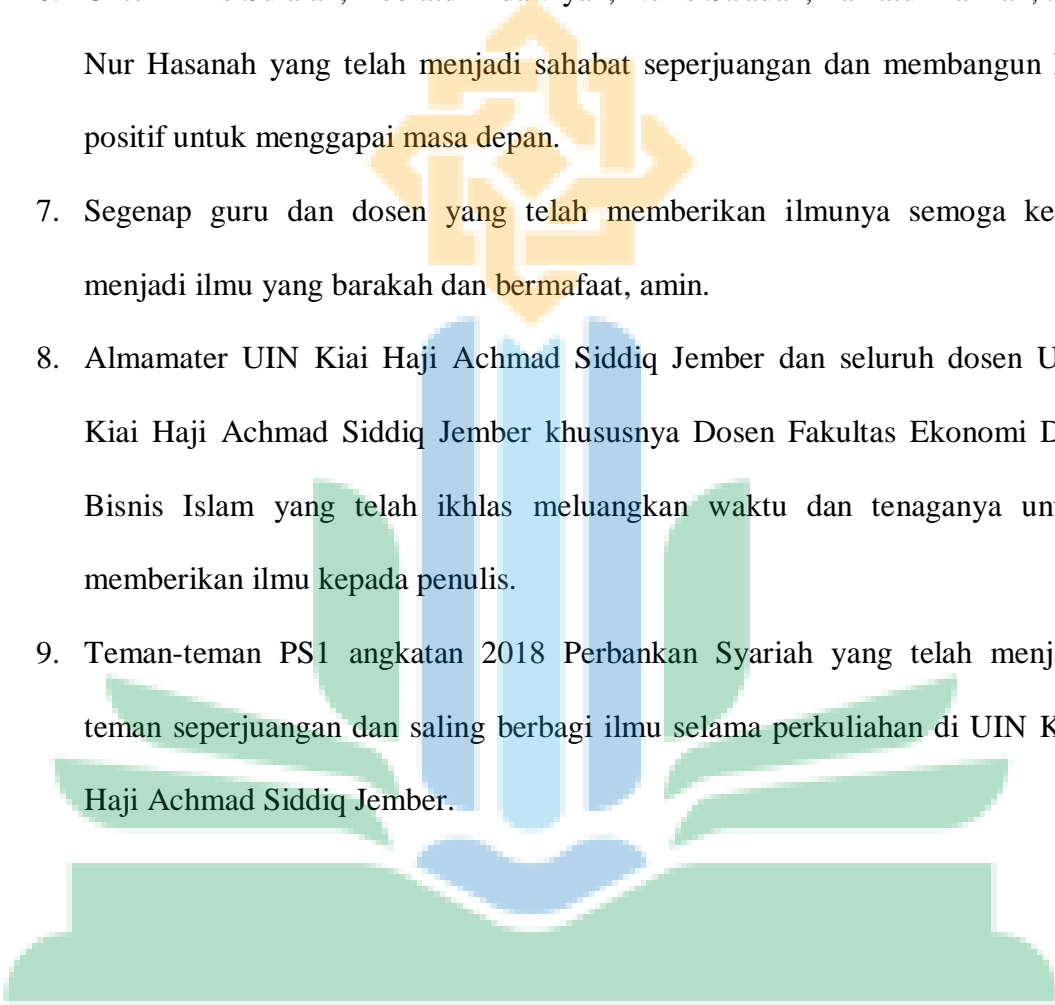
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹ Al-Qur'an, Al-Hasyr, 59:13.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah wasyukurillah segala puji bagi Allah SWT serta sholawat dan salam tetap tercurah limpahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, dalam terselesainya karya tulis ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis "ayahanda Imam Syafi'i dan ibu Nurul Farida" yang selalu memberikan semangat, kasih sayang, nasehat dan doa-doa yang tulus terlontarkan serta kerja keras demi kesuksesan anak-anaknya, terimakasih atas cinta dan sayang yang telah diberikan serta dukungan dan pengorbanan selama ini sampai penulis bisa di titik ini. Semoga Allah membalas semua apa yang telah menjadi pengorbanan ayah ibu untuk anak-anaknya, amin.
2. Mbahti saya, Sudenar yang setiap nasehatnya selalu menyelipkan kata "semoga besok kamu sukses nduk", yang menjadi semangat bagi penulis untuk terus mengejar cita-cita saya. Terimakasih atas kasih sayang, dukungan dan doa-doanya semoga surga kelak menjadi balasan cinta dan kasih sayang mbahti buat penulis.
3. Adek-adek saya, Moh. Rofi'i dan Moh. Khoirul Ibadallah yang memberikan dukungan dan doa-doanya.
4. Keluarga besar tercinta yang memberikan motivasi dan semangat agar tidak menyerah dalam segala hal.
5. Untuk seseorang yang telah menjadi tempat berbagi ilmu, pengalaman dan selalu ada di saat saya membutuhkan bantuan, memotivasi, mendukung untuk tetap berjuang tanpa harus menyerah.

- 
6. Untuk Anis Sulalah, Robiatul Adawiyah, Nuris Sa'adah, Faizatul Zannah, Siti Nur Hasanah yang telah menjadi sahabat seperjuangan dan membangun hal positif untuk menggapai masa depan.
 7. Segenap guru dan dosen yang telah memberikan ilmunya semoga kelak menjadi ilmu yang barakah dan bermafaat, amin.
 8. Almamater UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember dan seluruh dosen UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember khususnya Dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam yang telah ikhlas meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan ilmu kepada penulis.
 9. Teman-teman PS1 angkatan 2018 Perbankan Syariah yang telah menjadi teman seperjuangan dan saling berbagi ilmu selama perkuliahan di UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

KATA PENGANTAR

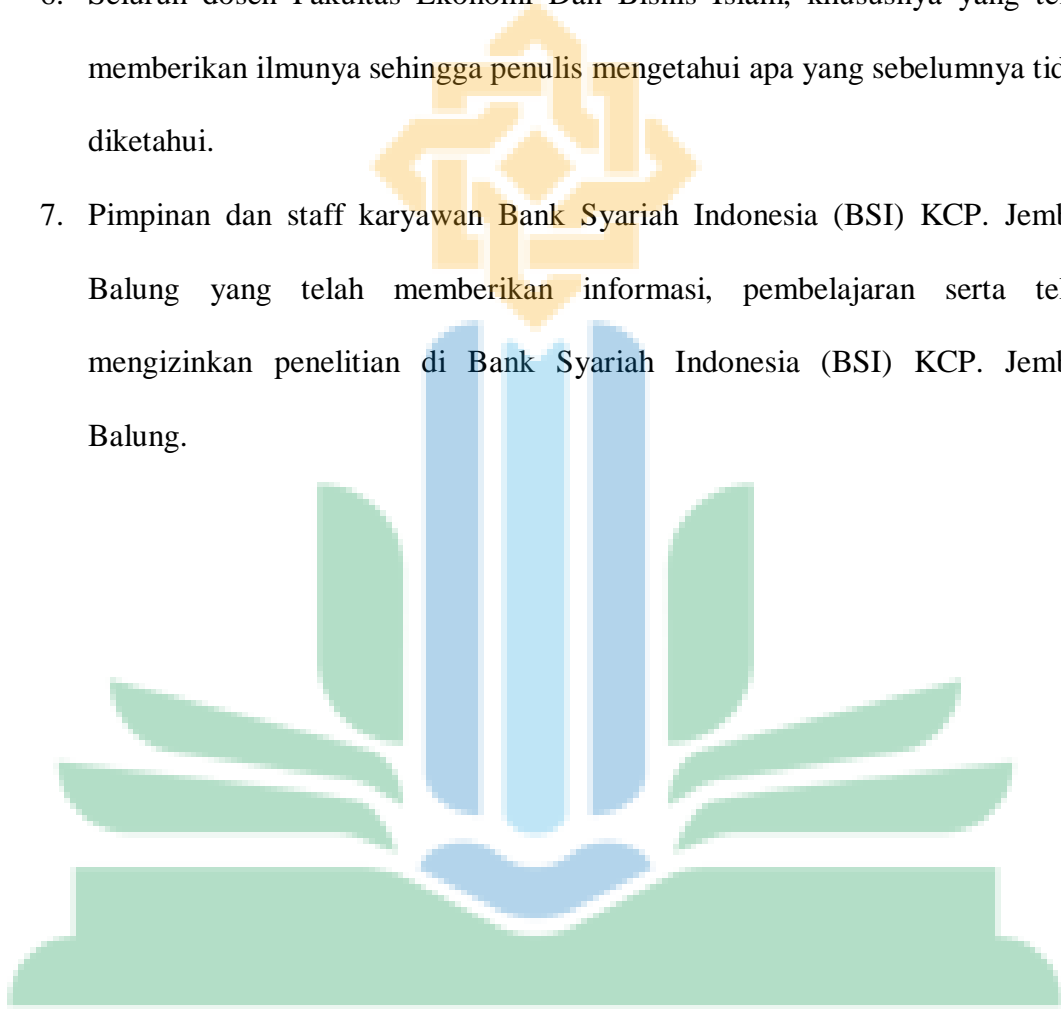
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah wasyukurillah wa ala nikmatillah penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan anugerah kesehatan, kenikmatan, rahmat serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi strata satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

Penulis mengucapkan banyak terimakasih kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, khususnya dalam memberikan ide-ide serta diskusi untuk mewarnai uraian dalam skripsi ini. Oleh karena itu izinkan penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., M.M selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Khamdan Rifa'i, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Ibu Dr. Nikmatul Masruroh, S.H.I., M.E.I selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi.
4. Ibu Hj. Nurul Setianingrum., S.E., M.M. selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.
5. Bapak Nur Hidayat, S.E., M.M. selaku Dosen Penasehat Akademik (DPA).

6. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, khususnya yang telah memberikan ilmunya sehingga penulis mengetahui apa yang sebelumnya tidak diketahui.
7. Pimpinan dan staff karyawan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yang telah memberikan informasi, pembelajaran serta telah mengizinkan penelitian di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

ABSTRAK

Khoiriyatul Hasanah, Dr. Nikmatul Masruroh, S.H.I., M.E.I, 2022: Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu Balung Kabupaten Jember.

Salah satu kegiatan usaha meminimalisir dampak munculnya risiko adalah mitigasi risiko. Mitigasi risiko pada pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung bertujuan untuk mengantisipasi risiko yang terjadi di lapangan yang memberikan keuntungan dan berdampak positif jika dikelola dengan baik.

Fokus penelitian pada skripsi ini yaitu: 1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung? 2. Bagaimana penerapan strategi mitigasi risiko pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung? 3. Bagaimana pembiayaan Griya Hasanah setelah dilakukan mitigasi risiko masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?

Tujuan penelitian ini untuk 1. Mengetahui pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. 2. Mengetahui penerapan strategi mitigasi risiko pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. 3. Mengetahui pembiayaan Griya Hasanah setelah dilakukan mitigasi risiko masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Untuk mengidentifikasi masalah tersebut, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian *field research*. Dalam penentuan informan peneliti menggunakan teknik *purposive* yaitu pertimbangan tertentu terhadap informan yang dianggap mengetahui terkait penelitian. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisa data yang dilakukan melalui tiga tahapan, yakni reduksi data, penyajian data dan kesimpulan serta keabsahan data menggunakan triangulasi sumber.

Hasil dari penelitian ini adalah: 1. Pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 fokus pada segmentasi pasar pegawai tetap seperti PNS, pegawai BUMN, dokter, dan lembaga negara yang tetap melakukan analisa pembiayaan sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berkualitas. 2. Strategi mitigasi yang dilakukan yaitu: pembatasan limit segmen pasar, analisa pembiayaan, pemberian agunan, *monitoring* arus kas nasabah, dan asuransi. 3. Dampak dari setelah dilakukan mitigasi risiko dominan lebih aman, lancar dan terkendali serta memiliki kolektabilitas yang dominan lancar, sehingga risiko yang terjadi sudah dapat tertangani dengan baik.

Kata Kunci: Mitigasi, Risiko, Pembiayaan.

ABSTRACT

Khoiriyatul Hasanah, Dr. Nikmatul Masruroh, SHI, MEI, 2022: Risk Mitigation Strategy in Financing Griya Hasanah during the Covid-19 Pandemic at Bank Syariah Indonesia (BSI) Balung Sub-Branch Office, Jember Regency.

One of business activities to minimize risk is risk mitigation. The purpose of mitigation is to anticipate risks a corporation for given profit and low protect impact of risk for business.

The focuses of the research are: 1. How is the financing of Griya Hasanah during the Covid-19 pandemic at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung? 2. How to implement the Griya Hasanah financing risk mitigation strategy during the Covid-19 pandemic at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung? 3. How is the financing of Griya Hasanah after the risk mitigation of the Covid-19 pandemic at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP has been carried out. Jember Balung?

The purposes of this research are: 1. To determine the implementation of Griya Hasanah's financing during the Covid-19 pandemic at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. 2. To know the implementation of the Griya Hasanah financing risk mitigation strategy during the Covid-19 pandemic at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. 3. To know the financing of Griya Hasanah after implementing mitigation risks during the Covid-19 pandemic at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

To identify those problems, the researcher used a qualitative approach with the type of field research. In determining the informants, the researcher used a purposive , namely certain considerations for the informants who were considered to know about the research. Data collection techniques used are: observation, interviews, and documentation.

Data analysis was carried out through three stages, namely data reduction, data presentation and conclusions and data validity using source triangulation. The results of this research are: 1. The implementation of Griya Hasanah financing during the Covid-19 pandemic focuses on market segmentation of permanent employees such as civil servants, BUMN employees, doctors, and state institutions who continue to conduct financing analysis in accordance with the Standard Operating Procedures (SOP) that apply to obtain quality financing facilities. 2. Mitigation strategies carried out are: limiting market segment limits, financing analysis, providing collateral, monitoring customer cash flows, and insurance. 3. The impacts of implementing mitigation risk to collectibility are safer, sped up and controlled, so that the risks that occurred can be handled properly.

Keywords: Mitigation, Risk, Financing.

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL PENELITIAN	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Definisi Istilah.....	11
F. Sistematika Pembahasan.....	15
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	17
A. Penelitian Terdahulu.....	17
B. Kajian Teori	42
1. Mitigasi Risiko Pembiayaan.....	42

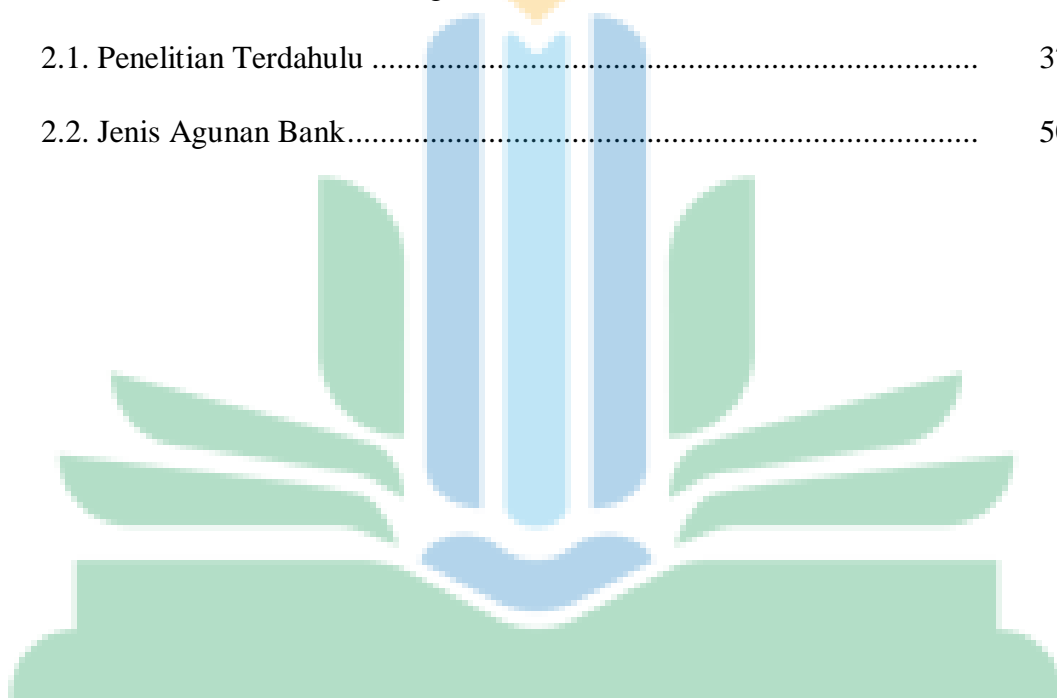
2. KPR Syariah	66
BAB III METODE PENELITIAN	78
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	78
B. Lokasi Penelitian	79
C. Subyek Penelitian	80
D. Teknik Pengumpulan Data	81
E. Analisis Data	84
F. Keabsahan Data	86
G. Tahap-tahap Penelitian	86
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	88
A. Gambaran Objek Penelitian	88
B. Penyajian Data dan Analisis	98
1. Pelaksanaan Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung	98
2. Penerapan Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung	115
3. Pembiayaan Griya Hasanah Setelah Dilakukan Mitigasi Risiko Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.	126
C. Pembahasan Temuan	129
1. Pelaksanaan Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.	129

2. Penerapan Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.....	134
3. Pembiayaan Griya Hasanah Setelah Dilakukan Mitigasi Risiko Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.....	138
BAB V PENUTUP	140
A. Kesimpulan	140
B. Saran	141
DAFTAR PUSTAKA.....	143
Lampiran-lampiran	
A. Matrik Penelitian	
B. Pernyataan Keaslian Tulisan	
C. Jurnal Penelitian	
D. Surat Izin Penelitian	
E. Surat Selesai Penelitian	
F. Pedoman Wawancara	
G. Dokumentasi	
H. Biodata Penulis	

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAL HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR TABEL

1.1. Komposisi Aset 3 Bank Syariah	4
1.2 Rasio Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah	5
1.3 Data Realisasi Pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung Tahun 2019-2021	6
2.1. Penelitian Terdahulu	37
2.2. Jenis Agunan Bank.....	50



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR GAMBAR

2.1. Proses Penyaluran Pembiayaan Secara Umum.....	57
2.2. Mekanisme Akad <i>Murabahah</i>	73
2.3. Mekanisme Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	77
4.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.....	94
4.2 Prosedur Penyaluran Pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.....	130
4.3 Prosedur Penyaluran Pembiayaan Griya Hasanah Online Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.....	132

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional Indonesia pada hakekatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya, maka pembangunan rakyat merupakan bentuk usaha untuk memenuhi kebutuhan dasar dari pada kesejahteraan. Pembangunan perumahan bagi masyarakat memiliki arti penting untuk mewujudkan suasana kerukunan hidup keluarga, keharmonisan, kesetiakawanan sosial serta kenyamanan antar sesama.² Mengingat pentingnya perumahan bagi rakyat, membuat permintaan akan papan atau rumah mengalami peningkatan yang besar dengan bertambahnya jumlah penduduk yang mengakibatkan penjualan rumah juga mengalami kenaikan harga. Hal ini membuat masyarakat dalam kategori rendah kurang mampu dalam melakukan pembelian rumah. Sehingga pemerintah menyediakan program KPR yang bekerja sama dengan bank dengan sistem kredit/pembiayaan dengan waktu tertentu sesuai perjanjian atas keduanya³

Salah satu lembaga keuangan di Indonesia berpegang teguh pada prinsip Islam dan sesuai dengan syariat Islam yang telah berkembang pesat saat ini adalah perbankan syariah. Bank syariah menyediakan produk pembelian rumah/KPR Syariah sebagai bentuk solusi dan kemudahan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah hunian dengan sistem

² Muhammad Shidqon Prabowo, "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah", *Diponegoro Private Law Review* Vol. 4 No. 1 (2021), 454.

³Fahmi Yulian Indris, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Milenial Dalam Memilih Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah", (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, Purwokerto, 2021), 1.

cicilan/angsuran. Pemberian fasilitas dana yang biasa dilakukan bank syariah memiliki rentan terhadap risiko baik berpotensi dapat diperkirakan ataupun tidak dapat diperkirakan. Risiko yang terjadi pada bank syariah dapat menimbulkan kerugian bagi bank jika tidak dikelola dengan baik dan benar.⁴ Oleh karenanya bank syariah harus memiliki prinsip kehati-hati dalam menjalankan segala aktivitas yang mana telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.8/POJK..03/2014 tentang Kewajiban Bank Dalam Menjaga Tingkat Kesehatan Untuk Menerapkan Prinsip Kehati-hatian, Prinsip Syariah, Dan Manajemen Risiko Untuk Kegiatan Usahanya.⁵

Salah satu risiko pada bank syariah yaitu risiko pembiayaan yang diakibatkan oleh kegagalan nasabah dalam mengembalikan jumlah pinjaman tidak sesuai jangka waktu yang telah menjadi kesepakatan. Risiko pembiayaan terkait bank syariah terdiri dari dua yaitu risiko internal dan risiko eksternal. Risiko yang bersumber dari internal bank merupakan faktor yang sangat ikut andil dalam keberlangsungan usaha sebuah bank. Salah satu risiko internal yaitu terjadinya kesalahan identifikasi nasabah pembiayaan dan lemahnya sistem *monitoring*/pengawasan pembiayaan dan risiko eksternal berasal dari nasabah. Diketahui bagian dana terbesar pada sisi aktiva neraca bank syariah disalurkan dalam bentuk pembiayaan. Hal ini menggambarkan pembiayaan ialah sumber pendapatan bank terbesar

⁴Ika Gustin Rahayu, "Mitigasi Risiko Pembiayaan Pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) SAFIR Cabang Curup Kabupaten Rejang Lebong", *Al-Falah: Journal of Islamic Economics*, Vol. 3 No. 2 192.

⁵Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah", <https://www.ojk.go.id> (diakses pada tanggal 18 April 2022).

sekaligus sumber risiko bisnis terbesar. Jika risiko pembiayaan semakin tinggi maka akan berdampak pada menurunnya pendapatan serta menggerogoti jumlah dana operasional yang akan menggoyahkan kesehatan bank syariah.⁶

Diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/20211 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Dan Unit Usaha Syariah bahwa manajemen risiko sangat diperlukan guna mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan pengendalian risiko sesuai dengan kegiatan perbankan syariah.⁷ Penerapan manajemen risiko bertujuan untuk memitigasi risiko yang akan terjadi. Mitigasi risiko menurut Darmawi adalah mengurangi frekuensi besarnya sebuah risiko atau meminimalisasi dampak potensial dari risiko.⁸ Risiko operasional biasanya juga banyak dihadapi oleh bank karena dalam menjalankan operasionalnya tidak terlepas dari manusia, prosedur pelayanan, proses administrasi dan lain sebagainya.

Hal yang perlu dilakukan juga untuk mencegah terjadi risiko pembiayaan yaitu pembinaan dan *regular monitoring*, yaitu dengan cara *monitoring* aktif dan pasif. *Monitoring* aktif ialah mengunjungi nasabah secara *regular* memantau laporan keuangan secara rutin dan memberikan laporan kunjungan. Sedangkan *monitoring* pasif adalah memantau kewajiban nasabah setiap akhir bulan serta memberikan saran, informasi dan

⁶ Ika Gustin Rahayu, "Mitigasi Risiko Pembiayaan Pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) SAFIR Cabang Curup Kabupaten Rejang Lebong", 193.

⁷ Meyfie Renarta Affandi, "Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan KPR IB di Bank Muamalah Kantor Cabang Kediri Masa Covi-19", (Skripsi: IAIN Ponorogo, Ponorogo, 2021), 5.

⁸ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 21.

pembinaan teknis untuk menghindari kegagalan pembiayaan.⁹ Selain itu dalam menghindari risiko pembiayaan bank syariah harus lebih selektif, teliti dalam memilih calon pemohon pembiayaan dan tertib dalam menerapkan prinsip pemberian atau penyaluran pembiayaan, biasanya bank melakukan analisa terlebih dahulu terhadap calon pemohon pembiayaan yang berpedoman pada analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economic, Collateral*), 4P (*Personality, Purpose, Prospect, Payment*), dan 3R (*Return, Repayment, Risk Bearing Ability*). Bank syariah juga harus memerhatikan beberapa hal sebelum melakukan penyaluran, yaitu kondisi keuangan debitur khususnya dalam kemampuan membayar kewajiban secara tepat waktu, jaminan atau agunan yang diberikan sebagai pagar terakhir jika terjadinya gagal bayar.

Tabel 1.1
Komposisi Aset 3 Bank Syariah

Nama Bank	Aset
Bank Mandiri Syariah	50,83%
BNI Syariah	24,85%
BRI Syariah	17,25%

Sumber: Laporan tahunan BSI 2021

Bank Syariah Indonesia (BSI) salah satu bank syariah yang baru hadir di tengah masyarakat dari hasil gabungan 3 bank yaitu Bank Mandiri Syariah, Bank BNI Syariah dan Bank BRI Syariah yang juga menghadapi risiko pembiayaan dalam penyalurannya. Pada tanggal 1 Februari 2021 telah terbentuknya entitas Bank Syariah Indonesia (BSI) yang diharapkan mampu

⁹ Meyfie Renarta Affandi, "Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan KPR IB di Bank Muamalah Kantor Cabang Kediri Masa Covid-19", 6.

menjadi bentuk energi baru dalam pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat.¹⁰ Hadirnya Bank Syariah Indonesia (BSI) membuktikan, pada bulan Maret 2021 telah menyalurkan pembiayaan Griya Hasanah sebesar Rp. 38 triliun dengan persentase 13,93 persen secara tahunan (*year-on year/yoy*). Pembiayaan Griya Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan perumahan yang diperuntukkan nasabah dalam memenuhi kebutuhan rumah hunian dengan margin khusus dan tenor sesuai dengan akad yang dilakukan. Direktur Utama BSI Hery Gurnandi mengatakan “KPR syariah ini terbukti tahan banting di tengah pandemi yang terlihat dari pertumbuhan *doubel digit* yaitu 39,8 triliun dengan persentase 13,93 persen”.¹¹ Tingginya penyaluran yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) diiringi dengan tingkat risiko pembiayaan yang tinggi juga di samping masa pandemi Covid-19 karena keadaan yang berbeda serta situasi yang mengakibatkan lumpuhnya roda perekonomian.

Tabel 1.2
Rasio Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah tahun 2020-2021

Nama Bank	Tahun	
	2020	2021
Bank Syariah Indonesia	1,12%	0,87%
Bank Muamalah	3,95%	0,08%

Sumber: Laporan Tahunan Bank Syariah

¹⁰ Laporan Keuangan Tahunan 2020 Mandiri Syariah, “Optimis dan Peduli dalam Menciptakan Nilai”, <https://www.bankbsi.co.id> (diakses pada tanggal 18 Desember 2021).

¹¹ Bank Syariah Indonesia (BSI), “Mendorong Pembiayaan Perumahan, BSI Salurkan Pembiayaan KPR Rp. 38 triliun”, <https://www.bankbsi.co.id>. (diakses pada tanggal 21 Januari 2022).

Tabel di atas menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah Bank Syariah Indonesia tahun 2020 lebih kecil dari Bank Muallamah. Walaupun demikian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia (BSI) harus tetap dilakukan penanganan agar pembiayaan bermasalah tidak meningkat. Dalam tabel disebut saat musim pandemi Covid-19 tahun 2020 Bank Syariah Indonesia mengalami pembiayaan bermasalah sebesar 1,12% sedangkan di tahun 2021 pembiayaan bermasalah Bank Syariah turun sebesar 0,25%. Hal ini membuktikan Bank Syariah tanggap dalam menangani risiko agar tidak berdampak besar.

Sebagaimana bank syariah pada umumnya Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung juga memberikan layanan pembiayaan perumahan yakni pembiayaan Griya Hasanah dalam pemenuhan property. Fasilitas pembiayaan Griya Hasanah yang diberikan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung terbukti telah membantu masyarakat untuk memiliki rumah hunian dengan penyaluran pembiayaan setiap tahunnya.

Tabel 1.3
Data Realisasi Pembiayaan Griya Hasanah
Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung

Tahun 2019-2021 (dalam milyar)

Tahun	Penyaluran Pembiayaan Griya Hasanah	Jumlah Unit Rumah	Type rumah
2019	Rp 1,000	5 unit	Rata-rata 12x8
2020	Rp 5,800	9 unit	
2021	Rp 4,000	7 unit	

Sumber: BSI. KCP Balung (diolah)

Data di atas menunjukkan realisasi pembiayaan perumahan pada saat musim pandemi setiap tahunnya mengalami fluktuatif. Pada tahun 2020 menjadi tahun penyaluran pembiayaan yang paling tinggi terhadap 9 unit rumah dengan jumlah pembiayaan sebesar Rp. 5,8 miliar. Pada tahun 2019 dengan penyaluran 1 miliar berjumlah 5 unit dengan pembiayaan *refinancing* lebih banyak dari pembelian rumah. Sedangkan di tahun 2021 penyaluran pembiayaan mengalami penurunan dengan jumlah Rp. 4,5 miliar dari tahun 2020 yang mana 2 tahun ini lebih dominan nasabah membeli rumah baru ataupun rumah bekas (*second*).¹²

Dengan penyaluran pembiayaan yang tinggi pasti tidak akan lepas dengan risiko pembiayaan yang dihadapi. Tingginya penyaluran pembiayaan juga berakibat pada tingginya risiko pembiayaan. Sebelum berm merger Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung tidak ada batasan status pekerjaan untuk melakukan penyaluran pembiayaan griya baik itu wirausaha atau wiraswasta yang mengakibatkan tahun 2019 hingga awal tahun 2020 mengalami pembiayaan bermasalah sebesar 0,6% ditambah adanya pandemi Covid- 19 beberapa masyarakat mengalami penurunan pendapatan yang berakibat pada menurunnya kualitas pembiayaan.¹³ Pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung jika tidak tertangani dengan baik maka akan selalu meningkat.

¹²M. Rizki Firdausi, *wawancara*, Jember, 27 Januari 2022.

¹³M. Rizki Firdausi, *wawancara*, Jember, 5 September 2022.

Berdasarkan pemaparan di atas, peneliti tertarik untuk mengetahui strategi mitigasi risiko yang dihadapi oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) selama pandemi dengan mengangkat judul “STRATEGI MITIGASI RISIKO PADA PEMBIAYAAN GRIYA HASANAH MASA PANDEMI COVID- 19 DI BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KCP. JEMBER BALUNG”.

B. Fokus Penelitian

Perumusan masalah dalam penelitian kualitatif disebut dengan istilah fokus penelitian. Fokus penelitian harus disusun dengan secara singkat, jelas, tegas, spesifik, operasional yang dituangkan dalam bentuk kalimat tanya.¹⁴

Masalah-masalah pada penelitian ini difokuskan pada:

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?
2. Bagaimana penerapan strategi mitigasi risiko pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?
3. Bagaimana pembiayaan Griya Hasanah setelah dilakukan mitigasi risiko masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?

¹⁴Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 44.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian. Tujuan penelitian harus mengacu pada masalah yang dirumuskan.¹⁵

Adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Mengetahui pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
- b. Mengetahui penerapan strategi mitigasi risiko pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
- c. Mengetahui pembiayaan Griya Hasanah setelah dilakukan mitigasi risiko masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian merupakan kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan praktis.¹⁶

Beberapa manfaat yang diharapkan oleh penelitian diantaranya:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi serta tambahan wawasan ilmu pengetahuan secara mendalam tentang strategi mitigasi risiko dalam penyaluran pembiayaan khususnya pada KPR

¹⁵Ibid., 45.

¹⁶Ibid., 45.

syariah di masa Covid-19 yang membutuhkan penanganan dan solusi sehingga dapat diminimalisir atau ditiadakan.

Penelitian ini juga dapat menjadikan sumber informasi bagi peneliti baru yang memungkinkan terjadi kesamaan topik yang diangkat. Sehingga peneliti baru dapat dijadikan gagasan pemikiran pelengkap atau peneliti berkelanjutan.

2. Secara Praktis

a. Bagi Peneliti

Sebagai penambahan ilmu pengetahuan baru tentang strategi mitigasi risiko yang terjadi pada pembiayaan KPR syariah di masa Covid-19 dengan melihat langsung lapangan serta dapat menyelaraskan dengan teori-teori yang telah didapat selama di bangku kuliah, membentuk kebanggaan tersendiri atas pencapaian yang diperoleh selama proses mencari ilmu di kampus UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

b. UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Penelitian dapat dijadikan sebagai informasi yang memiliki manfaat bagi peneliti selanjutnya khususnya bagi mahasiswa Perbankan Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember mengenai mitigasi risiko pada pembiayaan KPR syariah di masa Covid-19 yang terjadi di dunia perbankan, serta dapat dijadikan bahan literatur sebagai ilmu bagi pembaca Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Jember.

c. Bank Syariah Indonesia (BSI)

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan serta bahan evaluasi khususnya sebagai bahan pertimbangan bagi pihak perusahaan dan untuk meningkatkan kinerja operasional terhadap meminimalisir pembiayaan bermasalah pada produk KPR syariah (Griya Hasanah) di masa Covid- 19 saat ini guna menjaga kesehatan bank dan tetap beroperasi.

d. Masyarakat

Menjadikan sumber informasi atau literasi untuk memperluas pengetahuan dalam memberikan pemahaman secara mendalam bagi yang ingin melakukan pengajuan pembiayaan rumah khususnya bagi masyarakat awam yang belum mengetahui teknik dari pembelian rumah. Sehingga dengan penelitian ini dibuat dapat memudahkan masyarakat untuk lebih melihat kesiapan diri dengan menyesuaikan porsinya dalam pembelian kepemilikan rumah.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti di dalam judul penelitian.¹⁷ Beberapa definisi yang menjadi ketegasan dalam penelitian yang memberikan istilah dalam penulisan skripsi, yaitu:

1. Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan

¹⁷Ibid., 45.

Strategi mitigasi risiko merupakan bentuk tindakan sistematis dan berkelanjutan yang dilakukan oleh manajemen agar dapat mengurangi dampak atas suatu kejadian yang berpotensi atau yang telah merugikan organisasi.¹⁸ Mitigasi risiko merupakan bagian dari manajemen risiko yang kedudukannya sebagai solusi atau pemecah sebuah masalah yang dapat diminimalisir atau bahkan ditiadakan. Terjadinya sebuah risiko terdapat dua faktor diantaranya risiko internal dan risiko eksternal. Risiko internal biasanya berasal dari dalam seperti kerugian aktiva, kecelakaan kerja, mismanajemen dan lainnya. Adapun risiko eksternal berasal dari luar seperti perubahan peraturan pemerintah, fluktuasi harga, persaingan dan lain sebagainya. Penyaluran pembiayaan merupakan salah satu faktor terjadinya risiko pada bank yang disebut dengan *risk asset*. Sebab pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah dominan berpotensi terjadinya risiko seperti halnya keterlambatan dalam membayar kewajibannya yang telah menjadi kesepakatan, kurangnya antusias nasabah dalam membayar angsuran dan faktor-faktor lain yang telah banyak terjadi di lapangan. Permasalahan itu yang memerlukan solusi sehingga tidak semakin larut dalam kerugian bagi bank.

Berbagai munculnya risiko tersebut penerapan mitigasi risiko/manajemen risiko sangat diperlukan yang bertujuan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau serta mengendalikan sebuah risiko. Proses pengelolaa risiko pada tahap pertama yakni

¹⁸ Masruri Muchtar, "Analisis Risiko Akad Murabahah di Perbankan Syariah", *Jurnal Info Arta* Vol. 5 No. 1 (2021), 61-74.

mengidentifikasi, bank harus lebih teliti dan jeli terhadap masalah yang terjadi dengan melakukan pengukuran terhadap rasio, seperti faktor alam pada masa sekarang terjadinya Covid- 19 yang merenggut banyak nyawa dengan penularan secara fisik sehingga pemerintah membuat kebijakan untuk melakukan *sosial distancing* (jaga jarak) dan tidak berkerumunan. Kebijakan tersebut menyebabkan banyak pekerja yang di PHK secara drastis dan menurunnya tingkat pendapatan serta kemiskinan merajalela. Ini menjadi salah satu risiko bank kepada nasabahnya dalam mengalami kesulitan untuk membayar. Sehingga di sinilah pentingnya penerapan manajemen risiko untuk mengurangi risiko pembiayaan di kemudian hari dalam upaya menyelamatkan tingkat kesehatan bank masa pandemi.

2. KPR Syariah

KPR Syariah adalah salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada para nasabah yang berkeinginan melakukan peminjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah sesuai dengan syariat Islam.

Munculnya KPR Syariah dikarenakan adanya kebutuhan kepemilikan rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.¹⁹ Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/permen/2007 tentang Pengadaan Perumahan Dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi. Kredit

¹⁹ Muhammd Rizal Satria & Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah", *AMWALUNA: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 2 No. 1 (2018), 107-117.

Pemilikan Rumah Sederhana (KPRS) merupakan kredit yang diterbitkan oleh lembaga penerbit meliputi KPR Bersubsidi, KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi, atau KPR Rasuna Bersubsidi, berdasarkan prinsip.²⁰

Dari keanegaraman produk yang dimiliki oleh perbankan KPR Syariah terdiri dari 2 jenis, yaitu: (1) KPR Subsidi. Kredit ini merupakan kredit yang diperuntukkan masyarakat dengan memiliki kemampuan ekonomi kelas menengah ke bawah. Bentuk subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Pada umumnya batasan yang diberikan oleh pemerintah pada KPR Subsidi dilihat dari penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. (2) KPR Non Subsidi. Kredit jenis ini merupakan kredit yang diperuntukkan masyarakat luas tanpa ada campur tangan pemerintah. Persyaratan dan ketentuan KPR ditetapkan oleh bank sendiri. Sehingga besarnya margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan serta akad yang dijalankan.²¹ Dilihat dari kaca mata kehidupan pada generasi milenial yang sudah banyak menikah dan berumah tangga, mereka lebih banyak yang berkeinginan memiliki rumah sendiri. Sehingga bank syariah sebagai lembaga keuangan menjadikan sahabat bagi kaum milenial untuk memberikan

²⁰ Ummul Chair, "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros", *PAY: Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Vol. 1 No. 1 (2019), 33-39.

²¹ Muhammd Rizal Satria & Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah", 111.

kemudahan yang berkeinginan mempunyai rumah dengan ketentuan dan persyaratan tertentu.

Dengan ini peneliti mengangkat penelitian strategi mitigasi risiko yang bertujuan untuk mengetahui dan memperdalam mitigasi risiko pembiayaan di kemudian hari pada pembiayaan KPR Syariah (Griya Hasanah) masa Covid- 19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yang merupakan salah satu lembaga keuangan yang memfasilitasi masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan papan/rumah guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Sistematika pembahasan dari penelitian ini sebagai berikut:

BAB 1, memuat komponen dasar penelitian yaitu latar belakang masalah, fokus masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.

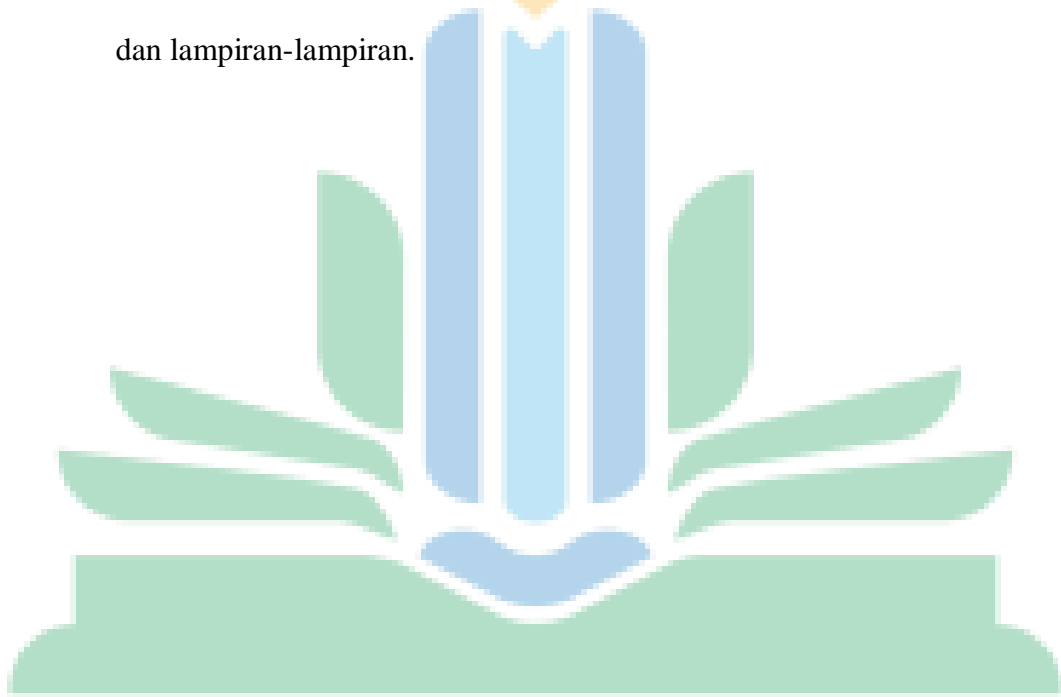
BAB II, bagian ini berisi tentang ringkasan kajian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian yang akan dilakukan pada saat ini serta memuat tentang kajian teori.

BAB III, membahas tentang metode yang digunakan peneliti yang meliputi pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, metode pengumpulan data, analisis data, keabsahan data dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV, berisi tentang inti atau hasil penelitian yang meliputi latar belakang objek penelitian, penyajian data, analisis dan pembahasan temuan.

BAB V, berisi tentang kesimpulan penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran dari peneliti dan diakhiri dengan penutup.

BAB terakhir memuat daftar pustaka, pernyataan keaslian penulis dan lampiran-lampiran.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, selanjutnya membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau yang belum terpublikasikan (skripsi, tesis, dan sebagainya).²²

1. Rifa Atul “Mitigasi Risiko Pembiayaan Cicilan Emas Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Ajibarang” (2018), Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.²³

Fokus penelitian terletak pada berpotensi risiko yang disebabkan oleh penyaluran pembiayaan yang meningkat terhadap pembiayaan cicilan emas dengan sistem *murabahah*. Pada periode 2016-2017 pembiayaan cicilan emas terbukti mengalami kenaikan sampai 100%. Tingginya penyaluran pembiayaan tersebut juga mengakibatkan tingginya risiko yang dihadapi oleh bank. Hal tersebut mengakibatkan turunnya nilai NPF (*Non Performing Finance*) senilai 0,04% dari 0,05%. Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui mitigasi risiko pada cicilan emas dengan sistem *murabahah* yang

²²Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 45.

²³Rifa Atul Mahmudah, “Mitigasi Risiko Pembiayaan Cicilan Emas Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Ajibarang”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2018).

disebabkan oleh lajunya pembiayaan cicilan emas disertai tingginya tingkat risiko yang dihadapi.

Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang diperoleh dari peneliti terdiri dari 2 jenis, yaitu primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Sehingga penelitian ini dapat dianggap sebagai penelitian yang relevan.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa dalam memitigasi risiko cicilan emas dengan akad *murabahah* pada bank BSM Ajibarang menggunakan teknik analisis pembiayaan yang berpedoman pada prinsip pembiayaan yaitu dengan mengenali karakter nasabah, kemampuan nasabah dalam membayar kewajiban, pendapatan nasabah, tanggungan nasabah serta barang jaminan berupa emas yang dibiayai. Oleh karena itu teknik analisis nasabah menjadi sebuah kepentingan dalam meminimalkan terjadi risiko pembiayaan cicilan emas. Bank Syariah Mandiri KC Ajibarang dalam mitigasi risiko pembiayaan cicilan emas sudah sesuai dengan teori yang ada pada Bambang Riyanto Ruslam dengan penarikan atau permintaan agunan dari 90 nasabah sudah terselesaikan dari pembiayaan bermasalah.

Persamaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan berdasarkan pembahasan sama-sama membahas tentang mitigasi risiko penyaluran pembiayaan pada produk bank, serta penerapan

manajemen sebagai bentuk meminimalisir risiko pembiayaan. Penggunaan metode yang dilakukan juga sama yaitu dengan pendekatan kualitatif dengan jenis *field research*.

Perbedaan kedua penelitian ini terletak pada fokus penelitian yang mana penelitian ini lebih fokus pada risiko kredit cicilan emas pada Bank Syariah sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada pembiayaan pemilikan rumah (Griya Hasanah) di masa pandemi di bank syariah.

2. Anandito Nirwantoro “Mitigasi Risiko Pembiayaan Tanpa Agunan Pada Produk Mikro IB Dalam Perspektif Islam (Studi PT. BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta)” (2018), Skripsi. Studi Ekonomi Islam, Universitas Islam Indonesia.²⁴

Fokus penelitian terletak pada konteks gagal bayar nasabah terhadap kewajibannya. Hal ini mengakibatkan kerugian yang relevan jika bank tidak menanganinya langsung. Beberapa dari penelitian yang diterapkan oleh bank syariah dalam memitigasi risiko mengikutsertakan penyerahan jaminan sebagai upaya terjadinya gagal bayar nasabah. Berbeda dengan produk mikro iB yang dimiliki oleh BRISyariah melakukan penyaluran pembiayaan di mana jika terdapat nasabah dalam keadaan kondisi tertentu tidak ditarik atau tidak menyerahkan jaminan. Sehingga dalam hal ini strategi mitigasi yang diperankan merupakan strategi beda pada produk bank lainnya.

²⁴Anandito Nirwantoro, “Mitigasi Risiko Pembiayaan Tanpa Agunan Pada Produk Mikro IB Dalam Perspektif Islam (Studi PT. BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta), (Skripsi: Universitas Islam Indonesia, 2018).

Tujuan adanya penelitian ini berupaya untuk memahami serta mengetahui bentuk strategi yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan produk mikro iB tanpa diberlakukannya jaminan.

Metode yang dilakukan dalam penelitian menggunakan metode *field research* yang mencari data secara langsung lapangan yang menjadi objek penelitian. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu memaparkan topik penelitian menggunakan kata-kata yang diperoleh dari beberapa literatur. Sehingga dapat menghasilkan sebuah penelitian yang relevan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan tanpa agunan dalam meminimalisir risiko yang terjadi menggunakan teknik pengalihan pembiayaan kepada pihak angsuran/peminjam yang bertujuan membagi atas risiko yang dihadapi kepada pihak angsuran. Diberlakukannya asuransi bertujuan sebagai penetralisir risiko jika terjadi. Asuransi juga dapat dijadikan sebagai pihak pengganti kerugian karena jika nasabah mengalami kerugian maka kerugian tersebut akan ditanggung oleh peminjam.

Persamaan dalam penelitian ini dan penelitian yang dilakukan terletak pada pembahasan mitigasi risiko penyaluran kredit yang terjadi sebab faktor eksternal oleh debitur, sehingga membutuhkan penanganan untuk meminimalisir risiko. Serta penggunaan metode yang sama yaitu metode kualitatif dengan pendekatan *field research*.

Perbedaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan terletak pada fokus permasalahan yang mana penelitian ini fokus pada mitigasi risiko penyaluran pembiayaan tanpa agunan produk mikro iB, sedangkan penelitian yang akan dilakukan fokus pada mitigasi risiko pembiayaan rumah (Griya Hasanah) masa Covid- 19 pada Bank Syariah Indonesia (BSI).

3. Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani “Analisis Perbandingan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah” (2018), *AMWALUNA: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Politeknik Pos Indonesia.²⁵

Fokus penelitian ini terletak pada suatu percobaan perbandingan pada sistem pembiayaan kredit perumahan antara bank umum dan bank syariah. Analisis ini membandingkan kondisi yang berlaku, proses kredit yang diterapkan, akad atau inisial persyaratan, perhitungan angsuran dan perawatan pelanggan yang terlambat masuk membayar atau membayar sebelum waktunya. Tujuan dari perbandingan penelitian adalah untuk mengetahui perbedaan yang terjadi pada sistem pembiayaan kredit perumahan oleh Bank Jabar Banten (BJB) dan Bank Jabar Syariah sebagai bahan sampel.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian komparatif yang mana rumusan masalah menjadi suatu acuan peneliti

²⁵ Muhammd Rizal Satria & Tia Setiani, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah”, *AMWALUNA: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 2 No. 1 (2018).

untuk membandingkan antara konteks sosial dibandingkan dengan yang lain. Dalam konteks perbandingan ini teknik pengumpulan data dilakukan peneliti harus menemukan permasalahan yang akan diteliti dan mengetahui hal-hal dari responden yang mendalam.

Hasil dari perbandingan penelitian bahwa sistem pemberian KPR antara Bank BJB Konvensional dengan pembiayaan murabahah pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan, yaitu dari prosedur pengajuan sampai dengan pencairan dana. Kedua jenis bank penyaluran KPR mengharuskan para calon nasabah menyiapkan dokumen yang dibutuhkan secara lengkap. Adapun yang menjadi suatu perbedaan pada kedua bank ini terjadi pada akad/perjanjian. Jika bank konvensional menggunakan sistem bunga yang mana pihak bank berasumsi harus selalu untung tanpa mempertimbangkan untung atau rugi. Sedangkan di bank BJB Syariah menggunakan sistem bagi hasil yang masih memikirkan akan untung dan rugi.

Persamaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan terletak pada pembahasan mengenai pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) untuk masyarakat yang mana bank memberikan produk berupa kredit rumah sebagai upaya memenuhi apa yang dibutuhkan masyarakat untuk mereka tinggal.

Perbedaan dari kedua penelitian ini terlihat pada fokus pembahasan, peneliti ini lebih mengarah pada perbandingan antar bank konvensional dan bank syariah dalam penyaluran pemberian

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sedangkan peneliti yang dilakukan terfokus pada strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Griya Hasanah di masa Covid- 19. Metode yang digunakan juga memiliki perbedaan jika peneliti menggunakan metode komparatif atau perbandingan sedangkan peneliti lebih menggunakan metode kualitatif dengan jenis *field research*.

4. Alfajar Assiddiq “Analisis Mitigasi Risiko Dalam Penerapan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro iB (Studi PT. BRI Syariah Kantor Cabang Malang)” (2019), Skripsi. Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.²⁶

Fokus penelitian ini terletak pada kelonjakan nilai NPF (*Non Performing Finance*) yang terjadi pada BRI Syariah pada pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) mikro iB. Hal ini terjadi karena dalam bisnis banyak ketidakpastian yang dihadapi. Pihak manajemen tidak dapat memastikan mengenai risiko yang terjadi. Tujuan dari penelitian

ini dilakukan sebagai upaya untuk mengetahui risiko yang dihadapi serta mitigasi risiko yang dilakukan dalam pembiayaan KUR mikro iB.

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif yang menekankan pada sifat realita dari keadaan sosial. Jenis penelitian menggunakan studi kasus yang mencakup suatu kasus dalam kehidupan nyata dengan perolehan data melalui wawancara, observasi,

²⁶Alfajar Assiddiq, “Analisis Mitigasi Risiko Dalam Penerapan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro iB (Studi PT. Brisyariah Kantor Cabang Malang)”, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2019).

dan dokumentasi. Keabsahan data ini menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Sehingga seluruh data yang didapat menjadikan data yang akurat.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa analisis mitigasi risiko dalam penerapannya menggunakan *branchless banking*. Tahap awal analisis yang dilakukan dengan mensurvei lokasi usaha yang dimiliki nasabah untuk memastikan kemampuan membayar kewajiban nasabah serta memastikan usaha yang dijalankan sudah berjalan minimal 6 bulan. Pembiayaan KUR Mikro iB tidak diberlakukan suatu jaminan yang terikat tetapi menggunakan angsuran nasabah. Ada dua risiko yang dominan pada produk KUR Mikro iB yaitu *side streaming* yang disebabkan angsuran pembiayaan dibayarkan untuk kebutuhan lain dan kedua kredit macet yang disebabkan ketidakmampuan nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan.

Persamaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan terletak pada pembahasan yaitu tentang mitigasi risiko penyaluran kredit yang diberikan oleh bank yang berakibat tingginya kredit bermasalah. Metode yang digunakan keduanya sama-sama menggunakan metode kualitatif.

Perbedaan dari kedua penelitian terletak pada fokus permasalahan dan pembahasan, penelitian ini lebih fokus pada penyaluran kredit produk KUR mikro iB, sedangkan penelitian yang

dilakukan fokus pada mitigasi risiko pembiayaan KPR Syariah (Griya Hasanah) masa Covid- 19 di Bank Syariah Indonesia (BSI).

5. M. Shidqon Prabowo, M Rifai “Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)” (2019), Jurnal: Diponogero Private Law Review, Universitas Wahid Hasyim (UNWAHAS) Semarang.²⁷

Fokus penelitian terletak pada risiko kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank BTN. Dalam perjanjian kredit debitur harus memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah diberikan. Akan tetapi pemberian kredit tidak semuanya berjalan lancar masih banyak dari masyarakat tidak dapat memenuhi kewajiban. Kredit macet bukan masalah yang mudah untuk dihindari sehingga dibutuhkan pengaturan perlindungan terhadap bank selaku kreditur atas kasus kredit macet pada perjanjian kreditnya.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji dan menganalisis bentuk perlindungan hukum penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit pemilikan rumah.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yakni dengan mengkaji perlindungan hukum dan menganalisa bentuk perlindungan hukum penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit kepemilikan rumah. Analisis data menggunakan kualitatif dengan

²⁷M. Shidqon Prabowo, M Rifai “Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, *Jurnal Diponogero Private Law Review* Vol. 4 No. 1 (2019).

menguraikan data-data secara bermutu yang nantinya menghasilkan bentuk penelitian yang relevan.

Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa berbicara mengenai perjanjian kredit, KPR-BTN harus menentukan pengikatan barang jaminan meliputi jaminan pokok berupa hak kebendaan atas rumah serta jaminan tambahan sejumlah uang yang ditetapkan oleh bank. Jika terjadinya wanprestasi dari debitur maka pihak bank akan mengkonfirmasi kepada debitur serta akan mendapai surat panggilan untuk mendatangi kantor. Sedangkan wanprestasi yang diakibatkan oleh hukum beberapa cara yang dilakukan yaitu: (1) Musyawarah mencapai mufakat, hal ini pihak memberikan surat kepada debitur untuk menyelesaikan permasalahan secara mufakat. (2) Melalui BULN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara). (3) Melalui pengadilan, bagi siapapun yang merasa dirugikan oleh pihak lain maka boleh melakukan pengajuan ke pengadilan sesuai dengan syarat-syarat yang diberlakukan. Adapun upaya yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur dapat melakukan penjadwalan kembali agar dapat memperpanjang waktu pembayaran.

Persamaan penelitian dan penelitian yang dilakukan terletak pada pembahasan yang mana keduanya membahas tentang risiko kredit yang terjadi pada kredit pemilikan rumah. Terjadinya wanprestasi oleh debitur sebab kurang mampunya dalam memenuhi kewajiban sesuai perjanjian yang telah disepakati.

Perbedaan penelitian ini terletak pada fokus masalah dan pembahasan. Penelitian ini fokus pada cara penyelesaian kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan kebijakan hukum yang berlaku sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada strategi mitigasi risiko pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) syariah masa Covid-19.

6. Wilda Muhajir “Mitigasi Risiko Pembiayaan Usaha Mikro, Kecil, Menengah Dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah (Studi BPRS Hikmah Wakilah Kota Banda Aceh)” (2019), Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.²⁸

Fokus penelitian terletak pada penyaluran pembiayaan kepada sektor UMKM yang dilakukan oleh BPRS Hikmah Wakilah yang memiliki faktor risiko. Menurut Bank Indonesia mengatakan bahwa bank yang sehat merupakan bank yang memiliki NPF (*Non Performing Finance*) kurang dari 5%. Risiko yang dialami oleh BPRS Hikmah Wakilah adalah risiko eksternal yaitu risiko nasabah yang kurang mampu dalam pengembalian kewajiban kepada bank. Ini menunjukkan bahwa penyaluran yang diberikan oleh bank memiliki masalah. Sehingga permasalahan tersebut membutuhkan mitigasi risiko pembiayaan agar pihak bank tidak mengalami kerugian. Tujuan dari penelitian ini sebagai upaya mengetahui penanganan risiko

²⁸ Wilda Muhajir, “Mitigasi Risiko Pembiayaan Usaha Mikro, Kecil, Menengah Dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah (Studi BPRS Hikmah Wakilah Kota Banda Aceh)”, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2019).

pembiayaan terhadap UMKM serta penanganan dan penyelesaiannya pada pembiayaan bermasalah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif dengan metode analisis deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan yaitu *field research* yang mana peneliti melakukan peninjauan lapangan secara langsung yang menjadi objeknya. Sehingga perolehan data sesuai dengan data yang ada di lapangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mitigasi risiko yang dilakukan berupa penjemputan harian dengan tujuan untuk memproteksi nasabah agar tidak mengalami pembiayaan bermasalah, melakukan silaturahmi dan kunjungan, *monitoring* serta penguatan suatu jaminan. Dalam penanganan dan penyelesaiannya risiko pembiayaan yang dihadapi ada beberapa langkah yang dilakukan, diantaranya (1) mengunjungi nasabah, (2) revitalisasi yang mana tiga bentuk penataan ulang, yaitu penambahan dana, pembaharuan utang dan pembaharuan pembiayaan, (3) *rescheduling* dengan melakukan jadwal ulang menyangkut syarat kredit jadwal pembayaran angsuran ke bank dan (4) menjual jaminan.

Persamaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan terletak pada pembahasan tentang mitigasi risiko penyaluran pembiayaan sebab faktor risiko eksternal. Metode yang digunakan pada kedua penelitian sama-sama menggunakan kualitatif dengan

jenis penelitian *field research* dengan peninjauan langsung ke lapangan.

Perbedaannya kedua penelitian terletak pada fokus permasalahan yang mana objek penelitian ini lebih mengarah pada penanganan risiko dalam penyaluran pembiayaan terhadap UMKM yang diberikan oleh bank syariah, sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada mitigasi risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Syariah masa Covid-19.

7. Ummul Chair “Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros” (2019), *PAY Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Muslim Maros.²⁹

Fokus penelitian ini terletak pada prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara, Tbk. yang mana prosedur tersebut harus sesuai dengan prosedur yang ada. Sebab keuntungan yang diambil merupakan suatu kemudahan dalam pemberian kredit, sehingga pemberian kredit diharapkan terlunasi sesuai dengan kesepakatan. Ada beberapa kelemahan dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit diantaranya banyak para calon nasabah melakukan kesalahan dalam penulisan *form* permohonan kredit, kedua pada proses analisis kredit yang mana pada proses wawancara tidak dilakukan secara sempurna mengenai informasi dari

²⁹Ummul Chair, “Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros”, *PAY: Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Vol. 1 No. 1 (2019), 33-39.

calon nasabah yang berakibat informasi yang kurang lengkap. Ini akan berdampak pada tahap selanjutnya yaitu penyelesaian kredit yang tidak terpenuhi. Tujuan dari penelitian untuk mengetahui prosedur yang harus dipenuhi oleh calon debitur dalam pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis data, yang mana pada penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan konsep pencarian data lalu dilakukan reduksi data dengan membuat rangkuman yang menghasilkan sebuah kesimpulan. Data yang telah diperoleh merupakan data nyata di Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros.

Hasil dari penelitian ini dijelaskan bahwa prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara, Tbk. sudah sesuai dengan prosedur yang ada. Karena keuntungan yang dapat diambil merupakan mempermudah pemberian kredit karena prosedur yang ada sudah sesuai syarat, sehingga harapannya kredit yang diberikan kepada nasabah dapat dilunasi sesuai dengan kesepakatan yang ada agar tidak terjadi risiko kredit. Di samping kelebihan tersebut terdapat juga kelemahan para calon kredit melakukan kesalahan dalam penulisan *form* permohonan dan juga pada tahap wawancara kurang maksimal mengenai informasi calon debitur sehingga terjadi ketidaklengkapan data.

Persamaan dari penelitian ini dan penelitian yang dilakukan sama-sama fokus pada pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) guna mewujudkan pemenuhan kebutuhan masyarakat dan mempermudah masyarakat dalam melakukan kesejahteraannya.

Perbedaannya dari kedua penelitian ini lebih terlihat pada fokus pembahasan yang mana penelitian ini lebih mengarah pada prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sedangkan peneliti yang dilakukan lebih pada strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Syariah masa Covid- 19.

8. Firly Aulia Alhimnie, Dina Fitriisa Septiarini “Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya” (2020), *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Airlangga.³⁰

Fokus penelitian terletak pada pentingnya perhitungan mitigasi risiko kredit yang meliputi dari gagal bayar yang dilakukan oleh debitur, kerugian yang dialami oleh bank, besarnya eksposur peminjam ketika gagal bayar. *Take over* menjadi salah satu produk perbankan syariah yang membantu masyarakat memindahkan transaksi non-syariah ke syariah. Di Surabaya memiliki banyak bank syariah yang mempunyai produk jasa *take over*, namun banyak juga bank yang tidak bisa bertahan lama sebab banyaknya terjadinya kerugian salah satu bank yang masih bertahan yaitu Bank Panin Syariah. Faktor

³⁰Firly Aulia Alhimnie, Dina Fitriisa Septiarini, “Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 7 No. 6 (2020).

yang membuat banyaknya bank menutup dikarenakan banyaknya pembiayaan yang bermasalah yang akhirnya mengalami kerugian. Tujuan dari penelitian untuk mengetahui teknik mitigasi risiko produk *take over* KPR di bank Panin.

Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Metode penelitian kualitatif bisa muncul sebab berubahnya paradigma dalam memandang suatu gejala atau fenomena. Fenomena ini diangkat karena bank syariah mulai dilirik masyarakat walaupun berdampingan dengan bank konvensional. Walaupun banyak yang menggunakan bank konvensional tidak sedikit dari mereka menyadari bank syariah juga memiliki keunggulan termasuk produk yang dimiliki yaitu pembiayaan *take over* KPR syariah

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa mitigasi risiko yang dilakukan oleh Bank Panin menggunakan teknik mitigasi *reduction* yaitu mempelajari secara mendalam risiko yang terjadi dan melakukan usaha-usaha pencegahan sumber risiko agar risiko yang diterima tidak terjadi secara simultan. Proses mitigasi risiko operasional mengacu pada pengendalian sumber daya manusia untuk tetap melakukan persiapan mengenai kebijakan dan prosedur berupa *cut of time* dari bank sebelumnya. Proses ini dilakukan guna menangani risiko gagal bayar *take over* KPR. Sedangkan sistem mitigasi risiko *take over* KPR menggunakan 4 jenis sistem yaitu:

pencadangan atas kerugian kredit, jaminan, *rating*, internal, model komputerisasi.

Persamaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan terletak pada pembahasan tentang mitigasi risiko Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai upaya pencegahan kerugian besar bagi bank. Metode yang digunakan juga sama-sama menggunakan metode kualitatif sesuai dengan fenomena yang terjadi di lapangan.

Perbedaan kedua penelitian terletak pada fokus permasalahan yang mana peneliti ini lebih fokus pada mitigasi risiko *take over* KPR sedangkan penelitian yang dilakukan lebih fokus pada strategi mitigasi risiko pembiayaan KPR Syariah masa Covid-19.

9. Yuniatri Fara Rahmania “Restrukturisasi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Bank BTN)” (2021), *Jurnal Juri-Diction*, Universitas Airlangga.³¹

Fokus penelitian terletak pada pemberlakuan restrukturisasi kredit kepemilikan rumah. Berlakunya restrukturisasi pada kredit rumah disebabkan dampak dari hadirnya Covid-19 yang telah membuat buruk keadaan perekonomian dunia. Peraturan internal yang ada pada bank BTN mengatur tentang restrukturisasi kredit yaitu Surat Edaran Direksi Bank BTN No.54/DIR/CCRD/2016 Tentang Restrukturisasi Kredit Konsumer. Berdasarkan Pasal 2 Ayat (5) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 mengatur

³¹Yuniatri Fara Rahmania, “Restrukturisasi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Bank BTN), *Jurnal Juri-Diction*, Vol. 3 No. 4, (2021).

bahwa bank wajib memiliki pedoman mengenai penetapan debitur yang terkena dampak Covid-19. Penerapan pasal tersebut telah dituangkan dalam Memo Bank BTN No. 313/M/CRSD/MB/III/2020 yang berisi tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit Konsumer Terdampak Covid-19. Tujuan dari penelitian ini yaitu menganalisis kebijakan restrukturisasi dengan peraturan undang-undang dan konsep isu hukum yang terkait.

Metode penelitian yang digunakan *doctrinal reasearch* atau penelitian *doctrinal*. Menganalisis hubungan antar peraturan, menjelaskan area yang mengalami hambatan dan memperkirakan perkembangan mendatang. Pendekatan yang dilakukan yaitu menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan studi kasus (*case study*). Sehingga penelitian ini dianggap penelitian relevan sebab sesuai dengan fakta lapangan yang ada.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa restrukturisasi kredit yang dilakukan oleh bank BTN pada debitur KPR yang terdampak pandemi Covid-19 dapat dilakukan dengan pengajuan pada bank baik itu secara online ataupun dengan restrukturisasi kredit yang dilakukan berdasarkan inisiatif bank. Penerapan restrukturisasi kredit diterapkan maksimal 1 tahun dan melakukan penjadwalan ulang yang terdiri dari Penjadwalan Ulang Sisa Pokok Kredit (PUSP) dan Penjadwalan Ulang Sisa Tunggalan (PUST), penundaan pembayaran

pokok atau bunga, pengurangan tunggakan bunga kredit, penambahan fasilitas kredit dan penurunan suku bunga kredit. Pemberlakuan kebijakan restrukturisasi kredit sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019.

Persamaan dari penelitian ini dan penelitian yang dilakukan berdasarkan pembahasan sama-sama membahas tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masa Covid- 19. Yang mana banyak masyarakat mengalami kredit bermasalah dampak dari pandemi Covid- 19.

Perbedaan dari kedua penelitian terletak pada fokus masalah yang mana penelitian ini lebih fokus pada kebijakan adanya restrukturisasi kredit pemilikan rumah masa Covid- 19 sedangkan penelitian yang dilakukan lebih fokus pada strategi mitigasi risiko pembiayaan KPR Syariah masa Covid- 19.

10. Yunia Safitri, Abel Tasman “Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilik Rumah BTN” (2021), Jurnal: EcoGen, Universitas Negeri Padang.³²

Fokus penelitian terletak pada turunnya NPL di BTN tahun 2018 dengan persentase 1,41%. BTN harus tetap menerapkan

³²Yunia Safitri & Abel Tasman, “Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilik Rumah BTN”, *Jurnal EcoGen*, Vol. 4 No. 2 (2021).

manajemen risiko yang lebih efektif lagi dalam penyaluran kredit agar dapat mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah yang lebih besar lagi. Dalam hal ini penerapan manajemen risiko kredit sangat penting guna mendasari pencegahan atas kerugian akibat gagal bayar yang dilakukan oleh kreditur. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui sesuatu yang menjadi karakter dari problematika debitur PT. Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Padang serta bagaimana pengelolaan *risk* Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan teknik *purposive sampling* yang mana peneliti menggambarkan objek dengan data yang telah ditetapkan sesuai fakta lapangan. Data-data yang dikumpulkan melalui persiapan, observasi, wawancara sampai dengan penulisan laporan penelitian. Sehingga menjadi data penelitian yang dianggap relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa karakter debitur yang tidak bertanggung jawab dan tidak menganggap kesepakatan yang telah disetujui. Karakter debitur yang bermasalah pada produk KPR di BTN dikarenakan ketidaksanggupan dalam melakukan pembayaran sehingga merugikan pihak bank, sebab kondisi ekonomi yang dihadapi oleh debitur menyebabkan kredit macet, kondisi ini berakhir dengan penyerahan agunan yang dimiliki debitur karena sudah tidak menyanggupi untuk dilakukan pelunasan. Penerapan prinsip 5C pada BTN tidak sepenuhnya efektif karena

penyaluran dana kredit yang tidak tepat sasaran sehingga memicu terjadinya kredit bermasalah. Dalam manajemen risiko, indentifikasi karakter nasabah yang dilakukan oleh BTN tidak sepenuhnya digali secara mendalam, sehingga hal ini juga menjadi terjadinya pembiayaan yang bermasalah yang mengakibatkan kerugian pada kinerja keuangan bank.

Persamaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan berdasarkan pembahasan sama-sama membahas tentang risiko penyaluran pembiayaan pada kepemilikan rumah yang mana risiko yang terjadi pada risiko eksternal sehingga perlu meminimalisir risiko kredit. Penggunaan metode yang digunakan memiliki kesamaan dengan menggunakan metode kualitatif.

Perbedaan kedua penelitian ini terletak pada fokus penelitian dan pembahasan yang mana penelitian ini lebih fokus pada analisis manajemen risiko pada KPR sedangkan peneliti yang dilakukan fokus pada strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah masa Covid- 19.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama/Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	RifaAtul (2018)	Mitigasi Risiko Pembiayaan Cicilan Emas Dengan Menggunakan	Persamaan ke-dua penelitian ini membahas tentang mitigasi risiko penyaluran kredit/pembiayaan	Perbedaannya penelitian ini lebih fokus pada risiko kredit cicilan emas pada bank syariah sedangkan

		Akad <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Ajibarang	pada produk bank dan metode dengan pendekatan kualitatif jenis <i>field research</i> .	penelitian yang dilakukan fokus pada pembiayaan pemilikan rumah (Griya Hasanah) di masa pandemi di bank syariah.
2	Anandito Nirwantoro (2018)	Mitigasi Risiko Pembiayaan Tanpa Agunan Pada Produk Mikro IB Dalam Perspektif Islam (Studi PT. BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta)	Membahas mitigasi risiko penyaluran kredit sebab faktor eksternal oleh debitur dan penggunaan metode kualitatif dengan pendekatan <i>field research</i> .	Penelitian ini fokus pada mitigasi risiko penyaluran pembiayaan tanpa agunan produk mikro iB sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada mitigasi risiko kredit rumah (Griya Hasanah) masa Covid- 19.
3	Muhammad Rizal Satria & Tia Setiani (2018)	Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah	Membahas mengenai pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) untuk masyarakat	Peneliti ini lebih mengarah pada perbandingan penyaluran kredit antar bank konvensional dan bank syariah sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada strategi mitigasi risiko pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Griya Hasanah masa Covid- 19.
4	Alfajar Assiddiq (2019)	Analisis Mitigasi Risiko Dalam	Membahas mitigasi risiko penyaluran kredit oleh bank	Penelitian ini lebih fokus pada penyaluran kredit

		Penerapan Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro iB (Studi PT. BRI Syariah Kantor Cabang Malang)	syariah. dan penggunaan metode kualitatif.	produk KUR mikro iB, sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada mitigasi risiko pembiayaan KPR Syariah masa Covid- 19 di Bank Syariah Indonesia (BSI).
5	M. Shidqon Prabowo & M Rifai (2019)	Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Membahas tentang risiko pada kredit pemilikan rumah sebab kurang mampu dalam memenuhi kewajiban.	Penelitian ini lebih kepada cara penyelesaian kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan kebijakan hukum yang berlaku sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada strategi mitigasi risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Syariah masa Covid-19.
6	Wilda Muhajir (2019)	Mitigasi Risiko Pembiayaan Usaha Mikro, Kecil, Menengah Dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah (Studi BPRS Hikmah Wakilah Kota	Membahas mitigasi risiko penyaluran kredit/pembiayaan sebab faktor risikoeksternal dan penggunaan metode kualitatif jenis penelitian <i>field research</i> .	Penelitian ini fokus pada penanganan risiko dalam penyaluran pembiayaan UMKM sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada mitigasi risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

		Banda Aceh)		masa Covid-19.
7	Ummul Chair (2019)	Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros	Membahas penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah.	Penelitian ini fokus pada prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sedangkan peneliti yang dilakukan lebih pada strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Syariah masa Covid- 19.
8	Firly Aulia Alhimnie & Dina Fitriasia Septiarini (2020)	Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk <i>Take Over</i> Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya	Membahas mitigasi risiko Kredit Pemilikan Rumah dan penggunaan metode kualitatif yang sama.	Peneliti ini fokus pada mitigasi risiko <i>take over</i> KPR sedangkan penelitian yang dilakukan lebih fokus pada strategi mitigasi risiko pembiayaan KPR Syariah masa Covid-19.
9	Yuniatri Fara Rahmania (2021)	Restrukturisasi Kredit Kepemilikan Rumah Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Bank BTN)	Membahas tentang risiko kredit pada kepemilikan rumah (KPR) dampak dari pandemi Covid-19.	Penelitian ini fokus pada kebijakan adanya restrukturisasi kredit pemilikan rumah masa Covid-19 sedangkan penelitian yang dilakukan fokus pada strategi mitigasi risiko pembiayaan KPR Syariah masa Covid- 19.

10	Yunia Safitri & Abel Tasman (2021)	Analisis Manajemen Risiko Kredit Pada Produk Kredit Pemilik Rumah BTN	Membahas tentang risiko penyaluran kredit pada kepemilikan rumah. Metode yang digunakan sama-sama menggunakan metode kualitatif.	Penelitian ini fokus pada analisis manajemen risiko pada KPR konvensional sedangkan penelitian yang dilakukan lebih fokus pada strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah masa Covid- 19.
----	------------------------------------	---	--	---

Sumber: Skripsi Tahun 2018-2021 (diolah)

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu di atas terdapat perbedaan yang membedakan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang dilakukan terkait dengan strategi mitigasi risiko Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Griya Hasanah masa pandemi sebagai upaya menjaga stabilitas bank syariah pada krisis ekonomi. Pandemi Covid-19 merupakan bencana baru yang terjadi di dunia yang berlangsung cukup lama mulai bulan Maret tahun 2019 sampai tahun 2021 yang membuat lembaga keuangan mengubah pola strategi guna tetap menjalankan operasinya. Kondisi seperti ini sebagai lembaga keuangan, salah satunya bank syariah harus ekstra hati-hati dalam penyalurannya untuk menghindari terjadinya tingkat risiko pembiayaan yang melonjak.

Sehingga dalam penelitian terdahulu belum ada yang membahas tentang mitigasi risiko masa Covid-19 pada pembiayaan rumah. Hal ini menjadi alasan peneliti untuk mengetahui penggunaan strategi risiko oleh

bank syariah dalam mengendalikan atau memitigasi risiko pembiayaan KPR Syariah yang terjadi musim pandemi Covid-19.

B. Kajian Teori

Kajian teori berisi tentang pembahasan teori yang dijadikan sebagai dasar pijakan dalam penelitian, memperdalam wawasan penelitian dalam mengkaji permasalahan yang hendak dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dengan pembahasan yang lebih luas.³³ Kajian teori penelitian meliputi:

1. Mitigasi Risiko Pembiayaan

a. Pengertian Mitigasi Risiko Pembiayaan

Menurut Darmawi mengistilahkan mitigasi adalah mengurangi frekuensi besarnya sebuah risiko atau meminimalisasi dampak potensial dari risiko.³⁴ Sedangkan menurut Frianto Pandia mengatakan mitigasi risiko adalah menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk memitigasi risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses, serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya.³⁵ Mitigasi risiko kredit/pembiayaan adalah pengontrolan terhadap potensi sebuah kegagalan yakni dengan memperkecil terjadinya kerugian yang dipicu oleh potensi risiko baik dari faktor eksternal maupun internal.³⁶ Dari beberapa pengertian tersebut terkait definisi

³³ Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 39.

³⁴ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, 21.

³⁵ Frianto Pandia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank* (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), 203.

³⁶ Ikatan Bank Indonesia, *Manajemen Risiko* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2012), 160.

mitigasi risiko dapat ditarik kesimpulan bahwa mitigasi risiko pembiayaan adalah suatu tindakan sistematis dalam pengupayaan yang dilakukan oleh perusahaan agar dapat mengurangi dampak suatu kejadian yang berpotensi merugikan atau membahayakan yang dipicu oleh faktor eksternal maupun internal.

Mitigasi risiko kredit/pembiayaan dilakukan supaya risiko kredit tidak melewati batas limit yang sudah ditetapkan sesuai dengan *risk appetite* bank. Mitigasi risiko merupakan bagian dari manajemen risiko yang mana kedudukannya adalah sebagai solusi dari sebuah pemecahan sebuah risiko, menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk memitigasi risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses, serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya. Pentingnya antisipasi risiko atau mitigasi risiko guna menuju sasaran yang telah ditetapkan sehingga diperkirakan akan pencapaiannya. Penetapan rencana antisipasi risiko harus benar-benar sesuai dengan faktor penyebab dan penghambat sehingga pada akhirnya memungkinkan tercapainya sebuah sasaran. Mitigasi risiko yang matang akan mengarahkan pada hasil yang sesuai dengan perkiraan dan memiliki kemungkinan untuk diimplementasikan.³⁷

Dalam kegiatan pembiayaan, penetapan risiko pembiayaan harus memperhatikan beberapa hal, yaitu:

³⁷ Ikatan Bank Indonesia (IBI), *Mengelola Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2018), 126.

1. Kondisi keuangan debitur khususnya dalam kemampuan membayar kewajiban secara tepat waktu
2. Jaminan atau agunan yang diberikan sebagai pagar terakhir jika terjadi gagal bayar atau risiko pembiayaan.

Banyak sekali mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh bank dan sesuai dengan rancangan bank itu sendiri. Akan tetapi secara umum mitigasi risiko meliputi mengidentifikasi opsi sebagai penanganan risiko, menaksir opsi tersebut, menyiapkan rencana perlakuan risiko, dan mengimplementasikan rencana perlakuan risiko.³⁸ Pilihan perlakuan risiko secara umum diantaranya:

a. Menghindari Risiko (*Risk Avoidance*) adalah perilaku yang mencerminkan untuk tidak melaksanakan atau melanjutkan suatu kegiatan yang menimbulkan risiko. Hal lain menyatakan menghindari risiko dengan melakukan evaluasi mendalam pada usaha dan karakter nasabah. Karena hal tersebut dapat menilai calon nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan yang berkualitas sehingga tidak akan mendatangkan kerugian bagi pihak bank di kemudian hari.

b. Mengurangi Risiko (*Risk Reduction*) adalah perilaku yang digunakan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya risiko atau dampak dari suatu risiko. Hal ini dapat dilakukan dengan penetapan syarat-syarat tertentu untuk masing-masing

³⁸Pardjo Yap, *Panduan Praktis Manajemen Risiko Perusahaan* (Jakarta: Growing Publishing, 2017), 49.

pembiayaan yang harus dipenuhi calon nasabah sebagai penerima fasilitas pembiayaan.

- c. Transfer Risiko (*Risk Transfer*) adalah perlakuan risiko melalui pemindahan risiko secara keseluruhan. Seperti *outsourcing*, *subcontracting*, dan lain-lain.
- d. Membagi Risiko (*Risk Sharing*) adalah perlakuan risiko dengan membagi risiko tersebut. Contoh reasuransi.
- e. Menerima Risiko (*Risk Acceptance*) adalah tidak melakukan perlakuan apapun hanya menerima risiko tersebut.³⁹
- b. Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan

Mengingat segala kegiatan perbankan syariah yang tidak terlepas dari risiko Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengeluarkan peraturan terkait penerapan manajemen risiko dengan POJK No. 65/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah. Adapun langkah-langkah bank syariah dalam memitigasi risiko harus mempertimbangkan kesesuaian prinsip syariah. Dalam POJK No. 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah mitigasi risiko pembiayaan syariah dilakukan dengan cara:

³⁹Ibid., 49-50.

1. Mengalihkan risiko pembiayaan syariah melalui mekanisme penjaminan.
2. Mengalihkan risiko terhadap barang yang menjadi agunan dari aktivitas pembiayaan syariah melalui mekanisme asuransi syariah.
3. Melakukan pembebanan jaminan fidusia atas barang yang menjadi agunan dari kegiatan pembiayaan syariah.

Mitigasi risiko kredit/pembiayaan suatu upaya untuk pengendalian dengan sejumlah teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko kredit/pembiayaan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian pembiayaan. Beberapa teknik yang dapat digunakan yaitu:

- a. Model Pemeringkatan Untuk Pembiayaan Perorangan

Segala pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah pasti dipungkiri dengan rentannya risiko atau dapat bermasalah kecuali apabila bank syariah mengimplementasikan kebijakan pemberian pembiayaan yang sehat. Model pemeringkatan pembiayaan diperlukan sebagai sarana untuk menetapkan kemungkinan terjadinya pembiayaan macet (*default*). Model pemeringkatan pembiayaan diharapkan membantu memberikan gambaran terjadinya *Probability of Default* (PD merupakan peluang terjadinya pembiayaan macet). Model pemeringkatan akan memberikan suatu keyakinan kepada bank syariah untuk

tidak mengonsentrasikan portofolio pada pembiayaan yang berkualitas rendah. Selain itu model pemeringkatan merupakan upaya untuk menanggulangi pembiayaan macet.

Pemeringkatan pembiayaan merupakan suatu kategori sistematis yang pada umumnya berbentuk rangkaian alfabet yang diberikan kepada debitur atau kelompok debitur berdasarkan tingkat kemungkinan kegagalan debitur atau kelompok debitur dalam memenuhi kewajibannya atas fasilitas pembiayaan yang sudah diterimanya. Adapun tujuan pemeringkatan untuk memfasilitasi keputusan pembiayaan yang lebih baik dan objektif.⁴⁰

b. Manajemen Portofolio Pembiayaan

Manajemen portofolio pembiayaan adalah mekanisme atau teknik pengelolaan berbagai aset dalam suatu portofolio untuk mencapai diversifikasi yang optimal. Dilakukannya manajemen portofolio untuk suatu proses yang melibatkan penetapan target konsumen pasar (*market targeted customer*), pembatasan limit dan pemantauan. Tujuan utama manajemen portofolio adalah untuk membuat portofolio pembiayaan yang berkualitas melalui diversifikasi optimal dengan debitur terbaik dalam industri.

⁴⁰ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Era Digital: Konsep Dan Penerapan Di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2018), 128.

Implementasi manajemen portofolio pembiayaan dapat dilakukan dengan melakukan analisis kohort untuk pembiayaan individu ataupun perorangan. Manfaatnya yang akan didapat yakni:

1. Pembiayaan tidak hanya terkonsentrasi pada satu jenis industri saja atau daerah tertentu.
2. Portofolio pembiayaan terdiversifikasi
3. Risiko *systematic default* rendah.⁴¹

c. Agunan

Penggunaan mitigasi yang dilakukan oleh perbankan syariah untuk menghindari pembiayaan macet, model yang sering digunakan secara umum oleh bank adalah agunan.

Agunan adalah hak dan kekuasaan atas benda terwujud atau benda tidak wujud yang diserahkan debitur atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank sebagai *way second out*

guna menjamin pelunasan pembiayaan apabila pembiayaan tidak dilunasi sesuai dengan kesepakatan pada akad atau lampiran perjanjiannya (*addendum*). Agunan merupakan aset

yang diberikan nasabah kepada bank apabila terjadi tunggakan dan agunan tersebut menjadi jaminan pembiayaan yang akan menjadi milik hak bank.

⁴¹Ibid., 129.

Ada berbagai macam bentuk aset yang akan digunakan sebagai agunan, *property* seperti tanah, bangunan dan lain-lain. Akan tetapi jaminan yang paling likuid adalah *cash collateral* (jaminan tunai). Agunan sering sekali disebut dengan *second way out* (sumber pengembalian kedua) yang mana agunan berdasarkan atas likuidasi nilai agunan pembiayaan apabila *first way out* tidak dapat terpenuhi. *First way out* adalah sebuah pandangan dimana agunan pembiayaan didasarkan atas keyakinan bank kepada karakter serta kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan dengan dana dari hasil usaha yang tercermin dalam *cash flow* nasabah.⁴²

Salah satu sebagai mitigasi pembiayaan macet, diperlukan suatu pertimbangan terkait legalitas agunan, dapat dijual, kecukupan agunan, asuransi agunan, dan pengikat agunan. Beberapa kriteria agunan yang dapat diserahkan adalah mudah dijual, memiliki nilai ekonomis, dan aman secara yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Tabel di bawah menunjukkan jenis-jenis agunan yang dapat diterima bank.

⁴²Ibid., 129.

Tabel 2.2
Jenis Agunan Bank

Jenis Agunan	Nama Barang
Benda bergerak	Agunan tunai (deposito dan lain-lain)
	Piutang dagang
	Persediaan barang
	Mesin pabrik yang tidak ditanam
	Kendaraan bermotor
	Kapal laut dengan bobot kurang dari 20 m3
Benda tak bergerak	Tanah
	Bangunan yang diikat fidusia
	Mesin-mesin yang ditanam
	Kapal minimal 20 m3 yang dinilai sama dan terdaftar di buku daftar kapal Indonesia.
	Pesawat terbang
	Hak milik rusun

Sumber: Bambang, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Era Digital*.

Terdapat juga agunan keuangan yang dapat

diperhitungkan diantaranya:

1. Kas dan sertifikat deposito serta simpanan pada bank-bank peringkat atas.
2. Emas
3. Saham dan obligasi konversi yang masuk indeks utama pasar.
4. Surat utang tidak berperingkat (misalnya obligasi) yang diterbitkan pada bursa yang diakui.⁴³

⁴³Ibid., 129-130.

d. Pengawasan Arus Kas

Dalam memantau kondisi keuangan nasabah salah satu cara yang cukup efektif adalah dengan melihat kondisi arus kas perusahaan atau perorangan yang dibiayai melalui mutasi aktivitas rekening di bank syariah sehingga pembiayaan yang kurang baik atau buruk dapat diketahui oleh bank. Reaksi cepat terhadap pembiayaan yang memburuk kualitasnya dapat memperkecil masalah bagi bank. Oleh karena itu dengan melakukan pemantauan arus kas risiko kredit dapat diminimalkan dengan menjaga *Exposur At Default* (EAD) serta memastikan nasabah pada kesempatan pertama melakukan perbaikan terhadap situasi yang terjadi.⁴⁴

e. Manajemen Pemulihan

Dari beberapa pakar mengatakan bahwa pengelolaan pembiayaan macet yang efisien mampu mengurangi kerugian.

Oleh karenanya, banyak bank syariah membentuk bagian khusus untuk menangani penagihan sebagai bagian penting dari proses manajemen risiko kredit. *Loss Given Default* (LGD) adalah bentuk estimasi dari kerugian yang tidak tertagih yang dipikul bank syariah sebagai akibat pembiayaan macet yang terjadi.

Pembentukan LGD dan pengelolaan yang dilakukan merupakan dua poin penting dalam metode *Internal Rating Based* (IRB)

⁴⁴Ibid., 130.

dalam menghitung modal yang dicadangkan untuk risiko kredit. Nilai LGD dalam *advance* IRB dipengaruhi oleh estimasi bank syariah terhadap berapa besar penagihan yang dapat dilakukan pada pembiayaan macet.⁴⁵

f. Asuransi

Asuransi juga menjadi salah satu alat mitigasi risiko pembiayaan macet yang biasa digunakan baik dari sisi asuransi pembiayaan, jiwa yang menerima pembiayaan, atau objek agunan dari penerima pembiayaan. Asuransi untuk pembiayaan syariah harus dilakukan pada asuransi syariah. Sesuai dengan Undang-Undang Asuransi Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian, dinyatakan bahwa asuransi syariah adalah kumpulan perjanjian antara perusahaan asuransi syariah dan pemegang polis dan perjanjian antara para pemegang polis dalam pengelolaan kontribusi berdasarkan prinsip syariah untuk saling tolong-menolong dan melindungi dengan dua cara dibawah ini yaitu:

- a. Memberikan penggantian kepada peserta atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin ditanggung oleh peserta atau

⁴⁵Ibid., 130.

pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti.

b. Memberikan pembayaran karena meninggalnya peserta atau pembayaran yang didasarkan pada masa hidup peserta dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan atau didasarkan pada hasil pengelolaan dana.⁴⁶

c. Jenis-jenis Risiko Bank Syariah

Dapat dicermati bahwa bank syariah dalam melakukan aktivitasnya yang berhubungan dengan produknya mengandung banyak risiko. Oleh sebab itu bank syariah harus dapat mengendalikan risiko seminimal mungkin untuk memperoleh keuntungan yang optimal. Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 13/23/PBOI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menyatakan bahwa terdapat beberapa risiko pada perbankan syariah diantaranya:

1. Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan merupakan risiko yang disebabkan oleh kegagalan *counterparty* dalam membayar kewajiban. Penyebab utama terjadinya risiko pembiayaan dikarenakan bank terlalu mudah memberikan pinjaman atau investasi karena terlalu dituntut memanfaatkan kelebihan likuiditas. Sehingga

⁴⁶Ibid., 131.

penilaian pembiayaan kurang dicermati dalam mengantisipasi risiko yang dibiayai. Solusi risiko ini dapat ditekan dengan cara memberikan batas wewenang keputusan bagi aparat pengkreditan berdasarkan kapabilitasnya (*authorize limit*) dan batas jumlah pembiayaan yang dapat diberikan serta melakukan diversifikasi.⁴⁷

2. Risiko Modal (*Capital Risk*)

Salah satu risiko yang berhubungan dengan bank syariah yaitu risiko modal (*capital risk*). Risiko modal berkaitan dengan kualitas aset. Dana bank yang digunakan untuk mendanai aset yang berisiko memerlukan modal penyangga yang besar untuk sandaran aset-aset yang kurang baik. Tingkat modal juga penting untuk menyanggah risiko likuiditas. Sebab itu dibutuhkan penerapan sistem pengawasan untuk melindungi kerugian yang biasa terjadi.⁴⁸

3. Risiko Likuiditas (*Liquidity Risk*)

Risiko Likuiditas (*Liquidity Risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh ketidakmampuan bank untuk memenuhi kebutuhan dana (*cash flow*) dengan segera dan biaya yang sesuai baik untuk kebutuhan yang transaksi sehari-hari maupun kebutuhan dana yang mendesak. Likuiditas yang tersedia harus cukup, tidak terlalu kecil sehingga mengganggu kebutuhan

⁴⁷Muhamad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2018), 377-378.

⁴⁸*Ibid.*, 378.

operasional sehari-hari dan juga tidak terlalu besar karena akan berdampak pada menurunnya tingkat profitabilitas.⁴⁹

4. Risiko Operasional (*Operational Risk*)

Risiko Operasional (*Operational Risk*) merupakan risiko yang disebabkan oleh ketidakkecukupan atau ketidakfungsinya proses internal, *human eror*, kegagalan sistem atau problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank. Muhammed Al Faisal mengatakan bahwa khusus bagi bank islam yang sangat diperlukan yaitu *good governance*, *transparacy*, dan *accounting standard*. Risiko operasional dinyatakan sangat penting daripada risiko pasar dan kredit.⁵⁰

5. Risiko Kepatuhan (*Compliance Risk*)

Risiko Kepatuhan (*Compliance Risk*) merupakan risiko yang disebabkan oleh ketidakpatuhan terhadap peraturan-peraturan yang ada, baik ketentuan internal ataupun eksternal.⁵¹

6. Risiko Transaksi (*Transactional Risk*)

Risiko Transaksi (*Transactional Risk*) merupakan risiko yang disebabkan oleh permasalahan dalam pelayanan.

Munculnya risiko ini dikarenakan kecurangan, kekeliruan, ketidaksempurnaan penetapan akad, sistem teknologi dan informasi, kasus-kasus hukum

⁴⁹Ibid., 379-380.

⁵⁰Ibid., 380.

⁵¹Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), 276.

7. Risiko Hukum (*Legal Risk*)

Risiko Hukum (*Legal Risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh kelemahan aspek yuridis, seperti: adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung, tidak terpenuhi syarat keabsahan suatu kontrak atau pengikat agunan yang kurang sempurna.⁵²

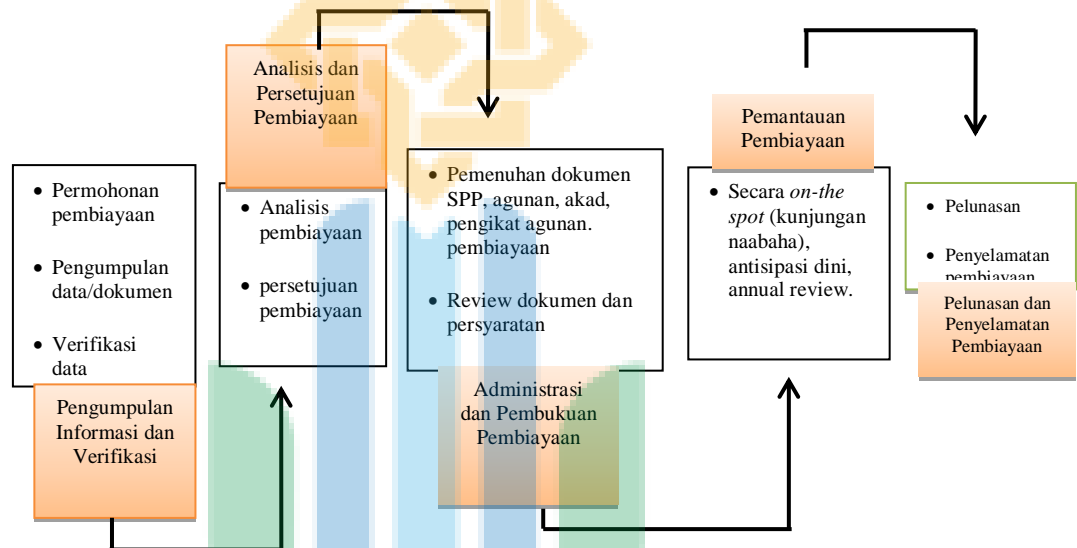
d. Analisis Pembiayaan Dalam Mitigasi Risiko

Dalam hal ini dikatakan bahwa pentingnya manajemen risiko dalam penyaluran pembiayaan yang dikelola dengan baik akan berdampak pada keberlangsungan kinerja keuangan bank tersebut guna mewujudkan kesehatan bank serta indikator keberhasilan dalam mendapatkan profit yang tinggi. Mengingat pentingnya manajemen risiko dalam bidang pengkreditan/pembiayaan maka bank harus mempersiapkan tenaga analisis pembiayaan dan para pejabat pembiayaan lainnya yang berwenang untuk dilakukan pendidikan dan pelatihan seefektif mungkin.

Proses dalam penyaluran merupakan suatu proses dinamis dan dilakukan secara *end to end*. Secara umum gambaran penyaluran pembiayaan dapat dilihat pada gambar.

⁵²Ibid., 227.

Gambar 2.1
Proses Penyaluran Pembiayaan



Sumber: IBI, *Memahami Bisnis Bank Syariah*

Dalam penyaluran pembiayaan juga diperlukan dan diperhatikan sebuah analisis pembiayaan sebelum diputuskan dan ditetapkan. Analisis ini dilakukan dalam rangka prinsip kehati-

hatian pada bank untuk menilai kelayakan pembiayaan yang diajukan oleh pemohon. Adapun tujuan dari analisis pembiayaan

ini untuk menghindari pembiayaan bermasalah di kemudian hari, hal ini sebagai upaya untuk menjaga kesehatan tingkat bank.

Apabila terjadi ketidaklayakan pemberian pembiayaan maka besar kemungkinan terjadi kerugian. Kerugian ini muncul karena

ketidakmampuan nasabah dalam mengembalikan kewajibannya

kepada bank. Berikut prinsip-prinsip dalam melakukan analisis pembiayaan.⁵³

1. Analisis 5C

Salah satu prinsip yang sering dipakai analisis pembiayaan yaitu prinsip 5C, yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition of Economic*, dan *Collateral*. Prinsip ini digunakan untuk melakukan penilaian terhadap calon nasabah pembiayaan.

a) *Character*, penilaian karakter calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk dapat menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Karakter merupakan faktor penting karena bank syariah hanya akan menjalin hubungan dengan debitur yang dapat dipercaya. Dapat dilihat dari latar belakang pekerjaan, dan keadaan keluarga, informasi ini biasanya dikembangkan dari sistem informasi debitur.

b) *Capacity*, penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan dilakukan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat. Penilaian yang sifatnya subjektif tentang

⁵³Ibid., 81.

kemampuan debitur untuk melunasi hutang atau kewajiban harus tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian. Penilaian subjektif tentang kemampuan debitur untuk membayar diukur dari kinerja (*performance*) bisnis dengan pengamatan lapangan.

c) *Capital*, menilai besar modal yang dimiliki, penilaian atas posisi keuangan calon debitur secara keseluruhan. Hal ini dilakukan untuk menilai kemampuan keuangan perusahaan serta jumlah dana atau modal yang dimiliki oleh calon debitur dalam artian kemampuan untuk menyertakan dana atau modal sendiri.

d) *Condition of Economic*, menilai kondisi ekonomi, penilaian berdasarkan kondisi pasar di dalam negeri atau di luar negeri, hal ini dilakukan untuk menilai kondisi ekonomi, mengetahui prospek bisnis dari hasil usaha debitur yang dibiayai.

e) *Collateral*, menilai ketersediaan agunan, penilaian atas agunan yang dimiliki debitur untuk melihat sejauh mana jaminan menutupi risiko pembiayaan/kredit yang akan timbul serta harus dilihat dari aspek keabsahan dan dapat diikat secara legal.⁵⁴

⁵⁴Ibid., 81-83.

2. Analisis 4P

Analisis ini juga dapat dilakukan sebelum melakukan penyaluran pembiayaan/kredit untuk memitigasi risiko. Analisis 4P diantaranya:

- a. *Personality* (Kepribadian), dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lainnya.
- b. *Purpose* (Tujuan), selain perihal tentang kepribadian dari si pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan pembiayaan/kredit tersebut sesuai dengan *line of business* kredit bank yang bersangkutan.
- c. *Prospect* (Usaha/Kegiatan), hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan teliti tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.
- d. *Payment* (Pembayaran), dalam melakukan penyaluran kredit bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang akan ditentukan.⁵⁵

Selain itu prinsip dalam kegiatan mitigasi risiko yang harus diperhatikan sebelum melakukan penyaluran pembiayaan/kredit juga menggunakan prinsip 3R yaitu:

⁵⁵Ibid., 83- 84.

- 1) *Return*, adalah hasil yang diperoleh debitur dalam hal ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditur. Artinya, perolehan tersebut mampu mencukupi untuk membayar keperluan perusahaan yang lain seperti *cash flow*, kredit lain jika ada.
- 2) *Repayment*, adalah kemampuan membayar dari pihak debitur diperlukan pertimbangan, dan apakah kemampuan bayar itu *mact* dengan jadwal pembayaran kembali dari kredit yang diberikan.
- 3) *Risk Bearing Ability*, adalah sejauh mana terdapatnya kemampuan debitur untuk menanggung risiko. Misalnya dalam hal terjadinya sesuatu di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet.⁵⁶

Adapun tujuan dengan adanya analisis pembiayaan/

kredit selain untuk memitigasi risiko juga terdapat dua tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat luas dalam rangka mendorong dan melancarkan lalu lintas perdagangan, produksi, jasa-jasa, bahkan segala konsumsi yang ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Jika tujuan khusus dari analisis pembiayaan yakni:

⁵⁶ Fitriani Jamaludin, "Mitigasi Risiko Kredit Perbankan", *Al Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, Vol. 3 No. 1 (2018), 91-92.

- a. Untuk menilai kelayakan usaha calon debitur.
- b. Untuk menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan.
- c. Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.
- e. Faktor Penyebab Risiko Pembiayaan

Dalam dunia perbankan syariah istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya. Dalam penyaluran dana bank syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara bank syariah dan pihak yang dibiayai dengan penggunaan akad tertentu dan bagi hasil yang telah disepakati. Adapun beberapa faktor yang menjadi risiko pembiayaan yaitu:

- a. Faktor Internal Bank

- 1. Kelemahan dalam analisis pembiayaan

- a. Analisis pembiayaan tidak akurat atau kualitas data rendah
- b. Kuantitas data rendah
- c. Kurangnya akuntabilitas putusan pembiayaan

- 2. Kelemahan dalam dokumen pembiayaan

- a. Data mengenai pembiayaan nasabah tidak didokumentasi dengan baik
- b. Pengawasan atas fisik dokumen tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan.

3. Kelemahan dalam supervisi pembiayaan

- a. Bank kurang pengawasan dan pemantauan atas *performance* nasabah secara tertatur
- b. Terbatasnya data dan informasi yang berkaitan dengan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan
- c. Tindakan perbaikan tidak diterapkan secara dini dan tepat waktu

4. Kecerobohan petugas bank

- a. Bank tidak mempunyai kebijakan pembiayaan sehat
- b. Bank tidak mampu menyaring risiko bisnis
- c. Pengambilan keputusan yang tidak tepat.

b. Faktor Internal Nasabah

1. Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehan
2. Orang yang sakit atau meninggal dunia yang tidak dapat digantikan oleh orang lain dengan segera.

c. Faktor Eksternal Bank dan Nasabah

1. Kondisi ekonomi bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan berubah
2. Terjadi perubahan atas undang-undang yang berlaku sekitar memenuhi kriteria diragukan tetapi jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan.⁵⁷

⁵⁷Ibid., 336-337.

f. Penggolongan Kolektabilitas Pembiayaan

Risiko pembiayaan merupakan ketidakmampuan nasabah dalam membayar kewajiban yang telah dibebankan. Ketidاكلancaran nasabah dalam membayar angsuran atau bagi hasil pembiayaan terjadinya pembagian adanya kolektabilitas pembiayaan.⁵⁸ Secara umum pembagian kolektabilitas dibagi menjadi lima macam, yaitu:

a. Kolektabilitas 1 (Lancar)

Kualitas pembiayaan lancar apabila memenuhi kriteria:

- 1) Pembayaran pokok atau bagi hasil tepat waktu.
- 2) Memilih mutasi rekening yang aktif.
- 3) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai.

b. Kolektabilitas 2 (Kurang Lancar)

Kualitas pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi

kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau *margin* lebih dari 90 sampai dengan 120 hari (> 3 bulan).
- 2) Sering terjadi cerukan.
- 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- 4) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi oleh debitur.

⁵⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, 335-336.

c. Kolektabilitas 3 (Diragukan)

Pembiayaan yang diragukan merupakan pembiayaan yang bersangkutan kurang memenuhi kriteria lancar atau kurang lancar. Hal ini disimpulkan dengan menilai:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau *margin* antara 120 sampai 180 hari kelender.
- 2) Pembiayaan yang masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari utang peminjaman termasuk *profit*.
- 3) Pembiayaan tidak dapat diselamatkan tetapi agunan memiliki nilai sekurang-kurangnya 100% dari utang peminjam.

d. Kolektabilitas 4 (Perhatian Khusus)

Kualitas pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat angsuran pokok atau *margin* yang telah melampaui 30 sampai 90 hari.
- 2) Mutasi rekening relatif aktif.
- 3) Terkadang terjadi cerukan

e. Kolektabilitas 5 (Macet)

Pembiayaan macet apabila:

- 1) Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, diragukan, dan tunggakan telah melampaui 180 hari.

- 2) Memenuhi kriteria diragukan tetapi jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan

2. KPR Syariah

a. Pengertian KPR Syariah

Menurut Bank Indonesia dalam lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No 12/38/DPNP (2010) yang dikutip oleh Andrian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.⁵⁹ Menurut Hardjono, kredit kepemilikan rumah merupakan salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah di mana menginginkan pinjaman untuk memenuhi kebutuhan dalam upaya membangun rumah.⁶⁰ Sedangkan KPR dengan prinsip syariah menurut Ristanto yang dikutip oleh Fani Ramadhani memberikan pengertian bahwa pembiayaan kepemilikan rumah adalah pelayanan yang diberikan bank syariah kepada nasabah dalam memenuhi kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal dengan harga

⁵⁹ Andrian Dan Tanjung, "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor", *AL-INFAQ Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 6 No. 2 (2015), 239.

⁶⁰ Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR* (Jakarta: PT. Pusaka Grahtama, 2008), 12.

dan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan prinsip syariah.⁶¹

Sehingga dari pendapat di atas dapat disimpulkan pembiayaan KPR Syariah adalah pembiayaan rumah berbasis syariah yang mana KPR Syariah ini merupakan salah satu produk bank syariah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif). Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran tetap selama masa perjanjian sesuai dengan akad yang digunakan.

b. Karakteristik KPR Syariah

KPR Syariah merupakan produk yang saat ini diminati banyak masyarakat khususnya kaum milenial. Tingginya tingkat peminat KPR Syariah dikarenakan penggunaan sistem pembiayaan tanpa bunga serta angsuran tetap menjadi satu kelebihan dibandingkan KPR umum.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Yahya karakter yang dimiliki KPR Syariah diantaranya:

1. Margin Tetap (*Fixed Rate*)

Istilah margin menurut Nasution merupakan keuntungan yang diperoleh bank syariah dari pembiayaan berupa transaksi jual-beli, sewa-menyewa, sewa-beli dan

⁶¹Fani Ramadhani, "Faktor Yang Mempengaruhi Minat Generasi Milenial Menggunakan KPR Syariah di Jabodetabek", *PROSIDING BIEMA* Vol. 2 (2021), 1143.

berbagai modal.⁶² Sependapat dengan Olivia yang mendefinisikan margin adalah keuntungan bank dari pembiayaan yang diberikan dengan bentuk persentase tertentu yang ditetapkan oleh bank syariah.⁶³

Dari kedua istilah tersebut mengartikan margin adalah keuntungan yang di dapat oleh bank syariah yang berasal dari transaksi jual-beli, sewa-menyewa, sewa-beli dan berbagai modal dalam bentuk persentase yang sudah ditetapkan. Dalam menetapkan margin bank syariah memberitahukan besarnya yang akan diambil dan dibebankan kepada nasabah dan memperjelas margin pada saat awal akad dan tidak akan berubah selama masa kredit.

Margin sangat berbeda dengan bunga bank, karena margin diperoleh melalui akad yang diperlukan oleh kedua pihak (bank dan nasabah) yang berdasarkan prinsip keadilan.

Skema KPR Syariah memberi kepastian dari jumlah angsuran yang dibebankan ke nasabah setiap bulan, sehingga dengan begitu nasabah tidak perlu khawatir dengan permasalahan naiknya angsuran jika terjadi kenaikan suku bunga pasar karena besarnya nilai angsuran akan selalu tetap hingga masa angsuran selesai.

⁶² Nasution, M. L. I, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (FEBI UIN-SU Press: FEBI UIN-SU Press, 2018), 37.

⁶³ H. Olivia, D. F. Tanjung & Sugianto, "Pengaruh Margin Keuntungan dan Biaya Administrasi Terhadap Minat Nasabah Pembiayaan KPR Syariah Pada PT Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu Binjai", *Seminar Nasional Teknologi Komputer Dan Sains (SAINTEKS)*, (2020), 521.

2. Jangka Waktu Pembiayaan

Penyaluran pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak akan lepas dari kewajiban nasabah untuk mengembalikan dana sesuai jangka waktu yang telah disepakati. Menurut Ali mengartikan jangka waktu pembiayaan sebagai masa pengembalian pinjaman yang telah disepakati kedua belah pihak.⁶⁴ Munawarah juga mengartikan jangka waktu pembiayaan adalah waktu untuk mengembalikan pembiayaan beserta bagi hasil yang dihitung dari waktu pencairan dana hingga jatuh tempo pengembalian pembiayaan.

Disimpulkan jangka waktu pembiayaan ialah pengembalian suatu pinjaman yang dihitung dari waktu pencairan dana sampai jatuh tempo yang telah menjadi kesepakatan kedua belah pihak. Jangka waktu pembiayaan terletak pada mulai berlakunya perjanjian pembiayaan dan pelunasan, apabila jangka waktu pembiayaan habis maka pinjaman harus segera dilunasi oleh nasabah yang bersangkutan. Dalam akad, jangka waktu pembiayaan memiliki peran penting dikarenakan adanya jangka waktu maka pembiayaan itu ada batas waktu yang wajib diikuti oleh kedua pihak. Biasanya perbankan syariah menerapkan kebijakan KPR dengan jangka waktu maksimal selama 15-30 tahun.

⁶⁴Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 46.

Menurut Thomas Suyatno menjelaskan pedoman untuk menentukan lamanya jangka waktu pembiayaan terhadap nasabah, yaitu:

- a. Kemampuan debitur dalam mengembalikan kewajiban kepada bank.
- b. Dilihat dari umur teknis maupun ekonomis dari barang yang dibiayai dan dipergunakan oleh debitur.
- c. Jangka waktu ijin pemakaian atau penempatan yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.

Sehingga dari pedoman tersebut terbagi beberapa jangka waktu pembiayaan, diantaranya:

1. Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan dengan jangka maksimum satu tahun.
 2. Pembiayaan jangka menengah, pembiayaan dengan jangka waktu kisaran satu sampai tiga tahun
 3. Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan dengan jangka waktu lebih dari tiga tahun.
3. Jumlah Angsuran Yang Pasti

Dalam pembiayaan KPR Syariah di bank syariah tidak memerlukan kekhawatiran pada biaya yang tidak terduga yang muncul secara tiba-tiba. Karena di bank syariah pembiayaan KPR Syariah dilakukan sesuai prinsip syariah dengan

pengikatan akad. Sehingga jumlah angsuran akan disampaikan jelas sejak awal dan sesuai dengan kesepakatan.

4. Tidak Ada Penalti Sebelum Jatuh Tempo

Salah satu prinsip syariah dalam bank syariah adalah keadilan. Sesuatu hal yang dapat merugikan orang lain merupakan tindakan yang dilarang tanpa mempertimbangkan bentuk keadilan. Prinsip ini menjadi suatu hal yang menguntungkan nasabah, karena denda masuk dalam kategori riba yang dilarang dalam prinsip Islam khususnya dalam jual-beli. Aturan ini menjadi prinsip yang dipegang oleh bank syariah untuk bebas dari denda.

c. Tujuan dan Manfaat KPR Syariah

Adapun tujuan dari adanya KPR Syariah tidak lain untuk membantu masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah hunian serta mempermudah mereka dalam membayar dengan mencicil.

Beberapa manfaat yang akan didapat dari fasilitas KPR diantaranya yaitu:

1. Dapat memilih jumlah dan lama cicilan sesuai dengan harga rumah
2. Rumah langsung dapat ditempati sekalipun belum dilunasi akan pembayaran
3. Memiliki nilai yang terus meningkat, karena investasi properti seperti rumah memiliki nilai yang terus naik

4. Rumah yang dicicil dapat disewakan sehingga uang yang disewakan dapat membayar uang cicilan rumah
5. Surat kepemilikan dan legalitas lainnya akan terjamin.
6. Tidak perlu memiliki uang banyak untuk mendapatkan rumah yang diinginkan, hanya membutuhkan uang muka saja.⁶⁵

d. Akad-akad Pada KPR Syariah

1. Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh kedua pihak. Keuntungan yang disepakati memiliki arti si penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang harga pembelian barang serta menyatakan keuntungan yang akan ditambahkan pada biaya tersebut.⁶⁶ Adapun landasan syariah pada akad *murabahah* firman Allah QS. Al-Baqarah

[275]: 2

اللَّهُ وَلِيُّ الَّذِينَ ءَامَنُوا يُخْرِجُهُم مِّنَ الظُّلُمَاتِ إِلَى النُّورِ
وَالَّذِينَ كَفَرُوا أَوْلِيَاؤُهُمُ الطَّاغُوتُ يُخْرِجُونَهُم مِّنَ النُّورِ
إِلَى الظُّلُمَاتِ أُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka

⁶⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 101.

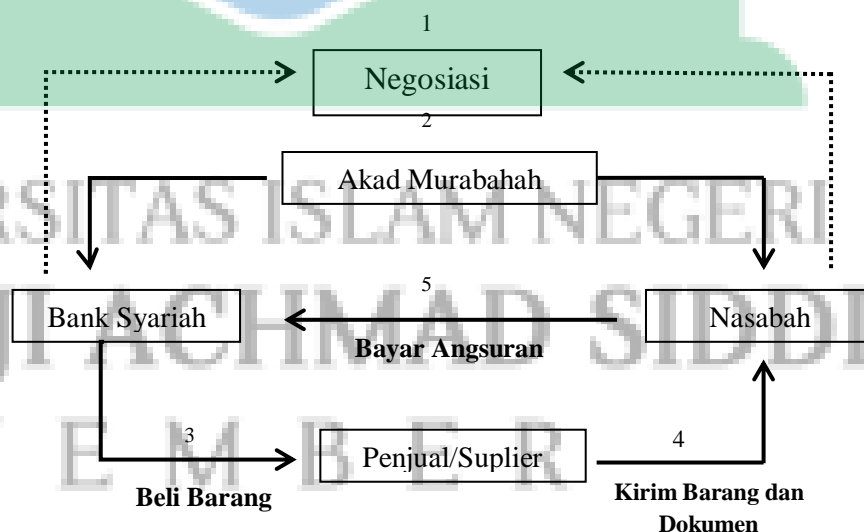
⁶⁶ Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), 113.

berkata bahwa jual-beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

Fatwa DSN-MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* menjelaskan bahwa jika bank menerima permintaan dari nasabah terhadap barang maka bank harus melakukan pembelian terlebih dahulu barang yang dipesan oleh nasabah secara sah dari *developer*.⁶⁷ Adapun mekanisme akad *murabahah*:

Gambar 2.2

Mekanisme akad *murabahah*



Sumber: IBI, *Memahami Bisnis Bank Syariah*

⁶⁷ Darsono, *Perbankan Syariah Indonesia* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 222.

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli barang
 2. Bank dan nasabah melakukan negosiasi, persyaratan dan cara bayar.
 3. Bank dan nasabah bersepakat melakukan transaksi menggunakan akad *murabahah*.
 4. Bank membeli barang kepada *supplier* sesuai permintaan nasabah.
 5. Bank dan nasabah melakukan akad *murabahah*
 6. *Supplier* melakukan pengiriman barang ke nasabah.
 7. Nasabah menerima barang dan dokumen
 8. Nasabah melakukan angsuran.⁶⁸
2. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Menurut Antonio yang dikutip oleh Darsono akad

musyarakah merupakan akad kerja sama antara kedua belah yang keduanya saling berkontribusi dana atas kesepakatan terhadap untung dan risiko sama sama ditanggung bersama.⁶⁹

Dijelaskan pada firman Allah QS. An-Nisa [12]: 4.

﴿وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ بَنُونَ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ

⁶⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama), 213.

⁶⁹ Darsono, *Perbankan Syariah Indonesia*, 227.

يُوصِيَنَّ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَاللَّهُ أَرْبَعٌ مِمَّا تَرَكَتُمْ إِنْ لَمْ
يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ ۗ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمْنُ مِمَّا
تَرَكَتُمْ ۗ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَإِنْ كَانَ
رَجُلٌ يُوْرَثُ كَلَلَةً أَوْ امْرَأَةً وَلَهُ إِخٌ أَوْ أُخْتُ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ
مِنْهُمَا السُّدُسُ ۗ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي
الثُّلُثِ ۗ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ
اللَّهِ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ﴿١٢﴾

Artinya: Dan bagianmu (suami-suami) adalah seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh istri-istrimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika mereka (istri-istrimu) itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya setelah (dipenuhi) wasiat yang mereka buat atau (dan setelah dibayar) utangnya. Para istri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para istri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan (setelah dipenuhi) wasiat yang kamu buat atau (dan setelah dibayar) utang-utangmu. Jika seseorang meninggal, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu) atau seorang saudara perempuan (seibu), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu, setelah (dipenuhi wasiat) yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya dengan tidak menyusahkan (kepada ahli waris). Demikianlah ketentuan Allah. Allah Maha Mengetahui, Maha Penyantun

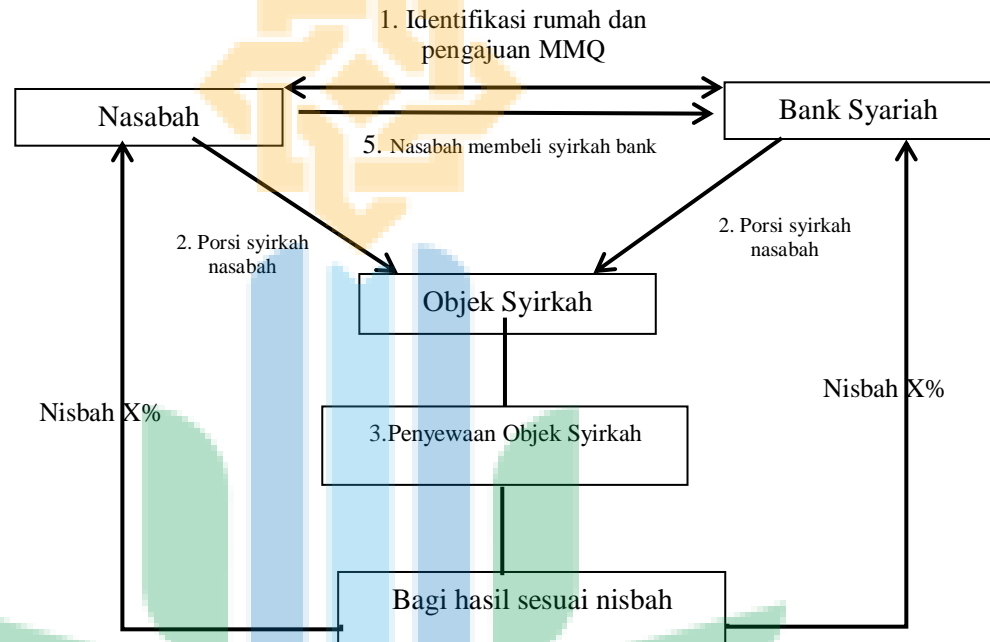
Ayat di atas menunjukkan berkenaan Allah SWT dengan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Surat An-Nisa: 12 mengartikan perserikatan yang terjadi secara otomatis karena bentuk suatu waris.

Musyarakah mutanaqisah merupakan skema jual-beli dengan porsi kepemilikan bank lebih besar dibanding nasabah dengan bersepakat bahwa nasabah akan selalu konsisten memberikan penyertaan sehingga perlahan porsi bank syariah berkurang karena porsi nasabah terus bertambah sampai barang menjadi 100% milik nasabah. Akad ini biasanya digunakan jika nasabah berkeinginan menggunakan skema kepemilikan bersama dengan berlanjutnya pengurangan sisi bank syariah dan penambahan kepemilikan di sisinasabah.⁷⁰ Adapun mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah*:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

⁷⁰Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), 79.

Gambar 2.3
Mekanisme Akad Musyarakah Mutanaqisah



Sumber: IBI, *Memahami Bisnis Bank Syariah*

Keterangan:

1. Nasabah mengidentifikasi rumah yang akan dibeli dan melakukan pengajuan ke bank dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.
2. Bank dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* disertai dengan porsi *syirkah* masing-masing untuk membeli rumah.
3. Rumah/bangunan yang dibeli disewakan kepada nasabah atau pihak ketiga.
4. Pendapatan sewa rumah dibagi antara bank dan nasabah selaku pemilik sesuai nisbah kesepakatan.
5. Nasabah membeli porsi *syirkah* bank dari pendapatan sewa yang diperoleh.⁷¹

⁷¹Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, 61.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian berintikan penjelasan tentang pendekatan penelitian yang dipilih, yakni: pendekatan kualitatif. Menurut Sudaryono mengemukakan penelitian kualitatif merupakan penelitian yang berupaya menganalisis kehidupan sosial dengan menggambarkan dunia sosial dari sudut pandang atau informan dalam latar alamiah.⁷² Dalam artian penelitian ini seseorang berupaya memahami bagaimana untuk melihat, memaknai atau menggambarkan dunia sosial. Penelitian ini dilakukan yang mana peneliti sendiri sebagai instrumen (*human instrumen*) langsung dalam pembahasan penelitian.

Penelitian dengan metode kualitatif deskriptif merupakan penelitian terhadap masalah berupa fakta-fakta yang terjadi saat ini dari suatu populasi yang meliputi kegiatan pendapatan individu, organisasi ataupun keadaan.⁷³ Jenis penelitian yang dilakukan ini merupakan

penelitian lapangan (*field research*) yang mana peneliti langsung melakukan peninjauan lapangan untuk mendapatkan data yang diinginkan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Pendekatan dan jenis penelitian tersebut dianggap relevan dengan penelitian yang memperdalam tentang strategi mitigasi risiko pada pembiayaan kredit

⁷²Sudaryono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Mix Method* (Depok: Rajawali Pers, 2019), 97.

⁷³Ibid., 88

Pemilikan Rumah (KPR) syariah masa Covid- 19. Hal ini menjadi bentuk fenomena yang sesuai dengan fakta lapangan untuk dideskripsikan.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian hendak dilakukan.⁷⁴ Lokasi penelitian tersebut menjadi tempat peneliti untuk menggali informasi yang diharapkan mampu memberikan informasi dalam penelitian yang diangkat. Adapun lokasi penelitian yang menjadi tempat peneliti berada di Jember yang beralamat Jl. Rambipuji No 76-78, Kebonsari, Balung Lor, Balung, Kabupaten Jember, Jawa Timur.

Alasan peneliti memilih Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung merupakan salah satu perbankan syariah yang memberikan fasilitas kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah hunian yang dikenal dengan produk “Griya Hasanah”. Pembiayaan ini hampir memiliki kesamaan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) milik bank konvensional. Hanya saja pembiayaan Griya Hasanah menggunakan syarat-syarat Islam untuk pemenuhan kebutuhan nasabah.

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung dalam mengembangkan produk pembiayaan Griya Hasanah memiliki daya tarik yang tinggi di kalangan masyarakat dengan kondisi ekonomi yang kurang stabil seperti tahun sebelum datangnya wabah Covid- 19. Hal ini menjadi suatu ketertarikan bagi peneliti untuk meneliti mitigasi risiko pada

⁷⁴Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), 43.

pembiayaan Griya Hasanah di masa Covid- 19 dalam penyaluran yang telah diberikan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

C. Subyek Penelitian

Dalam mendukung data penelitian, maka pencarian dan pengumpulan data diperoleh dari informasi. Teknik untuk menentukan sumber data atau subjek sumber data peneliti memilih teknik *purposive*. Teknik *purposive* adalah teknik pengambilan sumber data dengan penentuan informan atas pertimbangan tertentu, dalam artian pertimbangan tertentu yang dimaksud merupakan pertimbangan sesuai dengan karakteristik atas tema penelitian.⁷⁵ Misalnya, ada orang yang dianggap paling tahu atau biasa disebut dengan penguasa, maka hal itu memudahkan peneliti untuk menjelajahi objek yang diteliti.

Perolehan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi:

1. Karyawan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung (M. Rizki Firdausi) selaku *consumer banking staff* yang bertanggung jawab pada produk Griya Hasanah.
2. Karyawan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung (Agung Riezal Tri. S) selaku marketing pada produk Griya Hasanah.
3. Staff Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung (Joni) selaku *general support staff* yang merupakan bagian dari kelompok marketing produk Griya Hasanah.

⁷⁵Sugiyono, *Metode Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2015), 446.

Di samping itu perolehan sumber data juga didukung oleh dokumentasi untuk memperkuat kembali hasil dari penelitian.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan adalah strategi yang digunakan oleh seorang peneliti untuk memperoleh data dalam penelitiannya. Jika seorang peneliti tidak mengetahui cara perolehan data maka pemenuhan standard data tidak dapat ditetapkan.⁷⁶ Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Observasi

Dikutip dari buku Sudaryono menurut Chaedar Alwasilah mendefinisikan observasi adalah pengamatan sistematis, yang dilakukan dengan niat mendapatkan data untuk menjawab pertanyaan penelitian.⁷⁷ Seorang peneliti untuk mengetahui sesuatu yang terjadi dan dirasa perlu untuk melihat sendiri, mendengarkan atau merasakan sesuatu membutuhkan pengamatan secara mendalam untuk menjawab persoalan dalam penelitian.

Adapun data yang akan diperoleh dari observasi adalah sebagai berikut:

1. Letak geografis Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung
2. Kondisi dan situasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung

⁷⁶Sudaryono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Mix Method*, 215

⁷⁷Ibid.,606.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk mendapatkan informasi yang digali dari sumber data langsung melalui percakapan atau tanya jawab.⁷⁸ Menurut Hadeli yang dikutip dari buku Sudaryono mengatakan beberapa faktor yang akan mempengaruhi arus informasi dan situasi wawancara, yaitu: pewawancara, informan, situasi wawancara.⁷⁹

Dalam wawancara berisikan sejumlah pertanyaan yang akan diajukan untuk memperoleh jawaban dari yang terwawancara. Metode yang digunakan merupakan semistruktur dengan tujuan mendapatkan pemecahan masalah secara mendalam namun tetap berisikan garis-garis besar yang ada. Beberapa data yang akan diperoleh yakni:

1. Profil/sejarah singkat Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
2. Jumlah nilai realisasi pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
3. Pelaksanaan strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung
4. Penerapan strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

⁷⁸ Djama' Satori dan Aan Komariah, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2013), 130.

⁷⁹ Sudaryono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Mix Method*, 222.

5. Kondisi setelah dilakukan penerapan strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

c. Dokumentasi

Pengumpulan dokumen dapat dilakukan untuk mengecek kebenaran atau ketepatan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara mendalam. Dokumentasi adalah perolehan data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku, foto, film dokumenter dan data penelitian relevan. Studi dokumen merupakan bentuk pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara.⁸⁰ Dari teknik ini akan memperoleh data berupa:

1. Visi dan misi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
2. Struktur organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
3. Pelaksanaan strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
4. *Value* setelah dilakukan penerapan strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.
5. Data lain yang mendukung.

⁸⁰Ibid.,229.

E. Analisis Data

Dikutip oleh Sudaryono menurut Murti mengartikan analisis data merupakan bagian dari rancangan riset, tinjauan pustaka, pembentukan teori, bagian dari pengurutan data dan bagian dari penulisan hasil penelitian.⁸¹

Analisis data dari pengumpulan data merupakan tahapan yang penting dalam penyelesaian kegiatan penelitian ilmiah. Data yang terkumpul tanpa dianalisis menjadi tidak bermakna dan tidak berarti. Oleh karena itu, analisis data ini diperlukan untuk memberikan arti, makna, dan nilai yang terkandung dalam data. Dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif, yaitu analisis data yang lebih mengarah pada bentuk narasi untuk menjelaskan fenomena yang telah didapatkan.

Dapat diketahui bahwa setiap penelitian mempunyai konsep yang berbeda-beda. Terdapat tiga konsep dalam menganalisa data, yaitu:

1. Reduksi data

Sangadji mendefinisikan reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan.⁸²

⁸¹Ibid.,358.

⁸²Ibid.,361.

Reduksi data ini analisis yang menggolongkan, mengarahkan dan membuang yang tidak perlu. Data-data yang diperoleh di lapangan pasti memiliki jumlah yang cukup banyak, sehingga dengan begitu perolehan data tersebut perlu adanya penyaringan untuk memperoleh data pokok yang dijadikan pembahasan penelitian.

Perolehan data yang telah direduksi mempermudah peneliti untuk mendapatkan gambaran yang jelas secara tema sehingga peneliti bisa mengumpulkan data selanjutnya.

2. Penyajian data

Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.

Penyajian data yang dilakukan bertujuan untuk memudahkan dalam memahami apa yang terjadi serta penanganan kelanjutan apa yang telah dipahami.

3. Kesimpulan

Setelah memahami berbagai hal yang ditemukan peneliti dengan melakukan pencatatan peraturan-peraturan, pertanyaan-pertanyaan dan alur sebab akibat dapat ditarik sebuah kesimpulan. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif memberikan jawaban atas rumusan masalah yang telah dirumuskan di awal.

F. Keabsahaan Data

Penelitian ini teknik yang digunakan yaitu teknik triangulasi sebagai alat uji keabsahan data. Moleong mengatakan bahwa triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan kredibilitas data dengan berbagai pegumpulan data dan berbagai sumber data.⁸³

Penelitian ini menggunakan triangulasi sumber untuk keabsahan data, triangulasi sumber digunakan untuk mendapatkan data dari sumber yang berbeda-beda dengan penggunaan teknik yang sama. Triangulasi sumber adalah untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh melalui beberapa sumber.

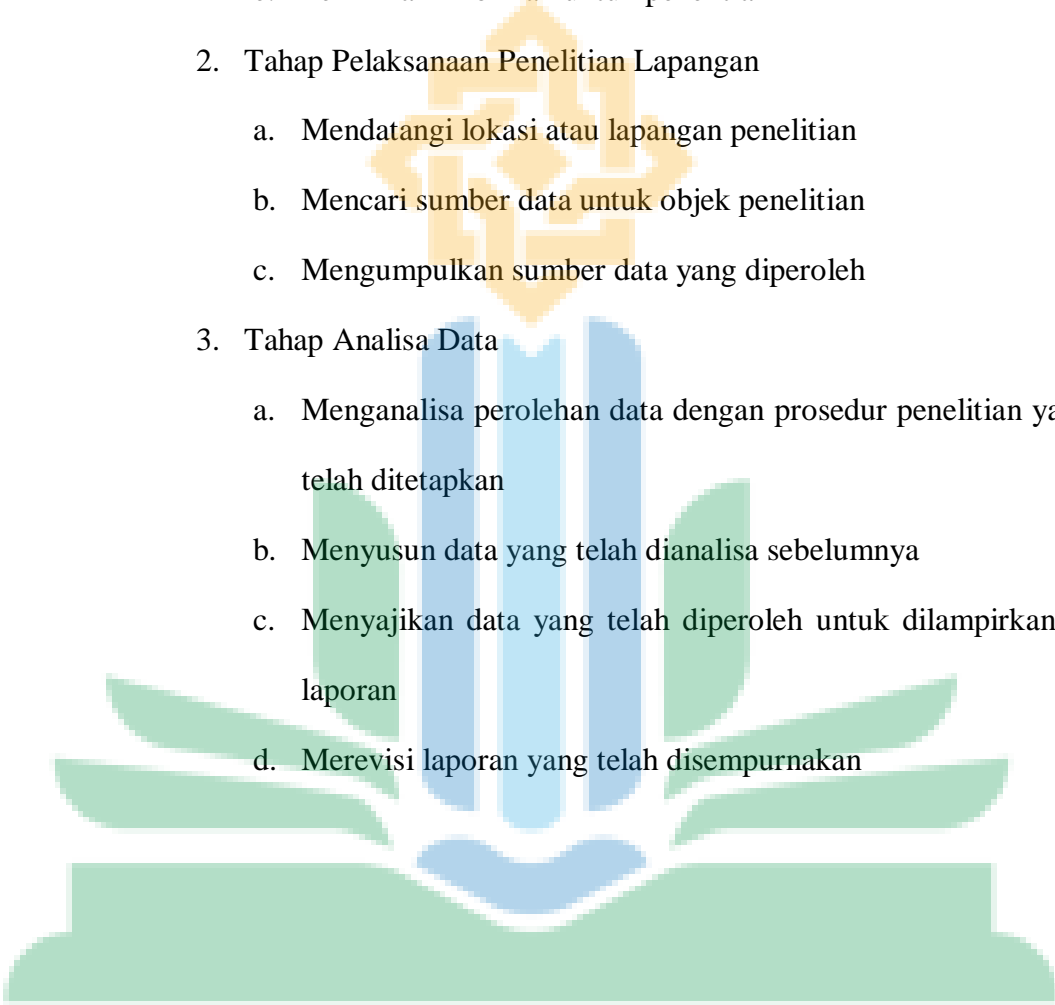
G. Tahap-tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian merupakan menguraikan rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan.⁸⁴ Tahap-tahap dari penelitian ini adalah:

1. Tahap Pra Penelitian Lapangan
 - a. Penyusunan rancang penelitian
 - b. Pemilihan lokasi penelitian
 - c. Pengiriman surat penelitian
 - d. Persiapan perlengkapan penelitian

⁸³Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), 330.

⁸⁴Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 48.

- 
- e. Pemilihan informan untuk penelitian
 2. Tahap Pelaksanaan Penelitian Lapangan
 - a. Mendatangi lokasi atau lapangan penelitian
 - b. Mencari sumber data untuk objek penelitian
 - c. Mengumpulkan sumber data yang diperoleh
 3. Tahap Analisa Data
 - a. Menganalisa perolehan data dengan prosedur penelitian yang telah ditetapkan
 - b. Menyusun data yang telah dianalisa sebelumnya
 - c. Menyajikan data yang telah diperoleh untuk dilampirkan di laporan
 - d. Merevisi laporan yang telah disempurnakan

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung⁸⁵

Negara Indonesia merupakan negara yang memiliki penduduk muslim terbesar di dunia yang berpotensi untuk menjadi garuda terdepan dalam industri syariah, tingginya kesadaran masyarakat terhadap halal *matter* serta dukungan para *stakeholder* yang kuat menjadi salah satu faktor penting dalam pengembangan ekosistem industri halal di Indonesia yang didalamnya termasuk bank syariah. Bank syariah menjadi salah satu fasilitator yang memainkan peranan penting dalam menjalankan seluruh aktivitas ekonomi khususnya pada ekosistem industri halal eksistensi perbankan syariah di Indonesia telah menunjukkan peningkatan dan pengembangan yang cukup signifikan dalam kurun waktu tiga dekade. Peningkatan layanan, inovasi produk dan pengembangan jaringan yang membuat hal positif dari tahun ke tahun. Tercermin dari percepatan melakukan aksi korporasi beberapa bank syariah yang dimiliki oleh BUMN.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan *merger* dari 3 bank BUMN, diantaranya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah. Bank Syariah Mandiri KCP. Jember Balung menjadi salah

⁸⁵ Bank Syariah Indonesia “Profil Bank Syariah Indonesia”, <https://www.bankbsi.co.id> (diakses pada tanggal 22 Juni 2022).

satu bank dari sekian banyaknya kantor cabang di Jawa Timur yang berada di Jl. Rambipuji No. 78, Kab. Jember, Jawa Timur. Bertepatan pada 19 Jumadil Akhir 1442 H atau tanggal 1 Februari 2021 menjadi sejarah berdiri Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari 3 bank syariah sehingga menghadirkan layanan yang lengkap, jangkauan yang lebih luas, dan kapasitas permodalan yang lebih baik Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan ikhtiar untuk melahirkan bank syariah kebanggaan ummat yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional dan sebagai cermin perbankan syariah yang modern, universal dan *rahmatan lil 'alamin*.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung⁸⁶

1. Visi

TOP 10 GLOBAL ISLAMIC BANK

2. Misi

- a. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia
- b. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham
- c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan bagi para talenta terbaik Indonesia

⁸⁶Laporan Tahunan BSI 2021, “Energi Baru Untuk Indonesia”, <http://www.bankbsi.co.id> (diakses pada tanggal 22 Juni 2022).

3. Nilai-nilai Perusahaan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP.

Jember Balung (AKHLAK)⁸⁷

- Amanah** : Memegang teguh kepercayaan yang diberikan
- Kompeten** : Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas
- Harmonis** : Saling peduli dan menghargai perbedaan
- Loyal** : Berdedikasi dan mengutamakan kepentingan bangsa dan negara
- Adaptif** : Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan
- Kompeten** : Membangun kerja sama yang sinergis

4. Produk Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung

Adapun beberapa produk yang dimiliki Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung terbagi dalam 3 kegiatan, yaitu penghimpunan dana, penyaluran dana, dan jasa.⁸⁸

A. Penghimpunan Dana

1. Tabungan *Easy Wadiah* adalah tabungan yang berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah* yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat sesuai keinginan nasabah selama jam operasional kas kantor atau melalui ATM. Tabungan ini tidak memotong biaya administrasi perbulan dan tidak ada bagi hasil nasabah.

⁸⁷ Ibid., 77.

⁸⁸ Ibid., 80.

2. Tabungan *Easy Mudharabah* adalah tabungan yang penarikan dan setoran dapat dilakukan setiap saat sesuai dengan jam operasional kas kantor atau melalui ATM. Tabungan ini memakan biaya administrasi perbulan sebesar 10.000 dan juga terdapat bagi hasil di dalamnya.
3. Tabungan *Bisnis* adalah tabungan yang menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* yang mempermudah transaksi segmen wiraswasta dengan limit transaksi harian yang lebih besar dan fitur *free* biaya RTGS, transfer SKN & setoran kliring masuk melalui teller dan *net banking*.
4. Tabungan *Haji Indonesia* adalah tabungan rencana haji dan umrah yang berlaku untuk seluruh usia sesuai dengan prinsip syariah dengan menggunakan pilihan akad *wadiah yad dhamanah* atau *mudharabah mutlaqah*.
5. Tabungan *Payroll* adalah tabungan khusus yang menjadi turunan dari tabungan *wadiah/mudharabah* regular yang diperuntukkan bagi nasabah *payroll* dan nasabah migran.
6. Tabungan *Junior* adalah tabungan yang diperuntukkan anak-anak atau pelajar yang berusia di bawah 17 tahun sebagai upaya pendorongan budaya menabung sejak dini.
7. Tabungan *Pendidikan* adalah tabungan dengan akad *mudharabah mutlaqah* bagi segmen perorangan dalam

merencanakan pendidikan dengan sistem autodebet dan mendapat perlindungan asuransi.

8. Tabungan Mahasiswa adalah tabungan yang menggunakan akad *wadiah* dari para mahasiswa perguruan tinggi negeri/swasta atau pegawai perusahaan/lembaga/asosiasi/organisasi profesi yang bekerja sama dengan bank.

9. Tabungan Pensiun adalah tabungan dengan pilihan akad *wadiah yad dhamanah* atau *mudharabah mutlaqah* bagi para nasabah yang terdaftar di lembaga pengelola pensiun yang sudah bekerja sama dengan bank.

10. Tabunganku adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan ringan yang diterbitkan oleh bank-bank Indonesia untuk meningkatkan budaya menabung dengan menggunakan akad *wadiah*.

11. BSI Giro adalah suatu titipan dana yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan pilihan akad *wadiah* atau *mudharabah* yang dapat ditarik setiap saat dengan menggunakan debit, cek, atau bilyet.

12. BSI Deposito adalah investasi berjangka yang dikelola menggunakan akad *mudharabah* yang diperuntukkan nasabah perorangan atau perusahaan. Adapun jangka waktunya 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan.

B. Penyaluran Dana

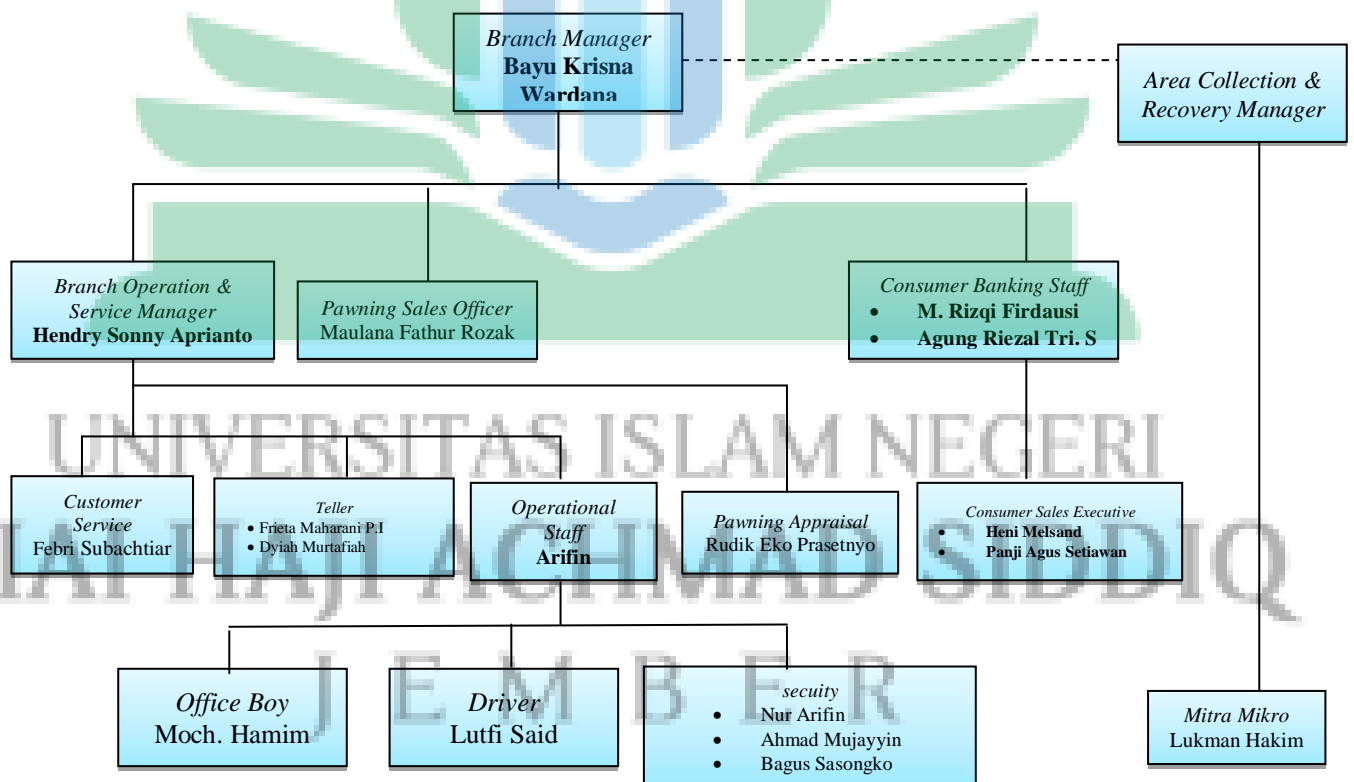
1. *Bilateral Financing* adalah layanan pemberian fasilitas pembiayaan dalam valuta rupiah atau valuta asing untuk kebutuhan modal kerja jangka pendek
2. *BSI Cash Collateral* adalah fasilitas pembiayaan yang dijamin dengan agunan likuid yaitu dengan simpanan bentuk deposito, giro atau tabungan.
3. *BSI Griya Hasanah* adalah layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan diantaranya:
 1. Pembelian rumah baru/*second*/ruko/rukan/apartemen
 2. Pembelian kavling siap bangun
 3. Pembangunan/renovasi rumah
 4. Ambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*)
 5. *Refinancing* untuk pemenuhan kebutuhan nasabah
4. *BSI Griya Maburr* adalah program pembiayaan kepemilikan rumah berhadiah porsi haji
5. *BSI Griya Simuda* adalah pembiayaan kepemilikan rumah untuk usia muda memiliki rumah impian dengan plafond pembiayaan lebih tinggi dan angsuran ringan.
6. *BSI Griya Take Over* adalah *take over* dari KPR bank lain.
7. *BSI KPR Sejahtera* adalah pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan hunian subsidi pemerintah dengan prinsip syariah.

C. Jasa

1. BSI Debit
2. BSI Sentra Bayar
3. BSI Internet Banking
4. BSI L/C
5. BSI *Electronic Payroll*

5. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung⁸⁹

Gambar 4.1
Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI)
KCP. Jember Balung



Sumber: Kantor BSI KCP. Jember Balung.

⁸⁹ Kantor Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung.

Keterangan:

1. *Branch Manager*

Adapun tugas, wewenang dan tanggung jawab *Branch Manager* adalah memastikan tercapainya target segmen bisnis pembiayaan (*micro, bussines banking, consumer, contribution margin* dan laba bersih yang berada dalam koordinasi, memimpin kegiatan pemasaran dalam kantor cabang, *monitoring* segala kegiatan operasional perusahaan), memantau prosedur operasional manajemen risiko, melakukan pengembangan kegiatan operasional.

2. *Area Collection & Recovery Manager*

- a) Mengelola seluruh kegiatan operasional.
- b) Menganalisa segala permasalahan pada kegiatan operasional
- c) *Monitoring* dan menjaga pengeluaran sesuai dengan anggaran yang telah ditetapkan.

3. *Branch Operation & Service Manager*

Tugas, wewenang dan tanggung jawabnya yaitu mengelola segala kegiatan operasional bank untuk mendukung bisnis dengan memberikan pelayanan yang optimal sehingga transaksi dari nasabah di kantor dapat diselesaikan dengan baik dan tepat.

4. *Pawning Sales Officer*

Pawning Sales Officer bertugas memberitahukan atau mengenalkan produk gadai emas dan mempromosikannya kepada nasabah.

5. *Consumer Banking Staff*

- a) Mengelola pelayanan sistem dan prosedur bidang pelayanan
- b) Mengelola pelayanan unggul terhadap nasabah
- c) Mengelola pelayanan transaksi tunai dan pemindah bukuan.

6. *Customer Service*

- a) Memberikan informasi terkait produk dan jasa BSI kepada para nasabah.
- b) Memberikan layanan yang optimal terhadap nasabah baik dalam pembukaan rekening, penutupan rekening, pemindah bukuan, pengisihan data long CIF, perubahan data nasabah dan *scanning*.

c) Membukukan dan melakukan validasi tanda waktu kliring

d) Melayani segala keluhan nasabah seputar produk perbankan.

7. *Teller*

Teller bertanggung jawab atas setoran yang diterima dari nasabah dan mencatat transaksi keluar masuknya dana nasabah baik secara tunai ataupun non tunai, dan di upload pada sistem komputer bank.

8. *Operational Staff*

Tugas dari *Operational Staff* yaitu mengurus segala legalitas perusahaan, mengurus operasional kantor, mengurus daftar hadir karyawan, mengurus surat izin, dan membantu pekerjaan kantor.

9. *Pawning Appraisal*

Tugasnya adalah memastikan kelengkapan dokumen aplikasi gadai serta menindaklanjuti permohonan pembiayaan gadai sesuai ketentuan yang berlaku.

10. *Consumer Sales Executive*

Tugasnya yaitu bertanggung jawab terhadap promosi produk, menyusun rencana kerja, serta mengatur jadwal negosiasi dengan nasabah.

11. *Office Boy*

a) Menata perlengkapan dan peralatan kerja yang bertujuan memberikan kenyamanan serta kemudahan bagi pegawai dalam berkerja.

b) Membantu *frontliner* dalam hal fotocopy dokumen dan yang terkait dengan operasional bank

c) Menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama terkait dengan layanan nasabah.

12. *Driver*

Melaksanakan pengantaran/penjemputan pegawai yang dinas di luar atau dapat yang berkaitan dengan itu dan menjamin kendaraan dinas beroperasi dengan baik dan selalu siap.

13. *Security*

- a) Menjaga keamanan serta ketertiban dalam ruang lingkup kerja
- b) Melaksanakan pengamanan dan pelayanan terbaik terhadap nasabah dengan sop yang telah ditetapkan
- c) Melaksanakan tugas pengawasan uang/barang berharga/dokumen penting.

B. Penyajian Data dan Analisis

1. Pelaksanaan Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung

a. Segmentasi Pasar

Masa pandemi Covid-19 merupakan kegoncangan tidak

nyaman bagi kehidupan masyarakat masa ini banyak masyarakat yang meninggal dunia karena terjangkit paparan virus menular ini untuk memutus angka penyebaran virus Covid-19 pemerintah membuat kebijakan dengan pemberlakuan *sosial distancing*, *stay at home*, dan *work from home*. Adanya pemberlakuan ini

berdampak terhadap penghasilan masyarakat yang semakin menurun sebab banyaknya perusahaan melakukan pengurangan tenaga kerja yang berakibat pengangguran meningkat. Situasi

pandemi seharusnya menjadi bentuk kekhawatiran bank syariah dalam melakukan kegiatan operasionalnya khususnya pada penyaluran dana.

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung telah memberikan penyaluran pembiayaan cukup lumayan di masa pandemi. Sebagaimana pernyataan dari bapak M. Rizki Firdausi selaku *consumer banking staff* pada saat wawancara tanggal 20 April 2022, menyatakan:

Untuk pembiayaan Griya Hasanah dalam penyaluran ini cukup lumayan-lah walaupun masih stagnan, kalau diperhitungkan dari tahun 2019 awal munculnya Covid-19 kita sudah menyalurkan 1 miliar, berlanjut di tahun 2020 pas masa Covid-19 saat itu kita menyalurkan sekitar 5,8 miliar, tapi saat di tahun 2021 angka penyaluran sedikit menurun dari sebelumnya sekitar 4 miliar saja. Pelaksanaan produk pembiayaan Griya Hasanah di BSI KCP. Jember Balung saat ini kita melayani nasabah yang fokusnya kepada pegawai tetap, yang sifatnya pegawai tetap misalnya segmentasi dari PNS, dokter, pegawai BUMN, lembaga negara, dan lainnya itu. Adanya produk ini tak lain untuk memberikan suatu pelayanan yang lebih mudah bagi para nasabah yang ingin memiliki rumah dengan persyaratan yang lebih mudah/simple dan biaya-biaya yang murah.⁹⁰

Pernyataan tersebut serupa dengan bapak Joni (*general support staff*) saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, menyatakan

bahwa:

⁹⁰Rizki, wawancara, Jember, 20 April 2022.

Kebetulan untuk kantor cabang yang ada di Jember Balung ini pembiayaan griya fokus ke segmen pegawai, misalnya PNS, dokter, BUMN yah intinya pegawai tetaplah untuk saat ini. Griya Hasanah ini biayanya lebih ringan dari produk lain persyaratanya juga simple.⁹¹

Pernyataan tersebut ditambah oleh bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 25 April 2022, beliau menyatakan bahwa:

Pada pembiayaan Griya Hasanah ini kita mengambil segmen target yang mengarah pada golongan pendapatan tetap, seperti PNS, BUMN, dan dokter. Pembiayaan griya ini juga memudahkan para masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara mengangsur kalau semisal masyarakat membeli secara *cash* otomatis mereka untuk menyiapkan uang sebesar harga rumah keberatan karna harga rumah semakin naik/tinggi. Dan juga di BSI KCP. Jember Balung ini kita juga menggunakan akad yang berprinsipkan syariah untuk menghindari terjadinya praktek riba.⁹²

Dari pernyataan ke-tiga informan di atas bahwa

penyaluran pembiayaan Griya Hasanah yang dilakukan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung masa Covid-19

mengalami naik turun setiap tahunnya. Kenaikan permintaan pembelian rumah di tahun 2020 lebih tinggi dibanding tahun sebelumnya dan tahun sesudahnya. Ini membuktikan pembiayaan

Griya Hasanah tahan banting di tengah pandemi dengan penyaluran dana 5,8 tahun 2020. Produk Griya Hasanah yang ada

di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung ini menjadi

⁹¹ Joni, *wawancara*, Jember, 03 Juni 2022.

⁹² Agung, *wawancara*, Jember, 25 April 2022.

sebuah bentuk solusi peruntukkan masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah dengan cara mengangsur dengan persyaratan yang mudah serta biaya-biaya yang ringan sesuai ketentuan yang berlaku. Kegiatan penyaluran pembiayaan Griya Hasanah yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung memiliki kefokus target tersendiri dengan memilih segmen target yang mengarah pada pegawai tetap seperti PNS, BUMN, dan dokter.

b. Persyaratan Permohonan

Beberapa hal penting bagi para nasabah yang ingin melakukan pembelian rumah di bank syariah maka calon pemohon harus memenuhi kelengkapan dokumen yang dibutuhkan. Hal ini dijelaskan oleh bapak Joni (*general support staff*) saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, menyatakan:

Untuk persyaratannya mengisi formulir permohonan, foto copy KTP pemohon, KK, surat nikah, NPWP pemohon, surat penghasilan/slip gaji 3 bulan terakhir, foto copy SK pegawai, IMB sama sertifikat rumah, udah itu ajah sih bak. Masa pandemi covid-19 terkait persyaratan itu sama.⁹³

Pernyataan di atas serupa dengan pak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April

2022 dengan menyatakan:

Bagi nasabah yang mau mengajukan pembelian rumah di bank syariah calon pemohon harus melengkapai

⁹³ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

persyaratannya. Mengenai persyaratan bagi yang mengajukan pembiayaan Griya Hasanah itu antaranya foto copy KTP suami istri, NPWP, Kartu Keluarga (KK), rekening gaji 3 bulan terakhir, surat nikah, sertifikat rumah, dan Ijin Membangun Bangunan (IMB).⁹⁴

Pernyataan di atas ditambah oleh bapak M. Rizki Firdausi sebagai (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 24 Mei 2022, beliau menyatakan:

Kelengkapan dokumen pada pembiayaan griya harus melampirkan foto copy KTP suami istri, KK, Surat Nikah, NPWP (No Pokok Wajib Pajak), SK pegawai, slip gaji 3 bulan terakhir, rekening 3 bulan terakhir, SHM, IMB, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Persyaratan kelengkapan dokumen itu kita gunakan untuk menganalisis dan verifikasi data yang diajukan oleh nasabah dan jika nasabah tidak dapat memenuhi maka permohonan pengajuan kita tidak dapat di proses. Kalau pandemic covid-19 kan itu keadaan ketat sekali nasabah itu bisa mengajukan pembiayaan lewat online (BSI Mobile) dan lebih sangat mudah.⁹⁵

Dari hasil wawancara di atas menyatakan bahwa bagi calon pemohon harus melengkapi dokumen persyaratan sebagai bentuk kelengkapan dokumen yang digunakan untuk menganalisis dan memverifikasi data calon nasabah. Dalam hal ini persyaratan proses pengajuan pembiayaan griya yang harus dipenuhi nasabah seperti mengisi formulir permohonan, menyiapkan foto copy KTP suami istri, KK, surat nikah, NPWP,

⁹⁴Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

⁹⁵Rizki, wawancara, Jember 24 Mei 2022.

SK pegawai, slip gaji 3 bulan terakhir, rekening 3 bulan terakhir, SHM, IMB, SPPT PBB. Jika persyaratan tidak memenuhi kelengkapannya maka pihak bank syariah tidak akan memprosesnya. Mengenai persyaratan permohonan sebelum masa pandemi dan saat pandemi memiliki kesamaan hanya saja saat masa pandemi nasabah yang ingin melakukan pengajuan bisa dilakukan online melalui BSI Mobile.

c. Alur Pengajuan Sampai Pencairan Pembiayaan Griya Hasanah

Dengan informasi tersebut diharapkan calon pemohon memahami pemenuhan persyaratan pengajuan pembiayaan griya di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. Setelah nasabah memenuhi persyaratannya maka nasabah bisa mengajukan permohonan ke bank syariah dan sebelum dinyatakan diterima maka bank akan melakukan langkah-langkah analisa calon pemohon untuk melihat riwayat nasabah.

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh bapak Joni (*general support staff*) saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, beliau menyatakan:

Nah setelah nasabah melengkapi pemberkasan, berkas itu diserahkan ke kita untuk dilakukan pengecekan dan diidentifikasi kelayakannya dengan melakukan survey sesuai data lapangan. Ketika sudah selesai dan benar maka dilakukan pengajuan ke atasan untuk meminta persetujuan. Kalau disetujui dan dapat izin maka dilakukan penandatanganan akad di musim pandemi nasabah bisa melakukan pengajuan secara online. Tapi

di sana kita melakukan penyurveian secara intensif dengan tetap mematuhi protokol kesehatan.⁹⁶

Pernyataan di atas ditambah oleh bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022:

Jika nasabah menghendaki beli rumah diperumahan maka calon pemohon mengajukan ke pihak bank nanti dari pihak bank melakukan survey terkait kelengkapan data calon pemohon untuk memastikan dokumen yang diajukan sudah sesuai atau tidak. Begitupun pandemi perbedaannya kan mereka hanya melakukan secara online tapi kita melakukan survey ke lapangan mendatangi si nasabah. Kalau gak dilakukan survey tapi melakukan pencairan dampak ke kita juga besar. Bisa jadikan nasabah bohong, dll.⁹⁷

Pernyataan tersebut diperkuat oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 24 Mei 2022, menyatakan bahwa:

Untuk prosedurnya nasabah mengajukan permohonan dulu ke bank dan memenuhi kelengkapan persyaratannya. Nah dalam bank syariah ada 3 devisi ada devisi bisnis, devisi *risk*, dan devisi *procesing*. Untuk memverifikasi awal devisi bisnis melakukan kecocokan terhadap pengajuan pemohon, misal bank melihat slip gaji apakah benar gajinya sekian, ternyata di rekening benar gajinya sekian, terus setelah itu kita tarik data BI *Cheking* dari KTP di input untuk melihat pinjaman si nasabah apakah banyak pinjaman atau tidak, lalu dilihat, dihitung dari gaji dan lain-lain. Dan dari pihak devisi *risk* melakukan verifikasi kebenarannya, misal menelvon dari pihak bendaharaan

⁹⁶ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

⁹⁷ Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

menanyakan gaji si nasabah. Dan bagian *procesing* melakukan analisa untuk mengetahui karakter dari nasabah. Maka dari itu seleksi di awal harus betul-betul dicermati nasabahnya.⁹⁸

Hasil wawancara di atas membuktikan bahwa prosedurnya yang ada di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung calon pemohon melakukan pengajuan kepada bank syariah serta mengumpulkan kelengkapan dokumen lalu akan dilakukan penyurveian. Dalam bank syariah ada 3 divisi yaitu bagian *marketing*, bagian *risk*, bagian *procesing*. Untuk memverifikasi awal bagian *marketing* akan melakukan kecocokan data pengajuan nasabah dengan melakukan penyurveian seperti, kecocokan slip gaji, pengecekan BI *Cheking* dan lainnya. Setelah itu bagian *risk* akan melakukan pengecekan kebenarannya karna dikhawatirkan calon nasabah melakukan kecurangan terhadap data-data yang diajukan sehingga nantinya tidak akan merugikan pihak bank syariah. Bagian *procesing* melakukan analisa terhadap nasabah dengan menanyakan berbagai hal sehingga bank syariah dapat mengetahui karakter dari nasabah. Musim pandemi covid- 19 secara alurnya nasabah bisa melakukan secara online melalui BSI Mobile dan pihak bank syariah tetap melakukan survey secara intensif dengan mendatangi nasabah.

⁹⁸Rizki, wawancara, Jember 24 Mei 2022.

d. Pelaksanaan Akad

Setelah dilakukan proses penyerahan dokumen yang telah dibutuhkan serta mendapatkan persetujuan permohonan maka langkah selanjutnya dilakukan perjanjian atau akad. sebagaimana disampaikan oleh bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, beliau menyatakan:

Pada produk griya kita menggunakan akad *murabahah*, itu biasanya bank membeli terlebih dahulu ke *developer*, namanya juga bank kulak-an jadi kita jualan harus ada laba jadi istilahnya harga perolehan tambah margin ketemu harga jual, lah harga jual itu termasuk angsurane nasabah.⁹⁹

Pernyataan tersebut ditambah oleh bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, beliau menyatakan:

Produk Griya Hasanah itu ada dua akad, ada *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Penggunaan akadnya ini sesuai sama permintaane nasabah. Kalau *murabahah* kan sistemnya jual-beli, dalam artian bank itu membeli dulu permintaan dari nasabah lalu bank menjual lagi ke nasabah dan memperoleh keuntungan. Kalau akad *musyarakah mutanaqisah* mekanismenya itu biasanya pakek refinancing. Semisal orang itu sudah punya rumah trus ingin mau renovasi dengan cara pembiayaan di bank atau dijaminan ke bank. Sistemnya itu nanti seperti nyewa, kalau sudah lunas nasabah itu bisa ngambil rumahnya lagi.¹⁰⁰

⁹⁹Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

¹⁰⁰Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

Pernyataan tersebut diperkuat oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 20 April 2022, menyatakan bahwa:

Setelah nasabah mendapat persetujuan dari bank maka kita akan melakukan penandatanganan akad. akad yang digunakan Griya Hasanah rata-rata akad *murabahah*. Akad *murabahah* itu nasabah mengajukan permohonan ke bank syariah dengan tujuannya membeli rumah bisa itu baru atau rumah *second* (rumah bekas). Secara akadnya bank membelikan dulu rumah tersebut. Misalnya harga dari *developer* 1 miliar trus dijual lagi ke nasabah dengan mengambil *margin* (keuntungan) senilai 1,5 juta jadi *margin* bank 500 juta. Ini diadakan di depan kesepakatan antara bank dan nasabah yang dibayar dengan cara mengangsur. Selain akad *murabahah* ada akad *musyarakah mutanaqisah* yang digunakan untuk *refinancing*. Misal sudah punya rumah mau merenovasi rumah, nasabah menjamin rumah ke bank dengan sistemnya nanti kepemilikannya beberapa persen untuk bank beberapa persen untuk nasabah. Jadi pengambilalihan porsi kepemilikan dan nanti setiap bulan nasabah membayar seperti sewa ujhroh. Dalam akad juga dijelaskan tujuan kebutuhan si nasabah. Saat pandemi Covid-19 untuk pelaksanaan akad juga sama yang mana setelah nasabah melakukan pengajuan melalui online dan mendapat konfirmasi dari pihak bank. Nasabah harus mendatangi kantor dengan menggunakan masker, handitizer sebelum masuk kantor dan pengecekan suhu lalu dilakukan penandatanganan.¹⁰¹

Dari hasil wawancara di atas menyatakan bahwa akad yang dilakukan dalam pembelian rumah menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*. Jika akad

¹⁰¹Rizki, wawancara, Jember, 20 April 2022.

murabahah dalam sistemnya bank melakukan pembelian terlebih dahulu ke *developer* lalu dijual kembali kepada nasabah dengan keuntungan yang diambil oleh bank. Dalam akadnya pihak bank dan nasabah harus saling mengetahui *margin* yang diambil oleh bank. Sehingga dalam angsurannya nasabah merupakan hasil dari perolehan ditambah *margin* ketemu harga jual yang termasuk angsuran nasabahnya. Selain dari akad *murabahah* terdapat juga akad *musyarakah mutanaqisah*. Akad ini peruntukkan untuk nasabah yang ingin melakukan *refinancing* misalnya dalam melakukan renovasi rumah yang mana mekanismenya adalah pengambilalihan porsi kepemilikannya yang dibayar nasabah dalam setiap bulannya. Pelaksanaan akad saat pandemi Covid-19 juga sama yaitu dengan dilakukan dikantor. Hanya saja sebelum memasuki area nasabah diwajibkan memakai masker, menggunakan handnitizer dan pengecekka suhu.

e. Margin Tetap (*Fixed Rate*)

Eksistensi produk *griya* di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung guna membiayai kebutuhan nasabah untuk memiliki rumah berbasis syariah memiliki tingkat peminat yang tidak kalah jauh dari bank konvensional dikarenakan memiliki beberapa karakter keunggulanya. Salah satunya adalah *margin*. *Margin* merupakan keuntungan yang diperoleh bank syariah dari hasil berupa transaksi jual-beli. Penetapan *margin*

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung dijelaskan saat di awal akad. Sebagaimana yang dijelaskan oleh bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, beliau menyatakan bahwa:

Kalau terkait margin kita akad kan didepan bersama nasabah, karena kalau pembiayaan Griya Hasanah menggunakan akad *murabahah*. Jadi akad itu isinya perjanjian harga rumah dan keuntungan/margin dari penjualan rumah ke nasabah.¹⁰²

Pernyataan tersebut serupa dengan bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, beliau menyatakan:

Marginya bank syariah itu kompetitif dalam artian masih bersaing-lah. Griya Hasanah ini rata-rata menggunakan akad *murabahah* dan marginnya ini sudah ada dalam satu komponen angsurannya nasabah yang isinya harga jual plus margin.¹⁰³

Pernyataan tersebut diperkuat oleh bapak M. Rizki

Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 24 Mei 2022, menyatakan bahwa:

Margin bank syariah itu kompetitif. Margin dari kita itu biasanya tetap dan gak akan berubah dari awal sampai akhir. Karna margin yang kita ambil sudah di akadkan pas di awal. Angsurannya nasabah itu hasil dari harga pokok dan margin sehingga angsurannya dari awal sampai akhir itu yah tetap segitu dan marginnya ada di dalam angsurannya. Karena kita menggunakan akad

¹⁰² Agung, wawancara, Jember 25 April 2022.

¹⁰³ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

murabahah maka nasabah juga harus tau margin yang diambil oleh kita.¹⁰⁴

Dari hasil wawancara di atas menyatakan bahwa margin bank syariah kompetitif yang dalam artian masih standar antar persaingan. Penetapan margin dilakukan saat di awal akad bersama nasabah dengan margin yang sifatnya tetap tidak berubah sampai masa angsuran nasabah selesai. Karena angsuran nasabah merupakan jumlah dari harga jual dan margin yang menggunakan akad *murabahah* yang mana dalam akadnya keduanya sama-sama mengetahui kontrak yang mereka jalankan.

f. Jangka Waktu Pembiayaan

Dalam melakukan penyaluran pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung memberikan jangka waktu kepada nasabah untuk mengembalikan kewajiban sesuai jangka waktu yang disepakati kedua belah pihak. Sebagaimana yang telah di sampaikan oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 20

April 2022, beliau menyatakan bahwa:

Nasabah itu kan membayar dengan cara mengangsur karna gak mungkin langsung cash kan, nah nasabah membayarnya sesuai jangka waktu tertentu yang sudah menjadi kesepakatan antara nasabah dan bank. Jangka waktunya nanti terserah sesuai kesepakatan. Maksimal jangka waktunya bisa sampai 30 tahun.¹⁰⁵

¹⁰⁴Rizki, wawancara, Jember, 24 Mei 2022.

¹⁰⁵Rizki, wawancara, Jember, 20 April 2022.

Pernyataan di atas serupa oleh bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022:

Kalau masa angsuran mengikuti sesuai harapannya nasabah, mungkin inginnya 5 tahun atau 10 tahun. Soalnya semakin panjang tenornya otomatis angsurannya jadi semakin kecil kalau semakin pendek lebih cepat lunasnya tapi angsurannya besar. Tapi semua itu tergantung akad diawal apa yang menjadi keinginan nasabah maksimal jangka waktu angsurannya 30 tahun.¹⁰⁶

Pernyataan tersebut sesuai dengan bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, menyatakan:

Jangka waktu pembiayaan Griya Hasanah ini maksimal 30 tahun bak. Tapi tergantung permintaan nasabah. Mintanya nasabah berapa tahun yah nanti itu yang jadi patokan dan sudah dilakukan analisa terlebih dulu. Kadang ada yang mau jangka angsurannya pendek kadang juga ada yang jangka panjang. Yah intinya maksimalnya 30 tahun bak dan pembayarannya diangsur setiap bulan.¹⁰⁷

Hasil wawancara di atas bahwasannya jangka waktu pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung kepada nasabah untuk mengembalikan dana disesuaikan dengan keinginan nasabah bisa 5 tahun atau 10 tahun dan maksimalnya bank syariah memberikan jangka pembiayaan sampai 30 tahun dengan cara mengangsur setiap bulannya. Hal ini

¹⁰⁶ Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

¹⁰⁷ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

tidak terlepas dari kesepakatan antara pihak nasabah dan bank syariah saat melakukan akad di awal.

g. Jumlah Angsuran Tetap

Komponen yang menjadi jumlah angsuran nasabah harus benar-benar diperhatikan dan diperhitungkan dengan tepat. Sebagaimana pernyataan dari bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 20 April 2022:

Jumlah angsuran kita melihat dari pendapatan nasabah dan itu harus di hitung dulu. Nanti nasabah dimintai seperti slip gaji bahasa lainnya kita analisa dulu sebelum melangkah lebih jauh trus kelayakan rumahnya seperti apa sebelum kita beli dan jual kembali. Setelah dianalisa semua baru ketemu jumlah angsuran berapa dan nanti jumlah angsuran itu tetap tidak berubah-ubah dari awal sampai akhir angsuran.¹⁰⁸

Pernyataan tersebut serupa dengan bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, beliau menyatakan:

Kalau di bank syariah jumlah angsurannya yah tetap, dalam artian mengikuti tadi komponen yang menjadi angsurannya nasabah setiap bulannya. Dari awal pembayaran sampai akhir pembayaran yah jumlah nya tidak akan berubah. Misal nasabah beli rumah seharga 5 juta. Setiap bulannya nasabah harus membayar 500 ribu. Nah 500 ribu ini sampai akhir gak akan berubah.¹⁰⁹

¹⁰⁸Rizki, wawancara, Jember, 20 April 2022.

¹⁰⁹ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

Pernyataan di atas diperkuat oleh bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, beliau menyatakan bahwa:

Angsuran yang menjadi bebannya nasabah ke bank syariah itu tetap gak akan berubah. Dalam artian tetap itu berapapun komponen pokok dan margin sampai akhir angsuran yah tetap segitu itu misalnya komponen pokok dan marginya perbulan 3 jt sampai akhirnya masa angsurannya yah bakal tetap 3 jt.¹¹⁰

Dari hasil wawancara tersebut menyatakan bahwa komponen yang menjadi beban nasabah dalam membayar kewajiban setelah akad dihitung dan dilihat dari pendapatan nasabah yakni slip gaji dan dilakukan analisa terhadap rumah sebelum bank melakukan pembelian dan penjualan ke nasabah setelah diperhitungkan semuanya maka bank syariah bisa menjumlahkan angsuran yang menjadi kewajiban nasabah. Jumlah angsuran itu terdiri dari komponen harga pokok dan margin yang menjadi penetapan angsuran. Jumlah angsuran tidak akan berubah sampai nasabah melakukan pelunasan.

h. Tidak Ada Pinalti

Sesuatu hal yang dapat merugikan orang lain merupakan tindakan yang dilarang tanpa mempertimbangkan bentuk keadilan dan termasuk ke dalam riba. Prinsip ini menjadi suatu hal yang menguntungkan nasabah bank syariah, karena

¹¹⁰Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

denda masuk dalam kategori riba yang dilarang dalam prinsip Islam khususnya dalam jual-beli. Begitu pun prinsip yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. Sebagaimana pernyataan oleh bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, beliau menyatakan:

Oh kalau di bank sini gak ada pinalti bak. Jadi nasabah itu boleh-boleh saja kalau mau melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo. mungkin nanti bakal ada yang namanya diskon margin . Ini diberikan karna sudah ada i'tikad baik dari nasabah melunasi angsuranya.¹¹¹

Pernyataan di atas sesuai dengan bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022:

Kebetulan pada bank Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung disini bagi nasabah yang mau melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo itu tidak apa-apa dan tidak akan dikenai pinalti atau denda.¹¹²

Pernyataan di atas diperkuat oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 24 Mei 2022, beliau menyatakan bahwa:

Disini gak ada pinalti, jadi nanti tinggal ngehitung sisa pokoknya berapa. Kalau secara syariahnya yah mbak samean harus membayar semuanya. Jadi gini kalau di syariah samean beli rumah seharga 200jt dijual lagi ke nasabah seharga 300jt jadi marginnya bank 100jt kan di akad itu sudah dijelaskan margin bank itu 100jt, jadi

¹¹¹ Joni, *wawancara*, Jember, 03 Juni 2022.

¹¹² Agung, *wawancara*, Jember, 25 April 2022.

sebenarnya pelunasan ini seharga 300jt ini, kalau semisal pelunasannya dipercepat yah sebenarnya normalnya 300jt ini, nah tapi disini bank syariah melihat nasabah ada i'tikad baik untuk membayar jadi bank ini memberikan *muqasah* dalam artian *muqasah* ini bank memberikan diskon margin jadi bayarnya gak 300jt bisa 270 yah. Nanti itu bank yang nentuin ngitungnya dari sisa pokokya ditambah berapa margin.

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung tidak menerapkan pinalti bagi nasabah yang ingin melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo. Tidak ada penerapan pinalti karena penggunaan akad yang dilakukan secara syariah pada saat di awal. Sehingga nasabah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung tidak akan dikenai pinalti akan tetapi diberi *muqasah* atau diskon margin yang ditentukan oleh bank dihitung dari sisa pokok dan margin yang belum terbayar.

2. Penerapan Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya Hasanah

Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP.

Jember Balung.

Salah satu bentuk kekhawatiran bank syariah yaitu terjadinya risiko internal dan eksternal yang dapat menghalangi untuk mencapai suatu tujuan yang akan diraih. Risiko yang menghampiri saat penyaluran dibutuhkan solusi untuk menangani dan diolah dengan benar. Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung dalam penyalurannya juga mengalami risiko. Sebagaimana pernyataan oleh

bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 25 April 2022, menyatakan:

Risiko yang biasa terjadi biasanya nasabah nunggak itu bak kadang kayak gitu dipengaruhi dari karakter nasabahnya sendiri dan juga pengaruh dari keterlambatan gaji.

Pernyataan tersebut diperkuat oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 24 Mei 2022:

Ouh begini kalau Griya itu kita gak wajib pindah gaji. Yang gak pindah gaji itu yang biasanya ngalami tunggakan artinya gajinya gak disini. Jadi yah tetep ditagih dengan penagihan secara intensive, yah kita ingatkan “pak ini sudah jatuh tempo loh tanggal 25” kadang-kadang kalau gak pindah gaji kan repot ke kita mbak, jadi risiko yang biasa terjadi ke kita itu wanprestasi istilahnya nasabah tidak amanah tidak sesuai kesepakatan. Misal tanggal 25 bayar kan, seharusnya dia setor kan mbak beda lagi kalau sudah pindah gaji tinggal potong-potong, gaji masuk tinggal potong.

Pernyataan tersebut ditambah oleh bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022:

Yah kalau risiko di sini nasabah mengalami gagal bayar dan itu mau tidak mau kita harus tetap menagihnya. Kalau risiko operasional bank sini ada aja kadang ngalami *human eror* misal kayak salah input nominal nol kelebihan akhirnya hasilnya gak *balance*, kesalahannya yah ada ajah tapi yah gak fatal masih bisa ditangani.

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung pada produk Griya Hasanah tidak mewajibkan nasabahnya untuk melakukan pemindahan gaji. Hal ini nasabah harus melakukan setor tunai. Nasabah yang melakukan setor tunai terkadang mengalami tunggakan bayar sehingga

mengakibatkan *wanprestasi* dalam artian nasabah tidak amanah yang telah menjadi kesepakatan. Selain itu risiko lain yang dihadapi adalah mengalami *human eror* dalam menjalankan operasionalnya.

Terjadiya risiko internal atau eksternal menjadi hal yang tidak dapat dihindari dalam menjalankan kegiatan perusahaan. Oleh karena itu perusahaan harus memerlukan strategi untuk meminimalisir terjadi risiko ke depan nanti. Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung beberapa langkah yang menjadi strateginya dalam meminimalisir risiko yaitu dengan:

a. Manajemen Portofolio Pembiayaan

Portofolio pembiayaan dilakukan untuk menghasilkan diversifikasi yang optimal. Proses ini melibatkan penetapan target konsumen pasar dan pembatasan limit untuk mendapatkan debitur yang terbaik. Sebagaimana yang dinyatakan oleh bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 25 April 2022, menyatakan:

Fokusnya ke pegawai itu juga salah satu bentuk untuk minimalisir risiko, artinya kita ambil segmen yang minim risiko apalagi musim pandemi yah.¹¹³

Pernyataan di atas serup dengan bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022:

Nah fokusnya kita kan ke pegawai yah gak jauh juga dari minimalisir risiko mbak meskipun dipastikan ada

¹¹³Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

beberapa risiko kedepannya. Kan walaupun segmen kita pegawai kita juga harus wanti-wanti.¹¹⁴

Pernyataan tersebut diperkuat oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 24 Mei 2022:

Sebelumnya produk Griya ini tidak hanya fokus pada pegawai tetap saja. Nah saat musim pandemi Griya Hasanah mulai memfokuskan kepada pegawai tetap saja. Kefokusan segmen target ini dilakukan tidak jauh untuk meminimalisir risiko.¹¹⁵

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa sebelumnya produk Griya Hasanah yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung tidak hanya memfokuskan pada pegawai tetap saja akan tetapi saat pandemi Covid-19 menghampiri kefokuskan target yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung mulai terfokus pada pegawai tetap yang menjadi salah satu bentuk mitigasi risiko atau meminimalisir risiko pada masa pandemi Covid-19 dengan tujuan untuk mendapatkan pembiayaan yang optimal.

b. Agunan

Sesuatu hal penting dalam mitigasi risiko yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yaitu jaminan yang menjadi *second way out* jika terjadi tunggakan. Kriteria jaminan yang diberikan nasabah kepada Bank Syariah

¹¹⁴Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

¹¹⁵Rizki, wawancara, Jember 24 Mei 2022.

Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung berupa benda tak bergerak dan memiliki nilai jual. Sebagaimana pernyataan bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, menyatakan:

Kriteria jaminan di Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung sini khusus produk griya itu harus sertifikat rumah (SHM) yang sudah ada Ijin Membangunkan Bangunan (IMB) itu jaminan yang paling utama. Kalau sertifikat lainnya itu gak bisa.¹¹⁶

Pernyataan di atas sesuai bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, beliau menyatakan bahwa:

Di Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung bagi yang melakukan pembiayaan griya harus menjaminkan sesuatu barang ke kita untuk menjaga-jaga sesuatu hal terjadi kedepannya. Kriteria jaminan yang kita minta minimalnya Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) kalau AJB dan akte itu gak bisa. Dan Jaminan yang paling utama di Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung itu Surat Hak Milik (SHM).¹¹⁷

Pernyataan tersebut diperkuat oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 24 Mei 2022:

Jaminan harus sertifikat rumah (SHM) dan harus ada IMB (Ijin Membangunkan Bangunan), jadi setiap rumah itu wajib ada IMB karna untuk keamanan bank ditakutkan suatu saat ada pergusuran. Jika rumah yang sudah tersedia (rumah *second*) tidak memerlukan Perjanjian Kerja Sama

¹¹⁶ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

¹¹⁷ Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

(PKS) tinggal naruh sertifikat saja. Beda lagi jika nasabah membeli rumah ke developer kondisinya masih tidak ada rumahnya masih tanah saja nanti itu ada RAB (Rancangan Anggaran Belanja) itu bisa kita nilai. Jadi untuk jaminannya harus ada sertifikat rumah.¹¹⁸

Dari hasil wawancara di atas menyatakan bahwa agunan/jaminan memiliki nilai penting bagi Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung. Bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan griya harus menjaminkan sertifikat rumah atau disebut dengan Surat Hak Bangunan (SHM). Jika nasabah membeli rumah yang sudah tersedia (rumah *second*) maka nasabah bisa langsung menaruh sertifikat rumah ke bank syariah. Jaminan sertifikat rumah juga harus memiliki Ijin Membangun Bangunan (IMB) guna menjadi keamanan bank agar tidak terjadi pergusuran suatu saat nanti.

c. Pengawasan Arus Kas

Dalam memberikan pembiayaan sampai nasabah melakukan angsuran Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung harus melakukan pemantauan terhadap nasabah. Sebagaimana pernyataan dari bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 24 Mei 2022:

Pemantauan angsurannya kita juga lakuin dalam bahasanya kita *monitoring*. Kita setiap bulan mantau mbak jadi disini langsung ada di sistem siapa aja belum bayar ketahuan. Yah jadi kita ingetin kalau sudah waktunya bayar takutnya kan orangnya lupa atau apa gitu yah. Dari

¹¹⁸Rizki, wawancara, Jember, 24 Mei 2022.

monitoring ini juga kita tau mana yang ngalami kol.1 (lancar), trus ada kol 2 (perhatian khusus) sampek kol 5 (macet) mbak. Tapi sebelum itu kita harus restruktur jauh-jauh hari itu biar gak terjadi kol 2.¹¹⁹

Pernyataan tersebut ditambah oleh bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022:

Yah kita juga ada pengawasan kas nasabah agar kita tau kualitas nasabah dalam membayar angsuran itu bagaimana. Dari pengawasan ini sama kita dikelompokkan (1) Kualitas lancar dilihat dari bebarapa kriteria ketepatan waktu dalam membayar, mutasi rekening yang aktif. (2) perhatian khusus tunggakannya sampai 90 hari. (3) kurang lancar nasabah ngalami tunggakan lebih 90 hari. (4) diragukan tunggakannya sampai 180-270 hari. (5) macet tunggakan sampai 270. Pada saat masuk dalam pembiayaan khusus dan sudah melakukan restruktur nasabah tetap gak bayar maka diberikan SP 1, bulan depan juga gak bisa kita kasik SP 2 gak bisa lagi SP 3 tetep gak bisa kita kasik penawaran untuk jual sertifikat, yaaah jual beli sukarela-lah. Tapi sebelum mendapatkan SP pasti kita melakukan yang namanya restrukturisasi.¹²⁰

Pernyataan di atas sesuai dengan bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, menyatakan bahwa:

Setelah diberikan pembiayaan ke nasabah, kita juga melakukan *monitoring* ke nasabah, dari *monitoring* nanti ketahuan mana nasabah yang ngalami nunggak atau tidak. Gunannya untuk mengetahui kemampuan nasabah untuk bayar kewajibannya. Sehingga kita nanti bisa mengklasifikasi ke dalam kelompok lancar, perhatian khusus, kurang lancar, macet.¹²¹

¹¹⁹Rizki, wawancara, Jember, 24 Mei 2022.

¹²⁰Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

¹²¹ Agung, wawancara, Jember 25 April 2022.

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa pemantauan keuangan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung dilakukan dengan cara *monitoring* setiap bulan yang terlihat dari sistem untuk nasabah yang belum membayar. Dari *monitoring* itu bank dapat mengklasifikasikan ke dalam 5 kelompok diantaranya: lancar, perhatian khusus, diragukan, kurang lancar, macet. Sebelum masuk ke dalam perhatian khusus pihak bank syariah melakukan restrukturisasi dan jika tetap tidak bisa maka nasabah diberikan Surat Peringatan (SP1), jika tidak membayar setelah diberi SP1 maka akan diberi SP2, jika tetap tidak membayar diberi SP3. Pemberian peringatan ini sebelum sudah melakukan restrukturisasi dan jika peringatan ini tetap tidak ada tindakan dari nasabah maka langkah terakhir yang dilakukannya yaitu jual-beli sertifikat secara suka rela yang disepakati pihak nasabah.

d. Asuransi

Dalam konteks Islam asuransi pembiayaan syariah harus dilakukan pada asuransi syariah sesuai dengan UU Perasuransian guna saling tolong-menolong. Untuk mengantisipasi sesuatu hal yang mungkin terjadi pada nasabah, Bank Syariah Indonesia KCP. Jember Balung mengambil langkah asuransi agar tidak menanggung kerugian yang besar. Sebagaimana pernyataan bapak

Agung Riezal *consumer banking staff* pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, beliau menyatakan bahwa:

Kita juga memakai asuransi takutnya nanti terjadi sesuatu yang di alami nasabah kita sdh punya pegangan. Adanya asuransi ini dikhawatirkan nasabah yang memiliki hutang meninggal dunia. Kalau kita tidak memakai asuransi bebannya bakal lumayan mahal. Jadi nanti kalau semisal itu terjadi pihak asuransi yang melunasi.¹²²

Pernyataan serupa dengan bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, beliau menyatakan:

Kita juga ada asuransi mbak selain agunan/jaminan.setiap pembiayaan itu ada asuransinya loh yah. Ada asuransi jiwa ada juga asuransi kebakaran. Nanti itu dijelaskan saat akad awal.¹²³

Pernyataan di atas sesuai dengan bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 24 Mei 2022, menyatakan:

Bank syariah di sini juga memakai asuransi, gunanya karna khawatir terjadi sesuatu yang tidak diinginkan seperti kebakaran rumah atau nasabah meninggal. Jadi pihak asuransi ini bisa membantu dan mengurangi beban yang kita hadapi.¹²⁴

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa setiap pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung memiliki asuransi yang menjadi pegangan

¹²² Agung, wawancara, Jember, 25 April 2022.

¹²³ Joni, wawancara, Jember 03 Juni 2022.

¹²⁴ Rizki, wawancara, Jember 24 Mei 2022.

bank untuk menjaga nasabah jika meninggal dunia. Guna dari adanya asuransi untuk membantu dan mengurangi beban yang ditanggung oleh pihak bank syariah. Asuransi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung terdiri dari dua asuransi yaitu asuransi jiwa dan kebakaran yang dijelaskan saat akad dilaksanakan.

e. Analisa Pembiayaan

Dalam melakukan penyaluran pembiayaan griya saat musim pandemi Covid- 19 Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung pada tahap awal saat nasabah mengajukan permohonan bank melakukan analisa pembiayaan sebelum pembiayaan disetujui. Sebagaimana pernyataan dari bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, menyatakan:

Begini mbak, nasabah kan mengajukan pengajuan, terus ngisi form, melengkapai dokumen persyaratan dan lainnya. Nanti itu kita kroscek kebenarannya sesuai dokumen yang nasabah bawak. Bank harus benar-bener teliti keadaanya nasabahnya dari pekerjaanya, jaminan yang dibawak nasabah, dan kemampuan nasabah buat membayar nanti.¹²⁵

Pernyataan di atas diperkuat oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 20 April 2022:

Walaupun segmen kita fokusnya ke pegawai, kita harus tetap mencermati dalam melakukan penyaluran pembiayaan. Seperti harus mengetahui karakter nasabah

¹²⁵ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022

dalam artian saat di awal kita analisis dulu calon nasabah kita dengan 5C, Character, Collateral, dan lain-lain. Dari analisis situ kita dapat melihat karakter nasabah itu seperti apa, dan kita tuh mengajukan beberapa pertanyaan ke nasabah, untuk melihat kondisi si nasabah.¹²⁶

Pernyataan di atas serupa dengan bapak Agung Riezal (*consumer banking staff*) pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, menyatakan bahwa:

Setiap penyaluran pasti gak akan lepas dari risiko, nah 5C diantaranya *Character, Capacity, Capital*, apalagi yah *Collateral, Condition*, ini penting sebagai langkah awal untuk minimalisir risiko. Tahap analisis ini bank syariah mengidentifikasi keadaan nasabah, dari hasil pendapatan, jaminan sertifikat yang diberikan, karakter nasabah, kemampuan nasabah dan lainnya yang dapat memproteksi mengurangi risiko.

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung harus melakukan pengecekan terhadap nasabah dimulai dari karakter, kemampuan, jaminan, dan lainnya. Walaupun segmentasinya fokus ke pegawai harus tetap memiliki ketelitian dan kecermatan dalam melakukan penyaluran pembiayaan. Analisa calon nasabah menjadi langkah mitigasi risiko dari Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung untuk mengetahui karakter dari nasabah yakni dengan berpedoman 5C diantaranya *Character* yang menggambarkan watak dan kepribadian calon pemohon untuk mengetahui niat serta kemampuan dalam membayar angsurannya. *Capacity* yang dilihat

¹²⁶Rizki, wawancara, Jember, 20 April 2022.

dari prospek bidang usahanya calon pemohon untuk melihat kemampuan mengangsur sesuai jangka waktu. *Capital* yang mana bank syariah menganalisa calon nasabah dilihat dari slip gaji yang telah diterimanya setiap bulan. Jika *Condition of Economic* bank syariah akan melihat berdasarkan tempat calon bekerja. *Collateral* analisa yang dilakukan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung terkait jaminan yang harus diberikan untuk mengcover pembiayaan yang diajukan. Jaminan yang harus diberikan oleh nasabah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM).

3. Pembiayaan Griya Hasanah Setelah Dilakukan Mitigasi Risiko Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Mitigasi risiko menjadi salah satu bagian dari manajemen risiko yang memiliki peranan penting sebagai minimalisir terjadinya risiko di kemudian hari. Pengelolaan risiko yang tepat maka akan berdampak baik terhadap kinerja keuangan. Begitupun penerapan mitigasi risiko di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yang dipaparkan oleh bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking*

staff) saat wawancara tanggal 24 Mei 2022:

Yaah jadi lebih aman, jadi kan mitigasi risiko itu kan sesuatu yang sudah kita jaga jaga sudah antisipasi gitu loh jadi kalau misalnya orang meninggal mitigasi risikonya yah adanya asuransi. Jadi kalau gitu kan lebih aman kita kan juga harus jaga-jaga istilahnya mbak.¹²⁷

¹²⁷ Rizki, *wawancara*, Jember, 24 Mei 2022.

Pernyataan serupa dengan bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 3 Juni 2022, beliau menyatakan:

Setelah tadi terdapat beberapa mitigasi risiko efeknya ke kita agak lebih aman bak, karena kan kita sudah memikirkan ke depan risiko yang biasa terjadi walaupun nanti akhirnya ada risiko yang tak terduga kan. Jadi artinya kita sudah mewanti-wanti biar risiko itu gak terlalu besar efeknya ke kita.¹²⁸

Pernyataan di atas juga serupa dengan bapak Agung Riezal *consumer banking staff* pada saat wawancara tanggal 25 April 2022, beliau juga menyatakan bahwa:

Yah lancar berjalan sesuai prosedur. Artinya kita sudah punya pegangan buat antisipasi-lah kalau nanti terjadi risiko. Kalau nasabah meninggal terus gak ada asuransi kan cukup mahal juga.¹²⁹

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa mitigasi risiko merupakan bentuk antisipasi yang dipegang oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yang memberikan efek lebih aman untuk ke depan jika terjadi risiko. Selain dari aman dampak jika mitigasi risiko dilakukan akan berjalan lancar dan sesuai dengan prosedur.

Adanya mitigasi risiko di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung juga berdampak terhadap kolektabilitas pembiayaan yang telah diklasifikasikan dalam beberapa kategori. Sebagaimana pernyataan dari bapak M. Rizki Firdausi (*consumer banking staff*) saat wawancara tanggal 14 Juli 2022:

¹²⁸ Joni, wawancara, Jember, 03 Juni 2022.

¹²⁹ Agung, wawancara, Jember 25 April 2022.

Mitigasi risiko itu wajib dilakukan di awal mbak dan hukumnya wajib *'ain*. Kalo gak di mitigasi risiko bisa jebol bank-nya. Alhamdulillahnya masa pandemi Covid-19 tetep aman dan banyak yang lancar.¹³⁰

Pernyataan di atas juga serupa dengan bapak Agung Riezal *consumer banking staff* pada saat wawancara tanggal 11 Juli 2022, beliau juga menyatakan bahwa:

Kalau dampak ke kolektabilitas, yah lebih banyak lancar, kalau pandemi pembiayaan griya itu, dalam artian berjalan tetap stabil karena yang kita proses kan segmen target berpenghasilan tetap.¹³¹

Pernyataan di atas ditambah oleh bapak Joni (*general support staff*) pada saat wawancara tanggal 15 Juli 2022, beliau menyatakan:

Di bank syariah sini griya itu masih terbilang lancar, walaupun ada nasabah yang gajinya gak di sini masih bisa terselamatkan dan masa pandemi pun masih aman-aman saja bak karna target kita kan pegawai tetap. Bisa lancar karna ada mitigasi itu.¹³²

Hasil wawancara di atas menyatakan bahwa Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP, Jember Balung menganggap mitigasi risiko harus dilakukan saat di awal dan hukumnya wajib *'ain* dan mitigasi sesuatu yang harus dipegang oleh bank syariah agar tidak terjadi risiko yang besar nantinya. Hal ini berdampak terhadap kolektabilitas yang dominan cukup lancar dan terbilang masih berjalan dengan stabil serta aman walaupun dalam keadaan pandemi Covid-19.

¹³⁰Rizki, wawancara, Jember, 14 Juli 2022.

¹³¹ Agung, wawancara, Jember, 11 Juli 2022.

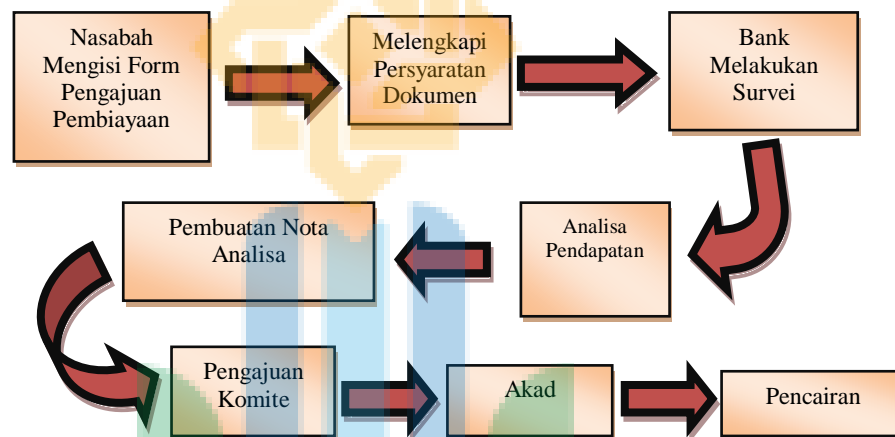
¹³² Joni, wawancara, Jember, 15 Juli 2022.

C. Hasil Temuan

1. Pelaksanaan Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Setelah dilakukan penelitian di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung ditemukan bahwa pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah pada masa pandemi Covid-19 memfokuskan untuk melakukan penyaluran kepada segmentasi pasar pegawai tetap seperti PNS, pegawai BUMN, dokter, dan lembaga negara. Kefokusan segmentasi pasar pada pegawai tetap ini membuat penyaluran pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung masa pandemi Covid-19 mengalami penyaluran yang cukup tinggi dengan persyaratan yang mudah dan biaya-biaya yang ringan dan tidak ada unsur riba. Walaupun segmentasi pasar fokus pada pegawai tetap Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung masa pandemi Covid-19 harus tetap melakukan analisa pembiayaan awal saat nasabah sudah melakukan permohonan dan melengkapi persyaratannya sebagai bentuk meminimalisir risiko yang terjadi ke depan. Sebagaimana prosedur penyaluran pembiayaan yang sudah menjadi kebijakan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Gambar 4.2
Prosedur Penyaluran Pembiayaan Griya Hasanah
Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung



Sumber: diolah dari hasil wawancara pak Rizki, pak Agung, pak Joni.

Dalam melakukan penyaluran pembiayaan harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada. Dimana suatu keuntungan yang akan diambil adalah mempermudah pemberian pembiayaan, sehingga diharapkan pemberian pembiayaan yang diberikan dapat terlunasi sesuai kesepakatan yang ada dan tidak terjadi permasalahan pembiayaan.¹³³

Begitupun adanya prosedur pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yang diharapkan mampu memberikan pembiayaan dengan mudah tanpa terjadi permasalahan pembiayaan. Pada tahap awal untuk melakukan penyaluran pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung melakukan evaluasi mendalam pada karakter nasabah untuk menilai

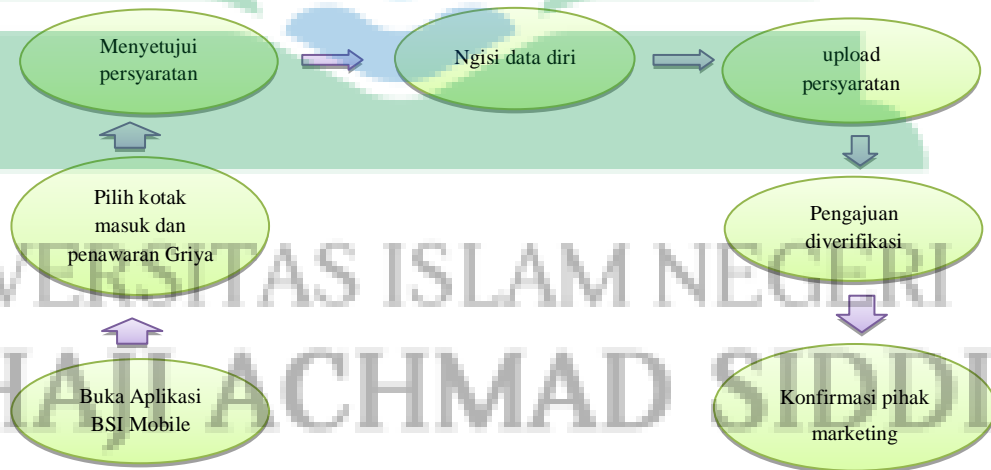
¹³³ Ummul Chair, "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros", *PAY: Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Vol. 1 No. 1 (2019), 33-39.

nasabah dalam memberikan fasilitas pembiayaan yang berkualitas sehingga tidak mendatangkan kerugian bagi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung di kemudian hari. Sebagaimana gambar di atas yang menunjukkan tahapan-tahapan pemberian pembiayaan Griya Hasanah, diantaranya: Nasabah harus mengisi formulir permohonan pembiayaan Griya Hasanah yang telah disediakan oleh pihak bank. dan melengkapi beberapa persyaratan dokumen yang dibutuhkan guna mempermudah bank untuk melakukan pengecekan, penyurveian dan menganalisa mulai dari analisa karakter nasabah, jaminan, pekerjaan, pendapatan dan lain sebagainya. Lalu tahap selanjutnya pengajuan kepada pimpinan bank yang memutuskan apakah pembiayaan ini diterima atau ditolak yang mana sebelumnya telah dilakukan pengecekan kembali sebelum benar-benar di putuskan. Jika telah mendapatkan persetujuan baru dilakukan penandatanganan akad yang terdiri dari dua macam akad yaitu akad *murabahah* atau akad *musyarakah mutanaqisah*, yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah yang melibatkan beberapa pihak yaitu: bank, nasabah, dan notaris. Jika prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara KCP. Maros yang diteliti oleh Ummul Chair, dalam melakukan proses pemberian kredit tidak memfokuskan pada karyawan tetap saja tetapi juga pada wiraswasta dengan persyaratan

dan prosedur yang sedikit berbeda seperti kewajiban membuka tabungan BTN bagi nasabah yang mengajukan permohonan.¹³⁴

Berbeda saat musim pandemi Covid- 19 dengan keadaan yang tidak memungkinkan untuk kontak secara langsung (*social distancing*) Bank Syariah memberikan prosedur sedikit berbeda dari prosedur secara manual yang mana nasabah bisa melakukan pengajuan secara online melalui aplikasi BSI Mobile. Sehingga nasabah tetap bisa melakukan pembiayaan pemenuhan property dengan *stay at home* tanpa harus mendatangi kantor bank. Sebagaimana gambar berikut.

Gambar 4.3
Prosedur Pembiayaan Griya Hasanah Online Musim Pandemi Covid-19 Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung



Sumber: diolah dari hasil wawancara pak Rizki, pak Agung, pak Joni

Gambar di atas merupakan prosedur pembiayaan Griya Hasanah yang dilakukan secara online melalui BSI Mobile. Pengajuan yang dilakukan nasabah tetap dilakukan tahap verifikasi serta

¹³⁴ Ibid., 35-38.

persetujuan setelah nasabah melakukan pengajuan pembiayaan yang dalam hal ini pihak bank syariah tetap melakukan survey lapangan untuk melakukan analisa pembiayaan. Jika analisa pembiayaan telah dilakukan maka akan dikonfirmasi kepada pihak nasabah terkait pengajuan pembiayaan dan dilanjutkan dengan penandatanganan ke kantor cabang dengan melakukan protokol kesehatan yang telah menjadi kebijakan saat pandemi Covid-19.

Hasil riset peneliti menemukan sebuah temuan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan/kredit rumah serta perbedaan dalam persyaratan dan prosedur. Dalam penelitian ini pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung mengerucutkan segmentasi target pasar yang fokus pada pegawai tetap. Kefokusan segmen target pasar ini menjadi salah satu bentuk alasan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung untuk meminimalisir risiko masa pandemi Covid-19. Walaupun segmentasi pasar fokus pada pegawai tetap Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung harus tetap melakukan analisa pembiayaan sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung baik itu secara manual ataupun secara online saat pandemi Covid-19. Hal ini berguna untuk mengetahui serta menilai nasabah apakah si nasabah layak menerima pembiayaan atau tidak.

Sehingga proses pada tahap awal ini harus benar-benar teliti dan cermat untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berkualitas.

2. Penerapan Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Sesuai dengan POJK No.31/POJK.05/2014 yang telah dikeluarkan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah Dalam Mitigasi Risiko Pembiayaan Syariah menjadi hal penting demi keberlangsungan perbankan syariah. Risiko yang terjadi membutuhkan pengelolaan risiko yang tepat dan lebih baik sebagai upaya untuk meminimalisir risiko.¹³⁵ Dari hasil penelitian ditemukan bahwa risiko yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yang paling dominan adalah *wanprestasi* dan gaji terlambat. Walaupun segmentasi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung terfokus pada pegawai tetap hal ini bukan menjadi tolak ukur untuk tidak terjadinya risiko pembiayaan walaupun dalam kefokusan terget menjadi salah satu bentuk portofolio pembiayaan dalam mitigasi risiko. Beberapa langkah strategi dalam meminimalisir risiko di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung diantaranya:

¹³⁵ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Era Digital: Konsep Dan Penerapan Di Indonesia*, 128.

1. Analisa Pembiayaan

Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung sebelum melakukan penetapan pada nasabah yang akan diberi pembiayaan pihak bank melakukan penyurveian dan menganalisa calon nasabah. Adapun tujuan dari analisa pembiayaan untuk menghindari serta bentuk kehati-hatian bank syariah jika terjadi risiko pembiayaan yang akan mengakibatkan kerugian kemudian hari.¹³⁶ Hal ini menjadi salah satu bentuk mitigasi awal yang dilakukan pihak bank kepada nasabah dengan berpedoman pada prinsip 5C.¹³⁷ Pertama *Character* yang dilihat dari watak dan kepribadian nasabah dengan mengajukan beberapa pertanyaan. Kedua *Capacity* dilihat dari prospek usaha nasabah untuk melihat kemampuan mengangsur. Ketiga *Capital* dengan menganalisa nasabah yang dilihat dari slip gaji yang telah diterima setiap bulan. Keempat *Condition of Economic* bank syariah melihat berdasarkan tempat kerja. Kelima *Collateral* analisa yang dilakukan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung terkait jaminan sertifikat rumah.

2. Agunan

Agunan merupakan aset yang diberikan nasabah kepada pihak bank syariah apabila terjadi tunggakan atau dalam artian

¹³⁶ Ikatan Bank Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, 81.

¹³⁷ Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, 276.

second way out (sumber kembalikan kedua).¹³⁸ Hasil penelitian ditemukan bahwa bagi para nasabah yang mengajukan pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung harus menyertakan jaminan berupa sertifikat rumah (SHM) yang memiliki nilai lebih dan sudah mendapatkan IMB (Ijin Membangun Bangunan).

3. Pengawasan Arus Kas

Pengawasan yang diberikan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung yaitu dengan *memonitoring* setiap bulannya. Semua akan diketahui oleh sistem bagi nasabah yang mengalami tunggakan. Dari pengawasan arus kas ini maka akan diketahui golongan nasabah yang mengalami kolektabilitas 1, kolektabilitas 2, kolektabilitas 3, kolektabilitas 4, dan kolektabilitas 5. Sebelum mengalami kolektabilitas 2 Bank Syariah Indonesia

(BSI) KCP. Jember Balung akan memberikan Surat Peringatan (SP) 1 sampai dengan Surat Peringatan (SP) 3 dan nasabah tetap tidak membayar maka akan dilakukan penawaran jual-beli sertifikat rumah secara sukarela dengan persetujuan pihak nasabah.

Pengawasan arus kas ini bertujuan untuk memantau kondisi keuangan nasabah sehingga pembiayaan yang kurang baik atau buruk dapat diketahui oleh bank.¹³⁹

¹³⁸ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Era Digital: Konsep Dan Penerapan Di Indonesia*, 128.

¹³⁹ *Ibid.*, 130.

4. Asuransi

Peneliti menemukan mitigasi risiko pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung juga menggunakan asuransi sebagai antisipasi agar bank syariah tidak mengganggu beban berat ketika terjadi sesuatu pada wujud benda atau pada nasabah itu sendiri.¹⁴⁰ Pemberlakuan asuransi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung terdiri dari 2 yaitu asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.

Dari hasil riset peneliti menemukan strategi mitigasi risiko yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember pada masa pandemi Covid-19 dengan mempersempit target konsumen pasar. Hal ini dilakukan untuk memberikan pembiayaan yang tetap optimal dan berkualitas di masa pandemi Covid-19. (2) Menganalisa pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C guna mengetahui karakter dari nasabah mulai dari pekerjaan, pendapatan, kemampuan membayar angsuran dan lainnya. Analisa pembiayaan dilakukan dengan tujuan sebagai bentuk kehati-hatian Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung jika terjadi pembiayaan bermasalah di kemudian hari. (3) Memberikan agunan/jaminan berupa sertifikat rumah (SHM) yang memiliki nilai lebih dan sudah mendapatkan Ijin Membangun Bangunan (IMB) sebagai bentuk kehati-hatian bank syariah agar tidak terjadi pergusuran rumah oleh pemerintah. (4)

¹⁴⁰ Ibid., 131.

Monitoring secara berkala dengan melakukan penagihan intensive kepada nasabah bagi nasabah yang memiliki gaji tidak di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung. (5) Penggunaan Asuransi jiwa dan asuransi kebakaran untuk membentengi kejadian yang tidak terduga di kemudian hari.

Selain dari itu bentuk mitigasi risiko yang menjadi ketertarikan peneliti yaitu pemberlakuan blokir 1 kali. Tujuan pemblokiran 1 kali ini sebagai cadangan yang harus disiapkan oleh nasabah jika sewaktu-waktu mengalami keterlambatan gaji.

3. Pembiayaan Griya Hasanah Setelah Dilakukan Mitigasi Risiko Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Mitigasi risiko pembiayaan suatu upaya untuk pengendalian dengan sejumlah teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko pembiayaan untuk meminimalkan terjadi dampak kerugian

pembiayaan.¹⁴¹ Pentingnya antisipasi risiko guna menuju sasaran yang telah ditetapkan sehingga diperkirakan akan pencapaiannya.

Penetapan rencana antisipasi risiko harus benar-benar sesuai dengan

faktor penyebab. Mitigasi risiko yang dilakukan dengan matang akan mengarah pada hasil yang diinginkan.¹⁴² Hal ini sesuai dengan hasil

penelitian yang menemukan bahwa Bank Syariah Indonesia (BSI)

KCP. Jember Balung telah melakukan beberapa teknik mitigasi risiko

¹⁴¹ Ikatan Bank Indonesia, *Manajemen Risiko*, 160.

¹⁴² Ikatan Bank Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, 126.

sesuai dengan kebijakan yang berlaku guna meminimalisir risiko masa Covid-19 pada pembiayaan Griya Hasanah yang berdampak baik terhadap kinerja bank syariah salah satunya lebih aman dan terkendali, pembiayaan terlaksana dengan lancar dan sesuai prosedur dan pengklasifikasian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung berpotensi cukup lancar, aman, dan jarang macet. Hal ini menjadi efek yang bagus kepada bank syariah karena pengelolaan risiko yang baik dan tepat. Begitupun mitigasi risiko pembiayaan tanpa agunan pada produk mikro IB dalam perspektif Islam (BRISyariah Yogyakarta) yang diteliti oleh Anandito Nirwantoro memiliki dampak yang baik terhadap perusahaan karena bentuk mitigasi risiko yang dibuat dengan melakukan teknik pengalihan kepada pihak peminjam dengan tujuan membagi atas risiko yang dihadapi kepada pihak ansuran¹⁴³ Sehingga peneliti menemukan sebuah temuan dampak dengan diterapkannya mitigasi risiko pada bank syariah yang memiliki potensi kelancaran dan terkendalian untuk mengurangi kerugian yang dipicu oleh risiko pembiayaan.

¹⁴³Anandito Nirwantoro, "Mitigasi Risiko Pembiayaan Tanpa Agunan Pada Produk Mikro IB Dalam Perspektif Islam (Studi PT. BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta), (Skripsi: Universitas Islam Indonesia, 2018).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung,

Pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah pada masa pandemi Covid- 19 fokus untuk melakukan penyaluran kepada segmentasi pasar pegawai tetap seperti PNS, pegawai BUMN, dokter, dan lembaga negara dengan persyaratan yang mudah dan biaya-biaya yang ringan dan tidak ada unsur riba. Walaupun demikian Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung harus tetap melakukan analisa pembiayaan awal. Analisa pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung sudah sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku baik secara online dan manual. Guna mengetahui serta menilai nasabah apakah si nasabah layak menerima pembiayaan atau tidak. Sehingga proses pada tahap awal ini harus benar-benar teliti dan cermat untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan yang berkualitas.

2. Penerapan Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Bentuk strategi mitigasi yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung dengan pembatasan limit target pasar, analisa pembiayaan pada tahap awal saat nasabah telah melengkapi dokumen persyaratan, penyediaan agunan yang diberikan nasabah berupa

sertifikat rumah (SHM) yang sudah memiliki Ijin Membangun Bangunan (IMB), *monitoring* terhadap kas nasabah, dan asuransi yang terdiri dari asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.

3. Pembiayaan Griya Hasanah Setelah Dilakukan Mitigasi Risiko Masa Pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung.

Setelah dilakukan beberapa teknik mitigasi risiko maka dampak yang diberikan kepada bank syariah yaitu penyaluran pembiayaan Griya Hasanah lebih aman, terkendali dan berjalan lancar sesuai prosedur. dan pengklasifikasian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung berpotensi cukup lancar, aman, dan jarang macet. Hal ini menjadi dampak positif terhadap kinerja keuangan bank syariah dengan pengelolaan risiko yang baik dan tepat.

B. Saran

Dalam melaksanakan aktivitas pembiayaan Griya Hasanah, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung harus lebih memaksimalkan kembali dalam memitigasi risiko agar risiko yang terjadi seperti terjadinya *wanprestasi* tertangani dengan baik dengan pengelolaan yang tepat sehingga menghasilkan kinerja keuangan yang unggul. Memerlukan *monitoring* secara ketat agar nasabah tidak meremehkan kewajiban yang seharusnya di bayar khususnya bagi nasabah yang tidak memindahkan gaji ke Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung serta membuat kreativitas dalam bersosialisasi untuk meningkatkan daya tarik masyarakat terhadap produk

pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember
Balung agar mendapatkan nasabah yang lebih meningkat/tinggi.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR PUSTAKA

- Ali. 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Teori dan Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Andrian. 2015. "Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus BRI Syariah Cabang Bogor", *AL-INFAQ Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 6 No. 2: 217-261.
- Bank syariah inodnesia (BSI). "Mendorong Pembiayaan Perumahan, BSI Salurkan Pembiayaan KPR Rp. 38 triliun".
- Chair, Ummul. 2019. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. Maros." *PAY Jurnal Keuangan dan Perbankan* Vol. 1 No. 1: 32-39.
- Darmawi, Herman. 2006. *Manajemen Risiko*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Darsono. 2017. *Perbankan Syariah Indonesia*. Depok: Rajawali Pers.
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka Grahtama.
- Hikmah. 2018. "Analisis Komparatif Kualitas Pelayanan Bank Syariah dan Bank Konvensional di Kota Batam." *Jurnal Akbar Juara*. Vol. 3 No. 1: 29-39.
- Ikatan Bank Indonesia. 2012. *Manajemen Risiko*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka.
- _____. 2017. *Mengelola Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- _____. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.
- Ifham, Ahmad. 2017. *Ini Lho KPR Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Indris, Fahmi Yulian. 2021. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Milenial Dalam Memilih Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah. Skripsi. Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, Purwokerto.
- Jamaludin, Fitriani. 2018. "Mitigasi Risiko Kredit Perbankan." *Al Amwal: Journal of Islamic Economic Law* Vol. 3 No. 1: 83-95.
- Karim, Adiwarmarman A. 2007. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Laporan Keuangan Tahunan 2020 Mandiri Syariah. "Optimis dan Peduli dalam Menciptakan Nilai."

Muhamad. 2018. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Moleong, Lexy J. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Muchtar Masruri. 2021. "Analisis Risiko Akad Murabahah di Perbankan Syariah." *Jurnal: Info Arta*. Vol. 5 No. 1: 67-74.

Affandi, Meyfie Renarta. 2021. Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan KPR IB di Bank Muamalah Kantor Cabang Kediri Masa Covi-19. Skripsi: IAIN Ponorogo, Ponorogo.

Nasution. 2018. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. FEBI UIN-SU Press: FEBI UIN-SU Press.

Nazir, Moh. 2014. *Metode Penelitian*. BogoR: Ghalia Indonesia.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK). "Statistik Perbankan Syariah *Sharia Banking Statistics*".

Olivia, H. dkk. 2020. "Pengaruh Margin Keuntungan dan Biaya Administrasi Terhadap Minat Nasabah Pembiayaan KPR Syariah Pada PT Bank Sumut Syariah Cabang Pembantu Binjai." *Seminar Nasional Teknologi Komputer Dan Sains (SAINTEKS)*: 521-529.

Penyusun. 2018. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Press.

Pandia, Frianto. 2012. *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*. Jakarta: Rineka Cipta.

Prabowo, Muhammad Shidqon. 2021. "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilik Rumah." *Diponegoro Private Law Review* Vol. 4 No. 1: 453-461.

Rustam, Bambang R. 2018. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Era Digital: Konsep Dan Penerapan Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Rahayu, Ika Gustin. 2018. "Mitigasi Risiko Pembiayaan Pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) SAFIR Cabang Curup Kabupaten Rejang Lebong." *Al-Falah: Journal of Islamic Economics*. Vol. 3 No. 2:192-211.

Ramadhani, Fani. 2021. "Faktor Yang Mempengaruhi Minat Generasi Milenial Menggunakan KPR Syariah di Jabodetabek." *PROSIDING BIEMA* Vol. 2.

Sudaryono. 2019. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Mix Method*. Depok: Rajawali Pers.

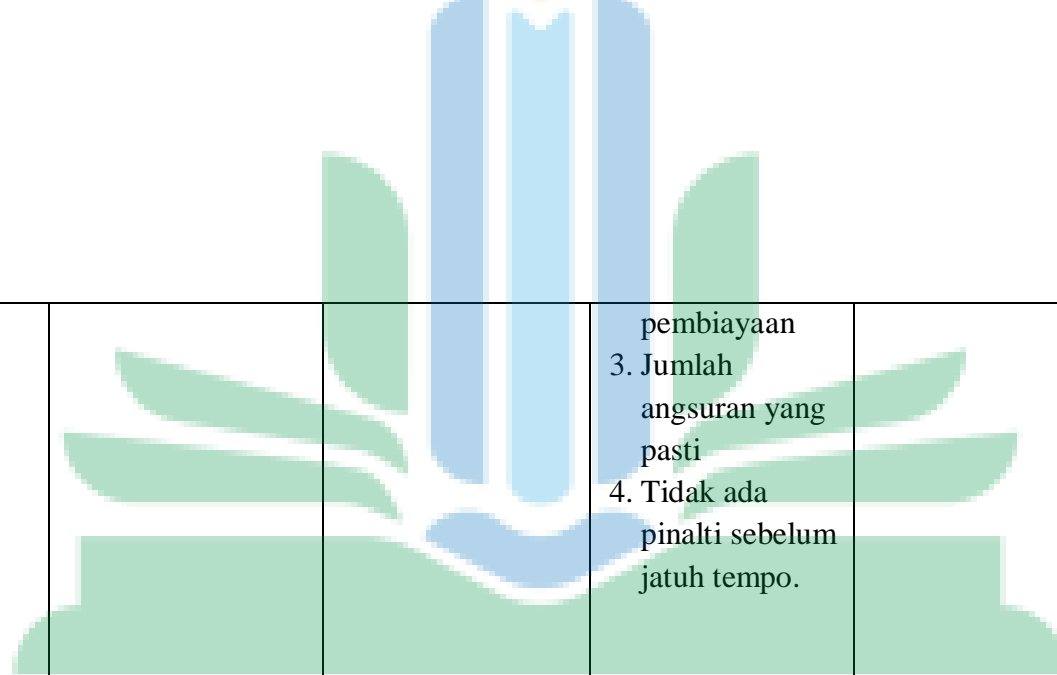
Sugiyono. 2015. *Metode Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Satori, Djama' dan Aan Komariah. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. Satria, Muhammd Rizal dan Tia Setiani. 2018. "Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah." *AMWALUNA: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* Vol. 2 No. 1:

Yap, Pardjo. 2017. *Panduan Praktis Manajemen Risiko Perusahaan*. Jakarta: Growing Publising.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



pembiayaan
3. Jumlah
angsuran yang
pasti
4. Tidak ada
pinalti sebelum
jatuh tempo.

3. Bagaimana
pembiayaan Griya
Hasanah setelah
dilakukan mitigasi
risiko masa
pandemi Covid-19
di Bank Syariah
Indonesia (BSI)
KCP. Jember
Balung?

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khoiriyatul Hasanah
NIM : E20181033
Prodi/Jurusan : Perbankan Syariah/FEBI
Alamat : Jl. Tengiri Botosari, Kec. Sukorambi, Kab. Jember

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung** adalah benar-benar hasil karya saya kecuali kutipan-kutipan yang disebut sumbernya. Apabila terdapat kesalahan di dalamnya, maka sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

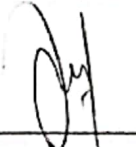






UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid- 19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung

Lokasi: Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung

No	Hari/Tanggal	Jenis Kegiatan	TTD
1	29 Desember 2021	Pengajuan surat penelitian dan proposal mini ke Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung	
2	19 Januari 2022	Peng-ACC-an surat penelitian dan proposal mini oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung	
3	27 Januari 2022	Wawancara dengan pegawai Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung bapak M. Rizki Firdaus terkait pelaksanaan Griya Hasanah untuk referensi latar belakang	
4	16 April 2022	Meminta gambaran Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung diantaranya: profil, visi misi, struktur organisasi. (menemui bapak Arifin selaku pegawai Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung)	
5	20 April 2022	Wawancara mengenai pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19. (menemui bapak M. Rizki Firdaus Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung)	
6	25 April 2022	Wawancara dengan bapak Agung (pegawai Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung) mengenai pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19.	
7	24 Mei 2022	Wawancara dengan bapak bapak M. Rizki Firdaus terkait kelengkapan data tentang prosedur pembiayaan Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia (BSI)	

		KCP. Jember Balung.	
8	03 Juni 2022	Wawancara tentang pelaksanaan, bentuk mitigasi risiko, prosedur serta dampak dari produk pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung (menemui bapak Joni pegawai Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung).	
9	27 Juli 2022	Mengambil surat selesai penelitian di Bank syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung	

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Jember, 27 Juli 2022

Mengetahui,

Kepala Bank Syariah Indonesia

KCP. Jember Balung.


BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Jember Balung
Bayu Krisna Wardana



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136 Telp. (0331) 487550
Fax (0331) 427005 e-mail: febi@uinkhas.ac.id Website: <https://febi.uinkhas.ac.id/>

Nomor : B-715/Un.22/7.a/PP.00.9/12/2021
Lampiran : -
Hal : **Permohonan Ijin Penelitian**

29 Desember 2021

Yth. Kepala Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung
Jl. Rambipuji No. 76-78, Kebonsari, Balung Lor, Balung
Kabupaten Jember

Disampaikan dengan hormat bahwa, dalam rangka menyelesaikan tugas Skripsi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka bersama ini mohon diijinkan mahasiswa berikut :

Nama : Khoiriyatul Hasanah
NIM : E20181033
Semester : VII (Tujuh)
Jurusan : Ekonomi Islam
Prodi : Perbankan Syariah

untuk mengadakan Penelitian/Riset mengenai "Strategi Mitigasi Risiko Pada Pembiayaan Griya Hasanah Masa Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung" di lingkungan lembaga wewenang bapak/ibu

Demikian atas perkenan dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,

Nurul Widyawati Islami Rahayu


Kantor Cabang Jember Balung
Jl. Rambipuji No.78
Dusun Kebonsari Kec. Balung
Kab. Jember 68161. Jawa Timur
Telp (0336) 621717

SURAT KETERANGAN

Assalammualaikum Wr.Wb

PT Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung menerangkan bahwa mahasiswi dengan data sebagai berikut:

Nama : Khoiriyatul Hasanah
NIM : E20181033
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Prodi : Perbankan Syariah
Universitas : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Yang bersangkutan telah menyelesaikan penelitiannya di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung dengan judul skripsi "**Strategi Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya Hasanah Masa Pandemi Covid-19 Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung**"

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana semestinya.

Wassalammualaikum Wr.Wb

Jember, 27 Juli 2022

PT BANK SYARIAH INDONESIA
KCP. JEMBER BALUNG

 **BSI** BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Jember Balung

Bayu Krisna Wardana
Branch Manager

PEDOMAN WAWANCARA

1. Fokus: Bagaimana pelaksanaan pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?

- a. Apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?
- b. Bagaimana SOP pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?
- c. Apa saja akad yang digunakan pada pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?
- d. Siapa saja yang terlibat dalam akad?
- e. Berapa jangka waktu pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?
- f. Apakah terdapat pinalti jika nasabah melunasi sebelum jatuh tempo?

2. Fokus: Bagaimana penerapan strategi mitigasi risiko pembiayaan Griya Hasanah masa pandemi Covid-19 di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?

- a. Cara apa yang dilakukan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung untuk mengoptimalkan pembiayaan Griya Hasanah?
- b. Bagaimana bentuk strategi mitigasi risiko pada pembiayaan Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?
- c. Bagaimana bank syariah menghindari jaminan yang fiktif?

d. Bentuk pemantauan apa saja yang dilakukan bank syariah pada pembiayaan Griya Hasanah?

3. Fokus: Bagaimana pembiayaan Griya Hasanah setelah dilakukan mitigasi risiko masa pandemi Covid-19 diBank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?

a. Apa dampak implementasi mitigasi risiko terhadap pembiayaan Griya Hasanah?

b. apakah ada perbedaan implementasi mitigasi risiko sebelum dan sesudah Covid-19?

c. Bagaimana dampak terhadap kolektabilitas sebelum dan sesudah penerapan mitigasi risiko Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Jember Balung?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DATA PENGHASILAN

Joint Income <input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak			
Penghasilan Pemohon	Rp.....	Biaya Hidup Rumah Tangga	Rp.....
Penghasilan Suami/istri	Rp.....	Angsuran Pembiayaan Lainnya	Rp.....
Penghasilan Lain (Yang Dapat Diverifikasi)	Rp.....	Pengeluaran Lain-lain	Rp.....
Total Pendapatan Per Bulan	Rp..... (A)	Total Pengeluaran Per Bulan	Rp..... (B)
		Sisa Pendapatan Per Bulan	Rp..... (A-B)

DATA HUTANG/PEMBIAYAAN

Jenis Pembiayaan, Sebutkan :			
1. Pembiayaan	O/S Rp.	Bank	.....
2. Pembiayaan	O/S Rp.	Bank	.....
3. Pembiayaan	O/S Rp.	Bank	.....
Kartu Kredit :			
1. Limit Kartu	O/S Rp.	Bank	.....
2. Limit Kartu	O/S Rp.	Bank	.....
3. Limit Kartu	O/S Rp.	Bank	.....

DATA ASET

1. Aktiva Lancar				
Jenis Simpanan (Tabungan/deposito/ giro)	Nama Bank/lembaga Keuangan		Nilai Nominal	
.....	
2. Tanah & Bangunan				
Lokasi	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Sertifikat Atas Nama	Nilai
.....
3. Kendaraan				
Jenis/merk	Tahun Pembuatan		Atas Nama	Nilai
.....

DATA PERBANKAN LAINNYA

	Nama Bank	No Rekening/Kartu	Saldo/limit Pembiayaan
Tabungan/Giro/Deposito	.....	.....	.....
Kartu Kredit	.....	.....	.....
Kartu Kredit Pembiayaan	.....	.....	.....
Pembiayaan	.....	.....	.....

PERNYATAAN FASILITAS PEMBIAYAAN (ETV)

Pengajuan pembiayaan ini merupakan pembiayaan beragun properti yang sedang berjalan ke- 1 2 3 dst (ke)

PERNYATAAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK TERKAIT BANK

Saya memiliki hubungan keluarga/keterkaitan dengan pihak terkait/pejabat eksekutif BSI
 Nama Pihak Terkait/pejabat Eksekutif BSI :
 Jabatan :
 Perusahaan :
 Hubungan Keluarga :

Saya Tidak Memiliki Hubungan Keluarga/keterkaitan Dengan Pihak Terkait/pejabat Eksekutif BSI

PERNYATAAN PEMOHON PEMBIAYAAN

Menjadi Nasabah BSI sejak : bin thn

Nomor Rekening :

Sehubungan dengan data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya berikan tersebut diatas, dengan ini saya selaku pemohon pembiayaan menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa semua informasi dan dokumen yang saya lampirkan dalam formulir aplikasi ini adalah benar dan lengkap, serta apabila terdapat perubahan data dalam aplikasi, saya wajib segera memberikan informasi terbaru kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk.
- Dengan ini saya memberikan persetujuan dan kuasa kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk. untuk melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya serahkan dari sumber manapun dan dengan cara yang dianggap baik & perlu oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk. termasuk pengecekan terhadap rekening ke bank terkait dan membebasakan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dari segala tuntutan dari pihak manapun sehubungan pemeriksaan tersebut.
- Apabila permohonan pembiayaan saya disetujui, saya akan tunduk dan terikat pada ketentuan dan syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak dan berwenang untuk menolak atau menyetujui seluruh atau sebagian dari jumlah yang saya mohon berdasarkan verifikasi dan analisa Bank.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak menolak permohonan saya tanpa kewajiban untuk menjelaskan alasan-alasannya & dokumen yang telah saya serahkan menjadi hak PT Bank Syariah Indonesia Tbk. dan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. tidak wajib untuk mengembalikan dokumen tersebut.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak melakukan penilaian atas tanah & bangunan yang akan dijamin dengan atau tanpa bantuan dan perusahaan penilai independen yang ditunjuk oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk. & untuk keperluan tersebut saya mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya yang berkaitan dengan penilaian rumah tersebut meskipun permohonan pembiayaan saya tidak disetujui oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk. atau terjadi pembatalan permohonan pembiayaan atas permintaan saya.
- Saya akan menyediakan seluruh biaya yang meliputi:
 - Biaya premi asuransi jiwa & asuransi kerugian
 - Biaya notaris/APHT
 - Pajak (Bata Nama, PPh, BPHTB, dll)
 - Biaya meterai
- Saya menyatakan bersedia menerima produk lainnya dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

Tanda Tangan Istri/Suami Pemohon: _____
 Tanda Tangan Pemohon: _____

Meterai Rp 10.000,00

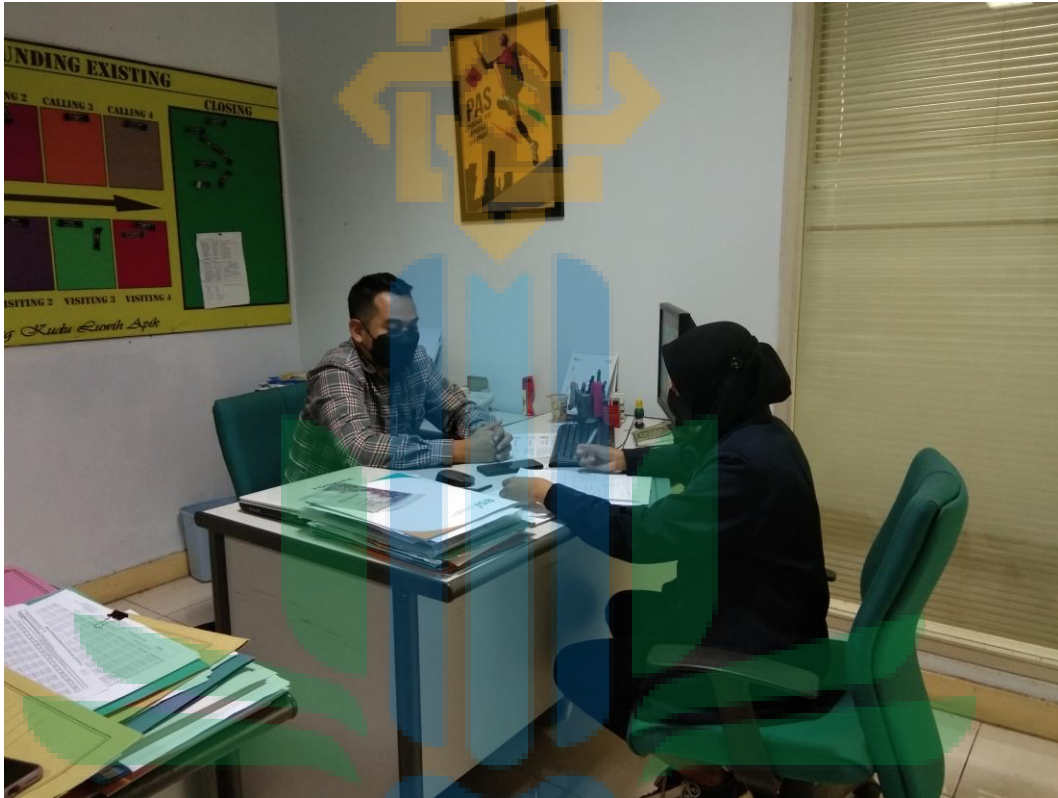
Nama Lengkap: _____
 Tanggal: _____

PT Bank Syariah Indonesia Tbk. adalah Pelaku Usaha Jasa Keuangan terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan

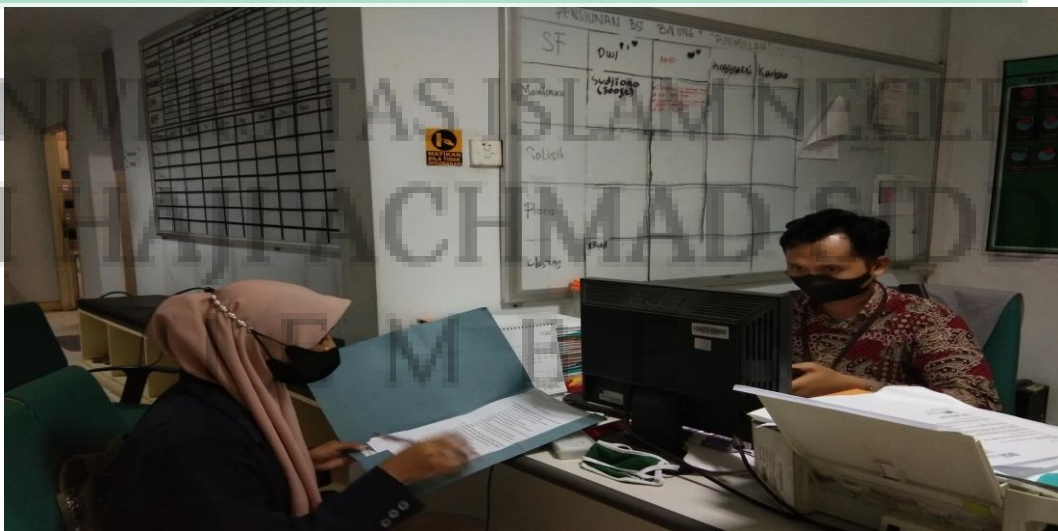
PERSETUJUAN PEMOHON PEMBIAYAAN

Dengan menandatangani aplikasi ini saya sebagai pemohon menyatakan bahwa data pribadi yang saya berikan dalam formulir aplikasi pemanfaatan produk Bank adalah yang sebenar-benarnya, untuk itu Bank dapat melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang saya berikan dalam aplikasi pemanfaatan produk Bank. Bank telah memberikan penjelasan yang cukup mengenai karakteristik produk Bank yang akan saya manfaatkan dan saya telah mengerti dan memahami segala konsekuensi pemanfaatan produk Bank, termasuk manfaat, risiko, dan biaya-biaya yang melekat pada produk Bank tersebut. Bila permohonan ini disetujui, maka saya akan terikat oleh syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk., dan bertanggung jawab sepenuhnya atas semua tagihan. PT Bank Syariah Indonesia Tbk. berhak untuk menerima atau menolak permohonan saya tanpa harus memberikan alasannya. Seluruh dokumen yang telah diserahkan kepada PT Bank Syariah Indonesia Tbk. tidak dapat dikembalikan. Dengan menandatangani aplikasi ini berarti saya _____

DOKUMENTASI



Wawancara dengan bapak M. Rizki Firdaus (*consumer banking staff*)
(Tanggal 20 April 2022)



Wawancara dengan Agung (pegawai BSI KCP. Jember Balung)
(Tanggal 25 April 2022)



Wawancara dengan bapak M. Rizki Firdaus (*consumer banking staff*)
(Tanggal 24 Mei 2022)



Wawancara dengan bapak Joni (*general support staff*) BSI KCP. Jember Balung
(Tanggal 03 Juni 2022)

BIODATA PENULIS



Nama : Khoiriyatul Hasanah
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 27 Oktober 1999
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Jl. Tengiri Dusun Botosari RT 003 /RW 006
Kecamatan Sukorambi, Kabupaten Jember.
Agama : Islam
No. Hp : 081259115400
Alamat Email : khoiriyatulhasanah283@gmail.com

Riwayat Pendidikan

MI/SD : SDN Dukuh Mencek 1 (2006-2012)
MTs/SMP : Mts Negeri 1 Probolinggo (2012-2015)
SMA/SMK : MAN 1 Probolinggo (2015-2018)
Perguruan Tinggi : UIN KHAS Jember (2018-2022)