

**ANALISIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA AKAD
MURABAHAH DALAM PROSES PEMBIAYAAN
PRODUK KPR GRIYA DI BSI KCP
JEMBER BALUNG**

SKRIPSI



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

Oleh:

Devita Izzatun Faizah

NIM : 211105010004

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JUNI 2025**

**ANALISIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA AKAD
MURABAHAH DALAM PROSES PEMBIAYAAN
PRODUK KPR GRIYA DI BSI KCP
JEMBER BALUNG**

SKRIPSI

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



Oleh:

Devita Izzatun Faizah

NIM : 211105010004

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JUNI 2025**

**ANALISIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA AKAD
MURABAHAH DALAM PROSES PEMBIAYAAN
PRODUK KPR GRIYA DI BSI KCP
JEMBER BALUNG**

SKRIPSI

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



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI Haji Achmad Siddiq

Oleh:
Dérita Izzatun Faizah
NIM : 211105010004

Disetujui Pembimbing

Fatimatuzzahro, S.H.I., M.S.E.I
NIP. 199508262020122007

**ANALISIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA AKAD
MURABAHAH DALAM PROSES PEMBIAYAAN
PRODUK KPR GRIYA DI BSI KCP
JEMBER BALUNG**

SKRIPSI

Telah di uji dan diterima untuk memenuhi salah Satu
Persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Progra Studi Perbankan Syariah

Hari : Selasa
Tanggal : 17 Juni 2025

Tim penguji

Ketua

Sekretaris

Dr. H. Munir Is'adi, S.E., M.Akun. Mohammad Mirza Pratama, S.ST., MM.
NIP. 197506052011011002 NIP. 199112052023211022

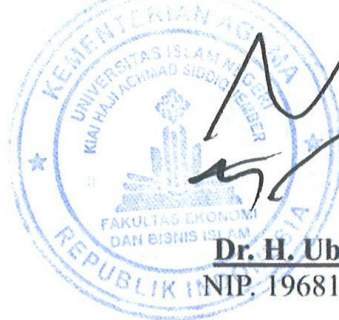
Anggota :

1. Dr. Hj. Nurul Setianingrum, S.E., M.M.

2. Fatimatuazzahro, S.H.I., M.SEI.

Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. H. Ubaidillah, M.Ag

NIP. 196812261996031001

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِن جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَن تُصِيبُوا قَوْمًا بِجَهَالَةٍ فَتُصْحِحُوا عَلَىٰ مَا فَعَلْتُمْ
نُدْمِينَ

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, jika seorang fasik datang kepadamu membawa berita penting, maka telitilah kebenarannya agar kami tidak mencelakakan suatu kaum karena ketidaktahuan(-mu) yang berakibat kamu menyesali perbuatanmu itu.” (Surat Al-Hujurat Ayat 6).¹



¹ Tim Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Quran da Terjemahannya. (Jakarta: Kementerian Agama RI. 2019)

PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan puji Syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan Rahmat, karunia dan petunjuk-Nya, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua saya, Abah tercinta (Imam Baihaki) dan Umi tercinta (Ernawati) yang selalu berjuang untuk saya dan senantiasa memberikan dukungan terhadap saya secara penuh, selalu memanjatkan doa tanpa henti dan motivasi maupun materi untuk terus melanjutkan Pendidikan S1.
2. Saudara kandung, tante dan ipar saya tersayang (Nida, Roni, Sandra dan Dinda) yang selalu memberikan doa dan dukungan serta memberikan semangat untuk berusaha.
3. Keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam setiap hal.
4. Kepada sahabat saya (Finda, Aminah dan Tri) yang telah memberikan pengalaman berharga dalam kehidupan saya.
5. Rekan-rekan dan sahabat seperjuangan, khususnya kelas PS1, yang telah menjadi mitra berbagi ilmu, pengalaman, serta semangat dalam menimba ilmu dan membentuk jati diri.
6. Almamater kebanggaan UIN KHAS Jember, tempat penulis menimba ilmu dan membentuk jati diri.
7. Saya sendiri, yang telah berjuang, jatuh bangun, dan terus bertahan hingga titik ini.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Kesuksesan ini dapat penulis peroleh karena dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, M.M. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menerima penulis sebagai mahasiswa UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
2. Bapak Dr. H. Ubaidillah, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Bapak Dr. H. M.F, Hidayatullah, S.H.I., M.S.I. selaku Ketua Jurusan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Kiai Hai Achmad Siddiq Jember.
4. Ibu Ana Pratiwi, M.S.A. selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
5. Bapak H. Munir Is'Adi, S.E., M.Akun. Selaku Dosen Penasihat Akademik.
6. Ibu Fatimatuzzahro, SHI., M.SEI. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, saran, serta meluangkan waktunya kepada peneliti selama pelaksanaan dan penulisan skripsi.

7. Seluruh dosen beserta staff Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN KHAS Jember yang telah memberikan bekal ilmu dan mendidik yang bermanfaat bagi peneliti serta pelayanan yang baik selama peneliti menempuh Pendidikan di UIN KHAS Jember.
8. Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung yang telah memberi kesempatan dan pengalaman berharga dalam mempelajari prinsip kehati-hatian dalam proses pembiayaan.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.



Jember, 25 Mei 2025
Penulis

Devita Izzatun Faizah
Nim. 211105010004

ABSTRAK

Devita Izzatun Faizah, 2025: Analisis Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pembiayaan KPR Griya Pada Akad Murabahah di BSI KCP Jember Balung.

Kata kunci: *Prinsip Kehati-Hatian, Pembiayaan*

Perbankan memiliki peran yang sangat penting sebagai bagian dari sistem perekonomian suatu negara. Pembiayaan merupakan salah satu aktivitas utama dalam operasional bank yang mengandung risiko, karena sebagian besar dana yang digunakan berasal dari dana titipan masyarakat. Risiko tersebut dapat berdampak signifikan terhadap kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian guna mengelola dan meminimalkan risiko yang mungkin timbul.

Fokus penelitian yang diteliti pada skripsi ini adalah: 1) bagaimana prinsip kehati-hatian diterapkan pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung? 2) Bagaimana kendala dan proses dalam prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung?

Tujuan penelitian ini adalah: 1) untuk menganalisis bagaimana prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung? 2) untuk menganalisis kendala dan solusi dalam prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung.

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis lapangan. menggunakan teknik observasi non-parsipatif, wawancara semi terstruktur, dan dokumentasi dalam mengumpulkan data dan informasi yang melibatkan berbagai pihak terkait, seperti pimpinan BSI, *marketing* dan *general support staff*.

Hasil penelitian Prinsip kehati-hatian pada BSI Jember Balung itu diterapkannya prinsip kehati-hatian dengan menerapkan prinsip 5c yaitu (*character, capacity, capital collateral dan condition*) *character* maksudnya yaitu bank melakukan penilaian karakter nasabah, *capacity* yaitu kemampuan nasabah dalam bayar, *capital* yaitu dilihat dari kekuatan keuangan aset yang dimiliki nasabah, *collateral* maksudnya jaminan yang diberikan nasabah dan *condition* maksudnya kondisi ekonomi nasabah. Dan prinsip 5p (*party, purpose, payment, profitability dan protection*) *party* disini yaitu bagaimana latar belakang yang dimiliki nasabah, *purpose* yaitu tujuan dari pembiayaan yang diajukan, *payment* yaitu kesanggupan nasabah dalam melunasi pembiayaan, *profitability* maksudnya bagaimana kemampuan dalam memperoleh keuntungan, *protection* maksudnya yaitu upaya perlindungan yang dilakukan. BSI Balung juga menerapkan prinsip operasional lembaga keuangan syariah yaitu prinsip bebas maghrib (*maysir, gharar, riba dan bathil*). Kendala yang dialami oleh BSI Balung yaitu terlalu lama dalam proses pengecekan pembiayaan meliputi aspek bisnis, aspek manajemen risiko dan aspek operasional, solusi yang digunakan dalam mengatasi kendala BSI Balung menerapkan TOC dan menggunakan 4 langkah.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN PENDAMPING	ii
PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Definisi Istilah	11
F. Sistematika Pembahasan	13
BAB II KAJIAN PUSTAKA	14
A. Penelitian Terdahulu	14
B. Kajian Teori	28
1. Teori Prinsip Kehati-Hatian	28
2. Murabahah	43

3. Pembiayaan	46
4. Produk KPR Griya	59
BAB III METODE PENELITIAN	64
A. Pendekatan Penelitian	64
B. Lokasi Penelitian	65
C. Subyek Penelitian	65
D. Teknik Pengumpulan Data	66
E. Analisis Data	67
F. Keabsahan Data	68
G. Tahap-tahap Penelitian	69
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	72
A. Gambaran Obyek Penelitian	72
1. Sejarah PT Bank Syariah Indonesia Tbk	72
2. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Jember Balung	74
B. Penyajian dan Analisis Data	76
1. Prinsip Kehati-Hatian pada Akad Murabahah dalam Proses Pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung	77
2. Kendala dan solusi dalam Prinsip Kehati-Hatian pada akad Murabahah dalam proses Pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung	82
C. Pembahasan Temuan	85
1. Prinsip Kehati-Hatian pada Akad Murabahah dalam Proses	

Pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung.....	85
2. Kendala dan solusi dalam Prinsip Kehati-Hatian pada akad Murabahah dalam proses Pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung	92
BAB V PENUTUP.....	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA.....	100



DAFTAR TABEL

1.1 Jenis Akad dan Jumlah Nasabah.....	6
2.1 Penelitian Terdahulu	25
4.1 Jumlah dan Jabatan Karyawan.....	74
4.2 Jenis Akad dan Jumlah Nasabah.....	76
4.3 Prinsip Kehati-hatian 5c di BSI Jember Balung.....	88
4.4 Prinsip Kehati-hatian 5p di BSI Jember Balung.....	89
4.5 Prinsip Bebas Maghrib di BSI Jember Balung.....	91
4.6 Kendala dalam Prinsip Kehati-hatian.....	95
4.7 Solusi dalam Kendala Prinsip Kehati-hatian.....	95



DAFTAR GAMBAR

2.1 Proses Pengajuan Pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung	61
4.1 Struktur Organisasi	75



BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Perbankan memiliki peran yang sangat penting sebagai bagian dari sistem perekonomian suatu negara. Kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan terus mengalami peningkatan, yang tercermin dari bertambahnya jumlah dana yang disimpan oleh masyarakat di bank. Saat ini, perbankan semakin gencar menawarkan berbagai produk dan layanan keuangan yang lebih beragam untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Kondisi ini mendorong terjadinya persaingan yang semakin intens di antara bank-bank, sehingga menuntut adanya peningkatan kualitas pelayanan secara maksimal guna memenuhi harapan dan kebutuhan masyarakat sebagai pengguna jasa dunia perbankan.²

Perbankan merupakan salah satu sektor strategis dalam perekonomian yang berfungsi sebagai lembaga keuangan intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit maupun produk dan layanan keuangan lainnya. Seiring dengan dinamika perkembangan zaman dan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, muncul sistem perbankan syariah. Berbeda dengan perbankan konvensional yang menggunakan mekanisme bunga (*interest-based*), perbankan syariah beroperasi berdasarkan

² Komang Indra Apsaridewi, Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank, *Kertha Wicaksana* 17, no. 1 (2023).

prinsip-prinsip syariah Islam yang mengedepankan keadilan, transparansi, serta larangan terhadap riba.³ Perbankan adalah lembaga yang memiliki fungsi sebagai perantara antara kreditur dan debitur, dimana bank menjadi salah satu sumber dana dari masyarakat dan akan menyalurkan kembali terhadap masyarakat bisa berupa pemberian kredit.

Oleh karena dana yang dihimpun dari masyarakat oleh lembaga perbankan pada umumnya disalurkan kembali kepada masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha, dalam bentuk kredit. Penyaluran ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi maupun mendukung peningkatan kegiatan produksi. Perlu dipahami bahwa dana yang dipinjamkan oleh pihak perbankan bukanlah berasal dari modal bank itu sendiri, mengingat keterbatasan modal yang dimiliki, melainkan berasal dari dana masyarakat yang disimpan di bank. Oleh karena itu, perbankan dituntut untuk mengelola penghimpunan dana secara optimal guna meningkatkan kepercayaan dan minat masyarakat untuk menyimpan dananya di lembaga perbankan tersebut.⁴

Regulasi yang mengatur tentang perbankan syariah di Indonesia tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Berdasarkan ketentuan dalam undang-undang tersebut, bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan aktivitas perbankannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank syariah

³ Annisa Nur Widya Sari, Aisyah Asshiddiqiyah, M.F. Hidayatullah Analisis Risiko dan Pengelolaan Risiko Pembiayaan Multi Jasa Barokah Menggunakan Akad Ba'I Al Wafa di KPPS BMT Nusantara Capem Jember Kota, *Gudang jurnal pengabdian Masyarakat* Vol 2 no 1 Januari 2024

⁴ Komang Indra Apsaridewi, Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank, *kerta Wicaksana* 17, no 1 (2023) 59

terdiri atas beberapa jenis, yaitu bank umum syariah, unit usaha syariah dari bank konvensional, serta bank pembiayaan rakyat syariah. Secara esensial, prinsip syariah menjadi dasar operasional bank syariah, yang menekankan pada larangan terhadap praktik riba serta mengedepankan transaksi yang berlandaskan asas keadilan. Dalam konteks bisnis, keadilan tersebut berarti bahwa semua pelaku usaha dan profesional wajib menjalankan hubungan bisnis secara jujur dan adil dengan seluruh pihak yang terlibat.⁵

Pembiayaan yang dalam istilah lain dikenal sebagai *financing*, merupakan suatu bentuk dukungan pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lainnya guna menunjang pelaksanaan suatu kegiatan investasi yang telah direncanakan sebelumnya. Pembiayaan ini menjadi salah satu instrumen penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, khususnya dalam konteks pengembangan usaha dan realisasi proyek-proyek produktif.⁶

Proses pembiayaan dapat melibatkan berbagai pihak, seperti individu, entitas bisnis, maupun lembaga keuangan yang berperan sebagai penyedia dana guna mendukung pelaksanaan suatu proyek investasi. Proyek tersebut dapat dijalankan secara langsung oleh penerima pembiayaan atau melalui lembaga yang bertindak sebagai perantara. Dalam hal ini, pihak pemberi pembiayaan

⁵ Fauzan, Nur Ika, Nurul Setianingrum, Hidayatullah. Etika Bisnis Dan Profesi, (Indigo Media, Juli 2023): 69

⁶ Muhamad. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN 2016):

memiliki tujuan utama untuk memberikan dukungan kepada pihak penerima agar rencana investasinya dapat terealisasi dengan baik.⁷

Pembiayaan salah satu produk penyaluran dana yaitu aktivitas penyaluran dana yang dilakukan oleh perbankan syariah merupakan bentuk penyediaan dana atau pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan, pengadaan barang, aset, maupun jasa tertentu yang memiliki nilai ekonomi, yang diberikan kepada pihak lain. Kegiatan ini dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam serta didasari oleh asas saling percaya antara pihak bank dan penerima pembiayaan.⁸ Hubungan antara bank dengan pihak penerima pembiayaan didasarkan pada kesepakatan untuk mengembalikan dana atau kewajiban pembayaran dalam jangka waktu tertentu, disertai dengan imbalan atau mekanisme bagi hasil yang telah disepakati sesuai dengan prinsip syariah.⁹

PT Bank Syariah Indonesia Tbk secara resmi diresmikan pada tanggal 1 Februari 2021 oleh Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo, di Istana Negara. Bank Syariah Indonesia merupakan hasil penggabungan tiga bank syariah nasional, yaitu PT Bank BRI Syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah. Proses merger ini telah memperoleh persetujuan resmi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Keputusan No. 04/KDK.03/2021 yang diterbitkan pada tanggal 27 Januari 2021.¹⁰

⁷ Lili Amelia, Syahpawi Syahpawi, Nurnasrina Nurnasrina, Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah, *journal of financial and Islamic banking* Vol 2 no 2 (2024): 2

⁸ Melsi Jaylika, Analisis Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembiayaan Griya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Lubuklinggau, (Skripsi IAIN Curup 2022): 7

⁹ Aye Sudarto, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT AL Hasanah Lampung Timur, vol 5 no 2 (Februari 2020)

¹⁰ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> diakses pada tanggal Senin, 25 November 2024 Jam 16.30

Penggabungan ketiga lembaga keuangan tersebut bertujuan untuk memperkuat perbankan syariah nasional dengan menyediakan layanan yang lebih komprehensif, meningkatkan jangkauan pelayanan kepada masyarakat, serta memperbesar kapasitas permodalan institusi hasil merger. Salah satu kantor cabang dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk yang berada di Kabupaten Jember adalah Bank Syariah Indonesia Cabang Jember Balung. Cabang ini menyediakan berbagai produk dan layanan keuangan syariah kepada nasabah, salah satunya adalah produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya yang menjadi salah satu produk unggulan dan diminati oleh masyarakat.

Untuk penyaluran dana, salah satu pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syariah Indonesia Jember Balung adalah pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah. Akad murabah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.

Murabahah merupakan salah satu bentuk akad jual beli di mana harga barang ditetapkan berdasarkan harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Salah satu produk pembiayaan yang menggunakan akad murabahah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BSI Griya. Produk KPR BSI Griya ini ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia sebagai solusi pembiayaan untuk kepemilikan rumah, ruko, apartemen, serta untuk keperluan renovasi, pengembangan, termasuk pengalihan kredit pemilikan rumah (*take over*) dari bank lain, yang

dilaksanakan melalui mekanisme jual beli atau kerja sama sesuai prinsip syariah.¹¹

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, khususnya pada Bab VI yang membahas tata kelola, prinsip kehati-hatian, serta pengelolaan risiko pada perbankan syariah. Regulasi tersebut menetapkan ketentuan mengenai tata kelola yang mengacu pada prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesionalisme, dan kewajaran. Selain menerapkan prinsip kehati-hatian, bank syariah diwajibkan untuk menyampaikan laporan keuangan kepada Bank Indonesia, yang meliputi neraca tahunan, laporan laba rugi tahunan, beserta penjelasannya.

Tabel 1.1
Jenis Akad dan Jumlah Nasabah

NO	Jenis Akad	Tahun	Jumlah
1.	Akad Murabahah	2025	205 nasabah
		2024	170 nasabah
		2023	100 nasabah
2.	Akad Musyarakah Mutanaqisah	2025	120 nasabah
		2024	97 nasabah
		2023	96 nasabah

Sumber: di olah dari wawancara 16 April 2025

Pembiayaan merupakan salah satu aktivitas utama dalam operasional bank yang mengandung risiko, karena sebagian besar dana yang digunakan berasal dari titipan masyarakat. Risiko tersebut dapat berdampak signifikan terhadap kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Oleh karena itu, dalam

¹¹ <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya> diakses pada tanggal Senin, 25 November 2024 Jam 16.30

pelaksanaannya, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian guna mengelola dan meminimalkan risiko yang mungkin timbul.¹² Salah satu Implementasi prinsip kehati-hatian terlihat dalam produk penyaluran dana, baik berupa kredit pada bank konvensional maupun pembiayaan pada bank syariah.

Menurut Ismail prinsip kehati-hatian merupakan salah satu prinsip fundamental yang wajib diterapkan dalam kegiatan operasional bank di Indonesia. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) mengharuskan bank untuk senantiasa bersikap waspada dan berhati-hati dalam menjalankan aktivitas usahanya. Hal ini berarti bahwa bank harus secara konsisten mematuhi dan melaksanakan seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perbankan, dengan berlandaskan profesionalisme serta itikad baik.¹³

Sebagai bentuk implementasi prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian pembiayaan, bank syariah dapat melakukan penilaian terhadap nasabah dengan menerapkan prinsip 5C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *condition of economy*, dan *collateral*. Selain itu implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan di bank syariah juga dapat dilakukan dalam bentuk penerapan prinsip 7P yaitu *personality* (penilaian nasabah dari kepribadiannya) *purpose* (tujuan nasabah mengambil pembiayaan) *payment* (ukuran bagaimana nasabah mengembalikan pembiayaan yang diambil), *protecion* (alternatif penyelesaian pembiayaan), *prospective* (menilai usaha nasabah dimasan yang

¹² Isnatun Khasanah, Penerapan Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) Dalam Meminimalkan Risiko Pembiayaan Menurut Ekonomi Islam, (Skripsi UIN Raden Intan Lampung 2019)

¹³ Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016): 120

akan mendatang), *party* (penilaian atas *character*, *capacity*, dan *capital*) dan *profitability* (kemampuan memperoleh keuntungan).

Menurut Penelitian yang telah dilakukan oleh Melsi Jaylika menyatakan bahwa BSI KC Lubuklinggau dalam menyalurkan pembiayaan diterapkannya prinsip kehati-hatian yaitu 5C + 1S (*character*, *capacity*, *capital*, *condition of economy*, dan *syariah*) untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah yang disebabkan karena tidak lancarnya pengembalian keuangan nasabah terhadap bank dan juga pada proses pemberian pembiayaan kepada nasabah pihak bank hanya mengutamakan prinsip 3C + 1S aspek tersebut adalah (*character*, *collateral*, *condition of economy* dan *syariah*).¹⁴

Prinsip kehati-hatian memiliki peranan yang sangat penting dalam operasional perbankan, terutama dalam proses penyaluran dana. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah¹⁵, bank umum wajib memiliki keyakinan yang didasarkan pada analisis yang komprehensif serta itikad baik, termasuk kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, penulis berminat untuk mendalami lebih lanjut mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam akad murabahah

¹⁴ Melsi Jaylika, Analisis Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembiayaan Griya Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Lubuklinggau, (Skripsi IAIN Curup 2022) 56.

¹⁵ Nurul Setianingrum, Nur Hidayat, Dina Sabrinatus S. Skema Dana Non Halal Dalam Penetapan Denda Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat, *journal of economics and accounting*, vol 3 no 2 (2022)

pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilaksanakan oleh perbankan, khususnya di Bank Syariah Indonesia (BSI) cabang Jember Balung, terutama dalam produk pembiayaan Griya. Berdasarkan data lapangan, hal ini memberikan dampak positif terhadap eksistensi dan popularitas produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang ditawarkan oleh BSI KCP Jember Balung, sehingga menjadikannya salah satu program unggulan di kantor cabang pembantu tersebut. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Prinsip Kehati-Hatian Pada Akad Murabahah Dalam Proses Pembiayaan Produk KPR BSI Griya Di BSI KCP Jember Balung”**

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana prinsip kehati-hatian diterapkan pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung?

C. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini merupakan gambaran mengenai arah dan fokus yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penelitian. Tujuan tersebut harus berlandaskan pada rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis bagaimana prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di Jember Balung.

2. Untuk menganalisis kendala dan solusi dalam prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung.

D. Manfaat penelitian

Penelitian ini semoga dapat memberi manfaat yang baik bagi penulis, lembaga keuangan, maupun peneliti lainnya.

1. Manfaat teoritis

Bagi penulis, Secara teoritis, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam akad murabahah pada produk pembiayaan KPR Griya, serta mengkaji prosedur pelaksanaan prinsip tersebut dalam proses pembiayaan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pemahaman akademik mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah, khususnya dalam konteks pembiayaan berbasis akad murabahah.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini semoga dapat menjadi tambahan informasi, masukan maupun bahan perbandingan bagi pihak yang bersangkutan, apabila tertarik pada masalah yang dibahas untuk diteliti lebih lanjut. Bagi lembaga keuangan, penelitian ini dapat memberikan masukan serta saran untuk pengembangan dalam rangka mengantisipasi risiki-risiko yang kemungkinan akan terjadi, dan penelitian ini dapat dijadikan sebagai informasi tambahan bagi lembaga keuangan terutama bagi pembiayaan KPR Griya di bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah dalam penelitian ini menjelaskan makna dari istilah-istilah kunci yang digunakan, khususnya yang tercantum dalam judul penelitian. Penjabaran istilah tersebut bertujuan untuk memberikan kejelasan konseptual guna menghindari ambiguitas dan memastikan pemahaman yang seragam sepanjang pembahasan dalam penelitian ini.

1. Analisis

Analisis merupakan suatu proses berpikir yang bertujuan untuk memecah suatu kesatuan menjadi bagian-bagian yang lebih kecil, sehingga memungkinkan untuk mengidentifikasi unsur-unsurnya, memahami hubungan antar unsur tersebut, serta mengetahui fungsi masing-masing dalam suatu sistem yang terpadu. Secara umum, analisis juga dapat diartikan sebagai suatu metode yang mencakup berbagai pendekatan, termasuk analisis isi, yang digunakan untuk menggambarkan pendekatan analitis secara lebih spesifik.¹⁶

2. Prinsip Kehati-Hatian

Prinsip kehati-hatian merupakan asas yang mengharuskan bank untuk bersikap cermat dan waspada dalam menjalankan fungsi serta aktivitas usahanya, guna menjamin perlindungan terhadap dana yang dipercayakan oleh masyarakat.

¹⁶ Achmad Junaidi, Analisis Program siaran Berita Berjaringan di Program 1 RRI Samarinda Dalam Menyampaikan Berita Dari Kawasan Perbatasan, *eJournal Komunikasi*, Vol. 3, No. 2 (2015): 282

3. Akad Murabahah

Akad murabahah merupakan suatu bentuk akad jual beli antara bank dan nasabah, di mana pihak bank terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

4. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan produk penyaluran dana yaitu aktivitas yang dijalankan oleh bank syariah dalam proses pendistribusian dana atau penyediaan uang untuk mendukung keperluan atau pemenuhan terhadap barang, aset, maupun layanan tertentu yang dapat dipersamakan, dengan itu kepada pihak lain dengan berdasarkan prinsip syariah dan di dasarkan saling percaya.¹⁷ Pembiayaan merupakan Pembiayaan merupakan salah satu fungsi utama perbankan dalam mendistribusikan dana kepada masyarakat maupun entitas usaha, sebagai bagian dari upaya mendukung aktivitas ekonomi sesuai dengan prinsip yang dianut.

5. Produk KPR Griya

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya merupakan salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia, yang ditujukan untuk kepemilikan rumah tinggal, ruko, apartemen, serta kebutuhan

¹⁷ Melsi Jaylika, Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembiayaan Griya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang lubuklinggau, (Skripsi, 2022)

renovasi dan pengembangan properti. Selain itu, produk ini juga mencakup fasilitas pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain melalui mekanisme jual beli atau kerja sama sesuai prinsip syariah.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam suatu penelitian perlu disusun dengan cermat untuk memudahkan pemahaman pembaca. Penyajian gambaran singkat mengenai struktur penelitian akan membantu pembaca dalam mengikuti alur pembahasan. Sistematika ini memuat urutan pembahasan mulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup secara terstruktur dan sistematis.¹⁸

Adapun susunan sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Bab ini membahas tentang latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.

Bab II Kajian Kepustakaan. Bab ini menjelaskan tentang kajian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian, serta kajian teori

Bab III Metode Penelitian. Bab ini membahas tentang pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV Penyajian Data dan Analisis. Bab ini berisi tentang gambaran objek penelitian, penyajian data, dan analisis data dan pembahasan temuan.

Bab V Penutup. Bab ini membahas tentang Kesimpulan dan saran.

¹⁸ Tim Penyusun, Pedoman Karya Tulis Ilmiah, hal, 48

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian terdahulu

- a. Laila Damayanti (2020) “Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Untuk Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah (Studi pada BRI Syariah KCP Metro)” dari hasil penelitian mengemukakan bahwasannya pembiayaan bermasalah pada Bank Rakyat Indonesia Syariah KCP Metro mengalami peningkatan yang signifikan pada tahun 2016 besaran NPF nya berada pada angka 3,3% sedangkan pada tahun berikutnya mengalami penurunan yaitu sebesar 1,4% yaitu hanya sebesar 1,9% sedangkan pada tahun 2018 NPF (*Not Performing Financial*) mengalami peningkatan sebesar 7,5% sehingga mencapai angka sebesar 9,4% pada pembiayaan mikro sehingga BRI Syariah KCP Metro menerapkan prinsip 5C dan sudah diatur pada SOP yang ada. Dan penerapan prinsip 5C ini sudah cukup baik diterapkan pada BRI Syariah KCP Metro.¹⁹

Persamaan Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini terletak pada fokus keduanya yang sama-sama membahas mengenai prinsip kehati-hatian, sedangkan perbedaannya ialah, penelitian tersebut meneliti tentang prinsip kehati-

¹⁹ Laila Damayanti, Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Untuk Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada BRI Syariah KCP Metro), (Skripsi, IAIN Metro, 2020)

hatian dalam pemberian pembiayaan Mikro dan penelitian yang akan dilakukan tentang pembiayaan KPR Griya di Bank Syariah Indonesia Jember Balung.

- b. Andrean Zige 2020 “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta” dari hasil penelitian ini mengemukakan bahwasannya prinsip kehati-hatian diterapkan dalam proses permohonan KPR pada Bank Central Asia namun, dalam pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih ditemukan beberapa kekurangan, khususnya pada proses akad dan penagihan angsuran. BCA KCU Yogyakarta menerapkan prinsip "*4 eyes principle*," yaitu suatu mekanisme pengambilan keputusan kredit yang harus mendapatkan persetujuan dari dua pihak, yaitu unit bisnis dan unit risiko, sesuai dengan ketentuan pemberian KPR yang berlaku di BCA. Meskipun demikian, dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di BCA KCU Yogyakarta belum tercantum klausul yang mengatur mengenai penyerahan agunan secara sukarela apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran.²⁰

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini terletak pada fokus keduanya yang sama-sama membahas mengenai prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR,

²⁰ Andrean Zige, Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada Bank Cenreal Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, (Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2020)

sedangkan perbedaanya terletak pada studi kasusnya yaitu pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta dan penelitian yang akan dilakukan sekarang yaitu terletak pada Bank Syariah Indonesia Jember Balung.

- c. Sitta Rizky Ahda 2020 “Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Macet di BMT Kube Sejahtera Bandar Setia” dari hasil penelitian mengemukakan bahwa. Prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh BMT Kube Sejahtera 001 Bandar Setia dalam memberikan pembiayaan dilakukan dengan pendekatan yang cermat, yaitu dengan selektif dalam menentukan nasabah yang layak menerima pembiayaan guna meminimalkan risiko terjadinya pembiayaan macet. Pemberian pembiayaan di BMT Kube Sejahtera 001 menggunakan dua jenis kriteria, yaitu kriteria umum dan kriteria khusus. Penerapan prinsip kehati-hatian ini memberikan pengaruh signifikan terhadap perkembangan usaha BMT tersebut. Secara khusus, prinsip kehati-hatian yang diterapkan lebih menitikberatkan pada penerapan prinsip 5c. Namun, dalam pelaksanaannya BMT Kube Sejahtera 001 menghadapi beberapa kendala, antara lain kurangnya keterbukaan dari anggota, ketidakjujuran anggota terkait hasil keuntungan, serta sering terjadinya penundaan pembayaran cicilan yang telah jatuh tempo. Prinsip kehati-hatian yang diterapkan pada BMT kube Sejahtera 001 Bandar Setia dalam memberikan pembiayaannya dengan cara lebih berhati-hati dan

menetapkan kriteria selektif dalam memilih nasabah yang layak menerima pembiayaan guna meminimalkan risiko terjadinya pembiayaan bermasalah di BMT Kube Sejahtera 001 Bandar Setia.²¹

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini terletak pada fokus keduanya yang sama-sama membahas mengenai prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan juga metode penelitian yang digunakan pada kedua penelitian tersebut adalah penelitian lapangan (*field research*). Adapun perbedaan antara keduanya terletak pada fokus kajian, dimana penelitian sebelumnya meneliti prinsip kehati-hatian terkait risiko pembiayaan macet di BMT Kube Sejahtera Bandar Setia, sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus pada penerapan prinsip kehati-hatian dalam akad murabahah pada pembiayaan KPR.

- d. Manjas Rori Syafki Daulay 2020 “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Proses Pengajuan Dan Pencairan Kredit Modal Kerja (Studi Kasus PT. Rockit Aldewey)” dari hasil penelitian ini mengemukakan bahwa mengenai Prinsip kehati-hatian dalam proses pengajuan dan pencairan kredit modal kerja pada kasus PT Rockit Aldewey tidak diterapkan oleh tujuh bank yang memberikan kredit kepada direktur PT Rockit Aldewey yang diduga fiktif. Hal ini menunjukkan kurangnya kehati-hatian dari pihak bank dalam

²¹ Sitta Rizky Ahda, Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Macet di BMT Kube Sejahtera 001 Bandar Setia, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020)

menyalurkan kredit kepada nasabah, karena bank tidak melakukan pengecekan mendalam terhadap identitas nasabah maupun kondisi usaha yang dijalankan. Akibatnya, terjadi penyaluran kredit fiktif yang berpotensi merugikan pihak bank. Secara hukum, ketidakpatuhan terhadap penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pengajuan dan pencairan kredit modal kerja pada kasus ini mengakibatkan bank dapat dinyatakan melanggar ketentuan Pasal 29 ayat (2) mengenai kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dan mengenal nasabah (*know your customer*). Sebagai konsekuensi, bank yang bersangkutan dapat dikenai sanksi oleh Bank Indonesia, termasuk dinyatakan tidak sehat dan masuk dalam pengawasan ketat oleh Bank Indonesia.²²

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini terletak pada fokus keduanya yang sama-sama mengkaji prinsip kehati-hatian. Sementara itu, perbedaan keduanya terdapat pada jenis penelitian, di mana penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif.

- e. Ilham Saputra (2021) “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Pemberian Pembiayaan Mudharabah (Studi Kasus Tahun 2014 Pembiayaan Mudharabah Bank Muamalat KC Bengkulu)” dari hasil penelitian ini mengemukakan bahwa dalam proses pembiayaan mudharabah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu, tahapan

²² Manjas Rori Syafki Daulay, Penerapan Prinsip Kehati-hatian Oleh Bank Dalam Proses Pengajuan dan Pencairan Kredit Modal Kerja (Studi Kasus PT. Rockit Aldeway), (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2020)

pertama adalah pengajuan permohonan pembiayaan oleh nasabah, kemudian bank melakukan analisis kelayakan dengan menerapkan prinsip 5C, yaitu *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *condition of economy* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (agunan). agar dapat menghindari resiko dikemudian hari dan dalam menerapkan prinsip 5C Bank Muamalat KC Bengkulu mengalami kendala. Dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan mudharabah selama masa pandemi, Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu menghadapi berbagai kendala yang berasal dari faktor internal maupun eksternal. Faktor internal, yaitu yang bersumber dari pihak bank, antara lain meliputi kesalahan yang dilakukan oleh tim pemasaran (marketing) dalam proses survei terhadap calon nasabah serta kekeliruan dalam perhitungan nilai agunan. Selain itu, orientasi tim pemasaran yang lebih menekankan pada pencapaian target pembiayaan juga menjadi salah satu penyebab utama terhambatnya penerapan prinsip kehati-hatian. Sementara itu, faktor eksternal yang berasal dari nasabah mencakup dua aspek, yaitu unsur kesengajaan di mana nasabah dengan sadar melakukan tindakan yang merugikan dan unsur ketidaksengajaan yang disebabkan oleh kondisi di luar kendali nasabah.²³

²³ Ilham Saputra, Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Pemberian Pembiayaan Mudharabah (Studi Kasus Tahun 2014 Pembiayaan Mudharabah Bank Muamalat KC Bengkulu), (Sripsi IAIN Bengkulu 2021)

Persamaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan saat ini adalah sama-sama meneliti tentang prinsip kehati-hatian. Sedangkan perbedaannya terletak, meneliti tentang prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan mudharabah dan Lokasi penelitian juga berbeda yaitu Penelitian sebelumnya dilakukan pada Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu, sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus pada penerapan prinsip kehati-hatian dalam akad murabahah pada pembiayaan KPR, dengan lokasi penelitian di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Jember Balung.

- f. Indah Siti Muharammah 2021 “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada Perjanjian Kredit di PT Bank Perkreditan Rakyat Pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat” dari hasil penelitian ini mengemukakan bahwa PT Bank Perkreditan Rakyat Pulau Punjung masih tergolong kurang terlaksana saat diterapkannya prinsip kehati-hatian, hal ini dikarenakan adanya terdapat beberapa nasabah yang melakukan kredit bermasalah yaitu sebanyak 86 orang. Dan juga terdapat kendala dalam menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu didalam prakteknya tidak sesuai dengan berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 yang pertama belum lengkapnya syarat pengajuan, kedua debitur

dalam menyerahkan sertifikat tidak atas nama debitur, ketiga tunggakan pembayaran yang menyebabkan kredit macet.²⁴

Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan sekarang adalah sama-sama meneliti tentang prinsip kehati-hatian. Sedangkan perbedaannya ialah, meneliti prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit dan juga lokasi penelitian berbeda yaitu pada PT Bank Perkreditan Rakyat pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat sedangkan lokasi peneliti berada di Bank Syariah Indonesia Jember Balung.

- g. Melsi Jaylika (2022) di Institut Agama Islam (IAIN) Curup yang berjudul “Analaisis Penerapan Kehati-hatian Dalam Pembiayaan Griya Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Lubuklingau” dari hasil penelitian ini mengemukakan bahwa Bank Syariah Indonesia KC Lubuklingau dalam menyalurkan pembiayaan sudah menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu 5C + 1S (*character, capacity, capital, condition of economy, dan syariah*) dalam proses pemberian pembiayaan kepada nasabah pihak bank hanya mengutamakan prinsip 3C + 1S aspek tersebut adalah (*character, collateral, condition of economy dan syariah*) akan tetapi ada hambatan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian di antaranya: a). Faktor internal (faktor yang berasal dari pihak bank) yaitu tim pembiayaan griya berkesulitan dalam

²⁴ Indah Siti Muharammah, Penerapan Prinsip Kehati-hatian pada Perjanjian Kredit Di PT Bank Perkreditan Rakyat Pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat, (Skripsi Universitas Islam Raiau 2021)

mencari solusi terhadap masalah yang dihadapi oleh calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan rumah, tim marketing yang terkadang keliru dalam menghitung nominal dari nilai jaminan dimana dapat mengakibatkan risiko terhadap pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. b). faktor eksternal (faktor yang disebabkan oleh nasabah) yaitu dimana pandemi covid 19 yang menjadikan unsur kesengajaan yang dilakukan nasabah untuk menunda pengembalian pembiayaan.²⁵

Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan sekarang adalah sama-sama meneliti tentang prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan Griya. Sedangkan perbedaan penelitian tersebut dengan peneliti adalah lokasi tempat penelitian yang berbeda yaitu pada Bank Syariah Indonesia KC Lubuklinggau.

- h. Efa wulandari 2022 “Perwujudan Prinsip Kehati-hatian dalam perjanjian kredit Pada BPR ADY Jember” penelitian ini mengemukakan bahwa Implementasi prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) ADY Jember diterapkan melalui pendekatan analisis 5C, yang terdiri dari *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition*. Pendekatan ini dinilai sangat membantu BPR ADY Jember dalam menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalkan risiko kredit bermasalah. *Character* mengacu pada penilaian terhadap sifat, kepribadian, dan integritas calon debitur yang

²⁵ Melsi Jaylika, Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembiayaan Griya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Lubuklinggau, (Skripsi SIAIN Curup 2022)

dinilai dari rekam jejak dan perilaku keuangan sebelumnya. *Capacity* berkaitan dengan kemampuan debitur dalam menjalankan usaha serta memenuhi kewajiban pembayaran kredit berdasarkan penghasilan atau keuntungan bisnis yang dimiliki. *Capital* merujuk pada penilaian terhadap struktur permodalan dan penggunaan dana pinjaman secara efektif oleh debitur. *Collateral* adalah jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada BPR sebagai bentuk pengamanan atas pinjaman yang diberikan. *Condition* mengacu pada kondisi ekonomi dan sektor usaha yang dijalankan debitur serta potensi risiko yang mungkin timbul dari faktor eksternal. Penerapan kelima aspek dalam prinsip 5c tersebut dinilai penting untuk dilakukan oleh BPR ADY Jember sebagai upaya preventif dalam mengatasi tingginya tingkat debitur wanprestasi dan menjaga kualitas portofolio kredit.²⁶

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan terletak pada fokus kajian yang sama-sama membahas mengenai prinsip kehati-hatian, serta menggunakan pendekatan metode penelitian kualitatif. Adapun perbedaannya, penelitian terdahulu menitik beratkan pada prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit, sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus pada prinsip kehati-hatian dalam akad murabahah pada pembiayaan KPR Griya.

²⁶ Efa Wulandari, Perwujudan Prinsip Kehati-hatian Dalam perjanjian Kredit di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) ADY Jember, (Skripsi Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember 2022)

- i. Indah Pratiwi 2023 “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro Pada Bank Sumut Kantor Cabang Binjai” Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro di Bank Sumut Kantor Cabang Binjai telah dilaksanakan dengan baik. Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan melalui pendekatan analisis 5C, yang meliputi *character*, *capacity*, *capital*, dan *condition of economy*. Adapun unsur *collateral* tidak digunakan dalam penilaian kelayakan pembiayaan, karena penyaluran KUR telah dijamin melalui skema penjaminan kredit berdasarkan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2023.²⁷

Persamaan Persamaan dari penelitian tersebut terletak pada fokus kajian yang sama-sama membahas mengenai prinsip kehati-hatian. Sementara itu, perbedaannya terdapat pada objek dan lokasi penelitian. Penelitian terdahulu meneliti penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro di Bank Sumut Kantor Cabang Binjai, sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus pada pembiayaan KPR Griyadi Bank Syariah Indonesia (BSI) Jember Balung.

- j. Zahira Salsabila 2024 “Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada Bank Aceh Syariah Banda Aceh (Studi Penelitian Pasca Penerapan

²⁷ Indah Pratiwi, Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Pemberian Kredit Usaha (KUR) Mikro Pada Bank Sumut Kantor Cabang Binjai, (Skripsi Universitas Medan Areal 2023)

Qanun LKS Nomor 11 Tahun 2018)” penelitian ini mengemukakan bahwa Bank Syariah Indonesia Banda Aceh berhasil ketika diterapkan prinsip kehati-hatian. Dalam industri perbankan syariah di Aceh pasca penerapan Qanun LKS Nomor 11 tahun 2018, Qanun Aceh juga dibentuk untuk mewujudkan keadilan perekonomian pada masyarakat Aceh, sehingga tujuan dibentuknya Qanun ini adalah untuk terlepas dari riba. Keberhasilan dari penerapan Qanun nomor 11 tahun 2018 ini adalah untuk mengatur kerangka hukum dan peraturan operasional yang berlaku pada perbankan syariah dan juga menerapkan prinsip syariah.²⁸

Persamaan dari penelitian tersebut adalah jenis pendekatan penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif dan juga sama-sama meneliti tentang prinsip kehati-hatian, Sedangkan perbedaan penelitian tersebut ialah Lokasi penelitian yang berbeda yaitu pada Bank Aceh Syariah Banda Aceh, sedangkan penelitian yang akan dilakukan lokasinya di Bank Syariah Indonesia Balung.

Tabel 2.1
Persamaan Dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

NO.	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Laila Damayanti (2020)	Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Untuk Menimalisir Pembiayaan Bermasalah (Studi pada BRI	Persamaan antara penelitian terdahulu dengan peneliti yaitu metode penelitian sama-sama menggunakan metode	Sedangkan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan peneliti ialah, dalam rangka pembiayaan mikro, dan Studi kasus pada BRI Syariah KCP Metro

²⁸ Zahira Salsabila, Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada Bank Aceh Syariah Banda Aceh (Studi Penelitian Pasca Penerapan Qanun LKS Nomor 11 Tahun 2018), (Skripsi UIN Al-Raniry Darussalam Banda Aceh 2024)

NO.	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Syariah KCP Metro)	penelitian kualitatif	
2.	Andrean Zige 2020	Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada Bank Cenreal Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)	Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti yaitu meneliti tentang prinsip kehati-hatian dalam kredit pemilikan rumah.	Sedangkan perbedaannya yaitu, studi kasus pada Bank Cenral Asia kantor cabang utama Yogyakarta.
3.	Sitta Rizky Ahda 2020	Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian (<i>Prudential Principle</i>) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Macet di BMT Kube Sejahtera Bandar Setia	Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti sama-sama menggunakan metode kualitatif	Sedangkan perbedaannya tentang meminimalisir risiko pembiayaan macet, dan Studi kasus BMT Kube Sejahtera Bandar Setia
4.	Manjas Rori Syafki Daulay 2020	Penerapan Prinsip Kehati-hatian Oleh Bank Dalam Proses Pengajuan Dan Pencairan Kredit Modal Kerja (Studi Kasus PT. Rokkit Aldewey)	Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti yaitu sama-sama membahas tentang penerapan prinsip kehati-hatian	Sedangkan perbedaannya yaitu tentang proses pengajuan dan pencairan kredit modal kerja
5.	Ilham Saputra (2021)	Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Pemberian	Persamaan penelitian terdahulu dan peneliti yaitu sama-sama	Sedangkan perbedaannya yaitu tentang pemberian pembiayaan Murabahah, dan

NO.	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Pembiayaan Mudharabah (Studi Kasus Tahun 2014 Pembiayaan Mudharabah Bank Muamalat KC Bengkulu)	meneliti tentang prinsip kehati-hatian	Studi Kasus Bank Muamalat KC Bengkulu
6.	Indah siti muharammah 2021	Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada Perjanjian Kredit di PT Bank Perkreditan Rakyat Pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat	Sama-sama meneliti tentang prinsip kehati-hatian	Sedangkan perbedaannya yaitu Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum empiris atau sosiologis
7.	Melsi Jaylika (2022)	Analaisis Penerapan Kehati-hatian Dalam Pembiayaan Griya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Lubuklinggau	Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti yaitu sama-sama menggunakan penelitian kualitatif, dan juga Sama-sama tentang pembiayaan Griya.	Sedangkan perbedaannya terletak pada Studi kasus Bank Syariah Indonesia kantor cabang Lubuklinggau.
8.	Efa wulandari 2022	Perwujudan Prinsip Kehati-hatian dalam perjanjian kredit Pada BPR ADY Jember	Persamaan antara penelitian terdahulu dan peneliti ialah sama-sama menggunakan penelitian kualitatif.	Sedangkan perbedaaanya tentang perjanjian kredit, dan Studi kasus BPR ADY Jember.
9.	Indah Pratiwi 2023	Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank	Persamaan antara penelitian	Sedangkan perbedaannya ialah Metode penelitian

NO.	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Dalam Pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro Pada Bank Sumut Kantor Cabang Binjai	terdahulu dan peneliti yaitu sama-sama meneliti tentang prinsip kehati-hatian.	yang digunakan normativ, Membahas tentang Kredit Usaha Mikro, Studi kasus Bank Sumut Kantor Binjai.
10.	Zahira Salsabila 2024	Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pada Bank Aceh Syariah Banda Aceh (Studi Penelitian Pasca Penerapan Qanun LKS Nomor 11 Tahun 2018)	Persamaan antara penelitian terdahulu dan peneliti ialah jenis penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan kualitatif.	Sedangkan perbedaannya terletak pada studi kasus bank Aceh Syariah Banda Aceh.

Sumber: Diolah peneliti (2024)

B. Kajian Teori

1. Teori Prinsip Kehati-Hatian

a. Pengertian Prinsip Kehati-Hatian

Istilah prinsip dalam bahasa Inggris disebut *principle*, yang mengandung makna dasar atau asas. Dalam konteks hukum, prinsip atau asas hukum merupakan fondasi atau landasan utama dari suatu aturan hukum yang menjadi pedoman dalam penerapannya. Sebuah prinsip dapat berupa suatu pernyataan normatif maupun tindakan yang mencerminkan nilai-nilai dasar tertentu. Sementara itu, kata *prudent* yang merupakan bentuk adjektiva dalam bahasa Inggris, diartikan sebagai sikap bijaksana atau kehati-hatian, yang dalam konteks

keuangan dan perbankan merujuk pada sikap berhati-hati dalam mengambil keputusan guna meminimalkan risiko.

Konsep kehati-hatian terikat dengan pengawasan dan pengelolaan bank. Kata “hati-hati” sendiri memiliki arti kebijaksanaan dalam bahasa Indonesia, namun dalam dunia perbankan istilah tersebut digunakan untuk prinsip kehati-hatian. UU Perbankan mewajibkan bank untuk selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam bertransaksi, termasuk dalam memberikan pinjaman. Selain itu Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan juga menerbitkan peraturan perkreditan bank.²⁹

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 adalah UU tentang perbankan syariah yang mengatur tentang prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah, perizinan usaha bank syariah, jenis dan kegiatan usaha bank syariah, kelayakan penyaluran dana, pemegang saham pengendali, dewan komisaris dan direksi, dewan pengawas syariah, dan juga tata kelola termasuk transparansi akuntabilitas, pertanggung jawaban, profesionalisme, dan kewajaran.

Pada Bab II pasal 2 di jelaskan bahwasannya perbankan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya harus sesuai dengan prinsip syariah, demokrasi, dan prinsip kehati-hatian dan, memiliki tujuan untuk menunjang pelaksanaan Pembangunan nasional dalam rangka

²⁹ Rahmat Santoso, Urgensi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit Produk Digital Lending Perbankan Nasional, Vol 2 no 2 (Februari 2023): 206

meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³⁰

Prinsip kehati-hatian adalah (*prudential principle*) adalah prinsip yang menekankan pentingnya bersikap waspada, cermat, dan tidak tergesa-gesa dalam mengambil keputusan, terutama yang berkaitan dengan risiko, keuangan, hukum, atau dampak jangka panjang. Penerapan prinsip kehati-hatian di semua aktivitas perbankan adalah sebuah metode untuk membangun sistem perbankan yang efektif dan sehat, yang pada akhirnya akan memberikan dampak positif bagi perekonomian secara keseluruhan.

Kehati-hatian adalah suatu ide yang mencakup elemen-elemen sikap, nilai-nilai, norma, kebijakan, serta metode dalam pengelolaan risiko perbankan yang dirancang untuk mencegah segala akibat sekecil apa pun yang bisa merugikan atau membahayakan pihak-pihak terkait, terutama nasabah dan peminjam. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk melindungi keamanan, kesejahteraan, dan stabilitas sistem perbankan.³¹

Prinsip kehati-hatian merupakan salah satu pedoman yang harus diikuti oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Prinsip ini mengharuskan bank untuk tetap waspada dan berhati-hati dalam operasional mereka, yang berarti harus selalu patuh dan

³⁰ Peraturan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

³¹ Tangguh Prima Ndaru, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/Pdt/2012), *Binamulia Hukum* 6, no. 2 (2017): 161–74.

konsisten dalam menerapkan undang-undang yang berlaku di sektor perbankan berdasarkan profesionalisme dan niat baik.

b. Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit

Kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya dalam pemberian kredit, dijelaskan dalam pasal 8 undang-undang perbankan, yaitu: “Saat memberikan kredit atau pembiayaan berlandaskan prinsip syariah, bank umum harus memiliki keyakinan yang didasarkan pada analisis yang mendalam atau niat baik serta kemampuan dan kesiapan debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan”.

c. Prinsip 5c

Setiap tahapan pemberian dana atau kredit harus sesuai dengan aturan yang ada dan harus melaksanakan evaluasi dari berbagai sisi, dengan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisis *The Five C's of Credit* (prinsip 5c).

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5c kredit adalah sebagai berikut:

- 1) *Character*, suatu Kepercayaan terhadap kredibilitas calon debitur tercermin dari latar belakang pekerjaan dan pribadi mereka, meliputi gaya hidup, keadaan keluarga, hobi, dan status sosial. Faktor-faktor ini menjadi indikator kemampuan dan kemauan membayar.

- 2) *Capacity*, untuk mengevaluasi sejauh mana nasabah dapat beroperasi dalam sektor bisnis dan bagaimana hal itu terkait dengan tingkat pendidikan mereka, juga dapat diukur melalui kemampuan nasabah dalam mengerti peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah.
- 3) *Capital*, Untuk menilai seberapa efisien penggunaan modal, perlu diperiksa laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan cara melakukan pengukuran dalam aspek likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, serta ukuran lainnya. Modal juga harus dianalisis berdasarkan berbagai sumber yang ada saat ini.³²
- 4) *Collateral*, yaitu yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek yuridis. Jaminan harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.³³
- 5) *Condition*, merupakan keadaan sosial ekonomi, politik, dan budaya yang dapat memengaruhi situasi ekonomi pada waktu tertentu serta berpengaruh pada aktivitas usaha (produksi, pemasaran, dan keuangan). Dan hal ini tidak akan dipengaruhi oleh keadaan ekonomi saat ini dan di masa depan. Kondisi ini dapat dilihat dari keadaan ekonomi di masyarakat, apakah keadaan tersebut

³² Kasmir, S.E., M.M, Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 95

³³ Iswi Hariyanti, Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010): 32

berdampak pada perkembangan usaha nasabah sehingga memberikan efek positif atau negatif terhadap penyelesaian kewajiban pembiayaan yang dimiliki oleh calon nasabah.³⁴

d. Prinsip 5p

Selain penerapan prinsip 5c yang digunakan dalam prinsip kehati-hatian ada juga prinsip 5p yang di implementasikan dalam prinsip kehati-hatian saat proses penyaluran dana atau kredit yaitu³⁵:

1) *Party* (Golongan)

Party (golongan) atau calon nasabah, bank harus membagi calon debitur menjadi beberapa kategori berdasarkan karakter, yaitu calon nasabah yang memiliki sifat, karakter pribadi yang positif serta moral yang baik. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup. Evaluasi terhadap karakter ini dilakukan untuk menilai kepribadian seseorang, tingkat kejujuran, integritas, dan kemampuan untuk melakukan pembayaran dengan baik. Setelah menganalisis calon nasabah, bank kemudian mengelompokkan mereka berdasarkan karakter yang dimiliki.

2) *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian pinjaman sangat krusial bagi bank untuk menganalisisnya, sehingga mereka bisa menilai apakah

³⁴ Ima Kurnia Rizki, Putri Surya Fatekhah, & Maslihan Mohammad Ali, Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah, Vol 3 No 1 (Maret 2024), 73

³⁵ Kasmir, S.E., M.M, Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 97

kredit tersebut akan dimanfaatkan untuk hal-hal yang konstruktif dan sesuai dengan tujuan penggunaan dana yang diminta, seperti untuk kegiatan perdagangan, membeli rumah, atau kebutuhan lainnya. Selain itu, bank juga perlu melakukan pengawasan agar pinjaman tersebut benar-benar digunakan untuk tujuan yang telah disetujui dalam perjanjian kredit.

3) *Payment* (Pembayaran)

Pihak Pihak perbankan mencari informasi mengenai proyeksi pembayaran kembali pinjaman yang harus diselesaikan. Setelah tujuan dari kredit tersebut dipahami, penting untuk memperkirakan berapa besar pendapatan yang akan diperoleh. Ini bertujuan agar bank dapat menilai kemampuan calon debitur dalam melunasi pinjaman berdasarkan waktu dan jumlah pinjaman. Namun, jika calon debitur adalah pegawai negeri sipil, bank akan memeriksa dokumen terkait pekerjaan, gaji bulanan, dan informasi lainnya yang disertakan saat pengajuan kredit. Hal ini dilakukan untuk memastikan apakah pegawai negeri sipil tersebut memiliki kapasitas untuk mengembalikan pinjaman sesuai kesepakatan waktu yang telah ditentukan. ³⁶

³⁶ Hany Mareta, Hariono, Nurul Susianti, Penerapan Prinsip 5P Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada PT. Bank NTB Syariah, (*IBF Journal: Perbankan Syariah & Keuangan* 2 (2) 2022)

4) *Profitability* (Kemampuan Untuk Mendapatkan Keuntungan)

Profitability tidak hanya terkait dengan keuntungan dari calon debitur, tetapi juga melibatkan keuntungan yang diperoleh bank ketika kredit itu disetujui. Bank akan mengevaluasi total keuntungan yang diraih oleh calon debitur berkat pinjaman dari bank. Selain itu, bank juga harus menghitung jumlah pendapatan yang akan diterima dari pemberian kredit tersebut. Total ini dapat dilihat dari tingkat bunga yang akan diterima. Di samping itu, bank juga harus mempertimbangkan pendapatan lain di luar bunga, seperti biaya dan komisi, karena debitur akan melakukan setiap transaksi melalui bank.

5) *Protection* (Pelindungan)

Proteksi adalah langkah pencegahan yang diambil oleh bank untuk menjaga diri jika calon peminjam gagal memenuhi tanggung jawabnya. Untuk melindungi pinjaman tersebut, bank akan meminta jaminan aset dari calon nasabah. Jaminan ini berfungsi sebagai sumber dana alternatif untuk pembayaran. Jaminan yang diterima oleh bank harus diasuransikan untuk mengantisipasi kemungkinan kerugian yang dapat muncul dari jaminan tersebut.³⁷

³⁷ Kasmir, S.E., M.M., Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018): 96

e. Prinsip 3R

1) *Return* (hasil yang dicapai)

Return disini dimaksudkan penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan debitur setelah dibantu dengan pembiayaan oleh bank. Dapat pula diartikan keuntungan yang akan diperoleh bank apabila memberikan pembiayaan kepada pemohon.

2) *Repayment* (pembayaran kembali)

Dalam hal ini bank harus menilai berapa lama perusahaan pemohon pembiayaan dapat membayar kembali pinjamannya sesuai dengan kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*), dan apakah pembiayaan harus diangsur/ dicicil/ atau dilunasi sekaligus diakhir periode.

3) *Risk bearing ability* (kemampuan untuk menanggung risiko)

Dalam hal ini bank harus mengetahui dan menilai sampai sejauh mana perusahaan pemohon pembiayaan mampu menanggung risiko kegagalan andai kata terjadi sesuatu yang tak diinginkan.

f. Prinsip-Prinsip Operasional Lembaga Keuangan Syariah

Tujuan didirikannya lembaga keuangan syariah adalah untuk mendorong serta mengembangkan penerapan prinsip-prinsip syariah dan tradisi-tradisinya dalam transaksi dan dunia bisnis perbankan. Prinsip syariah merupakan dasar hukum Islam yang diterapkan dalam aktivitas perbankan dan keuangan yang sesuai dengan fatwa yang bertumpu pada nilai-nilai Islam, keadilan, keseimbangan, dan

kemaslahatan.³⁸ Salah satu prinsip pokok yang diterapkan di lembaga keuangan syariah. Adapun prinsip utama yang digunakan pada Lembaga keuangan syariah:

Bebas Maghrib (Maysir, Gharar, Haram, Riba, Bathil)

- 1) *Maysir*, memiliki makna yang berarti, dalam artian umum yaitu mengundi nasib dimana dalam setiap kegiatan yang dilakukannya memiliki sifat untung-untungan.
- 2) *Gharar*, secara bahasa yaitu menipu, memperdaya dan ketidakpastian. Dalam hal ini berarti gharar melakukan suatu kegiatan atau suatu usaha secara buta tanpa pengetahuan yang cukup, atau menjalankan suatu usaha atau transaksi yang diiringi dengan resiko yang tinggi/berlebihan tanpa mengetahui dampak yang akan terjadi atas resiko tersebut.
- 3) *Haram*, dalam kegiatan perekonomian setiap orang diharapkan untuk menghindari yang berkaitan dengan haram, baik haram zat ataupun haram diluar zatnya.
- 4) *Riba*, secara bahasa yaitu bertambah dan tumbuh. Riba adalah penambahan atas pendapatan secara tidak sah seperti pertukaran dengan barang sejenis kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan yang dilakukan tidak sama, atau penambahan dana atas pinjaman yang diberikan melebihi pokok jaminan (bunga).

³⁸ Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016): 16

5) Bathil, didalam kegiatan ekonomi tidak diperbolehkan dalam melaksanakan aktivitasnya dilakukan secara bathil seperti mengurangi timbangan, mencampur antara barang yang rusak dengan yang baik demi memperoleh keuntungan sepihak, menimbun barang, menipu, atau memaksakan kehendak.

g. Teori TOC (Solusi dalam kendala Prinsip Kehati-Hatian)

Theory of constraints (TOC) adalah suatu pendekatan manajemen yang berfokus pada identifikasi dan pengelolaan kendala (*bottleneck*) dalam suatu sistem untuk meningkatkan keseluruhan kinerja sistem. TOC menyatakan bahwa setiap sistem memiliki satu atau beberapa kendala yang membatasi kemampuannya untuk mencapai tujuannya. TOC menekankan pada pentingnya mengelola kendala yang dihadapi organisasi, karena kendala adalah sesuatu yang menghalangi organisasi.³⁹

Suatu kendala akan ditemukan di setiap sistem, dan dapat didefinisikan sebagai suatu yang dapat membatasi kinerja suatu sistem atau perusahaan untuk mencapai tujuan. Keberadaan kendala dapat digunakan lebih efektif karena dapat memperbaiki sistem dengan lebih bagus, teori TOC ini memfokuskan perhatian manajer pada kendala yang menghambat atau memperlambat proses produksi, dalam

³⁹ Titik Inayati, Sri Dwi Wahyuningsih, Pendekatan *Theory of Constraint* TOC Dalam Meningkatkan Efisiensi Biaya Produksi (studi kasus PT. Perkebunan Nusantara X Pabrik Gula Tjoekir Diwuk Kab Jombang Propinsi Jawa Timur) *Jurnal Manajemen Perbankan Keuangan Nitro*, Vol 1, No 2 (2018)

pembiayaan bank teori TOC ini dapat memfokuskan perhatian bank terhadap kendala yang dihadapinya.⁴⁰

Setiap Perusahaan akan mengdapi berbagai keterbatasan atau dapat disebut dengan kendala, TOC merupakan pendekatan manjerial yang dapat digunakan untuk mengembangkan stratwgi spesifik dalam mengelola kendala.

1) Kendala dapat diklasifikasikan ke dalam dua jenis berdasarkan asal kemunculannya:

a) Kendala internal (*internal constraint*) merupakan faktor-faktor yang berasal dari dalam Perusahaan itu sendiri. Hal ini berkaitan dengan seluruh aspek-aspek yang adadi dalamnya seperti:

(1) Aspek bisnis

Kendala pada aspek bisnis berkaitan dengan strategi pemasaran, segmentasi pasar, dan daya saing produk pembiayaan. Kendala ini dapat menghambat pertumbuhan pembiayaan dan menurunkan kinerja keuangan.

(2) Aspek manajemen risiko

Kendala dalam aspek ini mencakup keterbatasan dalam proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengelolaan risiko kredit. Ketidak tepatan dalam analisis

⁴⁰ Gusnari, TOC: Tinjauan Teori *pekbis jurnal* vol 2, No 3 (November, 2010):336-345

kelayakan kredit, lemahnya sistem peringatan dini terhadap potensi gagal bayar, dan kurangnya mitigasi risiko dapat menyebabkan peningkatan risiko pembiayaan bermasalah.

(3) Aspek operasional

Kendala operasional meliputi efisiensi proses internal, kecanggihan sistem informasi serta kompetensi sumber daya manusia.

- 2) Kendala eksternal (*external constraint*) Merupakan faktor-faktor pembatas yang berasal dari luar Perusahaan.

Langkah-langkah dalam penerapan TOC yaitu:

- a) Mengidentifikasi kendala, kendala dalam sistem bisa berupa kendala fisik, seperti bahan baku, mesin, tenaga kerja, atau tingkat permintaan, maupun kendala manjerial. Secara umum, organisasi lebih jarang menghadapi kendala fisik namun, lebih banyak menghadapi kendala manjerial yang muncul dalam bentuk kebijakan, prosedur, aturan dan metode. Untuk mengenali kendala, kebijakan mengembangkan suatu Teknik yang dikenal sebagai pohon realitas saat ini. Mengidentifikasi kendala-kendala ini sangat penting begitu juga dengan menentukan prioritasnya berdasarkan sejauh mana pengaruhnya terhadap pencapaian tujuan organisasi.

- b) Eksploitasi *constraint*, untuk memanfaatkan kendala dalam sistem, jika kendala tersebut bersifat fisik, maka fokus utamanya adalah mengoptimalkan penggunaan kendala tersebut agar berfungsi seefisien mungkin. Sementara itu, kendala yang bersifat manajerial tidak seharusnya dimanfaatkan, melainkan perlu dihapus dan digantikan dengan kebijakan baru yang dapat mendorong peningkatan kinerja dan hasil organisasi.
- c) Subordinasikan proses lain, Subordinasikan semua aspek lainnya terhadap keputusan yang berkaitan dengan kendala berarti bahwa seluruh elemen sistem lainnya (yang bukan merupakan kendala) harus disesuaikan guna mendukung kinerja kendala secara optimal. Karena kendala menentukan seberapa besar output perusahaan, maka penyalarsan sumber daya dengan kendala menjadi cara paling efisien dalam memanfaatkan sumber daya. Sumber daya yang tidak mengalami kendala memiliki dua jenis kapasitas: kapasitas produktif (yang mendukung output yang ditentukan oleh kendala) dan kapasitas menganggur (yang berfungsi sebagai cadangan untuk gangguan sistem atau saat ini belum dibutuhkan). Bila sumber daya non-kendala digunakan melebihi kapasitas produktifnya untuk mendukung kendala,

hal ini tidak akan meningkatkan output, tetapi justru akan menciptakan kelebihan persediaan yang tidak diperlukan.

- d) Evaluasi *constrain*, tingkatkan kinerja kendala sistem. Jika kendala tersebut masih menjadi faktor utama yang membatasi sistem, maka perbaikan intensif terhadapnya akan membantu meningkatkan efektivitasnya. Dengan membaiknya kinerja kendala, pemanfaatan sumber daya lain yang tidak mengalami kendala dapat dilakukan secara lebih optimal, sehingga kinerja keseluruhan sistem pun meningkat. Namun, setelah kendala ini diatasi, sistem kemungkinan akan menghadapi kendala baru yang harus diidentifikasi dan ditangani.
- e) Ulangi proses, Jika pada salah satu langkah sebelumnya ditemukan pelanggaran atau kendala, maka perlu kembali ke langkah pertama. Jangan sampai inersia atau sikap pasif menjadi hambatan berikutnya. Tahap awal dari langkah ini menekankan bahwa TOC (*Theory of Constraints*) harus diterapkan sebagai proses yang terus-menerus. Sementara itu, bagian selanjutnya berfungsi sebagai pengingat bahwa tidak ada kebijakan atau solusi yang selalu tepat dan berlaku dalam semua kondisi atau waktu. Oleh karena itu, penting bagi organisasi untuk menyadari bahwa ketika lingkungan bisnis berubah, kebijakan pun perlu disesuaikan agar tetap relevan.

Kegagalan dalam melaksanakan langkah kelima ini dapat menyebabkan konsekuensi serius bagi organisasi.⁴¹

2. Murabahah

a. Pengertian murabahah

Murabahah merupakan perjanjian jual beli untuk barang tertentu, di mana penjual dengan tegas menyebutkan barang yang dijual, termasuk harga beli barang kepada pembeli, kemudian menambahkan syarat keuntungan dengan jumlah tertentu. Murabahah adalah perjanjian jual beli barang dengan harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang telah disetujui.

Pembiayaan murabahah merupakan perjanjian antara bank dengan nasabahnya, dimana dalam format pembiayaan untuk barang yang diperlukan oleh pelanggan. Barang tersebut bisa termasuk aset permanen maupun barang untuk keperluan harian. Pembiayaan murabahah juga bisa diartikan sebagai kesepakatan jual-beli antara bank dan pelanggan, di mana bank syariah memperoleh barang yang dibutuhkan oleh pelanggan dan kemudian menjualnya kembali kepada pelanggan tersebut dengan harga perolehan ditambah margin yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan perjanjian jual-beli tersebut, bank memperoleh barang yang ditanyakan oleh nasabah dan menjualnya kembali kepada

⁴¹ Shams-ur Rahman, Teori Kendala tinjauan filsafat dan tujuannya aplikasi, *jurnal internasional manajemen operasi&produksi* vol 18 (2016)

mereka. Harga jual yang ditetapkan oleh bank adalah harga beli dari pemasok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Bank diwajibkan untuk memberikan informasi yang jelas tentang harga pokok barang kepada nasabah beserta biaya yang diperlukan.

Murabahah dapat dilaksanakan baik berdasarkan pesanan maupun tanpa pesanan. Pada murabahah yang berdasarkan pesanan, bank akan membeli barang setelah menerima permintaan dari nasabah. Murabahah yang berdasarkan pesanan bisa bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang telah dipesan. Pembayaran untuk murabahah bisa dilakukan secara tunai atau dengan cara lain yang disepakati.

b. Ketentuan-Ketentuan murabahah

1) Ketentuan tentang murabahah (Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000)

- a) Lembaga keuangan dan pelanggan harus melakukan perjanjian murabahah yang tidak mengandung unsur riba.
- b) Produk yang diperdagangkan tidak dilarang dalam syariat Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya.
- d) Bank melakukan pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan atas nama bank itu sendiri, dan transaksi ini harus legal serta tidak mengandung riba.

- e) Bank perlu menginformasikan semua aspek yang berhubungan dengan pembelian, contohnya jika transaksi dilakukan dengan cara kredit.
 - f) Selanjutnya, bank menjual barang tersebut kepada pelanggan (pemesan) dengan harga jual yang mencakup harga beli ditambah dengan keuntungan. Dalam hal ini, bank wajib memberikan informasi yang jelas mengenai harga pokok barang kepada nasabah serta biaya yang diperlukan.
 - g) Nasabah melakukan pembayaran untuk barang yang telah disetujui dalam periode waktu yang telah ditentukan sebelumnya.
 - h) Agar bisa menghindari kemungkinan penyalahgunaan atau kerusakan dari perjanjian ini, bank bisa membuat kesepakatan khusus dengan nasabah yang berbentuk jaminan atau asuransi.
 - i) Apabila bank ingin memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan pembelian barang dari pihak lain (akad wakalah), maka akad jual beli murabahah perlu dilaksanakan setelah barang tersebut, pada dasarnya, menjadi milik bank.
- 2) Ketentuan murabahah kepada nasabah
- a) Pelanggan mengajukan permintaan dan kesepakatan untuk membeli suatu produk atau aset kepada lembaga keuangan.

- b) Apabila lembaga keuangan tersebut menyetujui permintaan, mereka perlu secara sah memperoleh aset yang dipesankan dari pedagang terlebih dahulu.
- c) Setelah itu, lembaga keuangan menawarkan aset kepada pelanggan, dan pelanggan akan membelinya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, karena secara hukum kesepakatan ini bersifat mengikat; selanjutnya, kedua pihak harus menyusun kontrak jual beli.
- d) Dalam transaksi ini, lembaga keuangan diperbolehkan untuk meminta pelanggan memberikan uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika si pelanggan kemudian menolak untuk membeli barang itu, biaya sebenarnya yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan harus diambil dari uang muka tersebut.

3. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Muhammad dalam tulisannya, pembiayaan atau *financing* merupakan alokasi dana yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lainnya untuk membantu investasi yang telah dirancang, baik itu dilakukan secara mandiri maupun melalui lembaga. Dengan kata lain, Pembiayaan adalah biaya yang dikeluarkan untuk menyokong investasi

yang sudah direncanakan⁴². Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No 4 tahun 2023 tentang pengembangan dan penguatan sektor keuangan mengatur tentang pembiayaan penyediaan uang atau tagihan menyatakan bahwa penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴³

b. Jenis Pembiayaan

Kategori-kategori pembiayaan pada dasarnya bisa diorganisir berdasarkan berbagai aspek, antara lain:

1) Pembiayaan menurut tujuannya:

- a) Pembiayaan untuk kegiatan operasional, yang memiliki tujuan untuk mendapatkan modal demi mengembangkan usaha.
- b) Dana untuk investasi, yang merupakan uang yang digunakan untuk melakukan investasi atau untuk membeli barang yang akan digunakan.

2) Pembiayaan menurut jangka waktu:

- a) Pembiayaan dengan waktu pendek, pembiayaan dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.

⁴² Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016): 41.

⁴³ Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2023, Tentang Perbankan

- b) Pembiayaan waktu menengah, yaitu pembiayaan yang berlangsung antara 1 tahun hingga 5 tahun.
- c) Pembiayaan waktu, yaitu pembiayaan yang berlangsung lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

1) Jenis aktiva produktif pada bank syariah.

a) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

(1) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan mudharabah merupakan transaksi antara bank sebagai penyedia barang dengan nasabah yang ingin membeli barang tersebut. Dari kegiatan ini bank mendapat profit dari penjualan yang telah disepakati. Murabahah juga merupakan layanan pembiayaan yang dilakukan oleh bank melalui cara jual beli dengan nasabah dengan sistem angsuran.⁴⁴

(2) Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan musyarakah merupakan kontrak antara pemilik dana atau modal untuk menyatukan sumber daya mereka dalam suatu usaha yang telah disetujui sebelumnya.⁴⁵

⁴⁴ Fatimatuzzahro, Risma Ayu Kinanti., M. Zikwan, Manajemen Bisnis Syariah, (September 2022): 124

⁴⁵ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN 2016) 45

(3) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang)

(a) Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada individu maupun entitas bisnis yang beroperasi dalam sektor usaha kecil maupun besar.⁴⁶

(b) Pembiayaan *Salam*

Pembiayaan salam merupakan kesepakatan untuk membeli barang melalui pemesanan dengan ketentuan tertentu dan pembayaran harga dilakukan terlebih dahulu.

(c) Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan istishna merupakan kesepakatan jual beli yang berbentuk pengorderan pembuatan produk dengan syarat dan ketentuan tertentu yang telah disetujui oleh pembeli dan penjual.

(4) Pembiayaan dengan prinsip Sewa.

(a) Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan ijarah merupakan perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

⁴⁶ M. Anugerah Puji Sakti, Endra Syaifuddin Alhmad, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian (Prudential principle) Dalam Proses Pembiayaan Pada Bank Syariah Indonesia studi kasus: Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat, Vol 4 No 1 (Januari-Juni, 2023), 173

(b) Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Biltamlik/Wa iqtina*

Pembiayaan *ijarah muntahiyah biltamlik/wa iqtina* yaitu kesepakatan untuk menyewa barang yang berakhir dengan transfer kepemilikan dari pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa.

(c) Surat Berharga Syariah

Surat berharga syariah merupakan dokumen yang menunjukkan investasi yang mengikuti aturan syariah. Dokumen ini umum diperdagangkan di pasar uang dan/atau pasar modal, seperti wesel, obligasi syariah, dan sertifikat dana serta surat berharga lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah.

(d) Penempatan

Penempatan Penempatan dana merupakan aktivitas penanaman dana yang dilakukan oleh bank syariah atau bank perkreditan rakyat syariah ke lembaga keuangan syariah lainnya. Penempatan ini dapat dilakukan dalam berbagai bentuk instrumen keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti giro, tabungan wadiah, deposito berjangka, tabungan mudharabah, pembiayaan yang diberikan, serta sertifikat investasi mudharabah antar bank (sertifikat IMA). Selain itu, penempatan dana juga dapat dilakukan dalam bentuk instrumen keuangan syariah

lainnya yang tidak bertentangan dengan ketentuan syariah Islam. Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk mengelola kelebihan likuiditas dan memperoleh imbal hasil yang halal serta optimal, sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan efisiensi.

(e) Penyertaan Modal

Penyertaan modal merupakan kegiatan investasi yang dilakukan oleh bank syariah dalam bentuk kepemilikan saham pada perusahaan yang menjalankan usaha di bidang keuangan syariah. Kegiatan ini juga mencakup penanaman dana dalam instrumen keuangan seperti surat utang yang dapat dikonversi menjadi saham (*convertible bonds*) yang disertai dengan opsi ekuitas (*equity options*), atau bentuk transaksi lainnya yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Melalui penyertaan ini, bank syariah dapat secara langsung atau tidak langsung memperoleh kepemilikan saham pada perusahaan yang bergerak di sektor keuangan syariah.

(f) Penyertaan Modal Sementara

Penyertaan modal sementara merupakan bentuk investasi yang dilakukan oleh bank syariah dalam suatu perusahaan sebagai langkah penyelamatan terhadap pembiayaan atau piutang bermasalah. Skema ini dikenal

dengan istilah *debt to equity swap*, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Penyertaan tersebut dapat berbentuk surat utang yang dapat dikonversi menjadi saham (*convertible bonds*) yang disertai dengan opsi ekuitas (*equity options*), atau dalam bentuk transaksi lain yang sesuai dengan prinsip syariah, yang pada akhirnya menyebabkan bank syariah memiliki atau berpotensi memiliki saham pada perusahaan nasabah yang bersangkutan.

(g) Transaksi Rekening Administratif

Transaksi rekening administratif komitmen dan kontijensi (*Off Balance Sheet*) berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi/endosmen, *Irrevocable of Credit* (L/C), yang masih berjalan, akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, standby L/C, dan garansi lain berdasarkan prinsip syariah.

(h) Sertifikat Wadi'ah Bank Indonesia (SWBI)

SWBI merupakan instrumen keuangan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia sebagai tanda bukti penitipan dana jangka pendek yang dilakukan berdasarkan prinsip akad wadi'ah. Instrumen ini digunakan sebagai sarana penempatan dana oleh bank-bank syariah dalam

rangka pengelolaan likuiditas yang sesuai dengan prinsip syariah.

- 2) Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yang disebut dengan:

- a) Pinjaman Qardh

Pembiayaan qardh, atau yang dikenal sebagai pinjaman talangan, merupakan bentuk penyediaan dana atau fasilitas tagihan yang diberikan oleh bank syariah kepada pihak peminjam. Dalam akad ini, pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan seluruh dana yang telah diterima, baik secara sekaligus maupun melalui cicilan, dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama, sesuai dengan prinsip syariah.⁴⁷

- c. Unsur-Unsur Pembiayaan atau Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

- 1) Kepercayaan

Keyakinan pemberian kredit atau pembiayaan merupakan kepercayaan yang dimiliki oleh pihak bank bahwa dana, barang, atau jasa yang disalurkan kepada nasabah akan dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati di masa mendatang.

⁴⁷ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN 2016), 46

Kepercayaan ini tidak diberikan secara sembarangan, melainkan didasarkan pada hasil analisis dan investigasi yang mendalam terhadap calon nasabah, baik melalui data internal maupun sumber eksternal. Proses ini mencakup penilaian terhadap rekam jejak serta kondisi keuangan dan non-keuangan nasabah, baik pada masa lalu maupun saat ini.

2) Kesepakatan

Selain mengandung unsur kepercayaan, pembiayaan juga melibatkan adanya kesepakatan antara pihak pemberi dan penerima pembiayaan. Kesepakatan tersebut diformalkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang kemudian disepakati dan ditandatangani bersama sebagai dasar hukum pelaksanaan pembiayaan.

3) Jangka waktu

Setiap pemberian kredit atau pembiayaan selalu disertai dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Jangka waktu ini menentukan periode pengembalian dana pembiayaan, yang dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yaitu jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang, tergantung pada kesepakatan dan tujuan pembiayaan yang diberikan.

4) Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian pembiayaan.

Semakin lama jangka waktu pengembalian suatu pembiayaan, maka semakin tinggi pula tingkat risiko yang harus ditanggung oleh bank. Sebaliknya, semakin pendek jangka waktunya, maka risiko yang dihadapi cenderung lebih rendah. Risiko tersebut menjadi tanggung jawab pihak bank, baik yang disebabkan oleh kelalaian nasabah secara sengaja maupun oleh faktor-faktor di luar kendali, seperti terjadinya bencana alam atau kegagalan usaha yang tidak disertai unsur kesengajaan dari pihak nasabah.

5) Balas jasa

Keuntungan yang diperoleh dari aktivitas pembiayaan atau pemberian jasa oleh bank syariah dikenal dengan istilah bagi hasil. Imbalan berupa bagi hasil tersebut, disertai dengan pendapatan dari biaya administrasi pembiayaan, menjadi sumber pendapatan atau keuntungan bagi bank. Mekanisme ini sejalan dengan prinsip syariah yang mengedepankan keadilan dan kesepakatan dalam pembagian hasil usaha antara bank dan nasabah.⁴⁸

d. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro dan tujuan pembiayaan untuk Tingkat mikro. Secaramakro, pembiayaan bertujuan untuk:

⁴⁸ Kasmir, S.E., M.M., Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018): 86

- 1) Peningkatan kesejahteraan ekonomi umat berarti bahwa masyarakat yang sebelumnya mengalami keterbatasan dalam mengakses sumber daya ekonomi kini dapat memperoleh akses melalui fasilitas pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan tersebut berperan sebagai alat untuk mendorong peningkatan taraf hidup dan kondisi ekonomi masyarakat secara keseluruhan.
- 2) Ketersediaan dana untuk pengembangan usaha berarti bahwa dalam rangka memperluas atau meningkatkan kegiatan usaha, diperlukan tambahan modal. Modal tambahan tersebut dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan, di mana pihak yang memiliki kelebihan dana (surplus) menyalurkan dana tersebut kepada pihak yang kekurangan dana (defisit), sehingga peredaran dana dalam perekonomian dapat berjalan dengan lancar.
- 3) Peningkatan produktivitas berarti bahwa dengan adanya pembiayaan, pelaku usaha diberikan kesempatan untuk meningkatkan kapasitas dan efisiensi produksi mereka. Hal ini disebabkan karena kegiatan produksi memerlukan dukungan dana yang memadai agar dapat berjalan dengan baik dan mencapai hasil yang optimal.
- 4) Membuka lapangan kerja baru, berarti bahwa dengan tersedianya tambahan dana pembiayaan untuk berbagai sektor usaha, kegiatan usaha tersebut dapat berkembang dan pada akhirnya menyerap tenaga kerja baru. Dengan demikian, pembiayaan ini berkontribusi

pada peningkatan kesempatan kerja dan penyerapan tenaga kerja di masyarakat.

- 5) Terjadinya distribusi pendapatan mengacu pada kondisi di mana pelaku usaha yang produktif mampu menjalankan aktivitas bisnisnya secara efektif sehingga memperoleh penghasilan dari hasil usaha tersebut. Penghasilan ini kemudian menjadi bagian dari pendapatan masyarakat secara luas, sehingga pembiayaan berperan dalam pemerataan pendapatan melalui peningkatan aktivitas ekonomi. Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

- a) Upaya memaksimalkan Upaya memaksimalkan laba berarti bahwa setiap kegiatan usaha memiliki tujuan utama yaitu memperoleh keuntungan sebesar-besarnya. Seorang pengusaha senantiasa berusaha untuk mencapai tingkat laba yang optimal sebagai indikator keberhasilan usaha yang dijalankan. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b) Pendayagunaan sumber daya ekonomi mengacu pada pengembangan sumber daya yang dilakukan dengan menggabungkan antara sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya modal. Ketika sumber daya alam dan manusia tersedia namun sumber daya modal belum mencukupi,

maka pembiayaan menjadi kebutuhan penting untuk memaksimalkan pemanfaatan sumber daya tersebut. Dengan demikian, pembiayaan berperan dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi penggunaan sumber daya ekonomi. Upaya meminimalkan risiko berarti bahwa dalam rangka mencapai keuntungan yang optimal, pengusaha harus mampu mengelola dan mengurangi potensi risiko yang mungkin muncul selamaproses usaha. Salah satu cara untuk mengatasi risiko kekurangan modal adalah dengan melakukan pembiayaan sebagai sumber dana tambahan.

- c) Pendayagunaan sumber daya ekonomi mengacu pada pengembangan sumber daya yang dilakukan dengan menggabungkan antara sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya modal. Ketika sumber daya alam dan manusia tersedia namun sumber daya modal belum mencukupi, maka pembiayaan menjadi kebutuhan penting untuk memaksimalkan pemanfaatan sumber daya tersebut. Dengan demikian, pembiayaan berperan dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi penggunaan sumber daya ekonomi.
- d) Penyaluran kelebihan dana berarti bahwa dalam masyarakat terdapat pihak yang memiliki dana lebih (surplus) dan pihak yang mengalami kekurangan dana (defisit). Dalam konteks ini, mekanisme pembiayaan berfungsi sebagai sarana untuk

menyalurkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan kepada pihak yang membutuhkan, sehingga dapat menciptakan keseimbangan dan perputaran dana yang optimal dalam perekonomian.⁴⁹

4. Produk KPR Griya

Produk menurut kamus Bahasa Indonesia adalah barang atau jasa yang dibuat dan di tambah gunanya atau nilainya.⁵⁰ Produk adalah barang atau jasa yang disediakan oleh suatu perusahaan untuk memenuhi kebutuhan konsumennya. Produk KPR Griya merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia, yang bertujuan membantu nasabah dalam kepemilikan rumah, ruko, apartemen, serta pembiayaan renovasi dan pengembangan properti. Produk ini juga mencakup fasilitas pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain, dengan menggunakan dua opsi akad murabahah (jual beli) sebagai dasar transaksi.

a. Jenis jenis Pembiayaan KPR Griya

Adapun jenis-jenis dari pembiayaan produk KPR Griya yang ditawarkan kepada nasabah sebagai berikut:

1) KPR Griya akad *murabahah*

Akad murabahah merupakan suatu perjanjian jual beli antarabank dan nasabah, di mana bank terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjual barang

⁴⁹ Muhammad, 40

⁵⁰ Kamus Pusat Bahasa, Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), 1215

tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah.

2) KPR Griya akad *musyarakah mutanakhisah*

Akad *musyarakah mutanakhisah* merupakan perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih yang bersama-sama memiliki suatu aset atau barang, di mana salah satu pihak berhak membeli bagian kepemilikan pihak lainnya secara bertahap sesuai kesepakatan.

b. Syarat pengajuan produk KPR Griya

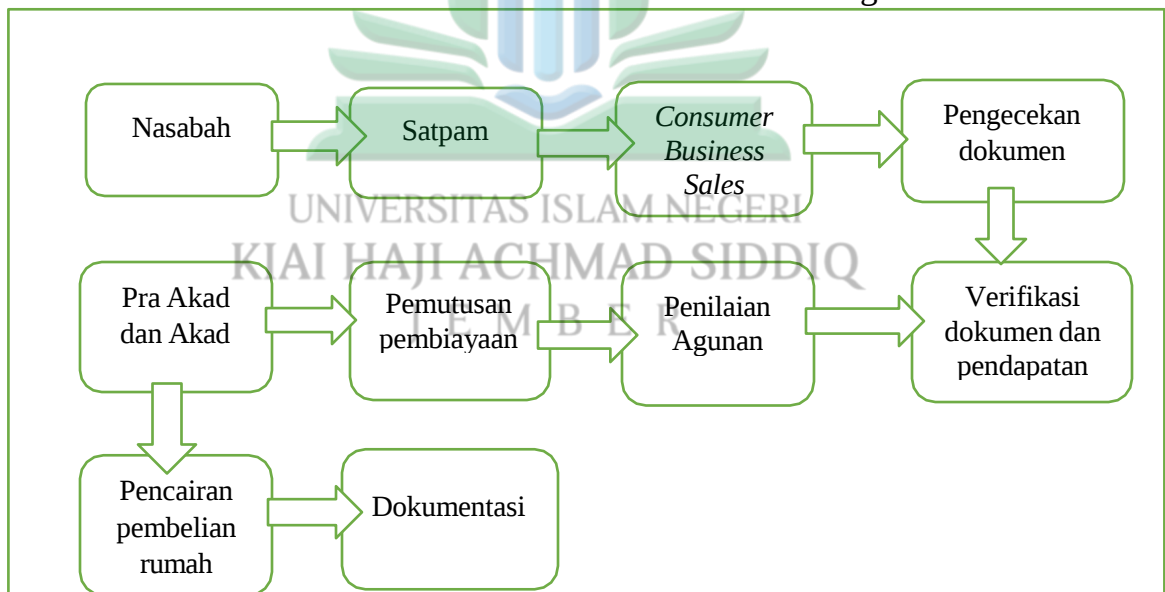
- 1) WNI
- 2) Usia minimal pemohon pembiayaan adalah 21 tahun pada saat pengajuan permohonan.
- 3) Usiamaksimal pemohon saat jatuh tempo pembiayaan adalah 55 tahun.
- 4) Nilai pembiayaan yang diberikan tidak boleh melebihi batas maksimum yang ditetapkan.
- 5) Besar cicilan bulanan tidak melampaui 40% dari total penghasilan bulanan nasabah.
- 6) Untuk kepemilikan unit pertama, KPR syariah dapat diberikan untuk property yang masih dalam tahap Pembangunan atau inden, namun ketentuan ini tidak berlaku untuk kepemilikan unit berikutnya.

- 7) Pencairan dana dapat dilakukan secara sesuai dengan perkembangan proyek atau berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak terkait
- 8) Dalam hal pembiayaan unit yang belum selesai dibangun atau dalam status inden, harus ada perjanjian Kerjasama resmi antara pengembang dana bank syariah sebagai dasar pelaksanaan pembiayaan.

c. Proses pembiayaan KPR Griya

1.1 Gambar

Proses Pengajuan Pembiayaan KPR Griya
Akad murabahah di BSI Jember Balung



Sumber: data diolah oleh peneliti, 2025

Keterangan:

- 1) Nasabah datang ke Bank BSI dan menemui satpam

Nasabah yang datang ke Bank BSI KCP Jember Balung akan terlebih dahulu bertemu dengan petugas keamanan. Setelah itu,

petugas keamanan akan menanyakan tujuan kedatangan nasabah. Nasabah kemudian akan menjelaskan bahwa tujuannya adalah untuk mengajukan pembiayaan KPR Griya di Bank BSI KCP Jember Balung.

- 2) Satpam mengarahkan nasabah pada bagian *consumer business sales*. Setelah nasabah menyampaikan keperluan pengajuan pembiayaan KPR Griya, satpam akan mengarahkan nasabah menuju bagian *consumer business sales*.
- 3) Nasabah bertemu dengan petugas *consumer business sales* dan menyerahkan dokumen yang diperlukan untuk pengajuan pembiayaan KPR Griya. Setelah itu, nasabah menjelaskan maksud pengajuan pembiayaan KPR Griya kepada petugas tersebut, kemudian mengisi formulir permohonan pembiayaan KPR Griya.
- 4) Pengecekan kelengkapan dokumen dan kesesuaian dokumen nasabah.

Setelah seluruh berkas yang diajukan oleh nasabah lengkap, dilakukan pengecekan terhadap kelengkapan dan kesesuaian dokumen tersebut.

- 5) Melakukan verifikasi dokumen dan pendapatan nasabah. Setelah pengecekan kelengkapan dan kesesuaian dokumen selesai, tahap verifikasi dokumen dilakukan oleh bagian retail risk unit di kantor area.

- 6) Melakukan penilaian agunan yang dijaminan nasabah.

Penilaian terhadap agunan dilakukan oleh bagian *financing operation unit*, yang bertugas menilai jaminan yang diberikan oleh nasabah.

- 7) Pemutusan pembiayaan.

Hasil verifikasi pembiayaan kemudian diserahkan kepada bagian *business unit* terkait untuk dibahas lebih lanjut, guna menentukan apakah permohonan pembiayaan tersebut disetujui atau ditolak, sebelum keputusan akhir disampaikan kepada pimpinan.

- 8) Melakukan pra akad dan juga melakukan akad pembiayaan KPR Griya.

Setelah permohonan disetujui oleh bagian terkait, bagian *financing operation unit* akan menyusun draft akad serta dokumen pendukung lainnya. Proses akad nantinya akan dilaksanakan oleh nasabah bersama bank atau petugas yang berwenang.

- 9) Bank melakukan pencairan dana pembiayaan produk KPR Griya.

Tahapan ini, bagian *financing operation unit* melakukan peninjauan terhadap pemenuhan syarat akad serta proses pencairan dana pembiayaan, di mana pencairan tersebut diberikan kepada developer sebagai pembayaran pembelian rumah atas nama nasabah terkait.

- 10) Melakukan dokumentasi dan tanda terima jaminan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara ilmiah yang dilakukan untuk mengumpulkan data-data dengan tujuan-tujuan tertentu. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan metode kualitatif. Metode penelitian kualitatif dipilih untuk mengkaji objek dalam kondisi alami, di mana peneliti berperan sebagai instrumen utama. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik kombinasi, analisis data bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil penelitian lebih menonjolkan makna daripada generalisasi.⁵¹

Dan untuk jenis penelitian yaitu jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Untuk memahami secara mendalam kondisi di lapangan, peneliti memilih metode penelitian lapangan dengan melakukan wawancara langsung kepada responden atau narasumber guna mengumpulkan informasi melalui proses tanya jawab. Selain itu, observasi yang teliti juga digunakan untuk mengumpulkan data, termasuk hasil analisis dokumen dan catatan, deskripsi yang lengkap dalam konteks, serta catatan dari wawancara mendalam.

⁵¹ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D, (Bandung: Alfabeta Bandung, 2022) 8-9

B. Lokasi Penelitian

Lokasi pada penelitian ini adalah Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung yang berlokasi di Jl. Ambulu No. 32, Kebonsari, Balung Lor, Kec. Balung, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur. Alasan peneliti memilih Lokasi penelitian ini yang akan dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung karena peneliti ingin mengetahui bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR Griya.

C. Subyek Penelitian

Penelitian ini menggunakan teknik *purposive* untuk menentukan subyek penelitian. Teknik *purposive* adalah metode pemilihan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu. Pertimbangan ini dapat didasarkan pada pengetahuan individu terkait aspek yang diteliti atau karena posisi dan wewenang yang dimiliki individu tersebut, yang memungkinkan peneliti mendapatkan pemahaman mendalam mengenai objek atau situasi penelitian.⁵² Adapun subyek yang akan diwawancarai :

1. Pimpinan Bank Syariah Indonesia Jember Balung ibu Khusnul Amalia, yang melakukan pemantauan pada pembiayaan KPR Griya.
2. Karyawan Bank Syariah Indoneisa (BSI) Jember Balung bapak Agung Riezal, selaku *marketing* pada produk KPR Griya.
3. Staf Bank Syariah Indonesia Jember Balung bapak Erwin Panji, yang bertugas sebagai *general support staff* dan termasuk dalam tim pemasaran produk KPR Griya.

⁵² Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D (Bandung Alfabeta, 2022)

4. Ibu Nia selaku nasabah pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung.
5. Bapak Haki selaku nasabah pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulam data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian untuk mendapatkan informasi yang akurat dan mendalam.⁵³ Teknik pengumpulan data yang akan di terapkan seperti wawancara dan dokumentasi. Adapun teknik pengumpulan data yang akan dilakukan ialah sebagai berikut:

1. Observasi Non-Parsipatif

Observasi Non-parsifatif merupakan metode pengumpulan data Dimana penelti hanya berperan sebagai pengamat dan tidak terlibat langsung dalam kegiatan atau interaksi yang sedang berlangsung. Dalam observasi ini, peneliti tidak ikut serta dalam aktivitas yang dilakuka oleh subjek penelitian, melainkan hanya mencatat dan mengamati perilaku atau fenomena yang terjadi secara alami. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk memeperoleh data secara objektif karena minimnya keterlibatan langsung peneliti dalam aktivitas subjek yang diamati.⁵⁴

2. Wawancara Semi Terstruktur

Wawancara digunakan sebagai metode pengumpulan data untuk memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai permasalahan dalam studi pendahuluan. Pedoman wawancara yang digunakan hanya mencakup pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas. Wawancara

⁵³ Tim penyusun, Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, hal-47

⁵⁴ Sugiyono, Metode Penelitian Pendekatan Kualitatif & Kuantitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta (2016).310

merupakan salah satu teknik pengambilan data yang dilakukan peneliti melalui komunikasi verbal, baik dalam bentuk terstruktur, semi terstruktur, maupun tidak terstruktur. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik wawancara semi terstruktur, yang bertujuan untuk menggali permasalahan secara lebih terbuka, di mana responden diminta menyampaikan pendapat serta gagasan mereka. Wawancara semi terstruktur dilakukan dengan mengembangkan topik dan menyusun pertanyaan secara fleksibel. Proses wawancara ini difokuskan pada pemahaman mengenai prinsip kehati-hatian serta tantangan serta solusi dalam penerapannya di BSI Jember Balung.⁵⁵

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu sumber data yang berasal dari sumber non-manusia (*non-human resources*). Dokumen yang dikumpulkan dapat berupa hasil wawancara, transkrip, rekaman, foto, dan lainnya. Dalam teknik pengumpulan data melalui dokumentasi ini, peneliti mengumpulkan serta menganalisis berbagai dokumen, baik yang bersifat tertulis maupun yang berasal dari media elektronik. Langkah ini dilakukan untuk memperoleh informasi dari beragam sumber pustaka serta data yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

E. Analisis Data

Teknik analisis data yang diterapkan pada penelitian ini adalah teknik analisis data model Miles and Huberman. Dalam teknik ini analisis data kualitatif

⁵⁵ Sugiyono, Metode Penelitian Pendekatan Kualitatif & Kuantitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2022), 320

dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/verification*. Tahapan-tahapan dalam menganalisis data adalah:

1. *Reduction data* (Reduksi Data)

Data yang tidak relevan atau berlebihan direduksi untuk memfokuskan pada informasi yang relevan dengan topik penelitian, seperti bagaimana standar akuntansi diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan.

2. *Data display* (Penyajian Data)

Data yang telah direduksi kemudian disajikan dalam bentuk narasi atau diagram yang jelas dan terstruktur. Penyajian ini dilakukan agar pembaca dapat memahami bagaimana proses penyusunan laporan keuangan pesantren berlangsung.

3. *Conclusion drawing/verification* (Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi)

Kesimpulan ditarik berdasarkan temuan penelitian. Kesimpulan ini kemudian diverifikasi dengan mengonfirmasi kembali kepada subjek penelitian atau dengan membandingkan data dari berbagai sumber (triangulasi sumber).

F. Keabsahan Data

Bagian ini menjelaskan langkah-langkah yang diambil oleh peneliti untuk memastikan data dan temuan di lapangan. untuk mencapai temuan yang valid, penting untuk memeriksa kredibilitas data menggunakan triangulasi, yaitu

membandingkan dan memverifikasi data dari berbagai sumber, metode, peneliti, dan teori.

Triangulasi adalah cara untuk menguji konsistensi data dengan menggunakan berbagai metode pengumpulan data. Seperti hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk memastikan validitas hasil penelitian. Teknik triangulasi ini bertujuan untuk meningkatkan kredibilitas dan validitas hasil penelitian, karena data yang diperoleh menjadi lebih objektif dan akurat.⁵⁶

Dengan demikian, peneliti ini menggunakan triangulasi sumber. Triangulasi sumber yaitu untuk mendapatkan data dari sumber yang berbeda-beda dengan Teknik yang sama.⁵⁷

G. Tahap-Tahap Penelitian

Tahap-tahap ini menguraikan tentang rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan peneliti, mulai dari penelitian terdahulu, pengembangan desain, penelitian sebenarnya, dan sampai pada penulisan laporan⁵⁸

1. Tahap pra lapangan

Pada tahap ini yang dilakukan oleh peneliti adalah mencari permasalahan dan referensi yang terkait.

Adapun tahapan penelitian sebagai berikut:

- a. Memilih lokasi penelitian.
- b. Terjun langsung ke lokasi penelitian.
- c. Konsultasi fokus penelitian.

⁵⁶ Tim Penyusun, Pedoman Karya Tulis Ilmiah, hal, 96.

⁵⁷ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D, (Bandung: Alfabeta 2022) 310

⁵⁸ Tim Penyusun, Karya Tulis Ilmiah, 96.

- d. Menentukan fokus penelitian.
- e. Menyiapkan perlengkapan.

2. Tahap lapangan

Pada tahap lapangan peneliti melakukan kunjungan langsung ke lokasi penelitian guna untuk mengumpulkan data yang diperlukan dengan metode wawancara dan dokumentasi.

Adapun tahap lapangan sebagai berikut:

- a. Memahami latar belakang.
- b. Memasuki lapangan.
- c. Pengumpulan data atau informasi yang terkait dengan fokus penelitian.
- d. Menganalisis data dengan menggunakan prosedur peneliti yang telah ditetapkan.

3. Tahap akhir penelitian lapangan

Tahap ini adalah proses akhir penelitian. Kemudian peneliti Menyusun hasil penelitian dengan menganalisis data yang telah dikonsultasikan kepada dosen pembimbing kemungkinan ada revisi untuk mendapatkan hasil yang maksimal.

Adapun tahap akhir penelitian yaitu sebagai berikut:

- a. Penerikan Kesimpulan.
- b. Menyusun data yang ditetapkan.

4. Tahap penelitian laporan

Setelah peneliti mendapatkan data dan data tersebut sudah dinamis, langkah selanjutnya yang dilakukan yakni peneliti meliputi:

- a. Menyusun hasil penelitian.
- b. Konsultasi hasil penelitian.
- c. Perbaikan hasil konsultasi.
- d. Menyiapkan kelengkapan persyaratan ujian.
- e. Munaqosah skripsi.



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Sejarah PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

PT Bank Syariah Indonesia (BSI) Tbk, PT Bank Syariah Indonesia (BSI) Tbk secara resmi berdiri pada tanggal 1 Februari 2021 dan diresmikan langsung oleh Presiden Republik Indonesia, Ir. Joko Widodo, di Istana Negara. BSI merupakan hasil penggabungan tiga bank syariah nasional, yaitu PT Bank BRI Syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah. Penggabungan ini mendapat persetujuan resmi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Keputusan No. 04/KDK.03/2021, yang memberikan izin penggabungan tiga entitas perbankan syariah tersebut pada tanggal 27 Januari 2021 dengan nomor surat SR-3/PB.1/2021.

Penggabungan tiga entitas perbankan syariah ini menghasilkan layanan yang lebih komprehensif, jangkauan yang lebih luas, serta memperkuat kapasitas permodalan. Kehadiran Bank Syariah Indonesia mencerminkan wajah baru perbankan syariah di Indonesia yang bersifat modern, inklusif, dan memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat. Potensi BSI untuk terus berkembang dan masuk dalam jajaran bank syariah terkemuka di tingkat global sangat terbuka lebar.

Dalam Setiap layanan yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia memiliki karakteristik yang membedakannya dari bank konvensional, salah satunya adalah tidak digunakannya sistem bunga (*interest free*). Sebagai

gantinya, BSI menerapkan prinsip bagi hasil, sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 Tahun 1992 mengenai bank yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil antara nasabah yang memberikan dana dan pihak pengelola dana tersebut. Hal ini dikarenakan sistem bunga dianggap bertentangan dengan prinsip syariah, mengingat BSI merupakan lembaga keuangan berbasis syariah.⁵⁹

Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung merupakan kantor cabang pembantu BSI yang berlokasi di Kabupaten Jember. Alamatnya berada di JL. Ambulu No. 32, Kebonsari, Balung Lor, Kecamatan Balung, Provinsi Jawa Timur. Sebelum menjadi bagian dari BSI, kantor ini merupakan cabang dari Bank Syariah Mandiri (BSM). Setelah adanya regulasi mengenai penggabungan bank syariah, kantor ini resmi berubah menjadi BSI KCP Jember Balung.

Lokasi BSI KCP Jember Balung cukup strategis karena berada dekat dengan area pasar dan pusat keramaian, sehingga memudahkan nasabah untuk mengakses layanan perbankan. BSI Jember Balung mengusung visi dan misi yang selaras dengan seluruh unit Bank Syariah Indonesia di seluruh Indonesia. Visi dan misi tersebut telah dirangkum oleh penulis sebagai berikut:

a. Visi:

Top 10 Global Islamic Bank

⁵⁹ Muhammad Hanifan, Hersa Farida, Analisis Implementasi Aplikasi Bsi Mbbobile Dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Di BSI KCP Jember Balung, et al, *'Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2 (2024), 128

b. Misi:

- 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.
- 2) Menjadi Bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.
- 3) Memberikan kontribusi positif kepada Masyarakat dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial masyarakat.

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

BSI KCP Jember Balung memiliki jumlah karyawan dengan total 20 orang yang dimana penulis menyajikan pada tabel berikut:

Tabel 4.1
Jumlah dan Jabatan Karyawan

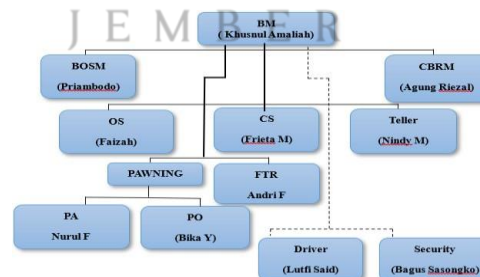
No	Jabatan	Unit Kerja	Area	Jumlah
1.	<i>Branch Operation & Service Manager</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
2.	<i>Branch Manager</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
3.	<i>Customer staff</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
4.	<i>Customer service</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
5.	<i>Customer Banking Representatif</i>	KCP Jember Balung	Jember	2
6.	<i>Micro Bisnis Representatif</i>	KCP Jember Balung	Jember	2
7.	<i>Teller</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
8.	<i>Pawning Appraisal</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
9.	<i>Funding & Transaction staff</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
10.	<i>Pawning Officer</i>	KCP Jember Balung	Jember	1
11.	<i>Sales Force</i>	KCP Jember Balung	Jember	3

No	Jabatan	Unit Kerja	Area	Jumlah
12.	Security	KCP Jember Balung	Jember	1
13.	Driver	KCP Jember Balung	Jember	1
14.	Office Boy	KCP Jember Balung	Jember	1
15.	Consumer Sales Executive	KCP Jember Balung	Jember	1
16.	RSE (Retail Sales Executive)	KCP Jember Balung	Jember	1
Total				20

Sumber: Diolah peneliti, 2025

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwasannya Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung memiliki 20 karyawan dengan jabatan atau posisi *officer* sejumlah 12 orang, security 1 orang, *Office Boy* (OB) 1 orang, driver 1 orang, *Customer Sales Executive* 1 orang, RSE 1 orang, dan *Sales Force* sejumlah 3 orang, berikut ini penulis menampilkan struktur jabatan karyawan pada BSI KCP Jember Balung:

4.1 Gambar Stuktur



Sumber: diolah oleh peneliti, 2025

Keterangan:

a. BM (*Branch Manager*)

Adapun tugas wewenang, dan tanggung jawab *Branch Manager* adalah memastikan tercapainya target segmen bisnis pembiayaan,

memantau prosedur operasional, melakukan pengembangan kegiatan operasional.

b. *Bran operation & Service Manager*

Adapun tugas, wewenang dan tanggung jawab 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.

c. *Pawning (Pawning Appraisal & Pawning Officer)*

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

d. *FTR (Funding & Transaction staff)*

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

Tabel 4.2
Jenis Akad dan Jumlah Nasabah

NO	Jenis Akad	Tahun	Jumlah
1.	Akad Murabahah	2025	205 nasabah
		2024	170 nasabah
		2023	100 nasabah
2.	Akad Musyarakah Mutanaqisah	2025	120 nasabah
		2024	97 nasabah
		2023	96 nasabah

Sumber: di olah dari wawancara 16 April 2025

B. Penyajian dan Analisis Data

Penyajian data menjadi sebuah keharusan dalam penelitian. Penyajian data adalah bagian yang mengungkapkan data yang dihasilkan dalam penelitian yang

disesuaikan dengan fokus masalah dan analisis data yang relevan. Peneliti berusaha memaparkan hasil temuan di lapangan dengan menggunakan berbagai teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara semi terstruktur dan dokumentasi sebagai alat untuk mendapatkan data sebanyak mungkin terhadap berbagai masalah yang diteliti dan mendukung untuk mengeksplorasi dan mengumpulkan data dalam penelitian ini.

Pada paparan data dibahas uraian tentang temuan data yang didapat melalui pengamatan (kondisi riil) dan hasil wawancara serta deskripsi informasi lainnya yang berhubungan dengan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Akad Murabahah Pada Proses Pembiayaan Produk KPR Griya di BSI Jember Balung. Dalam uraian data tersebut akan menggambarkan kondisi alamiah yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung, sesuai dengan fokus yang terdapat pada Bab 1. Adapun fokus penelitian, penyajian data, dan beberapa temuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pada Akad Murabahah Dalam Proses Pembiayaan KPR Griya Di BSI Jember Balung.

Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatannya harus bersikap hati-hati (*prudent*) dalam melindungi dana masyarakat, penerapan prinsip kehati-hatian dalam seluruh kegiatan perbankan merupakan suatu cara untuk menciptakan perbankan yang baik dan sehat, yang pada gilirannya akan berdampak positif terhadap perekonomian secara makro.

Kehati-hatian merupakan suatu konsep yang memiliki unsur sikap, prinsip, standar, kebijakan, dan Teknik dalam manajemen resiko bank yang sedemikian rupa, sehingga dapat menghindari akibat sekecil apapun yang merugikan. Prinsip kehati-hatian sebagai salah satu prinsip dalam kegiatan usaha di bank Indonesia wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank.

Sebagaimana disampaikan oleh ibu Khusnul Amalia selaku pimpinan BSI Jember Balung:

“jadi untuk prinsip kehati-hatian di balung ini sudah ada dan penerapannya itu menggunakan prinsip 5C *character, capacity, capital, collateral, dan condition*, membantu bagi kami untuk berhati hati dalam perjanjian kredit, dan 5P *Party (golongan), Purpose (tujuan), Payment (pembayaran), Profitability (kemampuan untuk mendapat keuntungan), Protection (perlindungan)* dan juga prinsip bebas maghrib (*maysir, gharar, haram, riba dan bathi*) Untuk yang sangat diperhati-hatikan di BSI Balung itu ada 3 tahap mbak yaitu Bisnis, Manajemen resiko, dan Operasional dan dari 3 tahap tersebut sudah ada petugas khusus yang menangani maka dari itu prinsip kehati-hatian ini sangat penting untuk diterapkan di BSI Balung ini mbak jadi dengan merapkan prinsip kehati-hatian ini dapat diketahui mbak bahwasannya latar belakang dari calon nasabah itu baik karena mayoritas memiliki pekerjaan tetap dan juga kekuatan aset yang dimiliki itu seperti sawah surat berharga dan juga gaji mbak”.⁶⁰

Lebih lanjut dijelaskan oleh pimpinan BSI Jember Balung prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam pembiayaan KPR Griya:

“untuk pembiayaan KPR Griya ini sudah menggunakan sistem online dan itu sudah ada aplikasinya yaitu wise, jadi nanti pihak dari BSI Jember Balung itu melakukan pengajuan kepada pusat atas pembiayaan KPR Griya menggunakan akad murabahah melalui aplikasi wise, kemudian nanti dari pusat memvalidasi atas pengajuan pembiayaan KPR Griya melalui akad murabah”

⁶⁰ Khusnul Amalia, diwawancarai peneliti 26 Maret 2025

Lebih lanjut peneliti melakukan wawancara kepada bapak agung riezal selaku *marketing*:

“kalau prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR Griya akad murabahah itu sudah diterapkan mbak untuk penerapannya itu menggunakan prinsip 5C dan 5P juga menggunakan prinsip bebas maghrib mbak (*maysir, gharar, haram riba dan bathil*), jadi ketika nasabah mengajukan pembiayaan menggunakan akad murabahah pihak dari BSI Balung itu menilai dari *character* nasabahnya, bagaimana nanti nasabah tersebut bisa melunasi pembiayaan atau bisa jadi ada masalah dikemudian hari atau bisa disebut pembiayaan bermasalah dikemudian hari dalam pelunasannya. Dan pembiayaan akad murabahahnya itu melalui aplikasi wise. Yang sangat diperhatikan dalam prinsip kehati-hatian ini ada 3 mbak yaitu bisnis, manajemen resiko dan juga operasionalnya jika dari 3 tahap tersebut sudah terpenuhi maka nasabah dapat mengajukan pembiayaan. Maka dari itu prinsip kehati-hatian ini sangat penting bagi BSI Balung ini mbak karena dengan menerapkan prinsip kehati-hatian itu dapat diketahui bahwasannya 70% dari nasabah pembiayaan KPR Griya itu dapat melunasi kewajibannya karena 15% dari gaji itu untuk melunasi pembiayaan KPR Griya itu sendiri mbak”.⁶¹

Terlepas wawancara di atas peneliti juga mewawancarai bapak Erwin Panji selaku *general support staff*:

“untuk prinsip kehati-hatian di BSI Balung itu diterapkan mbak dan dalam penerapannya menggunakan prinsip 5C *Character, Capacity, Capital, collateral* dan *condition* dan prinsip 5P yaitu *Party* (golongan), *Purpose* (tujuan), *Payment* (pembayaran), *Profitability* (kemampuan untuk mendapat keuntungan), *Protection* (perlindungan) dan prinsip bebas maghrib (*maysir, gharar, riba, dan bathil*) karena karena prinsip kehati-hatian itu sangat penting untuk mencegah terjadinya pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah dikemudian hari, dan untuk pembiayaan KPR Griya akad murabahah itu mbak menerapkan prinsip kehati-hatian, untuk prinsip kehati-hatian yang sangat diperhatikan itu ada 3 mbak yaitu bisnis, manajemen resiko, dan juga operasionalnya ketika nasabah mengajukan pembiayaan sudah melewati pemeriksaan 3 tahapan tersebut jadi nasabah bisa mengajukan pembiayaan KPR Griya akad murabahah itu. Untuk pembiayaannya lewat online menggunakan aplikasi wise, jadi pihak BSI Balung nanti

⁶¹ Agung Riezal, diwawancarai peneliti 16 April 2025

mengajukan pembiayaan kepada pusat kemudian dari pusat memvalidasi pembiayaan akad murabahah tersebut, gitu mbak”.⁶²

Dari wawancara dan observasi diatas dapat disimpulkan bahwa implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan KPR Griya akad murabahah Bank Syariah Indonesia yaitu prinsip kahati-hatian menggunakan 5c *character*, *capacity*, *capital*, *condition*, dan *collateral* (agunan), *character* maksudnya BSI Jember Balung melihat dari watak atau sifat nasabah dalam perjanjian pembiayaan, *capacity* maksudnya BSI Jember Balung melihat kemampuannya dalam bidang bisnis, *capital* maksudnya melihat penggunaan modal / pinjamannya secara efektif, *collateral* maksudnya yaitu BSI Jember Balung melihat dari jaminan yang diberikan nasabah kepada BSI Jember Balung.

Selain menggunakan prinsip 5c BSI Balung juga menggunakan prinsip 5p *party*, *purpose*, *payment*, *profitability*, dan *protention*. *Party* maksudnya BSI Jember Balung menggolongkan calon debiturnya menjadi beberapa golongan menurut watak, sifat-sifat pribadi yang baik dan juga moral, *purpose* maksudnya BSI Jember Balung mengetahui bagaimana tujuan tersebut digunakan secara hal-hal positif, *payment* yaitu BSI Jember Balung mengetahui tentang bagaimana perkiraan nasabah dalam mengembalikan pinjamannya, *profitability* maksudnya BSI Jember Balung melihat bagaimana kemampuan untuk mendapatkan keuntungan yang dicapai oleh debitur dan juga oleh bank, *protection* yaitu bagaimana BSI

⁶² Erwin Panji, diwawancarai peneliti 21 April 2025

Jember Balung upaya perlindungan yang dilakukan dalam menjaga calon debitur apabila tidak memenuhi kewajibannya.

Prinsip bebas maghrib ini yaitu bebas dari maysir, gharar, riba dan bathil. *Maghrib* maksudnya pihak BSI Balung tidak boleh memiliki sifat untung-untungan salah satu pihak, *gharar* disini maksudnya adalah BSI Balung dalam melakukan pembiayaan terutama pembiayaan KPR Griya dilarang untuk melakukan penipuan terhadap nasabah, *riba* yaitu pihak BSI Balung tidak boleh memberikan bunga terhadap nasabah, *bathil* maksudnya yaitu BSI Balung dalam melakukan pembiayaan disini tidak boleh mengurangi keuntungan nasabah.

Adapun pernyataan dari nasabah pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Jember Balung:

“Jadi dalam pengajuan pembiayaan KPR Griya di BSI Balung itu, saya masih melalui tahap pengecekan mbak, katanya sih masih dicek kelengkapan data dan juga survei lapangan dan juga sudah ada petugas yang melakukan pengecekan tersebut mereka bertanya langsung bagaimana apakah saya mempunyai usaha, dan tanya-tanya soal penghasilan serta pekerjaan apa yang punya dan yang paling penting itu penghasilannya harus lewat transfer karena kalo tunai tidak boleh mengajukan pembiayaan KPR Griya mbak”.⁶³

Begitupun yang disampaikan oleh ibu Nia selaku nasabah pembiayaan KPR Griya di BSI Balung:

“iya mbak dalam pengajuan KPR itu saya masih melalui proses pengecekan meliputi kelengkapan dokumen, mereka juga bertanya berapa penghasilan yang saya punya dalam satu bulan dan apakah saya mempunyai pekerjaan tetap. Jadi benar-benar dicek untuk memastikan kemampuan saya dalam membayar

⁶³ Haki, diwawancarai peneliti 5 Mei 2025

cicilan dan nasabahnya itu harus mempunyai penghasilan tetap juga gajinya itu tidak boleh tunai mbak harus lewat transfer begitu mbak”.⁶⁴

Berdasarkan wawancara diatas diketahui bahwasannya pihak BSI Balung melakukan prinsip kehati-hatian terhadap calon anggota dengan berbagai tahapan seperti identifikasi melihat kelengkapan dokumen dan memastikan kondisi usaha, besaran penghasilan bulanan, serta status pekerjaan nasabah, agar dapat diketahui kemampuan nasabah dalam melunasi kewajiban pembayaran pembiayaan secara tepat waktu.

2. Bagaimana Kendala dan Solusi Dalam Analisis Prinsip Kehati-Hatian Pada Proses Akad Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Griya Di BSI Jember Balung

Sebagaimana dijelaskan oleh ibu Khusnul Amalia selaku pimpinan

BSI Jember Balung:

“kalau untuk kendala dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada akad murabah dalam pembiayaan KPR Griya itu terlalu lama di prosesnya karena masih melalui 3 tahap yang harus dikoreksi kemudian kalau sudah dari 3 tahapan itu pihak BSI Balung langsung mengajukan pembiayaan ke pusat dan juga untuk solusi dalam kendala yang dihadapi yaitu kami menerapkan TOC mbak untuk menangani kendala tersebut dengan menggunakan 4 langkah yaitu mengidentifikasi kendala, mensubordir proses lain, evaluasi kendala, dan ulangi proses”.⁶⁵

Lebih lanjut peneliti melakukan wawancara kepada bapak Agung

Riezal selaku *marketing*:

“begini mbak untuk kendalanya dalam prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam pembiayaan KPR Griya di BSI Balung itu lama dalam prosesnya tadi sudah saya sebutkan kalau harus melalui

⁶⁴ Nia, diwawancarai peneliti 5 Mei 2025

⁶⁵ Khusnul Amalia, diwawancarai peneliti 26 Maret 2025

3 tahapan yaitu bisnis, manajemen resikonya dan operasionalnya, untuk melakukan pembiayaan KPR Griya, nah kalau sudah melalui dari 3 tahap tersebut kemudian nanti pihak BSI Balung itu mengajukan pembiayaan KPR Griya akad murabahah kepada pusat, Ketika sudah lengkap pihak pusat langsung menvalidasi. Untuk mengatasi kendala tersebut kami menerapkan pendekatan TOC (Theory of Constraint) dengan TOC kita dapat mengevaluasi masalah tersebut dan menggunakan 4 langkah tahapan TOC yaitu mengidentifikasi kendala, mensubordinasikan proses lain terhadap kendala, mengevaluasi kinerja kendala, dan mengulangi proses perbaikan bila diperlukan”.⁶⁶

Peneliti juga melakukan wawancara kepada bapak Erwin Panji selaku *general support staff*:

“untuk kendalanya itu terletak pada prosesnya mbak, bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan harus melalui 3 tahapan yang sangat di perhatikan dalam prinsip kehati-hatian yaitu bisnis, manajemen resikonya dan operasionalnya dan dari tiga tahapan itu nantinya ada setiap orang yang menangani dan jika nasabah sudah melalui dari 3 tahapan itu nasabah bisa mengajukan pembiayaan KPR Griya akad murabahah ke BSI Balung lalu nanti pihak dari BSI mengajukan pembiayaan itu kepada pusat kemudian dari pusat menvalidasi atas pengajuan pembiayaan tersebut. Jadi proses yang lama itu menjadi kendala dalam prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam pembiayaan KPR Griya itu sendiri mbak dan TOC itu menjadi solusi kita untuk memecahkan kendala menggunakan 4 langkah yaitu mengidentifikasi kendala, mensubordinasikan proses lain terhadap kendala, mengevaluasi kinerja kendala, dan mengulangi proses”.⁶⁷

Dari wawancara dan observasi diatas dapat disimpulkan bahwasannya yang menjadi kendala dalam prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam pembiayaan KPR Griya itu terletak pada proses pemeriksaan yang sangat lamanya yaitu ada 3 tahap bisnis, manajemen resiko dan operasionalnya. Pada tahap aspek bisnis, bank melakukan analisis terhadap prospek usaha nasabah, kondisi pasar, serta kelayakan secara umum dari

⁶⁶ Agung Riezal, diwawancarai peneliti 16 April 2025

⁶⁷ Erwin Panji, diwawancarai peneliti 21 April 2025

bisnis yang dijalankan. Pada tahap aspek manajemen risiko, tahap ini melibatkan penilaian terhadap potensi risiko yang mungkin terjadi, baik dari risiko pembiayaan, risiko hukum, maupun risiko operasional lainnya. Tahap aspek operasional, tahapan ini mencakup kelengkapan dokumen, proses administrasi, serta pemenuhan ketentuan internal bank dan regulasi yang berlaku. Untuk mengatasi kendala tersebut, BSI Balung menerapkan metode TOC (*Theory of Constraints*) dengan empat langkah: identifikasi kendala, subordinasi proses lain, evaluasi, dan pengulangan proses perbaikan.

Adapun pernyataan dari nasabah pembiayaan KPR Griya di BSI Balung:

“terus terang saya merasa cukup kecewa pada saat pengajuan pembiayaan KPR Griya, awalnya saya pikir prosesnya akan berjalan cepat sesuai yang dijelaskan di awal. Namun ternyata kenyataannya cukup berbeda padahal saya sudah melengkapi dokumen yang dibutuhkan dan setiap saya menanyakan perkembangan, jawabannya ‘masih dalam proses’ atau ‘kami masih menunggu pihak pusat’. Tidak ada kepastian waktu yang jelas jadi saya dan keluarga ragu dan bingung harus menunggu sampai kapan”.⁶⁸

Begitupun juga pernyataan dari ibu Nia nasabah pembiayaan KPR

Griya di BSI KCP Jember Balung:

“jadi mbak pada saat pengajuan pembiayaan KPR Griya itu awalnya saya percaya bahwa prosesnya itu tidak akan lama karena sesuai dengan pernyataan diawal bahwasannya proses ini tidak akan berjalan lama namun kenyataannya sangat lambat dan juga informasi dari pihak BSI Balung sangat minim saya harus aktif bertanya sendiri dan setiap saya tanya jawabannya ‘masih menunggu dari pusat’ padahal saya mengajukan KPR itu sudah dua minggu dan semua berkas sudah saya lengkapi sesuai permintaan, tetapi hingga satu bulan pengajuan pembiayaan saya baru diproses, jadi saya cukup kecewa dengan prosesnya”.⁶⁹

⁶⁸ Haki, diwawancarai peneliti 5 Mei 2025

⁶⁹ Nia, diwawancarai peneliti 5 Mei 2025

Berdasarkan hasil wawancara di atas diketahui bahwa nasabah merasa ragu dan kecewa terhadap pihak Bank karena proses yang sangat lama dan kurangnya komunikasi dan kejelasan selama masa menunggu proses pencairan. Ketidakpastian pada saat proses pengajuan pembiayaan KPR Griya di BSI Balung ini menimbulkan rasa tidak nyaman bagi nasabah.

C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan pada fokus masalah serta hasil observasi, wawancara dan analisis data yang dilakukan oleh peneliti, maka peneliti akan membahas temuan-temuan di lapangan tentang analisis prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam pembiayaan KPR Griya di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Jember Balung, sebagai berikut:

1. Analisis Prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di Bank Syariah Indonesia (BSI) Jember Balung.

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip yang mutlak diterapkan oleh setiap bank, dimana bank dalam menjalankan usahanya harus menggunakan prinsip kehati-hatian terutama dalam hal pemberian kredit / pembiayaan. Pihak dari BSI Balung menyampaikan bahwasannya dalam setiap proses pembiayaan, terutama pembiayaan KPR Griya.

Menurut Ismail prinsip kehati-hatian sebagai salah satu prinsip dalam kegiatan usaha bank di Indonesia wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh setiap perbankan. Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank untuk selalu waspada dan hati-hati dalam menjalankan usahanya, dan dalam

penerapannya prinsip kehati-hatian dapat diterapkan menggunakan prinsip 5c, prinsip 5p dan prinsip bebas maghrib

Penelitian yang dilakukan M Anugerah Puji Sakti menemukan bahwa dalam proses pembiayaan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menggunakan prinsip 5c yaitu *character, capacity, capital, collateral dan condition* hal ini selaras dengan temuan penelitian di Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung yang diungkapkan oleh Ibu Khusnul Amalia selaku pimpinan di BSI KCP Jember Balung bahwasannya prinsip kehati-hatian di BSI Balung di terapkan dengan menggunakan prinsip 5c. berikut hasil temuan mengenai prinsip kehati-hatian di BSI KCP Jember Balung:

BSI Balung selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dengan mengacu pada prinsip 5c dan 5p. 5c yaitu (*character, capacity, capital, collateral, dan condition*) *character* maksudnyayaitu bank melakukan penilaian karakter calon nasabah, termasuk riwayat kredit dan integritasnya, *capacity* maksudnya kemampuan bayar nasabah dianalisis dari pendapatan tetap, pengeluaran bulanan, dan rasio cicilan, *capital* yaitu calon nasabah dilihat dari kekuatan keuangan dan aset yang dimiliki, *collateral* jaminan berupa rumah yang dibiayai akan menjadi agunan pembiayaan, *condition* maksudnyayaitu kondisi ekonomi makro dan sektor usahanasabah turut menjadi pertimbangan.

Penelitian yang dilakuan oleh Heny Mareta, Hariono dan Nurul susianti merekamenemukan bahwasannyaprinsip 5p diterapkan dalam proses pembiayaan. Hal ini sejalan dengan temuan peneliti di BSI KCP

Jember Balung yang diungkapkan oleh ibu Khusnul Amalia selaku pimpinan BSI Balung bahwasannya Selain menggunakan prinsip 5c pihak Bank Syariah Indonesia KCP Balung juga menggunakan prinsip 5p. Berikut hasil temuan mengenai prinsip 5p di BSI KCP Jember Balung:

Pihak Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung menggunakan 5p yaitu (*party, purpose, payment, profitability* dan *protection*) *party* yaitu BSI Balung menggolongkan calon debiturnya menjadi beberapa golongan watak, sifat-sifat kepribadian dan latar belakang nasabah secara menyeluruh, *purpose* yaitu tujuan pembiayaan harus jelas dan sesuai prinsip syariah, *payment* yaitu kemampuan dan kesanggupan membayar dapat dianalisis melalui dokumen pendapatan, *profitability* maksudnya BSI Jember Balung melihat bagaimana kemampuan untuk mendapat keuntungan yang dicapai baik dari debitur dan dari bank, *protection* maksudnya yaitu perlindungan bagi kedua belah pihak.

Prinsip bebas maghrib ini yaitu bebas dari maysir, gharar, ribadan bathil, prinsip ini sesuai dengan prinsip operasional lembaga keuangan syariah. *Maghrib* maksudnya pihak BSI Balung tidak boleh memiliki sifat untung-untungan salah satu pihak, *gharar* disini maksudnya adalah BSI Balung dalam melakukan pembiayaan terutamapembiayaan KPR Griya dilarang untuk melakukan penipuan terhadap nasabah, *riba* yaitu pihak BSI Balung tidak boleh memberikan bunga terhadap nasabah, *bathil* maksudnya yaitu BSI Balung dalam melakukan pembiayaan disini tidak boleh mengurangi keuntungan nasabah.

Sedangkan sistem pembiayaan KPR Bank BSI Balung telah menggunakan aplikasi wise untuk mendukung proses pengajuan KPR secara online. Dan juga ada 3 aspek yang ditekankan dalam prinsip kehati-hatian yaitu bisnis, manajemen resiko dan operasional. Aspek bisnis yaitu pembiayaan KPR harus memberikan nilai manfaat baik untuk nasabah maupun bank, dengan tetap mengedepankan prinsip syariah dan juga untuk apa bisnis tersebut, manajemen resiko maksudnya BSI Balung sangat ketat dalam melakukan penilaian risiko, baik risiko kredit, resiko operasional, maupun risiko hukum. Hal ini dilakukan untuk menjaga kesehatan bank dan menghindari pembiayaan bermasalah, operasional maksudnya yaitu seluruh proses dan pencairan pembiayaan dilakukan secara sistematis dan berapa lama waktu yang diperlukan.

Tabel 4.3
Prinsip Kehati-Hatian 5c di BSI Jember Balung

NO	PRINSIP 5C	PENJELASAN	HASIL TEMUAN
1.	<i>Character</i>	Dalam hal ini BSI Balung dalam kegiatan pembiayaan KPR Griya menilai bagaimana watak nasabah.	1. Nasabah BSI Balung 70% memiliki komitmen yang tinggi untuk melunasi pembiayaan. 2. Kooperatif dan juga mudah untuk diajak komunikasi.
2.	<i>Capacity</i>	Pada tahap ini Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung menilai bagaimana kemampuan nasabah dalam bayar.	1. Nasabah BSI Balung 70% mampu dalam melunasi pembiayaan karena 15% dari gaji untuk melunasi pembiayaan. 2. Hasil wawancara dengan nasabah mengatakan bahwasannya karyawan dengan gaji

NO	PRINSIP 5C	PENJELASAN	HASIL TEMUAN
			tunai tidak dapat mengajukan pembiayaan KPR Griya di BSI Balung.
3.	<i>Capital</i>	Dalam hal ini BSI Balung menilai kapasitas keuangan yang dimiliki oleh nasabah.	1. Untuk kekuatan aset yang dimiliki nasabah BSI Balung dalam pembiayaan KPR Griya yaitu aset seperti sawah dan surat berharga juga gaji / pendapatan.
4.	<i>Collateral</i>	Pada tahapan ini BSI Balung melihat jaminan yang dimiliki oleh calon nasabah.	1. Jaminan yang diserahkan oleh nasabah ke BSI balung berupa aset-aset berharga seperti sawah dan surat-surat berharga.
5.	<i>Condition</i>	Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung menilai bagaimana kondisi ekonomi.	1. Kondisi ekonomi nasabah BSI Balung baik karena mayoritas memiliki pendapatan tetap dan juga memiliki pekerjaan tetap seperti PNS.

Sumber: diolah oleh peneliti 2025

Tabel 4.4
Prinsip Kehati-Hatian 5P di BSI Jember Balung

NO	PRINSIP 5P	PENJELASAN	HASIL TEMUAN
1.	<i>Party</i>	Pada tahap ini BSI Ballung dallalm menilali laltalr belalkalng yang dimiliki oleh nalsalbalh yalitu termalsuk identitals pribaldi, Pendidikaln, pekerjalaln altalu jenis usalhal, sertal riwalyalt pembialyalaln sebelumnya.	1. Nasabah BSI Balung memiliki latar belakang yang baik karena mayoritas nasabah BSI Balung memiliki pekerjaan tetap seperti PNS.

NO	PRINSIP 5P	PENJELASAN	HASIL TEMUAN
2.	<i>Purpose</i>	Pada tahap ini BSI KCP Jember Balung menilai tujuan dari pembiayaan dan apakah sesuai dengan keperluan yang diinginkan nasabah.	1. Tujuan yang dilakukan oleh nasabah BSI Balung ini digunakan untuk hal yang positif. 2. Sesuai dengan pembiayaan yang diinginkan seperti pembiayaan KPR Griya.
3.	<i>Payment</i>	Dalam hal ini pihak BSI Balung menilai kesanggupan nasabah dalam melunasi pembiayaan KPR Griya.	1. Nasabah BSI KCP Jember Balung 70% mampu dalam melunasi pembiayaan. 2. Hasil wawancara nasabah mengatakan bahwasannya pada saat pengajuan pembiayaan KPR Griya harus mempunyai penghasilan tetap dan gajinya tidak boleh tunai.
4.	<i>Profitability</i>	Pada tahap ini BSI Balung menilai bagaimana kemampuan untuk mendapat keuntungan.	1. Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung memperoleh pendapatan keuntungan yang diterima dari pembiayaan KPR Griya tersebut. 2. Pihak nasabah BSI Balung juga mendapat keuntungan atas pembiayaan yang dilakukan.
5.	<i>Protection</i>	Upaya bagaimana perlindungan yang dilakukan BSI Balung untuk berjaga-jaga apabila nasabah gagal bayar.	1. Pihak BSI Balung mengasuransikan jaminan yang diberikan oleh nasabah.

Sumber: diolah oleh peneliti 2025

Tabel 4.5
Prinsip Kehati-Hatian Bebas Maghrib di BSI Balung

NO	PRINSIP BEBAS MAGHRIB	PENJELASAN	HASIL TEMUAN
1.	<i>Maysir</i>	Maysir ini yaitu unsur perjudian atau berlebihan dalam transaksi memiliki.	1. Pihak BSI Balung tidak melakukan maysir dalam pembiayaan KPR Griya karena tidak sesuai dengan prinsip syariah. 2. Kedua pihak terkait ini merasakan keuntungan dalam transaksinya seperti halnya bagi hasil yang disepakati oleh kedua belah pihak 65% yang dipat oleh nasabah dan 35% didapatkan BSI Balung.
2.	<i>Gharar</i>	Yaitu ketidakjelasan atau ketidakpastian bank dalam melakukan pembiayaan	1. BSI Balung dalam tahap ini tidak melakukan gharar karena tidak sesuai dengan prinsip syariah tetapi terkadang ada keraguan dari nasabah dalam menunggu proses Acc ketika mengajukan pembiayaan. 2. Hasi wawancara dengan nasabah mengatakan bahwasannya terkadang ada keraguan dalam menunggu proses Acc ketika mengajukan pembiayaan.
3.	<i>Riba</i>	Riba disini yaitu tambahan bunga yang dikenakan dalam transaksi pembiayaan tanpa adanya imbalan yang sepadan.	1. Dalam hal ini BSI Balung menerapkan sistem bagi hasil yang sesuai dengan prinsip syariah dan disetujui berbagai pihak yang terkait yaitu pihak nasabah dan pihak bank.
4.	<i>Bathil</i>	Maksudnya yaitu mengurangi keuntungan yang diperoleh nasabah.	1. Sifat bathil ini dapat merugikan nasabah jadi BSI Balung tidak menerapkan sifat bathil ini

NO	PRINSIP BEBAS MAGHRIB	PENJELASAN	HASIL TEMUAN
			dalam proses pembiayaan, karena dalam pembiayaan KPR Griya pihak Bank dan pihak Nasabah sama-sama memperoleh keuntungan yaitu 65% nabasah dan 35% bank untuk keuntungannya.

Sumber: diolah oleh peneliti 2025

2. Kendala dan Solusi Dalam Analisis Prinsip Kehati-Hatian pada Akad Murabahah Dalam Proses Pembiayaan KPR Griya Di BSI Jember Balung.

Dalam menerapkan prinsip kehati-hatian BSI Balung tidak sepenuhnya berjalan dengan lancar namun terdapat kendala dalam menerapkan prinsip kehati-hatian pada proses pembiayaan KPR Griya akad murabahah, pihak BSI Balung menyampaikan bahwasannya kendala utama yang mereka hadapi adalah lamanya proses analisis dan persetujuan pembiayaan. Pihak BSI Balung menjelaskan bahwa sebelum suatu pembiayaan disetujui, harus melalui tiga tahap penilaian yaitu: aspek bisnis, aspek manajemen resiko dan aspek operasional.

Pada tahap aspek bisnis, bank melakukan analisis terhadap prospek usaha nasabah, kondisi pasar, serta kelayakan secara umum dari bisnis yang dijalankan. Pada tahap aspek manajemen risiko, tahap ini melibatkan penilaian terhadap potensi risiko yang mungkin terjadi, baik dari risiko pembiayaan, risiko hukum, maupun risiko operasional lainnya. Tahap aspek

operasional, tahapan ini mencakup kelengkapan dokumen, proses administrasi, serta pemenuhan ketentuan internal bank dan regulasi yang berlaku.

Pihak BSI Jember Balung menyampaikan bahwasannya meskipun tiga proses tahap ini sangat penting untuk menjaga prinsip kehati-hatian, namun hal ini sering kali menjadi hambatan dalam hal kecepatan layanan. lamanya proses dapat menyebabkan ketidak sabaran dari calon nasabah, terutama yang membutuhkan pembiayaan secara cepat. Namun pihak BSI Balung menegaskan bahwa prinsip kehati-hatian tetap menjadi prioritas utama guna menjaga kualitas pembiayaan dan meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah di masa mendatang dan berdampak yang cukup signifikan karena BSI Balung mengalami penurunan kepuasan nasabah.

Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung menerapkan pendekatan TOC (*Theory of constraint*) untuk menangani kendala yang sedang dihipi. BSI Balung mengikuti lima langkah TOC yaitu: yang pertama yaitu identifikasi (kendala) *constraint*, kedua yaitu, Eksploitasi (kendala) *constraint*, ketiga adalah mensubordinasikan proses lain, keempat adalah evaluasi (kendala) *constraint*, kelima adalah ulangi proses.

Dalam persepektif teori TOC menurut Eli Goldratt bahwa bisnis masa kini semakin bersaing dalam aspek waktu dan kualitas. Perusahaan yang tiak mampu meraih keunggulan kompetitif dengan menghasilkan produk dan layanan berkualitas tinggi yang lebih efisien serta mempercepat perputaran persediaan akan sulit bertahan.

Penelitian Shams-ur Rahman menemukan bahwa kendala dalam setiap Perusahaan pasti ada dan solusi untuk menangani kendala tersebut dengan menerapkan TOC.⁷⁰ Hasil ini sejalan dengan temuan penelitian di BSI Jember Balung seperti yang diungkapkan oleh ibu Khusnul Amalia selaku pimpinan di BSI KCP Jember Balung, berikut hasil temuan mengenai solusi terhadap kendala dalam penerapan prinsip prinsip kehati-hatian:

Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung menerapkan pendekatan TOC (*Theory of constraint*) untuk mengatasi kendala yang sedang dihadapi. BSI Balung mengikuti empat langkah TOC yaitu: yang pertama yaitu identifikasi (kendala) *constraint* yaitu BSI Balung menemukan bahwa proses verifikasi berlapis dan analisis risiko manual adalah *constraint* utama yang memperlambat sistem, kedua yaitu adalah mensubordinasikan proses lain yaitu Bank Syariah Indonesia KCP Balung mengarahkan unit-unit lain untuk mendukung kecepatan proses pada bagian *constraint* (kendala) seperti dengan mengatur ulang komunikasi internal, ketiga adalah evaluasi (kendala) *constraint* BSI Balung mengembangkan sistem *digital risk assessment* dan menambah pelatihan khusus untuk analis agar bisa mengambil keputusan lebih cepat tanpa mengorbankan prinsip kehati-hatian, keempat adalah ulangi proses BSI Jember Balung memantau Kembali untuk mengidentifikasi kendala baru.

⁷⁰ Shams-ur Rahman, Teori Kendala tinjauan filsafat dan tujuannya aplikasi, jurnal internasional manajemen operasi&produksi vol 18 (2016)

Tabel 4.6
Kendala dalam Prinsip Kehati-Hatian

No	KENDALA	HASIL TEMUAN
1.	Aspek bisnis	1. Bahwasannyapada aspek bisnis BSI Balung pada tahap ini bank melakukan analisis terhadap prospek usaha nasabah (seberapa lama usaha tersebut berjalan), kondisi pasar (bagaimana dengan permintaan dipasar), serta kelayakan secara umum dari bisnis yang dijalankan. Tahapan ini bank memerlukan waktu banyak dan tidak dapat ditentukan berapa lama waktu yang diperlukan sehingga memperlambat dalam proses pembiayaan dan memberi ketidak nyamanan terhadap nasabah. 2. Nasabah memiliki keraguan pada saat persetujuan akad pembiayaan KPR Griya. Karena waktu yang terlalu lama dan tidak ada kepastian tanggal persetujuan sehingga, nasabah mengira bahwa pengajuannya ditolak.
2.	Aspek manajemen risiko	1. Pada tahap aspek manajemen risiko BSI Balung melibatkan penilaian terhadap potensi risiko yang mungkin terjadi, baik dari risiko pembiayaan, risiko hukum, maupun risiko operasional lainnya, sehingga nasabah tidak puas dengan pelayanannya karena terlalu lama.
3.	Aspek operasional	1. Tahapan ini mencakup kelengkapan dokumen, proses administrasi, serta pemenuhan ketentuan internal bank dan regulasi yang berlaku.

Tabel 4.7
Solusi Kendala dalam Prinsip Kehati-Hatian

NO	SOLUSI	HASIL TEMUAN
1.	Identifikasi (kendala) <i>constraint</i>	Identifikasi (kendala) <i>constraint</i> yaitu BSI Balung menemukan bahwa proses verifikasi berlapis dan analisis risiko manual adalah <i>constraint</i> utama yang memperlambat sistem.
2.	Eksplorasi (kendala) <i>constraint</i>	Eksplorasi (kendala) <i>constraint</i> yaitu Bank Syariah Indonesia KCP Balung belum menyederhanakan dan mengotomatis beberapa tahap awal analisis, seperti pemeriksaan dokumen legalitas.
3.	Subordinasikan proses lain	Mensubordinasikan proses lain yaitu Bank Syariah Indonesia KCP Balung mengarahkan unit-unit lain untuk mendukung kecepatan proses pada bagian

NO	SOLUSI	HASIL TEMUAN
		<i>constraint</i> (kendala) seperti dengan mengatur ulang komunikasi internal
4.	Evaluasi kendala (<i>constraint</i>)	Evaluasi (kendala) <i>constraint</i> BSI Balung mengembangkan sistem <i>digital risk assessment</i> dan menambah pelatihan khusus untuk analis agar bisa mengambil keputusan lebih cepat tanpa mengorbankan prinsip kehati-hatian
5.	Ulangi proses	Ulangi proses BSI Jember Balung memantau Kembali untuk mengidentifikasi kendala baru.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah memberikan pengantar dan Gambaran secara terpadu dan menganalisis terhadap beberapa permasalahan-permasalahan yang diteliti, maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Analisis Prinsip Kehati-Hatian Pada Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Produk KPR Griya di BSI Jember Balung.

Prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam pembiayaan produk KPR Griya di BSI Jember Balung ada dan BSI Balung berkomitmen dalam menerapkan prinsip kehati-hatian di setiap kegiatan pembiayaan yang dilakukan terutama pada pembiayaan produk KPR Griya. Komitmen tersebut diwujudkan melalui pendekatan penerapan prinsip 5c (*character, capacity, capital, collateral dan condition*) serta 5p (*party, purpose, payment, profitability, protection*) selain 5c dan 5p Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung juga menerapkan prinsip bebas maghrib (*maysir, gharar, riba, dan bathil*) karena prinsip bebas maghrib ini sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses pembiayaan, BSI Balung telah memanfaatkan sistem digital yaitu WISE. Dalam setiap tahapan proses pembiayaan BSI Balung senantiasa mengutamakan aspek-aspek penting seperti aspek bisnis, manajemen risiko, dan aspek operasional. Fokus utama ini agar pembiayaan berjalan optimal dan sesuai prinsip syariah.

2. Kendala Dalam Prinsip Kehati-Hatian Pada Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Produk KPR Griya di BSI Jember Balung.

Dalam analisis prinsip kehati-hatian Bank Syariah Indonesia (BSI) Balung menghadapi beberapa kendala yang dapat mempengaruhi efektivitas dan efisiensi proses pembiayaan. Salah satu kendala utama yang dihadapi adalah lamanya waktu yang dibutuhkan dalam proses pengecekan atau analisis terhadap tiga aspek utama, yaitu aspek bisnis, manajemen risiko dan aspek operasional. Ketiga aspek ini merupakan bagian internal dari proses penilaian kelayakan pembiayaan dan sangat menentukan dalam pengambilan keputusan oleh pihak bank. Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung menerapkan pendekatan TOC (*Theory of constraint*) untuk mengatasi kendala yang sedang dihadapi dengan menggunakan 4 langkah TOC yaitu identifikasi kendala (*constraint*), subordinasikan proses lain, evaluasi kendala (*constraint*), dan ulangi proses

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Untuk prinsip kehati-hatiandi BSI Jember Balung sudah di terapkan dan menggunakan prinsip 5c dan 5p juga prinsip bebas maghrib sudah sangat baik. Namun dalam pembiayaan seharusnya menggunakan sistem pelaporan otomatis bisa mempercepat proses verifikasi tanpa mengurangi kualitas pengecekan.

2. Untuk peneliti lain bisa mengkaji dan meneliti ulang masalah ini, sebab hasil penelitian ini jauh dari kesempurnaan dan semoga hasil penelitian ini menjadi acuan oleh peneliti selanjutnya.



DAFTAR PUSTAKA

- AmeliaLili, Syahpawi Syahpawi, Nurnasrina Nurnasrina. “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah” *Journal of financial and Islamic banking*, no 2 (2024).
- Aminah S. “Pengantar Metode Penelitian Kualitatif Ilmu Politik” Jakarta: Penandamedia Group. (2019).
- Apsaridewi Komang Indra. “Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank” *Jurnal Kertha Wicaksana* no 1 (2023).
- Bank BSI (diakses pada  senin, 25 November 2025) <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-griya>
- Damayanti Laila. “Penerapan Prinsip 5c Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Untuk Mminimalisir Pembiayaan Bermasalah (studi kasus pada BRI syariah KCP metro)” (Skripsi IAIN Metro, 2020).
- Farida Hersa, Muhammad Hanifan. “Analisis implementasi Aplikasi BSI Mobile dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan di BSI KCP Jember Balung” *Gudang jurnal multidisiplin ilmu* no 2 (2024)
- Fatimatuzzahro, S. M. dkk. “Manajemen Bisnis Syariah” Bandung:CV Media Sains Indonesia (2022).
- Fauzan, S. M. dkk. “Etika Bisnis dan Profesi” Tangerang: Indigo Media. (2023).
- Gunari “TOC: Tinjauan Teori” *pekbis jurnal* no 3 (2010)
- Hariyanti, I. “Restrukturisasi & Pengahpusam Kredit Macet” Jakarta: PT Elex Media Komputindo. (2010).
- Heny Mareta, H. N. “Penerapan Prinsip 5p dalam meminimalisir risiko pembiayaan musyarakah mutanaqisah Pada PT. Bank NTB Syariah” *IBF Journal perbankan syariah&keuangan* no 2 (2022).
- Hidayatullah M. F, dkk. “Analisis Risiko dan Pengelolaan Risiko Pembiayaan Multi Jasa Barokah Menggunakan Akad Ba’I Al Wafa di KPPS BMT Nusantara Capem Jember Kota” *Gudang jurnal pengabdian Masyarakat* no 1 (2024)
- Indra, A. K. Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank. *Jurnal kertha wicaksana*. (2023).
- Jaylika Melsi. “Analisis Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembiayaan Griyadi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Lubuklinggau” (Skripsi IAIN Curup, 2022).

- Junaidi Achmad. “Analisis Program Siaran Berita Berjaringan di Program 1 RRI Samarinda Dalam Menyampaikan Berita Dari Kawasan Perbatasan” *ejournal komunikasi* no 2 (2015).
- Kasmir, S. M. “Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya” Jakarta: PT Raja Grafindo Persada (2018).
- Muhammad. “Manajemen Pembiayaan Bank Syariah” Yogyakarta: UPP STIM YKPN. (2016).
- Ndaru Tangguh Prima. “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/Pdt/2012).” *Binamulia Hukum* no. 2 (2017).
- Peraturan Undang-Undang. Undang-Undang Republik Indonesia No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan.
- Pratiwi, I. “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pemberian Kredit Usaha (KUR) Mikro Pada Bank Sumut Kantor Cabang Binjai” (Skripsi Universitas Medan Area, 2023).
- Rizki Ima Kurnia, P. S. “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah” *Journal Of Indonesian Sharia Economic* no 1 (2023).
- Rizky, A. S. “Analisis Penerapan Kehati-Hatian (Prudential Principle) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan Macet di BMT Kube Sejahtera 001 Bandar Setia” (Skripsi UIN Sumatera Utara, 2020).
- Sakti M Anugerah Puji, E. S. “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Principle) Dalam Proses Pembiayaan Pada Bank Syariah Indonesia Studi Kasus: Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Mataram Nusa Tenggara Barat” *Jurnal Risalah Kenotariatan* no 1 (2023).
- Santoso, R. “Urgensi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit Produk Digital Lending Perbankan Nasional” *Edunity*, no 2. (2023).
- Saputra, I. “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Pemberian Pembiayaan Mudharabah (Studi Kasus Tahun 2014 Pembiayaan Mudharabah Bank Muamalat KC Bengkulu)” (2021).
- Sari Annisa Nur Widya, A. A. “Analisis Risiko dan Pengelolaan Risiko Pembiayaan Multi Jasa Barokah Menggunakan Akad Ba’i Wafa di KPP BMT Nusantara Capem Jember Kota” *Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat* no 1. (Januari 2024).

- Setianingrum Nurul, dkk. "Skema Dana Non Halal Dalam Penetapan Denda Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat" *journal of economic and accounting*, no 2 (2022)
- Siti, M. I. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pada Perjanjian Kredit di PT Bank Perkreditan Rakyat Pulau Punjung Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat" (Skripsi Universitas Islam Riau, 2021).
- Sudarto Aye. "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur" *Journal Islamic banking* no 2 (2020).
- Sugiyono. "Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D" Bandung: Alfabeta Bandung. (2022).
- Syafky, D. M. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Proses Pengajuan dan Pencairan Kredit Modal Kerja (Studi Kasus PT. Rockit Aldeway)" (Skripsi UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2020).
- Tim Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Kementrian Agama RI. (2019).
- Titi Inayati, Sri Dwi Wahyuningsih. "Pendekatan Theory of Constaint TOC Dalam Meningkatkan Efisiensi Biaya Produksi (Studi ada PT. Perkebunan NusantaraX Pabrik GulaTjoeker Diwek Kab Jombang Propinsi Jawa Timur)" *Jurnal Manajemen Perbankan Keuangan Nitro* (2018).
- Wulandari, E. "Perwujudan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perjanjian Kredit di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) ADY Jember" (Skripsi UIN KHAS Jember, 2022).
- Zige Andrean. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta" (Skripsi Universitas Islam Indonesia, 2020).

Lampiran 1

MATRIK PENELITIAN

Judul	Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Fokus Penelitian
Analisis Prinsip Kehati-Hatian Pada Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Produk KPR Griya di BSI KCP Jember Balung	1. Prinsip Kehati-Hatian	3. Prinsip 5c 1. <i>Character</i> 2. <i>Capacity</i> 3. <i>Capital</i> 4. <i>Collateral</i> 5. <i>Condition</i> 4. Prinsip 5p 1. <i>Party</i> 2. <i>Purpose</i> 3. <i>Payment</i> 4. <i>Profitability</i> 5. <i>Protection</i> 5. Prinsip bebas maghrib 1. Maysir 2. Gharar 3. Riba 4. Bathil	5. Informan 6. Pimpinan BSI Balung 7. Karyawan BSI KCP Jember Balung 8. Anggota karyawan BSI KCP Jember Balung 9. Nasabah Pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung 6. Dokumentasi	1. Penelitian Kualitatif dengan metode <i>Field Resech</i> (lapangan) 2. Lokasi Penelitian di BSI KCP Jember Balung 3. Metode pengumpulan data: a. Observasi b. Wawancara c. Dokumendatsi 4. Keabsahan Data menggunakan triangulasi sumber.	1) Bagaimana prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung? 2) Bagaimana kendala dan solusi pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI Jember Balung?
	2. Pembiayaan Murabahah	a. Proses pembiayaan murabahah b. Ketentuan-ketentuan murabahah			

Lampiran 2

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Devita Izzatun Faizah
 NIM : 211105010004
 Program Studi : Perbankan Syariah
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
 Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan ini sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian yang berjudul “Analisis Prinsip Kehati-Hatian Pada Akad Murabahah Dalam Proses Pembiayaan Produk KPR BSI Griya di BSI KCP Jember Balung” tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan ada nada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 26 Mei 2025
 Saya yang menyatakan



Devita Izzatun Faizah
 NIM. 211105010004

Lampiran 3

PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana struktur organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung?
2. Berapa jumlah karyawan di BSI KCP Jember Balung?
3. Bagaimana prinsip kehati-hatian di BSI KCP Jember Balung?
4. Nasabah dalam pembiayaan KPR Griya lebih banyak menggunakan akad murabahah atau musyarakah?
5. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam akad murabahah pada proses pembiayaan Griya di BSI KCP Jember Balung?
6. Berapa jumlah pembiayaan murabahah di BSI KCP Jember Balung?
7. Bagaimana mekanisme alur dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Jember Balung?
8. Bagaimana kendala dalam menerapkan prinsip kehati-hatian di BSI Balung?
9. Solusi apa yang diterapkan dalam mengatasi kendala yang dihadapi dalam penerapan prinsip kehati-hatian?
10. Bagaimana langkah dalam mengatasi kendalanya?
11. Apakah Bapak / Ibu merupakan nasabah pembiayaan KPR Griya di BSI Balung?
12. Apa saja persyaratan yang dibutuhkan BSI Balung pada saat pengajuan pembiayaan KPR Griya?

13. Bagaimana pengalaman Bapak / Ibu pada saat pengajuan pembiayaan KPR Griya di BSI Balung?
14. Apakah pihak BSI Balung memberikan informasi atau penjelasan selama masa menunggu proses pembiayaan KPR?
15. Apakah pelayanan BSI KCP Jember Balung sangat memuaskan?



Lampiran 4

SURAT IZIN PENELITIAN



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-348/Un.22/7.a/PP.00.9/03/2025
 Lampiran : -
 Hal : Permohonan Izin Penelitian

19 Maret 2025

Kepada Yth.

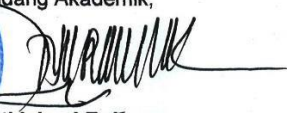
Kepala Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung
 Jl. Ambulu No.32, Kebonsari, Balung Lor, Kec. Balung, Kabupaten Jember
 Jawa Timur 68161

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

Nama : Devita Izzatun Faizah
 NIM : 211105010004
 Semester : VIII (Delapan)
 Jurusan : Ekonomi Islam
 Prodi : Perbankan Syariah

Guna melakukan Penelitian/Riset mengenai "Analisis Prinsip Kehati-Hatian Pada Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Produk KPR Griya Di BSI KCP Jember Balung" di lingkungan/lembaga wewenang Bapak/Ibu.

Demikian atas perkenan dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

A.n. Dekan
 Wakil Dekan Bidang Akademik,

 Nurul Widyawati Islami Rahayu



Lampiran 5

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN



PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk
KCP Jember Balung
Jl Ambulu No. 30 Balung Lor
Balung – Jember
Indonesia
T : 0336 8901010
www.bankbsi.co.id

SURAT KETERANGAN
No. 05/113-3/1339

PT BANK SYARIAH INDONESIA KCP Jember Balung yang berkedudukan di Jalan Ambulu No.30 Balung – Jember, dengan ini menerangkan bahwa :

NAMA : Devita Izzatun Faizah
NIM : 211105010004
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi : Perbankan Syariah
Universitas : UIN KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

Telah melaksanakan penelitian/riset yang dilakukan pada bulan April 2025 di PT Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung dengan judul skripsi “ **ANALISIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PRODUK KPR GRIYA DI BSI KCP JEMBER BALUNG**”.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 9 Mei 2025

PT BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk
KCP JEMBER BALUNG

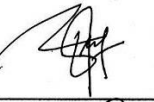
 **BSI** BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Jember Balung

Khusnul Amaliah
Branch Manager

Lampiran 6

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

No	Tanggal	Uraian Penelitian	Paraf
1.	25 Februari	Observasi tempat penelitian di Bank Syariah Indonesia KCP Jember Balung kepada ibu Khusnul Amalia selaku pimpinan di BSI Balung	
2.	19 Maret	Penyerahan surat izin penelitian kepada pimpinan BSI Balung yaitu ibu Khusnul Amalia	
3.	26 Maret	Wawancara dengan ibu Khusnul Amalia selaku pimpinan di BSI Balung	
4.	16 April	Wawancara dengan bapak Agung Riezal selaku karyawan di BSI Jember Balung	
5.	21 April	Wawancara dengan bapak Erwin Panji selaku anggota support staff di BSI Jember Balung	
6.	5 Mei	Dokumentasi	
7.	9 Mei	Penerimaan surat ketengan selesai bimbingan	

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Lampiran 7

DOKUMENTASI PENELITIAN



Dokumentasi dengan pimpinan BSI KCP Jember Balung (ibu Khusnul Amalia)



Dokumentasi dengan *marketing* di BSI KCP Jember Balung (bapak Agung Riezal)



Dokumentasi dengan *operation staff* BSI KCP Jember Balung (Ibu Faizah)



Dokumentasi dengan Nasabah Pembiayaan KPR Griya di BSI Balung (Ibu Nia)

Lampiran 8

SURAT KETERANGAN SCREENING TURNITIN



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: <http://uinkhas.ac.id>

SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI

Bagian Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam menerangkan bahwa :

Nama : Devita izzatun faizah
NIM : 211105010004
Program Studi : PERBANKAN SYARIAH
Judul : Analisis prinsip kehati-hatian pada akad murabahah dalam proses pembiayaan KPR Griya di BSI KCP Jember Balung

Adalah benar-benar telah lulus pengecekan plagiasi dengan menggunakan aplikasi Turnitin, dengan tingkat kesamaan dari Naskah Publikasi Tugas Akhir pada aplikasi Turnitin kurang atau sama dengan 25%.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Jember, 28 Mei 2025
Operator Turnitin
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

(Signature)
(Mariyah Afah, MEI)
197709142005012004



Lampiran 9

SURAT KETERANGAN SELESAI BIMBINGAN SKRIPSI



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: <http://febi.uinkhas.ac.id>

SURAT KETERANGAN

Kami yang bertandatangan di bawah ini, menerangkan bahwa :

Nama : Devita Izzatun Faizah
 NIM : 211105010004
 Semester : Delapan (VIII)

Berdasarkan keterangan dari Dosen Pembimbing telah dinyatakan selesai bimbingan skripsi. Oleh karena itu mahasiswa tersebut diperkenankan mendaftarkan diri untuk mengikuti Ujian Skripsi.

Jember, 26 Mei 2025
 Koordinator Prodi. Perbankan Syariah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
 KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
 JEMBER

Ana Pratiwi, M.S.A.
 NIP. 198809232019032003



Lampiran 10

SURAT KETERANGAN NASKAH SKRIPSI



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/>

SURAT KETERANGAN

Kami selaku pembimbing skripsi dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Devit Izzatun Faizah
 NIM : 211105010004
 Program Studi/Fakultas : Perbankan Syariah
 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
 UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Telah melengkapi lampiran naskah skripsi sesuai ketentuan buku pedoman akademik dan berhak diverifikasi untuk mendaftar ujian skripsi, antara lain :

No	Lampiran	Ada	Tidak
1	Lembar persetujuan Pembimbing	✓	
2	Matrik Penelitian	✓	
3	Surat Pernyataan Keaslian Bermaterai dan ditandatangani	✓	
4	Pedoman Wawancara/ Angket Penelitian	✓	
5	Surat Izin Penelitian	✓	
6	Surat Keterangan Selesai Penelitian	✓	
7	Jurnal Kegiatan Penelitian	✓	
8	Dokumentasi Penelitian (Kualitatif dan Kuantitatif Data Primer)	✓	
9	Lampiran Data Sekunder (Hasil penghitungan SPSS dll atau penelitian kuantitatif data sekunder)		
10	Surat keterangan screening turnitin 25% (Bagian Akademik)	✓	
11	Surat Keterangan Selesai Bimbingan Skripsi	✓	
12	Mensitasi 5 artikel jurnal dosen FEBI (sesuai dengan topik penelitian)	✓	
13	Biodata	✓	

Demikian surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 26 Mei 2024
 Pembimbing

Fatimatu Zahro, SHI, M. SEI
 NIP. 199508262020122007



